

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Årlig festeavgift: Kr 390,-
Selger: Kristian Emil Thoresen
Frida Moland

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 130/130 kvm
Tomtstr.: 245.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1302250217

Maistanga 16B

Pen og innholdsrik tomannsbolig med nytt tilbygg/inngangsparti. Alle overflater, vinduene og kjøkken i 1. etg. gjort nytt i 2018/2019. Boligen fremstår svært smakfull med gode praktiske løsninger. Oppgradert med nytt el- anlegg i 1. etg. og store deler av 2. etg. og elbillader.

Svært hyggelige og påkostet uteområder hvor det er drenert og anlagt lys pen grus ved fronten av huset og frem til inngangsparti. Ny opparbeidet uteplass på nordsiden hvor man sitter lunt og skjermet. Anlagt Pergola hvor man kan nyte fine sommerdager. Det er sol fra ca kl 08.00 til ca kl 19.00 sommerstid.

Eiendommen ligger sentralt til på Maistanga i rolige omgivelser. Innenfor gangavstand finner du både barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikker og treningssenter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Andre vedlegg	70
Nabolagsprofil	82
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA totalt: 130 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-I

39 m². Trapperom/gang, vaskekjeller, 2 boder.

1. etasje:

BRA-I

53 m². Entre, hall m/trapp, trapperom til kjeller, stue/kjøkken/spisestue.

2. etasje:

BRA-I

38 m². Trapperom/gang, 2 soverom, bad.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

245.6 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 245,7 ifølge målebrev.

Svært hyggelige og påkostet uteområder hvor det er drenert og anlagt lys pen grus ved fronten av huset og frem til inngangsparti. Flotte blomsterbed og hage med blomster eller man kan f.eks anlegg urte/ grønnsakshage. Ny opparbeidet uteplass på nordsiden hvor man sitter lunt og skjermet. Anlagt Pergola hvor man kan nyte fine sommerdager. Det er sol fra ca kl 08.00 til ca kl 19.00 sommerstid.

Det er plass for 3/4 biloppstillingsplasser og mulighet for å lade elbil.

Tomten er festet til Kragerø Kommune. Inngått grunnseddel/ festekontrakt som er tinglyst 28.01.1952 og festeforholdet er uoppsigelig. Grunnleien konsumdeksinreguleres og neste regulering er 2031. Det betales pr i dag kr 390,- i grunnleie.

Årlig festeavgift

Kr 390

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Maistanga i rolige omgivelser. Innenfor gangavstand finner du både barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikker og treningssenter. I tillegg til å være sjønært, er huset også sentrumsnært. Det tar deg ca. 5 minutter å gå til byen, hvor du finner sjarmerende små nisjebutikker, kaféer og restauranter.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Studsdalen er det mest brukte turterrenget for folk i Kragerø sentrum, og for dem som bor nær byen. Dette er et friområde med store jorder samt en lysløype, noe som gir gleder for både store og små året rundt. Steinmann ligger også kun "et steinkast" unna. Sistnevnte, som kanskje er Kragerøs mest kjente utsiktspunkt, by på en fantastisk utsikt over Kragerø sentrum og store deler av Kragerøs vakre skjærgård. Her kan du se spektakulære soloppganger om du tar deg en tidlig spasertur. Om sommeren kan en spasertur på ca. 10 min ta deg til Gunnarsholmen med friområde, populær badeplass, stort saltvannsbasseng, strand og gressplen.

Rett ved boligen finner du også Kragerø Stadion. Dette anlegget kan by på både kunstgressbane, sandvolleyball og løpebane med et moderne dekke. Det er også satt opp noen leke- og klatreapparater som byr på mye moro for barn.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en halvpart av en tomannsbolig, oppført rundt 1920. Bygningen er konstruert i tre over en grunnmur av betong.

Grunnen og fundamentene består av en grunnmur av betong og teglstein.

Grunnmuren er utført i betong og teglstein.

Dreneringen og fuktsikringen av grunnmuren stammer fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av yttervegger i tre med trekledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre. Taket er tekket med eternittplater, mens taket over inngangspartiet har asfalttakshingel.

Takrenner og nedløp er laget av plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, og gulvet på grunn er av betong.

Boligen har en kombinasjon av nyere vinduer med isolerglass og eldre vinduer med koblete rammer. Hovedytterdøren er en malt dør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Deler av kledningen har tørkesprekker.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: • Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte.

Det er råte i ett kjellervindu.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangdøren går tregt.

- Innvendig - Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

På kjøkkenet er pipa tidekket av innredning.

Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet.

Tidligere har det tidligere vært antydnet at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft.

Videre er usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA))

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Det er vindu i våtsonen ved dusjen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er avvik:

Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Der det er mer enn 50 cm høyde til underliggende terreng, skal det ihht. byggeforskriftene være rekkverk.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt og tegn på råte ved bjelker og på undertaket, ved pipa. Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk i fuktskjoldene på befaringsdagen.

På loftet ble det funnet spor etter treskadeinsekter, trolig husbukk. Omfanget vurderes som beskjedent, og funnene indikerer at det kan dreie seg om et eldre, inaktivt angrep. Tidligere eier har opplyst at bjelkene på loftet er behandlet mot angrep av husbukk.

- Innvendig - Kjellertrapp

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

1. etg: Vindfang, gang, stue, spisestue og kjøkken.

2. etg: Trapperom, 2 soverom og bad.

Kjeller: 2 kjellerrom, vaskerom og bod.

Standard

Pen og innholdsrik tomannsbolig med nytt tilbygg/inngangsparti. Alle overflater, vinduene og kjøkken i 1. etg. gjort nytt i 2018/2019. Boligen fremstår svært smakfull med gode praktiske løsninger.

Oppgradert med nytt el- anlegg i 1. etg. og store deler av 2. etg. og elbillader.

Hyggelig inngangsparti.

1. etasje:

Vindfang.

Satt opp etter dagens standarder i november 2023.

Plassbygde skap og hyller.

Belegg på gulv, malt gips på vegger og i himling.

Gang.

Oppgang til 2. etg. og nedgang til kjeller. Direkte inngang til stuen.

Høytrykkslaminat på gulv, malt gips på vegger, malt panel i himling.

Stue og spisestue.

Alle overflater, vinduer og vedovn fra nytt fra 2018.

Høytrykkslaminat på gulv, malt gips på vegger og i himling.

Kjøkken.

Flott og moderne innredning fra Ikea med matte, sorte fronter og heltre benkeplate.

Integrert koketopp, stekeovn, kombinert damp/stekeovn og micro, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Alt nytt fra 2018.

Høytrykkslaminat på gulv, nymalt gips på vegger og i himling. Spotter i himling.

2. etasje:

Trapperom.

Oppgang til loft.

Høytrykkslaminat på gulv, malt gips på vegger, malt panel i himling.

Soverom.

I boligen er det 2 soverom, begge med plassbygd skap/garderobe.

Soverommene har vegg til vegg teppe på gulv, malt gips på vegger og malt panel i himling.

Bad.

Renovert badet i 2026.

Vegghengt wc, dusjhjørne og håndvask. Nytt støpt gulv med nye varmekabler. Det er belegg på gulv. Baderomsplater på vegger og malt plater med spotter i himling.

Kjeller:

Kjellerrom.

Malt mur på gulv og vegger, malt panel i himling.

Vaskerom.

Opplegg for vaskemaskin. Skap og lagringsplass.

Belegg på gulv, malte plater på vegger, malt panel i himling.

Bod.

Rør i rør.

Mur på gulv, mursteinsvegger, panel i himling.

Kjellerrom.

Vask med skap.

Malt mur med sluk på gulv, malt mur på vegger, malt panel i himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen og mulighet for å tegne TV- og internettabonnement hos Altibox.

Parkering

Det er plass for 4/5 biler.

Solforhold

Det er sol fra ca kl 08.00 til ca kl 19.00 sommerstid.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

34556544

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Info strømforbruk

Nåværende eier at brukt ca. 16 000 kwh pr. år.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 18 489

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 119

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 599 397

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 397 586

Formuesverdi sekundær år

2023

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 38, bruksnummer 94 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/38/94:

28.01.1952 - Dokumentnr: 100 - Festekontrakt - vilkår. Festekontrakt regnes fra 01.11.1951.

Evigvarende festekontrakt hvor grunneier må samtykke til overføring til ny eier.

ÅRLIG AVGIFT NOK 42

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Overført fra: Knr:4014 Gnr:38 Bnr:15 F
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2003 - Dokumentnr: 964 - Registrering av grunn. Målebrev.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4014 Gnr:38 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden ca 1920. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes heller ikke opprinnelige bygningstegninger fra byggeår i kommunens arkiv. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest på eiendommen. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr at man ikke lenger kan søke om ferdigattest for eiendommen, og senere tiltak som er utført før 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Forholdet med manglende brukstillatelse og ferdigattest er imidlertid veldig vanlig i kommunen, særlig for boliger oppført på 70-tallet og tidligere. Boligen har vært i bruk i over 100 år, og mest sannsynlig vil forholdene ovenfor være uten praktisk betydning for kjøper.

Det foreligger ikke byggetegninger ifølge Kragerø kommune. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Kjøper overtar uansett ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommunens arealdelplan er området vist til boligformål. Reguleringsplanen Idrettspalssen/ Maistanga som hadde ikrafttredelse 16.02.1955, skal fortsatt gjelde.

Ihht til vedtekter er området inndelt i tomter som vist på plan. To og to tomter kan slås sammen og der kan oppføres rekkehus på tomtene. Områdets karakter skal i størst mulig utstrekning søkes bevart. Innhegning og anlegg av murer må godkjennes av bygningsrådet. Der tillates oppført hus med høyde t.o.m. to etasjer, fortrinnsvis av tre. Husene må gis god arkitektonisk utforming slik at de går godt inn i terrenget. Den del av grunnmur som rager minst i terreng, må ikke være over 70 cm høy. Nabogrense til nabo må være minst 4 m og avstand mellom husene minst 8 m. Grunnflaten av bebyggelsen på tomten må ikke være større enn 1/6 av tomten areal. Fargen må

avpasses i samsvar med nabobebyggelsen og nærmeste omgivelser. Huset skal males i en hovedfarge, ikke forskjellig farge i første og andre etasje. Fargen skal godkjennes av bygningsrådet. Særskilte forhold kan bygningsrådet meddele dispensasjon fra disse regler innen bygningslovens ramme. Reguleringsplankart og vedtekter for det regulerte området av Maistanga kan fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)

90 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 73 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 14 millioner kroner. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. .

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

23 000 Markedspakke

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk .

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 23 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torunn Bakke

Eiendomsmegler

torunn.bakke@aktiv.no

Tlf: 951 42 350

Oppdragstaker

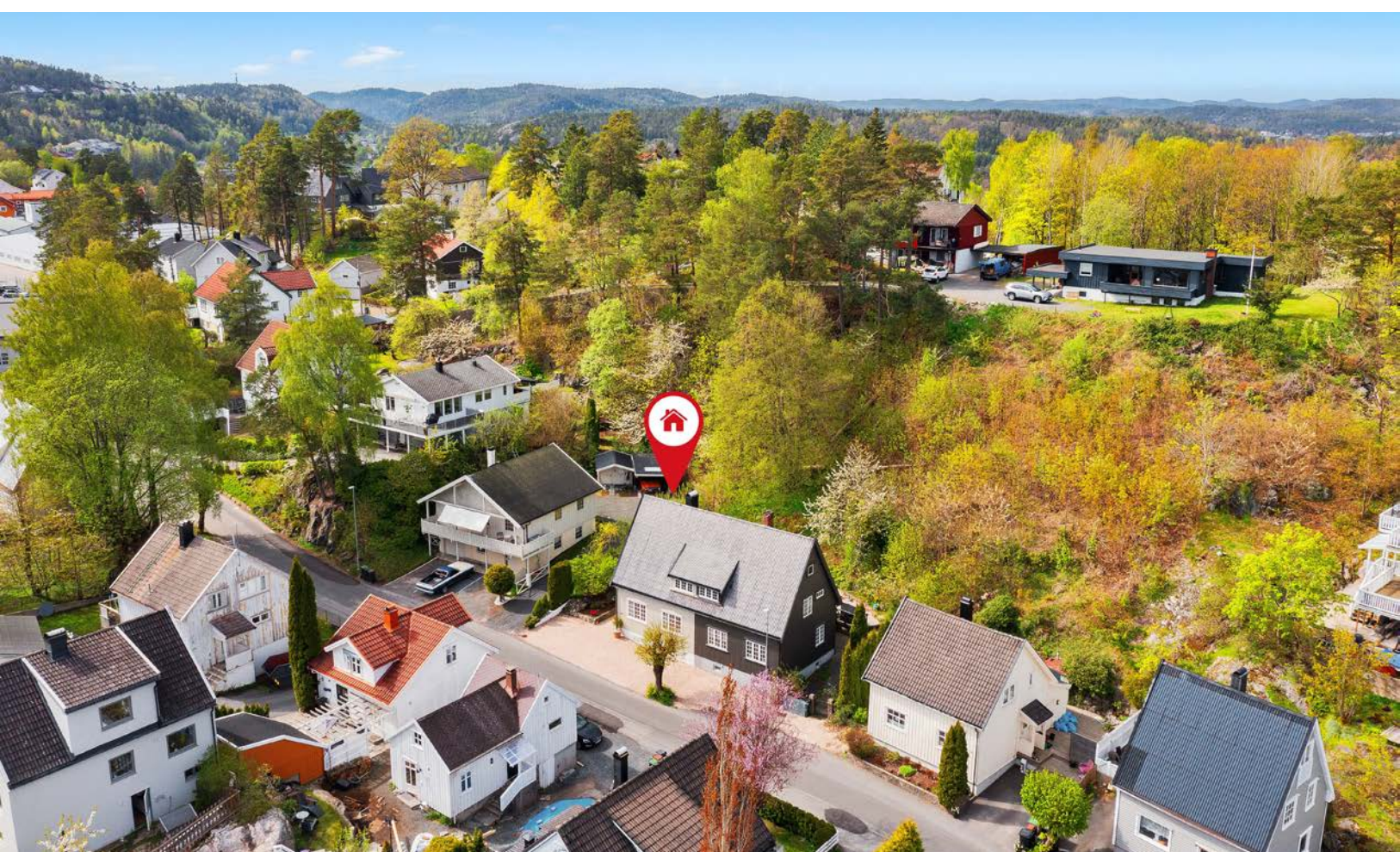
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

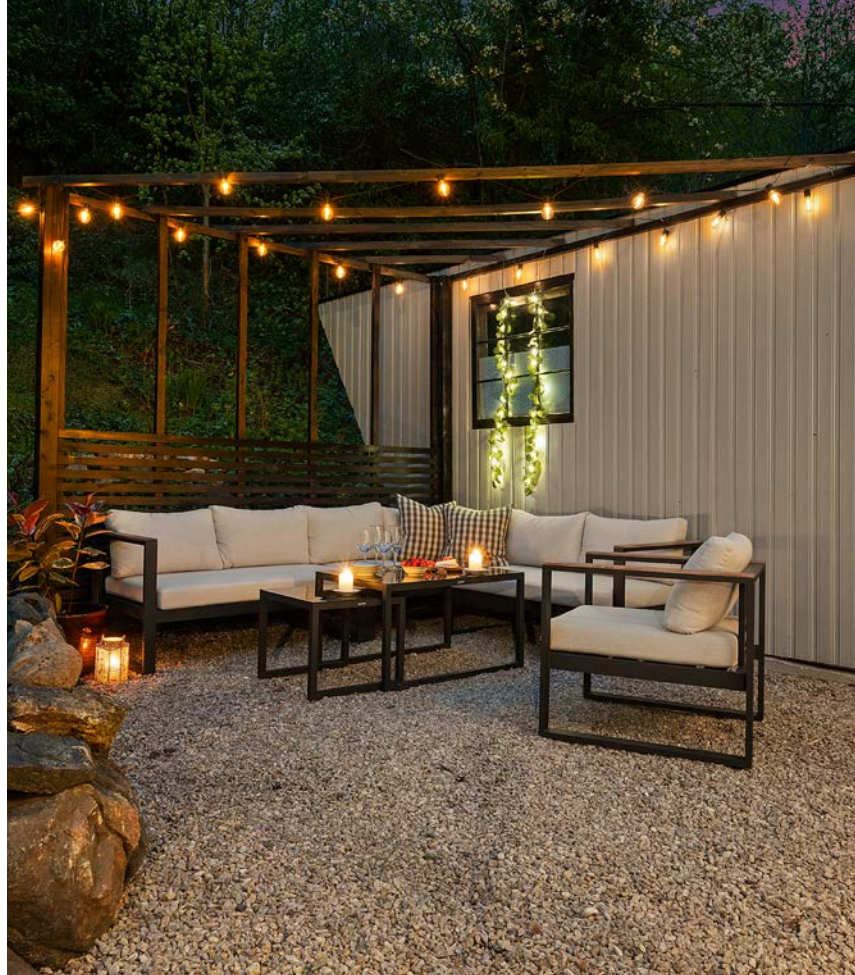
04.12.2025

**Fin tomannsbolig med flott
bakhage, parkeringsplasser og
sentral beliggenhet!**





Svært hyggelige og påkostet uteområder hvor det er drenert og anlagt lys pen grus ved fronten av huset og frem til inngangsparti. Flotte blomsterbed og hage med blomster eller man kan f.eks anlegg urte/ grønnsakshage. Ny opparbeidet uteplass på nordsiden hvor man sitter lunt og skjermet. Anlagt Pergola hvor man kan nye fine sommerdager. Det er sol fra ca kl 08.00 til ca kl 19.00 sommerstid.





Boligen går over 3 plan og inneholder:
1. etg: Vindfang, gang, stue, spisestue og kjøkken.
2. etg: Trapperom, 2 soverom og bad.
Kjeller: 2 kjellerrom, vaskerom og bod.





Stue/spisestue.



Alle overflater, vinduer og vedovn fra nytt fra 2018.



Åpen løsning mellom stue/spisestue og kjøkken.



Flott og moderne innredning fra Ikea med matte, sorte fronter og heltre benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn, kombinert damp/stekeovn og micro, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.



I 2. etg. finner man trapperom, 2 soverom og bad.



Badet er renoverert i 2026.





I boligen er det 2 soverom, begge med plassbygd skap/garderobe.



Soverommene har vegg til vegg teppe på gulv.



I kjelleren er det 2 kjellerrom, vaskerom og bod.



Kjellerrom.



Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Skap og lagringsplass.



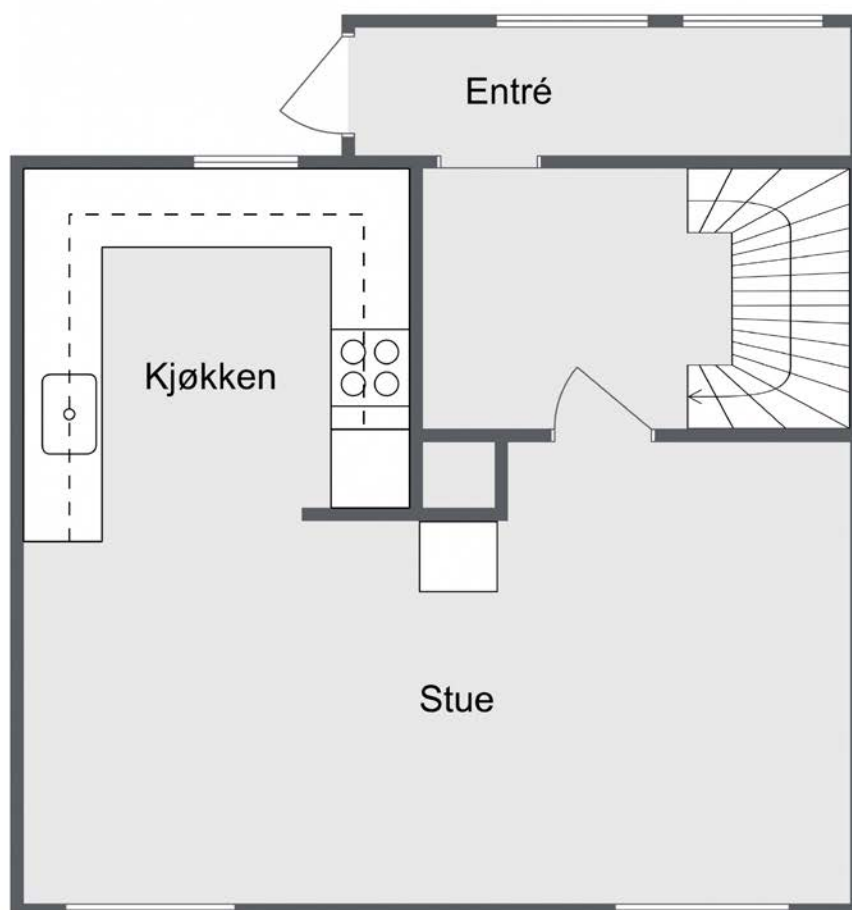
Kjellerrom.



Loft.

Maistanga 16B

1. Etasje



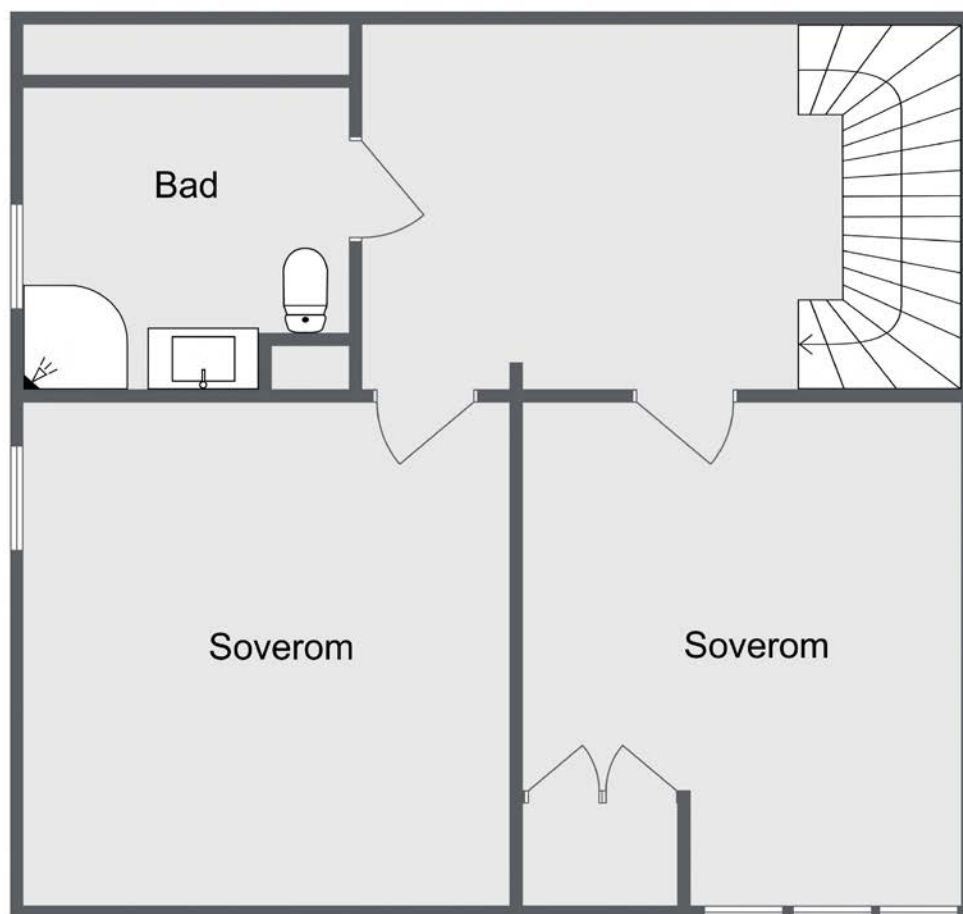
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Maistanga 16B

2. Etasje



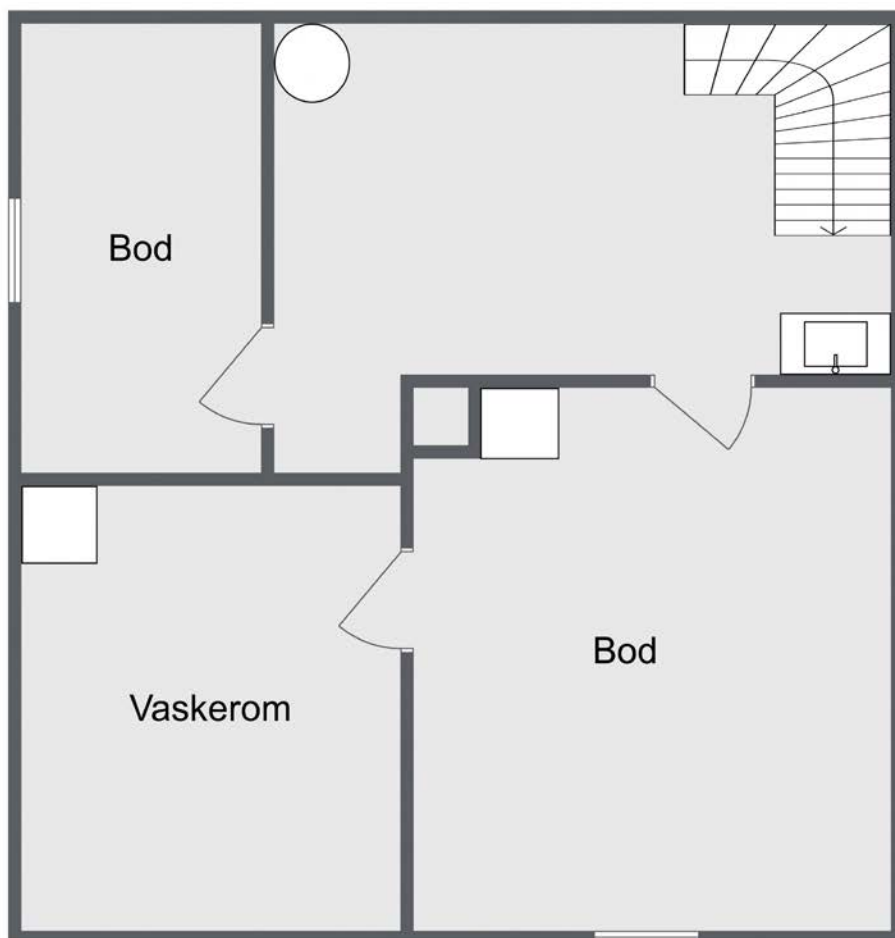
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Maistanga 16B

Underetasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Maistanga 16 B, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 38, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 15711-1648

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UJ1706

Autorisert foretak: SørTakst AS



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.

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Halvpert av tomannsbolig oppført ca. 1920 i trekonstruksjon over grunnmur av betong.

Det er nyere kjøkken, vinduer og nyere inngangsparti. Det er vesentlig oppussede, innvendige overflater. Det er nytt bad. Enkelte bygningsdeler/komponenter, begynner å nærme seg eller har passert forventet levetid. Dette gjelder blant annet taktekkingen.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med eternittplater.

Taket over inngangspartiet er tekket med asfalttakshingel.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Det er nyere vinduer med isolerglass.

Det er eldre vinduer med koblede rammer.

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater, unntatt i kjeller.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Det er pipe av teglstein, antatt fra byggeår.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendig trapp av tre.

Det er en enkel kjellertrapp.

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Det er vaskekjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

Det er vindu i dusjhjørnet. gjort tiltak, beskriv

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex). En mindre del er med kobberør.

Det er avløpsrør av plast. Bunnledningen er av støpejern.

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eventuel drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Det er grunnmur av betong og teglstein.

Det er støttemurer av betong/mur og naturstein.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

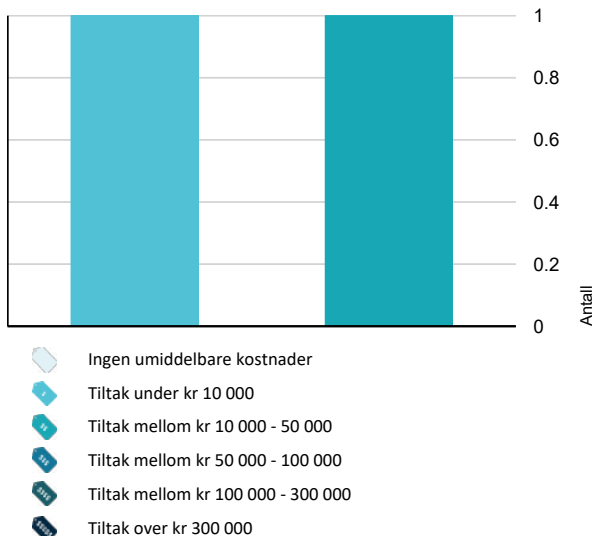
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
|---|----------------------------------|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Avtrekk | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

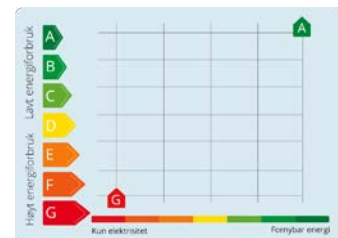
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Entré
2023	Tilbygg	Entré

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket over inngangspartiet er tekket med asfalttakshingel.

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eternittplater kan inneholde asbest. Denne ev. asbesten utgjør ingen risiko så lenge den er bundet i platene. Det er spesielle regler for riving og deponering av asbestholdige materialer.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Kommentar

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Feieren kan forlange at det blir montert stigetrinn.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen har tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt og tegn på råde ved bjelker og på undertaket, ved pipa. Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk i fuktskjoldene på befaringsdagen.

På loftet ble det funnet spor etter treskadeinsekter, trolig husbukk. Omfanget vurderes som beskjedent, og funnene indikerer at det kan dreie seg om et eldre, inaktivt angrep.

Tidligere eier har opplyst at bjelkene på loftet er behandlet mot angrep av husbukk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke uten videre anbefalt å øke luftingen på eldre hus, uten dampsperre.

Beslag og tekking rundt pipa må utbedres. Ev. råde må fjernes. Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring. Hvis lokal utbedring ikke er mulig, må man påregne å skifte taktekking og ev. deler av undertaket. Da kan kostnadene fort bli over kr. 300 000,-.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Kommentar

Det er nyere vinduer med isolerglass.



TG 2 Vinduer - 2

Kommentar

Det er eldre vinduer med koblede rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte.
Det er råte i ett kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangdøren går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren trenger justering.

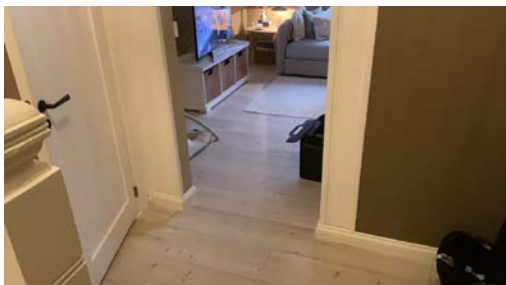


INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater, unntatt i kjeller. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Kommentar

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



Radon

Kommentar

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I følge radonkartet på geo.ngu.no, er det det moderate til lave radonforekomster i dette området.

Pipe og ildsted

Kommentar

Det er pipe av teglstein, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

På kjøkkenet er pipa tidekket av innredning.

Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet.

Tidligere har det tidligere vært antydnet at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA))

Konsekvens/tiltak

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

Hvis pipa rehabiliteres med nytt røykrør, er det sannsynligvis ikke nødvendig å gjøre pipevangene synlige. Dette må avgjøres av feieren.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Innvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 3 Kjellertrapp

Kommentar

Det er en enkel kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

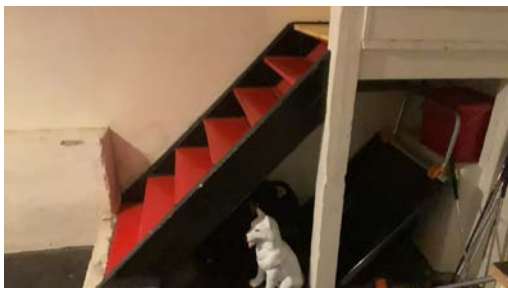
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslaget forutsetter et enkelt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører er trefyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Kommentar

Det er vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom. Rommet fungerer med dagens bruk.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Kommentar

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene. Det er vindu i dusjhjørnet. gjort tiltak, beskriv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

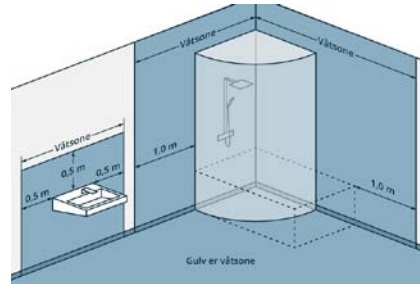
Det er vindu i våtsonen ved dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyste at det var gjort tiltak for å fuktsikre bak belistning og utforinger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

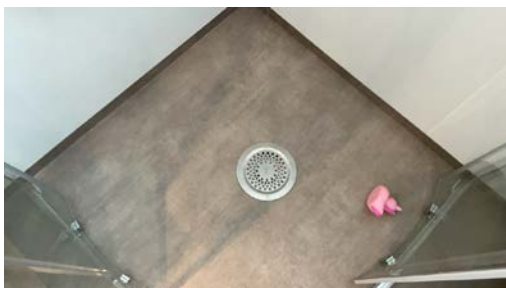
Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilstandsrapport

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

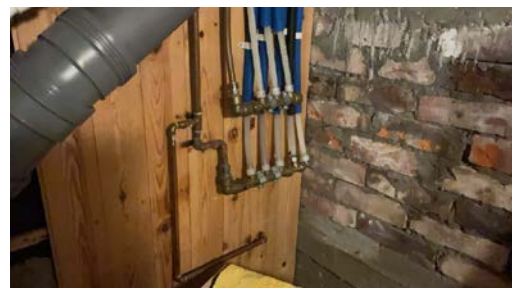
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Det er vannrør av plast (pex). En mindre del er med kobberør.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Bunnledningen er av støpejern.

Vurdering av avvik:

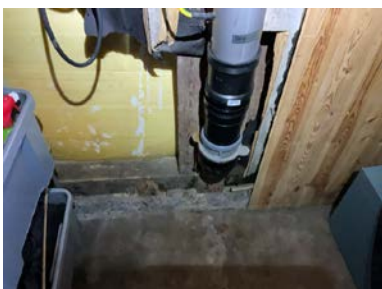
- Det er avvik:

Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, da anlegget fungerer i dag.



Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kommentar

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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
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

Kommentar

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Eventuel drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Det er grunnmur av betong og teglstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker utbedres med murpuss. Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag. Dette har fungert i 100 år til nå.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Forstøtningsmurer

Kommentar

Det er støttemurer av betong/mur og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Der det er mer enn 50 cm høyde til underliggende terreng, skal det ihht. byggeforskriftene være rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter og sprekker krever ingen umiddelbare tiltak. Ved en eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak.



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

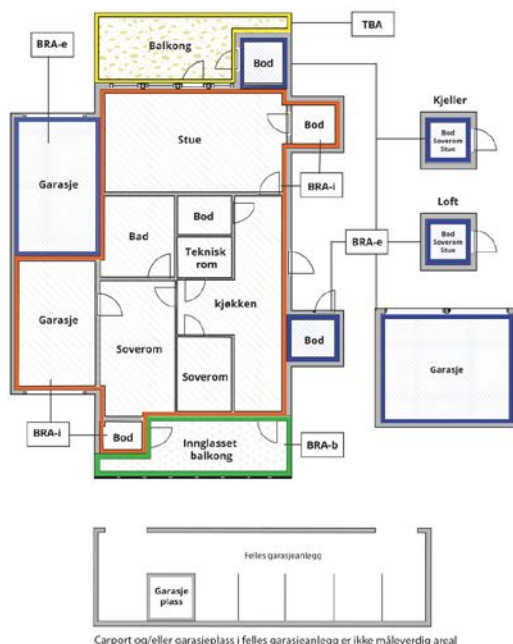
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	39			39	
1. Etasje	53			53	
2. Etasje	38			38	
Loft					
SUM	130				
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, vaskekjeller, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, trapperom til kjeller, stue/kjøkken/spisestue		
2. Etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, bad		
Loft			

Kommentar

I tillegg er det et uinnredet loft med areal på ca. 20 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er ikke branncelleinndelt ihht. dagens forskrifter (TEK 17). Branncelleinndelingen kan ikke kontrolleres uten destruktivt inngrep.

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: Takhøyden er under 2,2 meter i kjeller.

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)
Tomannsbolig	89	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Kristian Emil Thoresen	Kunde
27.11.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Kristian Emil Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	38	94		0	245.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Maistanga 16 B

Hjemmelshaver

Thoresen Kristian Emil, Moland Frida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt til med 5 min. gangavstand til sentrum. Kort vei til barnehage, barne -og ungdomskole og videregående skole. Flotte naturområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2024	
2	27.05.2024	
3	01.12.2025	
4	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PREISERINGER

- 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/U1706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250217	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frida Moland	Kristian Emil Thoresen
Gateadresse	
Maistanga 16B	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	34556544

Document reference: 1302250217

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

Beskrivelse

Badet er gammelt, løse fliser.

Initialer selger: FM, KET

1

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

Document reference: 1302250217

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250217

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1302250217

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Moland	00c7aa1999e50ece0ad9 c4b2a77eb545263801e5	26.11.2025 12:32:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kristian thoresen	d0132cea1ea22b430b9b9 bbe28e330cb28e0f6a4	26.11.2025 12:27:57 UTC	Signer authenticated by One time code

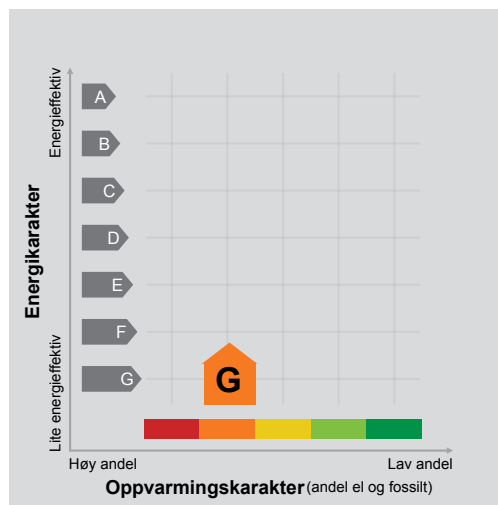
Document reference: 1302250217

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Maistanga 16B
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165348125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194188
Dato	01.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Vedtekter for det regulerte området av Maistangen

BYGNINGSRÅDET

OS/GG

1. Det regulerte området er inndelt i tomter som vist på planen. To og to tomter kan slås sammen, og der kan oppføres rekkehus på tomtene.
2. Områdets karakter skal i størst mulig utstrekning søkes bevart. Innhegning og anlegg av murer må godkjennes av bygningsrådet.
3. Der tillates oppført hus med høyde t.o.m. to etasjer, fortrinnsvis av tre. Husene må gis god arkitektonisk utforming slik at de går godt inn i terrenget. Den del av grunnmuren som rager minst over terrenget, må ikke være over 70 cm. høy. Bygg med arker må ikke ha en knestokk over 80 cm. Bygningsrådet kan godta eller forkaste byggetegning som etter rådets skjønn ikke tilfredsstillende de nødvendige estetiske krav både for bygget selv eller i forhold til nabobebyggelsen.
4. Husene plasseres som vist på planen, dersom ikke terrengets struktur vanskeliggjør det. Avstand til nabogrense må minst være 4,0 m. og avstand mellom husene minst 8,0 m. Grunnflaten av bebyggelsen på tomten må ikke være større enn 1/6 av tomtens areal.
5. Fargen må avpasses i samsvar med nabobebyggelsen og nærmeste omgivelser. Huset skal males i en hovedfarge, ikke forskjellig farge i første og annen etasje. Fargen skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Når særskilte forhold taler for det, kan bygningsrådet meddele dispensasjon fra disse regler innen bygningslovens ramme.

Kragerø Bygningsråd

Mottatt:

J. nr.:

Sak nr.

Behandlet:

Godkjendt:



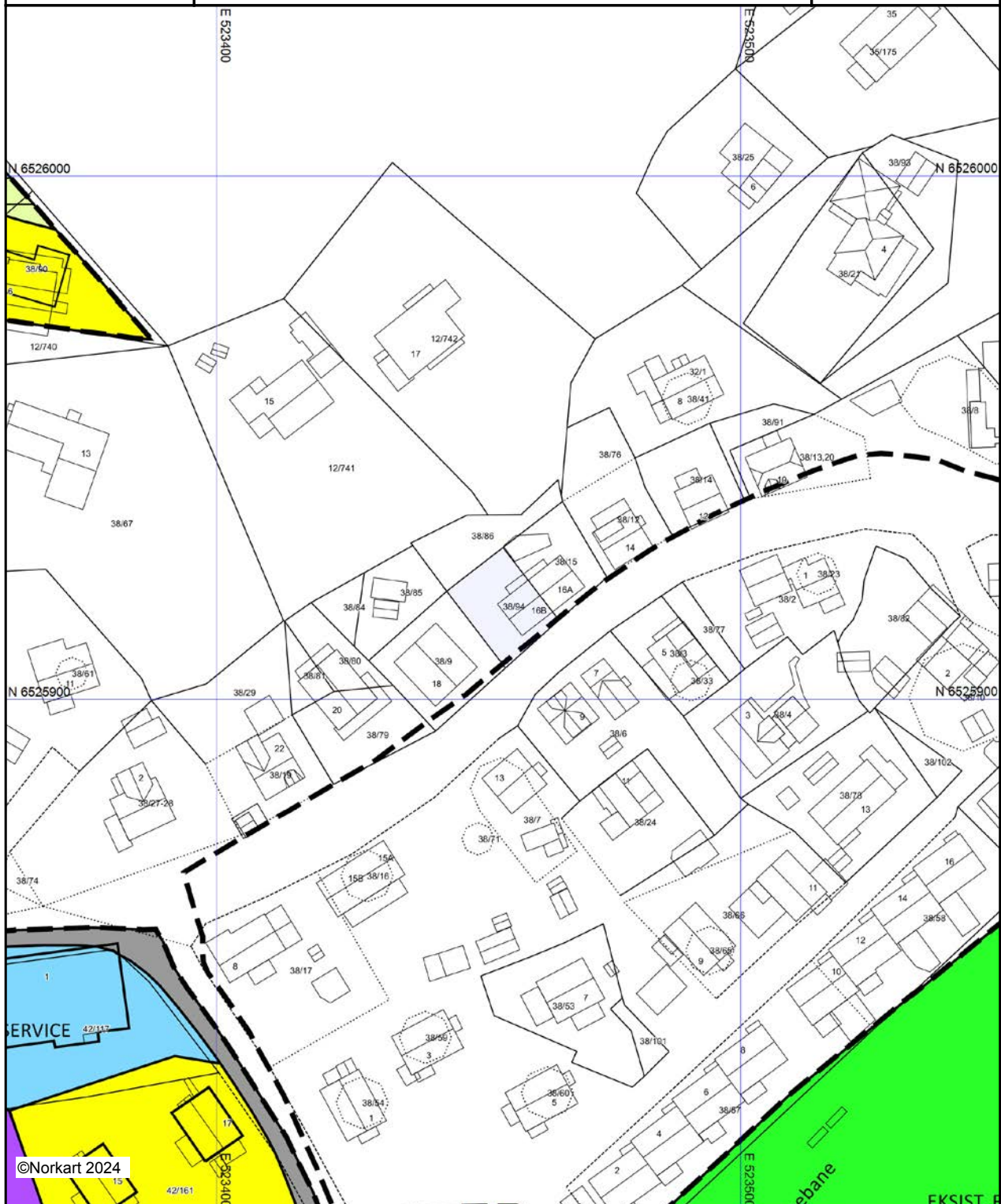
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/94
Adresse: Maistanga 16B
Dato: 14.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd nr

-  Park
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. ledd

-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



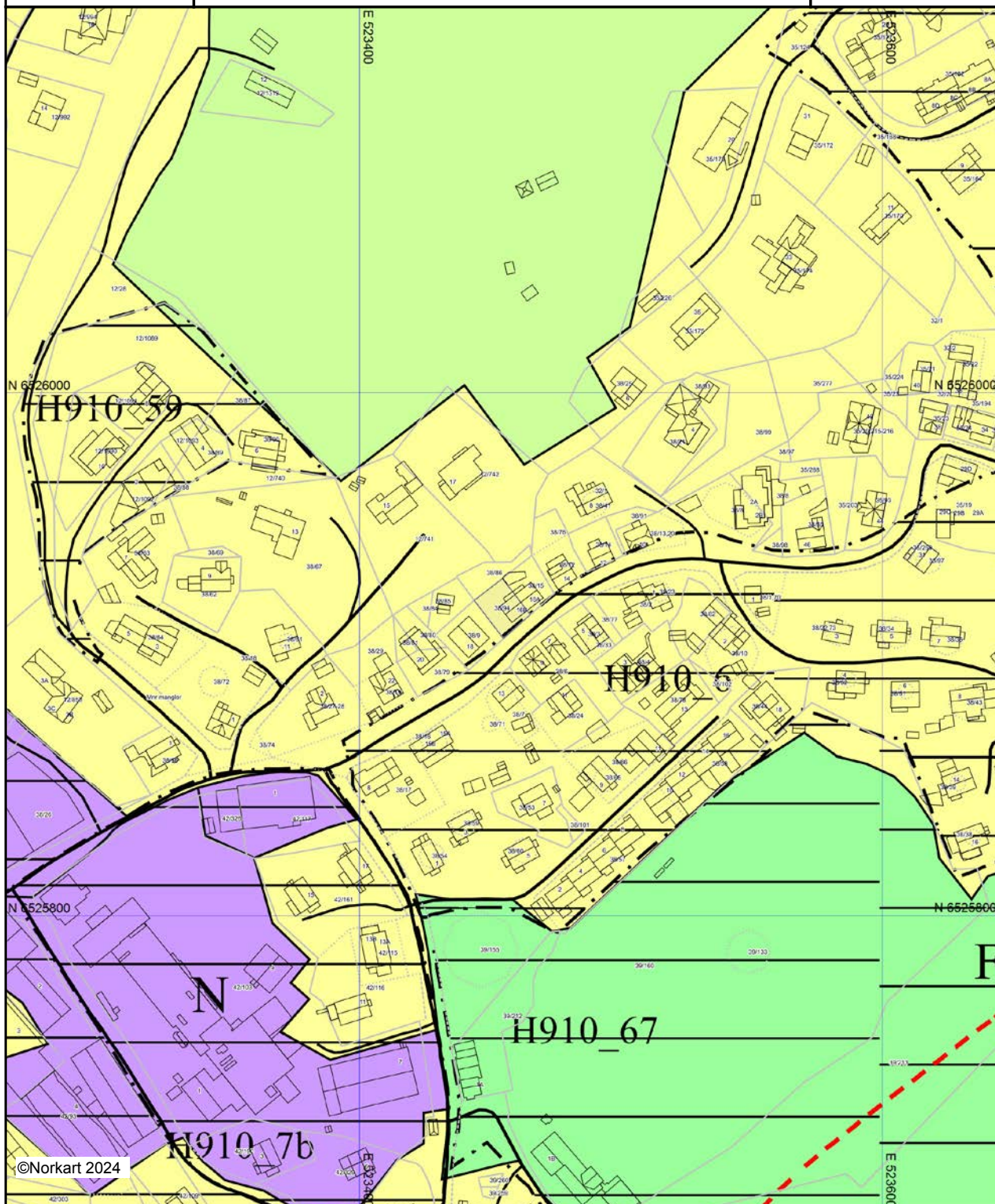
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/94
Adresse: Maistanga 16B
Dato: 14.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

Kragerø

J.nr.

024/03

Målebrev nr.

051/56

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	38	94	
Eiendom	Bruksnavn/adresse Maistangen 94		
Areal (m ²)	245.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.03.2003
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Hilde J. Skindalen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Maistangen 15 gnr. 38, bnr. 15.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	27.03.2003	Hilde J. Skindalen Hilde J. Skindalen	Anne Lise Lønne

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst 14.04.2003

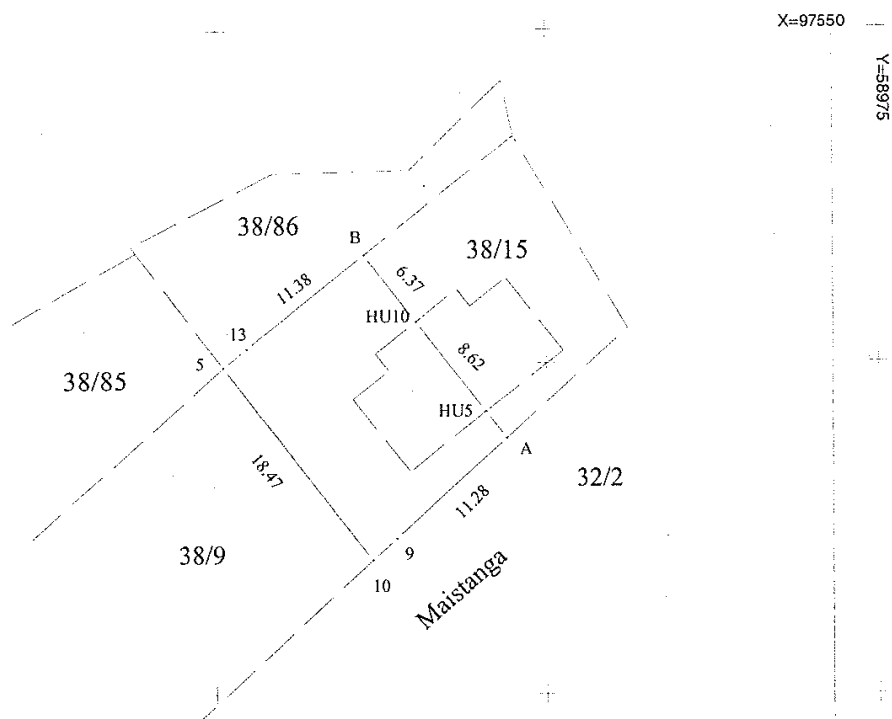
Dbnr. 0964

Påtegninger (rettelser o.l.)

Grnr	38	Bnr	94	Fester	
Representasjonspunkt X 97522 Y 58936 Z					
Kartblad	BX021-1-42		X	Landsnett	
Målestokk	1:500	Areal	245.7	M ²	

MÅLEBREVKART
 Nr 024/03
 Målebrev nr 051/56

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Grensepunkt (gen.)	97519.35	58947.03	11.28	
9	Grensepunkt (gen.)	97511.77	58938.68	2.43	
10	Grensepunkt (gen.)	97510.13	58936.89	18.47	
5	Grensepunkt (gen.)	97524.68	58925.52	2.25	
13	Grensepunkt (gen.)	97526.10	58927.27	11.38	
B	Grensepunkt (gen.)	97533.14	58936.20	6.37	
HU10	Hushjørne	97528.13	58940.14	8.62	
HU5	Hushjørne	97521.35	58945.46	2.53	



Kartverket

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/TORUNN BAKKE
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302240021
Vår referanse: 3397826/23285919
Bestilling: C3 2024-02-13 (6) 120

Dato
13.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100	31	28.1.1952	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	38	15	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

KRAGERØ KOMMUNE

Impetmak for 15,-



Avgitt av tegnet nr. 100 1952
Kragersø sorenskriverembete
28/1-57

GRUNNSEDDEL

Kragersø kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet en tomt av sin eiendom
matr.nr. 1^B, Hovedbyen
med areal og grenser bestemt ved konduktørforretning av 7. november 1951.

til Harald Johansen og Hinar Johansen Tomten har fått betegnelsen

matr. nr. 15, Maistanga bortfestet på følgende vilkår:

1. a. Den årlige grunnleie er kr. 42,- kronertoogfirti 0/00 og
forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai. —

Første gang og regnes fra 1. november 1951

b. Festeforholdet er uoppsigelig.

c. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien med
kr. —

d. Festeavgiften under pkt. a. kan avgjøres ved innløsning, idet avgiften erlegges en
gang for alle ved innbetaling av det beløp bystyret til enhver tid bestemmer.

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste
prioritets panterett sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og
oppførendes bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller kr. —

Misligholdes grunnleiebetalingen er grunneieren berettiget til ikke alene å holde
seg festeren, men også til — i overensstemmelse med loven om tvangsfullbyrdelse.
å la pantet bortselge ved auksjon. I tilfelle av søksmål, overtar festeren for seg
og pantets senere eier Kragersø forliksråd og byrett som rette verneting, forkynt
på den i lovgivingen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn
med — eller bebor eiendommen.

3. Festeren er berettiget til å overdra festeretten, men oppstyking og fremleie av
tomten, eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.

4. Oppmåling, tinglysing og stempling av hjemmelsbrev betalet av festeren.

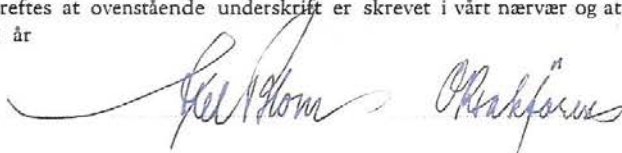
5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdselslovens § § 109 og 111.

6. I tilfeller hvor Den Norske Stats Husbank har ydet lån skal banken i tilfelle av
festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av
lånets løpetid.

Kragersø kommune, den 9/1-1952

På grunneierens vegne.
Thl. Skjævesland
Thl. Skjævesland
for byingenior.

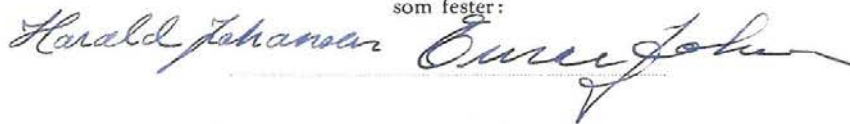
Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år



Foranstående in duplo utferdigede grunnseddel vedtas for såvel meg selv som for senere festere av tomten, og erkjenner jeg å ha mottatt det ene eksemplar mens det annet blir hos grunneieren. —

Kragerø, den 18/19. januar 1952

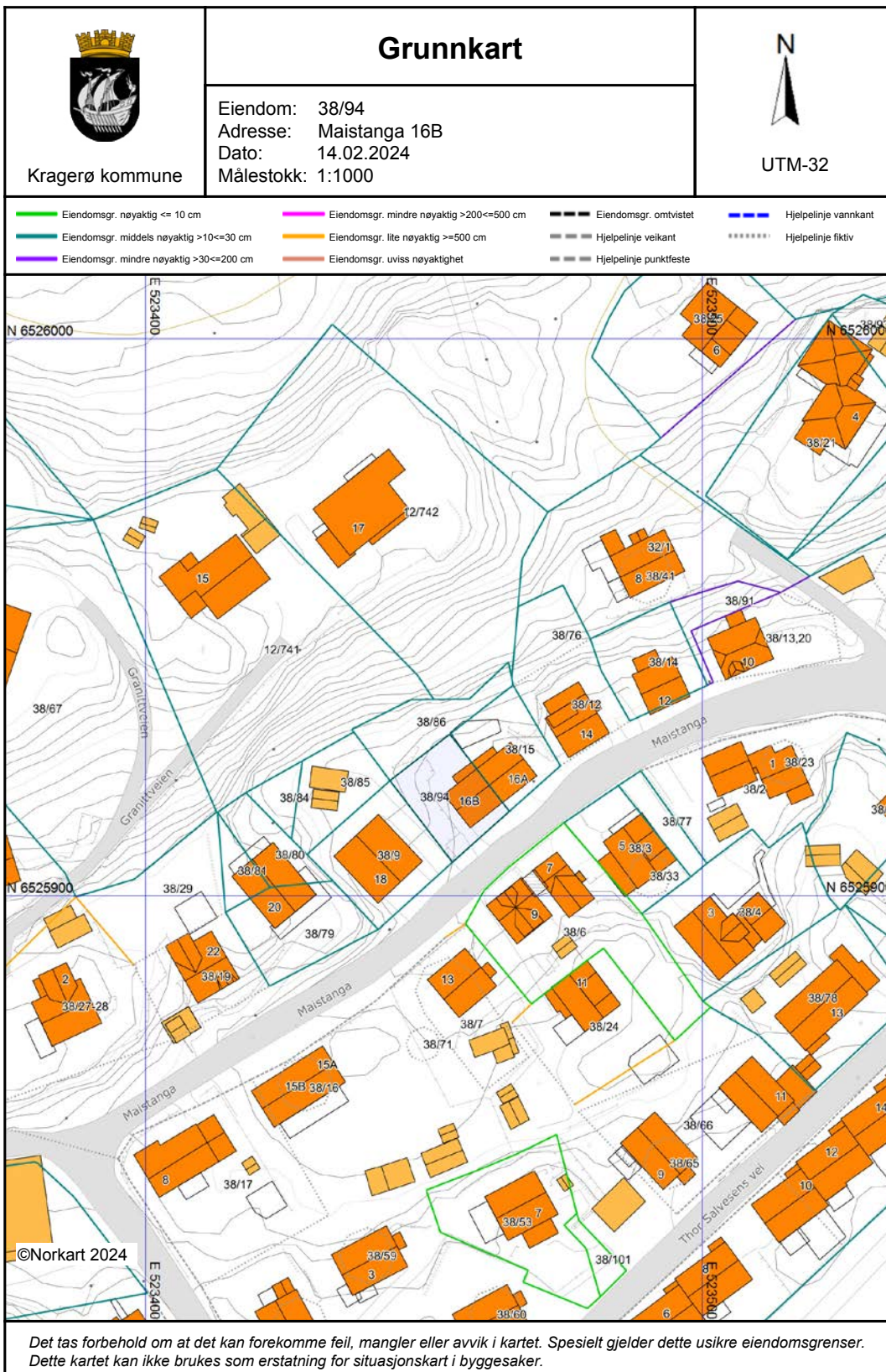
som fester:



