

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Ronny Jørstad

**Mobil** 413 20 888

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 000 000,-

**Omkostn.:** Kr 301 350,-

**Total ink omk.:** Kr 12 301 350,-

**Selger:** Harald Svein Halvorsen  
Karin Beate Engen

Halvorsen

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2016

**BRA-i/BRA Total** 176/260 kvm

**Tomtstr.:** 900 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 41

**Oppdragsnr.:** 1302250117

# Malmhella 4

Eiendommen Middelborg består av enebolig, sjøbod, verkstedbod, vedbod/kjølerom og garasje, i tillegg er det strandlinje, sandstrand og solid kai med dypvannsbrygge og utstyr til å løfte og trekke forholdsvis store båter. Eneboligen som opprinnelig sto på eiendommen brant i februar 2016, og nytt hus ble ferdigstilt i desember samme år av Mesterhus/Johnny Jensen. Det er gjennomgående god standard på boligen, inkludert innvendige overflater og innredninger.

Med sin flotte beliggenhet ved sjøen og sørvestvendte plassering er det nydelig utsikt fra eiendommen og sol fra tidlig morgen til sen kveld sommerstid.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	77

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 176 m<sup>2</sup>

BRA - e: 84 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 260 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Hall m/ trapp, soverom, bad/vaskerom, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og hagestue/vinterstue.

2. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Loftstue, 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### **Sjøbod/naust**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Verksted.

### **Verkstedbua**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Bod

### **Vedbod/kjølerom**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> 3 boder.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

ca. 900 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt, opprinnelig to parseller som er sammenslått i 2011. Den eldste tomten hadde kun en gammel skylddelingsforretning, og størrelsen kan ikke beregnes nøyaktig. Hjørneboltene kan fremvises, og det antas at tomten er på ca eller nær ett mål med en strandlinje på over 50 meter.

Tomten er sørvendt, med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Bygningene er konsentrert tett på sjøen. Det er sandstrand og solide brygger/dypvannsbrygge. Dypvannskai har en dybde på 2,5 m.

**Beliggenhet**

Malmhella ligger på den sydøstre del av Valberghalvøya og er en liten idyllisk plass ved sjøkanten under Valbergheia. Stedet har vært bebygd siden 1600-tallet. I enden av Valbergveien går en fin gangsti ut til Malmhella. Eiendommen Middelborg ligger som den midterste, med tre eiendommer på hver side.

Med sin flotte beliggenhet ved sjøen og sørvestvendte plassering er det nydelig utsikt fra eiendommen og sol fra kl. 07:00 og helt til kl. 21:00 sommerstid. Eiendommen har i tillegg strandlinje med brygger og fin sandstrand med fast sandbunn.

Valberghalvøya har flott natur, og består av et stort og unikt turområde med et nettverk av gamle veier og stier. Blant annet kan man ta turen til Bjørneknuten og Lovisenbergkollen. Sistnevnte er Valbergheias høyeste topp, og har utsikt over hele skjærgården. På Valberghalvøya finner vi også Berg-Kragerø museum, en gammel lystgård fra 1803 som ble gitt Kragerø kommune i gave i 1947. Området har stor parklignende hage og fine turstier blant eldgammel skog. Her er det også fin badeplass med sandstrand.

Det er ca. 5 km til Kragerø sentrum. Byen har et yrende sommerliv og består blant annet av sjarmerende nisjebutikker, restauranter og kaféer. I byen ligger Kragerø Skole 1 -10. klasse, SFO, barnehager, svømmehall og idrettsanlegg.

**Adkomst**

Det er gangvei ca. 250 meter fra garasjen til huset. De tre eiendommene øst for denne har gangrett over eiendommen.

**Bebyggelsen**

Det ligger syv boliger langs Malmhella. Det er spredt boligbebyggelse.

## **Bygningssakkyndig**

Kevin Hunter Nielsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 2016 i trekonstruksjon over betongplate. Det er vinduer med 3-lags isolerglass og ytterdør av tre med isolerglassfelter. Boligen har saltak i trekonstruksjon. Yttertak er tekket med glaserte tegltakstein. Det er balkong i trekonstruksjon. Ellers er det terrasser i mur- og betongkonstruksjon, belagt med skifer.

Garasjen er oppført i 2001 og fundamentert med ringmur av leca og betong. Det er treport og yttervegger av bindingsverk med trekledning. Garasjen har pulltak tekket med papp/shingel.

Sjøbod er oppført i 1993 med fundamenter og gulv på grunn av betong. Det er yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Det er tredør og -port, og vinduer med isolerglass samt koblede rammer. Sjøboden har sadlet yttertak, som er tekket med tegltakstein.

Vedbod/kjølerom er oppført i 1988 med fundamenter og gulv på grunn av betong. Det er yttervegger bindingsverk med utvendig trekledning samt leca. Det er tredører og vinduer med isolerglass. Bygget har sadlet yttertak, som er tekket med tegltakstein.

Verkstedbod er oppført i 1987, og senere tilbygd. Det er fundamenter av betong, og yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning samt leca. Det er tredører og vinduer med koblede rammer. Bygget har sadlet yttertak, som er tekket med tegltakstein.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser om at det er laget treningsrom i midtre bod. Dører og vinduer er bytta. I borte bod er begge dører bytta. Den gamle fiskekummen er fylt opp med stein og gulvet er støpt. Arbeidet er gjort av selger selv.

Selger opplyser også at det i en tidligere rapport fra Aspelan Viak er vurdert en rasfare fra lien overfor huset. Selger har lovet nabo utenfor, å fjerne hjørne på "steinmur" bak den oransje boden.

Selger har ikke gått over alt elektrisk anlegg i boder og master som tidligere eier har stått for. Arbeidet er utført for hvertfall 10 år siden. Gatelys og garasjelys blir styrt av tidsrele på første stolpe etter borte bod.

## **Innhold**

Eneboligen inneholder:

1. etasje:

- Hall
- Bad/vaskerom
- Teknisk rom
- Stue/kjøkken/spisestue
- Hagestue
- Soverom

2. etasje:

- Loftstue
- 3 soverom
- Bad
- Kott

## **Standard**

Eiendommen består av enebolig, sjøbod, verkstedbod, vedbod/kjølerom og garasje, i tillegg er det strandlinje, sandstrand, brygger, slipp og kran. Eneboligen som opprinnelig sto på eiendommen brant i februar 2016, og nytt hus ble ferdigstilt i desember samme år av Mesterhus/Johnny Jensen. Det er gjennomgående god standard på boligen, inkludert innvendige overflater og innredninger. Alle vindusbeslag, takrenner med nedløp og pipebeslag er utført i kobber med håndverksmessig flott utførelse. Boligen fremstår med lite slitasje.

Huset har alle funksjoner på hovedplan, i tillegg til en flott hagestue mot vest. Det er store, gode rom med høy kvalitet på overflater med blant annet heltre eikedører og eksklusive tapeter fra Designers Guild i London. Hele 1. etasje har varmekabler i gulv, med unntak av soverom og hagestue. Det er også balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er romslig hall med flislagt gulv og trapp opp til 2. etasje. I tilknytning til hallen er det et soverom, samt bad og vaskerom, med teknisk rom innenfor. Bad/vaskerom har gulv med fliser og vegger med våtromsplater. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet inneholder wc, servant og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekk via ventilasjonsanlegget. Teknisk rom inneholder varmtvannsbereder på 200 liter.

Fra hallen er det dobbeldør med glass inn til stue/spisestue/kjøkken med fantastisk utsikt til sjøen og utgang til sørvestvendt terrasse belagt med skifer. Rommet har eikeparkett på gulv og tapet på vegger. Kjøkkenet har flott innredning med integrerte hvitevarer. Stua inneholder peisovn (Scan oven med sandstein). I tilknytning til stua er

det hagestue med utgang til terrasse og gårdstun.

I 2. etasje er det loftstue, 3 soverom og bad. Loftstua har utgang til sørvestvendt balkong med flott utsikt. Badet inneholder wc, servant, dusjnise og hjørnebadekar. Det er flislagt gulv og vegger med våtromsplater. Badet har avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Sjøboden er oppført ca. 1993. Bygget har røykovn, brukt til blant annet å røyke makrell, samt fiskekum med utvendig og innvendig luke. I 2. etasje er det to rom. Det innerste rommet har to plassbygde køyer, som har vært benyttet til overnatting ved sjeldne anledninger. Det er nytt strøminntak (2-fas og 3-fas) fra 2016. I tillegg er det vognskjul i tilknytning til sjøboden. Undertak har nylig fått ny papp, det er skiftet lekter og vindskier.

Verkstedboden er bygget rundt 1987, og senere påbygd mot vest. Halvparten av bygget ble oppgradert i 2020. Undertak har nylig fått ny papp, det er skiftet lekter og vindskier. Taket er delvis tekket med flotte teglstein fra gammel gård på Skaugum. Del av dette bygget er siste par årene innredet til treningsrom.

Vedbod/kjølerom er oppført rundt 1988 og inneholder bod, en liten gang/lagerrom og kjølerom. Det er egen dør til innerste bod, kjøleaggregatet står her og avgir varme til dette rommet. Det er nytt kjøleaggregat.

Selger disponerer garasje på grunneiers eiendom, gnr. 14, bnr. 2. Denne ble oppført rundt 2001 i forbindelse med at selger utbedret veien. Garasjen står der veien ender og gangsti starter. Leien for garasjetomten er ca kr 4 500,- pr. år/2025, og reguleres årlig iht. konsumprisindeksen.

Ytre del av brygge som er av tre ble renoveret i 2019/2020. Dette er en solid dypvannskai for inntil 50 fots båt longside. Indre del av stein og betong har ukjent byggeår.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Forhold som har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

INNSENDIG

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Forhold som har fått TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er bom i flis, dvs. at det er for lite flislim under flisene og hul klang i flis.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Kragerø Takst AS, ved Kevin Hunter Nielsen, datert: 07.07.2025  
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/internett/bredbånd**

Fiber fra Kragerø bredbånd.

### **Parkering**

Garasje på festet tomt. Det er ca 250 meter å gå fra garasjen.

### **Diverse**

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Eiendommen er ellers rikelig utstyrt for båtglade med bl.a. trefas elektrisk båtslipp for båt på inntil 30 fot, trefas elektrisk båtkran med fullt utstyr for båtløft på inntil ett tonn samt slipp for manuelt opptrekk av småbåter i fm. sjøboden.

I fm. oppføring av ny bolig ble det reist spørsmål om sannsynligheten for ras. Det ble utarbeidet en rapport av Dr. Ing. Bjørn Buen AS i november 2016. Denne rapporten kan fås ved henvendelse megler.

NCC Valbeg Pukkverk har sin virksomhet ca 150 meter nord for eiendommen. Støy og støv fra denne virksomheten kan forekomme. Ifølge eier har han sistee årene merket svært lite til virksomheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og strøm. Det er varmekabler i 1.etasje, unntatt soverom og vinterhage. Det er varmekabler på badet i 2.etasje. Det er peisovn i stua.

Det er montert Daikin varmepumpe i gang for oppvarming og kjøling av soverom om sommeren.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 12 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 27 625

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vannavgift, septik/tett tank, renovasjonsgebyr, feiing, eiendomsskatt og miljø- og tilsynsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Samlet årsprognose for 2025 for kommunale avgifter inkl eiendomsskatt er kr 44 785,90, hvorav eiendomsskatt utgjør kr 11 708,-.

### **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 14, bruksnummer 41 i Kragerø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

ERKLÆRING/AVTALE

Dok. nr: 901550

Diverse servitutter - ufullstendig spesifisert overført fra hovedbølet. Kan inneholde pengeheftelser. Heftelsen er overført fra hovedbølet, gnr. 14, bnr. 2. Denne tinglyste bestemmelse inneholder en "sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbølet. Megler har ikke innhentet eller vurdert disse. Det er totalt usannsynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

#### BESTEMMELSE OM BÅTPLASS

Dok. nr: 18590 - 10.01.2011

Rettighetshaver: Knr. 3814, gnr. 14, bnr. 2.

#### REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 900022 - 08.03.1913

Skylddelingsforretning holdt 02.07.1912, hvor denne eiendom er utskilt fra gnr. 14, bnr. 2.

#### SAMMENSLÅING

Dok. nr: 774017 - 26.09.2011

Denne matrikkelenhet er sammenslått med gnr. 41, bnr. 107.

#### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 1060640 - 01.01.2020

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger tegninger på erstatningshus fra 08.04.2016, og det er utstedt ferdigattest på huset datert 12.12.2016.

Hva gjelder uthusene foreligger ikke tegninger av verkstedsbod, og lovligheten av dette bygget lar seg ikke kontrollere. Det er tegninger av vedbod/kjølerom fra 1983, og det er en enkel fasadetegning av sjøboden (ikke vognskjulet) fra 1993. På disse 3 byggene foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av disse byggene kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper overtar risiko for nevnte forhold. Megler kan sette interessenter i kontakt med konsulent som har relevant kompetanse, og som kan gi råd og assistanse ved f.eks. ettersøking av midlertidig brukstillatelse.

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

12.12.2016.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei, gangvei fra garasje (denne måkes/brøytes ikke). I alle årene selger har bodd her har han ikke hatt kostnader på brøyting eller vedlikehold av Valbergveien, som er avstikker fra kommunal vei (Lovisenbergveien). Fra garasjen er det mulig å ta seg frem med firehjuling med henger. Fra garasjen er det i tillegg montert lykter med strømbesparende lyspærer (denne eiendom avgjør bruk av disse, og betaler også all strøm). Offentlig vann. Kloakk i form av privat septiktank med tilhørende gråvannsanlegg i kjeller. Kragerø kommune fører i disse dager tilsyn med private kloakkanlegg, kjøper må påregne krav om tilkobling til offentlig anlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område. Den omfattes av kommuneplanens arealdel og ligger i et område med arealformålet boligbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Området ligger innenfor faresone/hensynssone H310 for ras- og skredfare. I kommuneplanens bestemmelser står det om hensynssonen H310 at før søknad/gjennomføring av ethvert tiltak etter pbl § 20-1, jfr. pbl § 20-4 og 5, innenfor områdene kreves det dokumentasjon på at rasfare ikke foreligger, evt. at denne er vurdert og avbøtende/forebyggende sikringstiltak er gjennomført før tiltak godkjennes eller igangsettes. Eiendommen omfattes av reguleringsplan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Valberg pukkverk. Forslag til planprogram kan fås ved henvendelse til megler.

Det er for øvrig regulert bro over fra bukta ved Skibodden til Valberg iht reguleringsplan "Del av Valberg - gbnr. 12/602, 14/52 m.fl." fra 27.08.2009.

Det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende. Planbestemmelser og plankart kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **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.

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.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

12 000 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

301 350 (Omkostninger totalt)  
317 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
320 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
12 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
12 320 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 301 350

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
ronny.jorstad@aktiv.no  
Tlf: 413 20 888

**Ansvarlig megler bistås av**

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
ronny.jorstad@aktiv.no  
Tlf: 413 20 888

**Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785  
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

**Salgsoppgavedato**

08.07.2025

**Malmhella er en liten idyllisk  
plass ved sjøkanten under  
Valbergheia.**

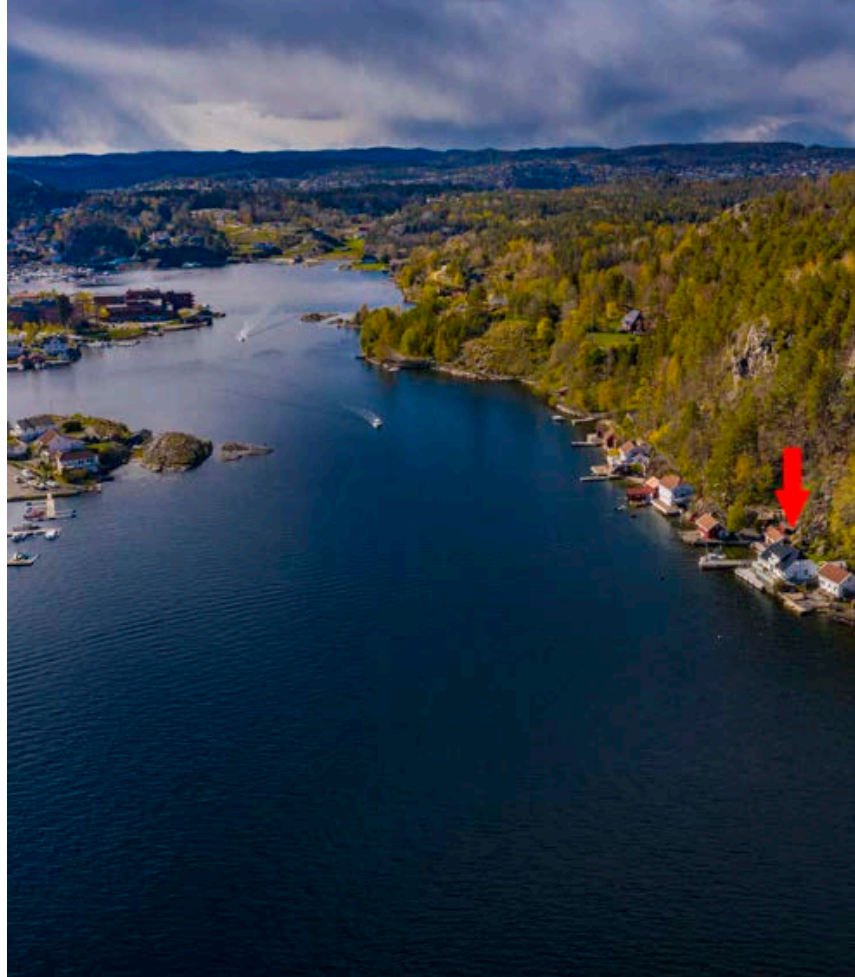


Velkommen til Malmhella 4!  
Alle bilder i prospektet er tatt i 2021.



Malmhella ligger på den sydøstre del av Valberghalvøya og er en liten idyllisk plass ved sjøkanten under Valbergheia. Stedet har vært bebyggt siden 1600-tallet. I enden av Valbergveien går en fin gangsti ut til Malmhella. Eiendommen Middelborg ligger som den midterste, med tre eiendommer på hver side.

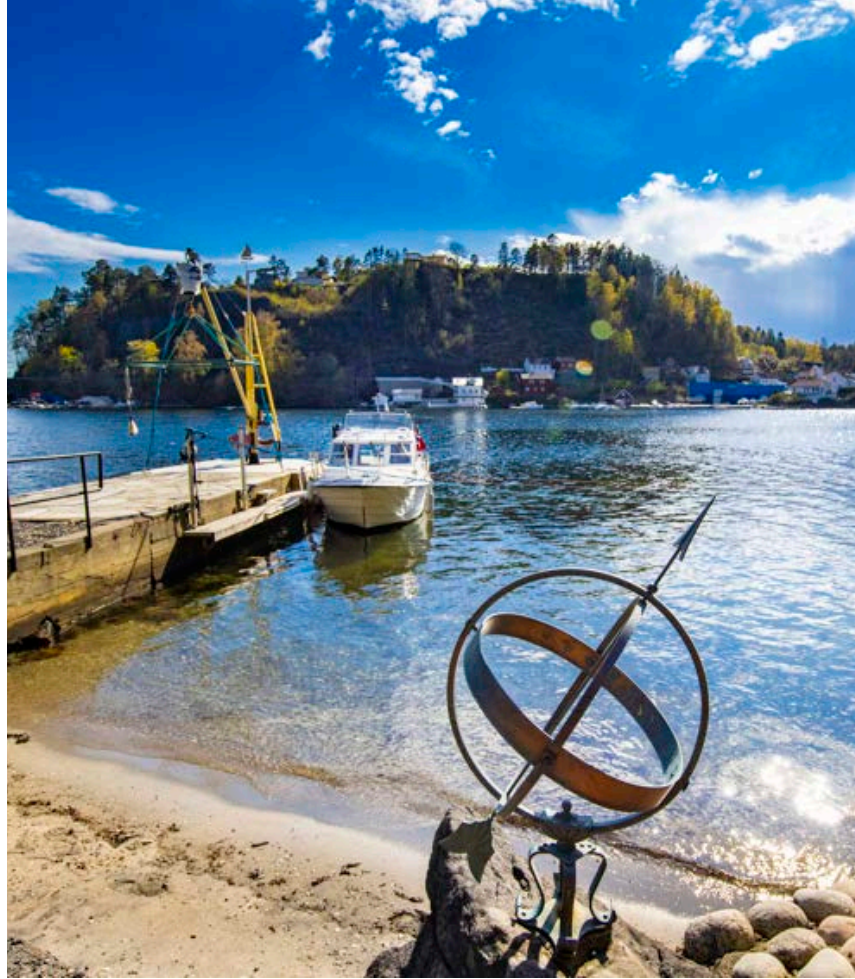
Med sin flotte beliggenhet ved sjøen og sørvestvendte plassering er det nydelig utsikt fra eiendommen og sol fra kl. 07:00 og helt til kl. 21:00 sommerstid. Eiendommen har i tillegg strandlinje med brygger og fin sandstrand med fast sandbunn.





Eiendommen består av enebolig, sjøbod, verkstedbod, vedbod/kjølerom og garasje, i tillegg er det strandlinje, sandstrand, brygger, slipp og kran.

Tomten er sørvendt, med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Bygningene er konsentrert tett på sjøen. Det er sandstrand og solide brygger/dypvannsbrygge.





Sjøboden er oppført ca. 1993. Bygget har røykovn, brukt til blant annet å røyke makrell, samt fiskekum med utvendig og innvendig luke. I 2. etasje er det to rom. Det innerste rommet har to plassbygde køyer, som har vært benyttet til overnatting ved sjeldne anledninger.

Verkstedboden er bygget rundt 1987, og senere påbygd mot vest. Halvparten av bygget ble oppgradert i 2020. Del av dette bygget er siste par årene innredet til treningsrom.



Selger disponerer garasje på grunneiers eiendom, gnr. 14, bnr. 2. Denne ble oppført rundt 2001 i forbindelse med at selger utbedret veien. Garasjen står der veien ender og gangsti starter. Leien for garasjetomten er ca kr 4 500,- pr. år/2025, og reguleres årlig iht. konsumprisindeksen.

Det er gangvei ca. 250 meter fra garasjen til huset.







Vedbod/kjølerom er oppført rundt 1988 og inneholder bod, en liten gang/lagerrom og kjølerom.

Velkommen inn!

Det er romslig hall med flislagt gulv og trapp opp til 2. etasje. I tilknytning til hallen er det et soverom, samt bad og vaskerom, med teknisk rom innenfor.



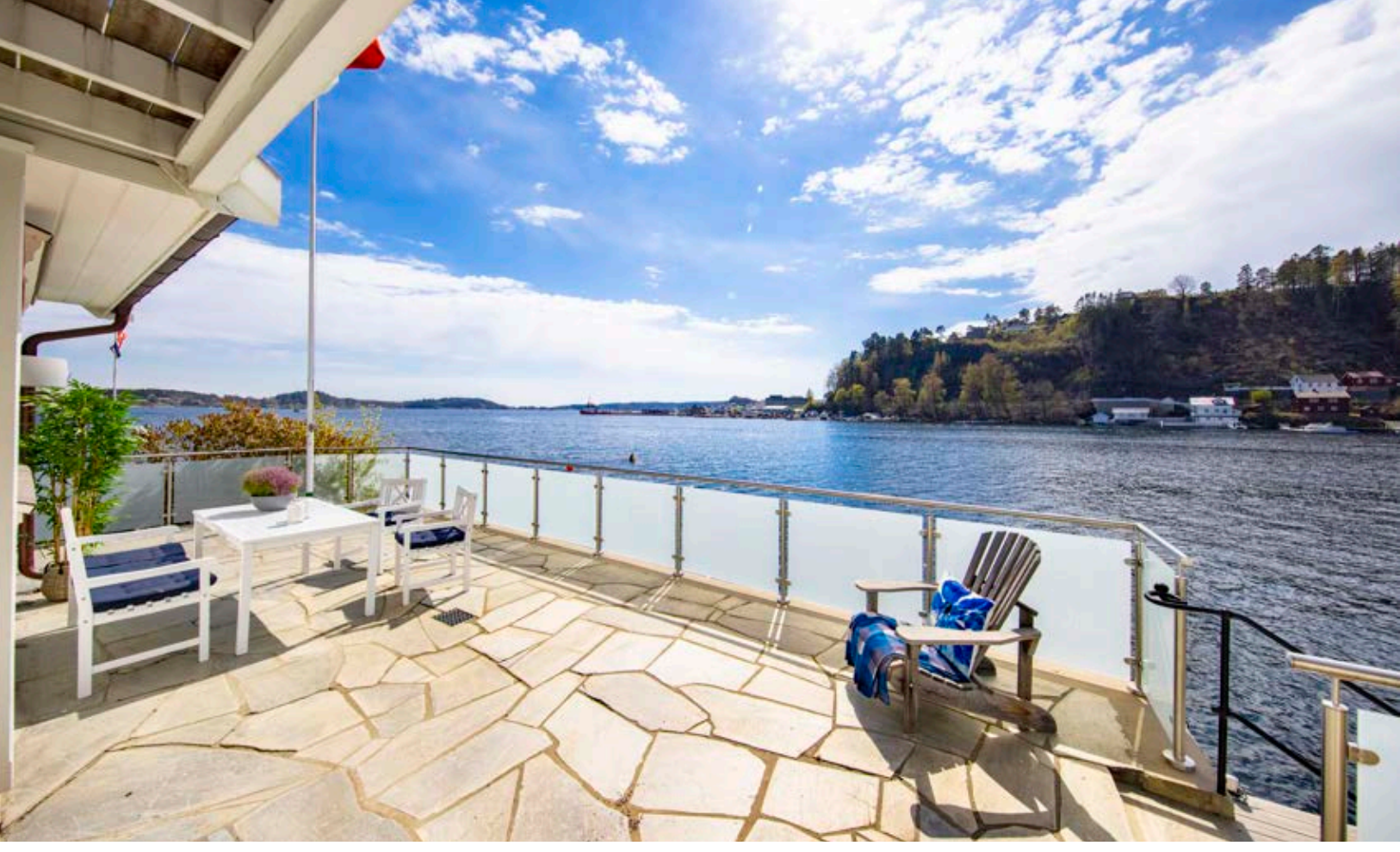
Fra hallen er det dobbeldør med glass inn til stue/spisestue/kjøkkenet med fantastisk utsikt til sjøen og utgang til sørvestvendt terrasse belagt med skifer.

Rommet har eikeparkett på gulv og tapet på vegger. Kjøkkenet har flott innredning med integrerte hvitevarer.

Stua inneholder (ubrukt) peisovn. I tilknytning til stua er det hagestue med utgang til terrasse og gårdstun.















Det er ett soverom i 1. etasje, i tilknytning til hallen.



Bad/vaskerom i 1. etasje har gulv med fliser og vegger med våtromsplater. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet inneholder wc, servant og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekk via ventilasjonsanlegget.

I 2. etasje er det loftstue, 3 soverom og bad. Loftstua har utgang til sørvestvendt balkong med flott utsikt.







Badet i 2. etasje inneholder wc, servant, dusjnise og hjørnebadekar. Det er flislagt gulv og vegger med våtromsplater. Badet har avtrekk via ventilasjonsanlegget.

# Malmhella 4

## 1.etg



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

# aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Malmhella 4

## 2.etg







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

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Malmhella 4, 3770 KRAGERØ  
 KRAGERØ kommune  
 # gnr. 14, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m<sup>2</sup> BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.07.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 12441-1964

Referansenummer: DZ1919

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Kragerø Takst AS

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



Rapportansvarlig

*Kevin Nielsen*

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@ktakst.no

915 50 213



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Romslig enebolig beliggende på Malmhella rett utenfor Kragerø sentrum i kragerø kommune. Huset er bygget i 2016 etter totalskade brann, og har derfor utførelse og er bygget i henhold til forskrift fra den tiden. Boligen går over to plan med stue/kjøkken i åpen løsning og vinterhage i første etasje. Det er tre soverom, loftstue og romslig bad i loftsetasjen. Det er pene utomhusarealer med bryggeanlegg og terrasser, samt tre tilleggsbygninger/uthus.

## Enebolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein av tegl og har underliggende lekter og bordtak av tre.  
Kobber. Takrenner, nedløp og beslag av kobber.  
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende bordkledning.  
Taksperer av tre med lastoverføring til yttervegger.  
Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Vinduene har utvendige beslag, og er produsert 2016.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.  
Balkongdører er utvendig beslått.  
Terrasse av betong med skifer med rekkverk av stål og glass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte plater.

Gulv av betong som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Gulv av betong som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

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

Pipe av elementer originalt fra byggeår.

Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue.

Feieluke er tilgjengelig i stue.

Trapp fra hovedplan til loftsplan av tre.

Trappa har forskriftsmessig håndløper og rekkverk.

Fyllingsdører av lakket heltré.

Dørene har moderat bruksslitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Moderne og funksjonelt bad og med fliser og våtromsplater på vegg og fliser med varmekabler på gulv.

Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og

speil, og nedsenket dusjnise med glassdører.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak vask fra soverom.

#### Bad/vaskerom

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og fliser/våtromsplater på vegg.

Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnise med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Fallforholdet er noe ujevnt, det er mulighet for ansamling av vann noen steder på gulvet.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall mot trapp.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i teknisk rom, eier opplyser at det skiftes filter jevnlig.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, berederen er plassert i teknisk rom med sluk i gulv.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

Anlegget er originalt fra byggeår.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn av synlig grunnfjell/svaberk mot sjø.

Drenering av overvann/takvann til grunn.

Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

Bygningen har betonggrunnmur, og plate av betong mot grunn.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

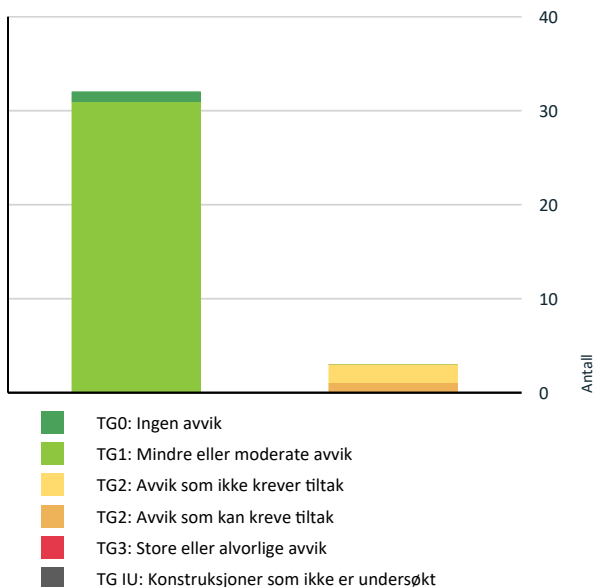
### Sjøbod/naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

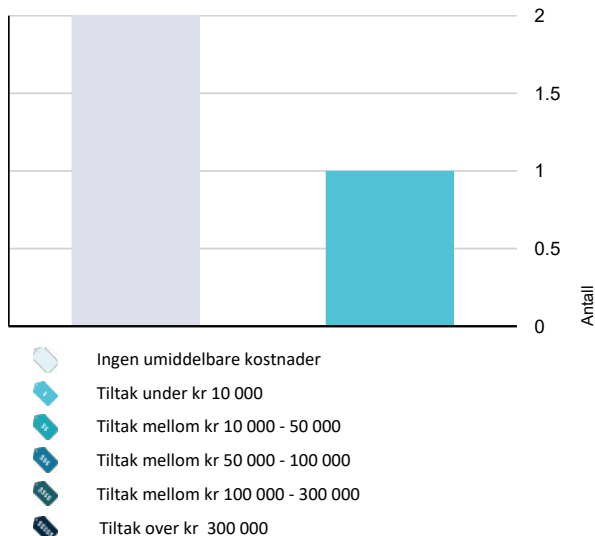
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjelheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Informasjon fra eiendomsregisteret.

**Anvendelse**  
Boligformål Boligformål

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

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Nedløp og beslag

Kobber. Takrenner, nedløp og beslag av kobber.

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegger. Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har utvendige beslag, og er produsert 2016.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Balkongdører er utvendig beslått.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av betong med skifer med rekkverk av stål og glass.

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bom i flis, dvs. at det er for lite flislim under flisene og hul klang i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak enn så lenge flisene ikke har løsnet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Gulv av betong som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tørt for møbler. Gulv av betong som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tørt for møbler.



Måling av retning.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt fra radonkart

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer originalt fra byggeår. Ildsted/vedovn av moderne type med god virkningsgrad er plassert i stue. Feieluke er tilgjengelig i stue.

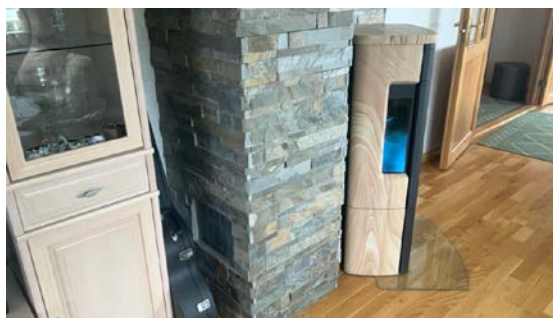
### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

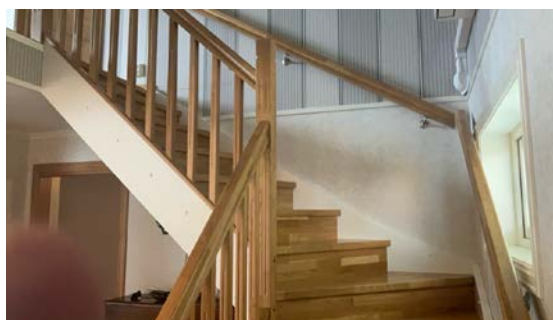
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Pipe/ildsted/feieluke.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Trapp fra hovedplan til loftsplan av tre. Trappa har forskriftsmessig håndløper og rekkverk.



## ! TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører av lakkert heltré. Dørene har moderat bruksslitasje.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

Moderne og funksjonelt bad og med fliser og våtromsplater på vegg og fliser med varmekabler på gulv. Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, og nedsenket dusjnische med glassdører.

## LOFT > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

## LOFT > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.



Illustrasjon, noe motfall.

## LOFT > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Sluk med synlig membran.

## LOFT > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

## LOFT > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

## LOFT > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

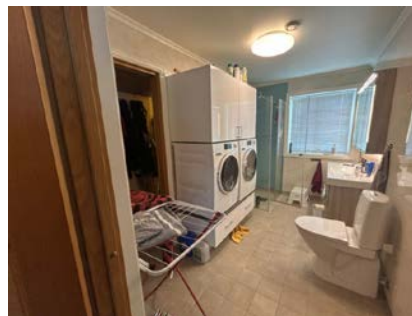
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak vask fra soverom.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og fliser/våtromsplater på vegg.

Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnische med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Våtrom/innredninger.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Fallforholdet er noe ujevnt, det er mulighet for ansamling av vann noen steder på gulvet.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Sluk med synlig membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall mot trapp.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Aggregat er plassert i teknisk rom, eier opplyser at det skiftes filter jevnlig.

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, berederen er plassert i teknisk rom med sluk i gulv.

## TO 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.  
Anlegget er originalt fra byggeår.  
Undersøkelse av elektrisk anlegg.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
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?  
**Ja**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

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

### Generell kommentar

Selger har relevant kompetanse i henhold til NEK 405 og besørger sluttkontroll/dokumentasjon.

## TO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell/svaberk mot sjø.

### TO 1 Fuktsikring og drenering

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

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, og plate av betong mot grunn.

## Bygninger på eiendommen

### Sjøbod/naust

**Anvendelse**

Verksted/hobby/trim

**Byggeår**

1993

**Kommentar**

Informasjon fra eiendomsregisteret.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på stabbesteiner mot grunn av svaberg/fjell. Takkonstruksjon av tre tekket med takstein.

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

### Verkstedbua

**Anvendelse**

Uthus/lager

**Byggeår**

2001

**Kommentar**

Informasjon fra eiendomsregisteret.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert mot grunn med plate av betong og direkte på grunnfjell. Takkonstruksjon av tre tekket med shingel med underliggende bordtak av tré.

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

## Vedbod/kjølerom

**Anvendelse**

Lagring/bod

**Byggeår**

1980

**Standard**

Normal standard.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Kommentar**

Informasjon fra eiendomsregisteret.

**Beskrivelse**

Enkel uthus konstruksjon av bindingsverk av tre med salet takkonstruksjon. Takkonstruksjon av av tre teknet med takstein. Fundamenter av betong mot grunn.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

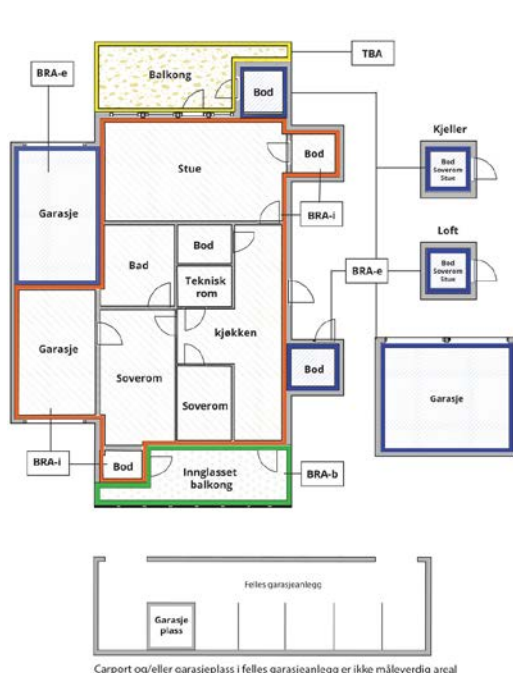
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	62			62	4	8	70
Etasje	114			114	50		114
<b>SUM</b>	<b>176</b>				<b>54</b>	<b>8</b>	<b>184</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		
Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Teknisk rom, Stue/kjøkken, Stue/vinterhage		

### Kommentar

TBA=Terrasse med utgang fra hovedplan.  
Arealene er oppmålt ved hjelp av kartdata og er omtrentlige.  
Kontrollmåling anbefales, avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Sjøbod/naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje		Verksted/hobby, Vognskjul	

### Kommentar

Mesteparten av arealet i loftet er under 1,9 meter og er vurdert å ikke være målbart.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Verkstedbua

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bygningen har arealer av grunnfjell, bygningen er vanskelig å måle opp pga høy grad av møblering/utstyr.

## Vedbod/kjølerom

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

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

## 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	172	3
Sjøbod/naust	0	45
Verkstedbua	0	25
Vedbod/kjølerom	0	14

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Harald Svein Halvorsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	14	41		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Malmhella 4

### Hjemmelshaver

Halvorsen Harald Svein, Halvorsen Karin Beate  
Engen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sjøkanten på Malmhella på Valberghalvøya nær Kragerø sentrum.

### Adkomstvei

Det er adkomst til eiendommen via gangvei fra parkeringsplass, ca 200 meter, det er forvirr gode muligheter for adkomst med båt.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til sjø.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten består av berggrunn og er skrånende mot sjø og er opparbeidet med bryggeanlegg og pent opparbeidede utomhus arealer med gangvei, brygger og terrasser.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
10 000 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggetegninger	04.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	07.07.2025	
3	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/DZ1919>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kragerø	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1302250117	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Karin Beate Engen Halvorsen	Harald Svein Halvorsen
<b>Gateadresse</b>	
Malmhella 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRAGERØ	3770
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1302250117

## 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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Beskrivelse

Det foreligger en Rapport fra Aspelan Viak, hvor det er vurdert rasfare fra lien ovenfor huset. Jeg har lovet nabo utenfor og fjerne hjørne på "steinmur" bak den orange boden.

Document reference: 1302250117

## Tilleggs kommentar

Jeg har ikke gått over alt elektrisk anlegg i boder og master som tidligere eiere har stått for. Ser greit ut men vil nevne det som et punkt. Går ut fra arbeider er utført for 10 år siden eller mer. -- Gatelys og garagelys blir styrt av tidsrele på første stolpe etter botre bod.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1302250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Beate Engen Halvorsen	d420116d191ed4aabf8610 49b921d62f45740c09	11.06.2025 10:12:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Svein Halvorsen	3fe0f0610188c0275cd78b a673475674aec57b12	11.06.2025 07:41:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250117

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Malmhella 4

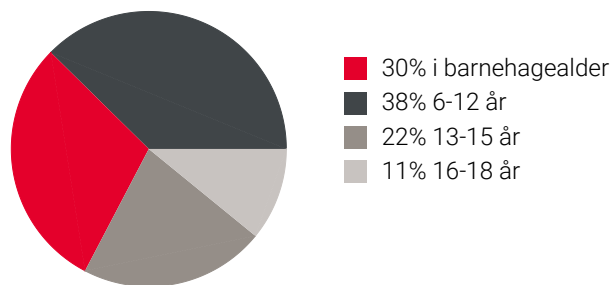
## Offentlig transport

🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min 🚶 25 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min 🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 42 min 🚶
🚆 Sandåsen Linje 506, 701	0.3 km

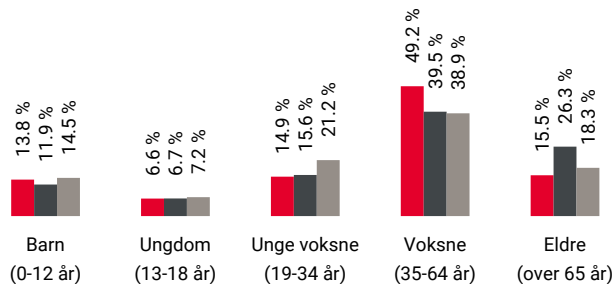
## Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	3 min 🚶 1.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	6 min 🚶 3.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	33 min 🚶 36.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Valberg	181	101
🟤 Kommune: Kragerø	10 351	5 821
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

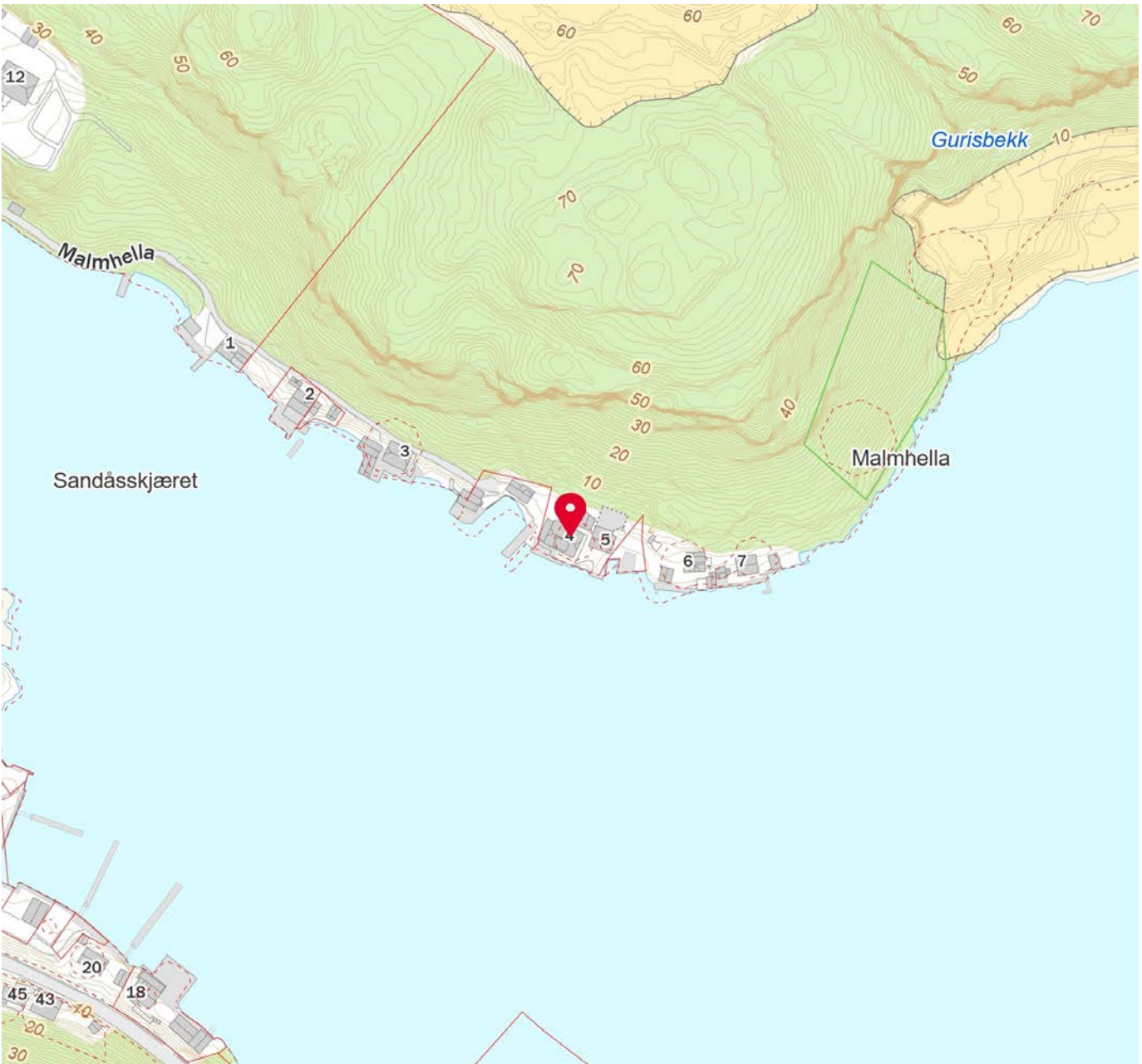
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 🚶 0.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	1 min 🚶 0.7 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 🚶 1.4 km

## Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Kiwi Kragerø Søndagsåpent	3 min 🚶 1.1 km

## Sport

⚽ Treningsbane kunstgress Fotball	2 min 🚶 1 km
⚽ Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	3 min 🚶 1.2 km
🏊 Family Fitness Kragerø	3 min 🚶
🏊 MOT Kragerø	5 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Malmhella 4  
3770 KRAGERØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre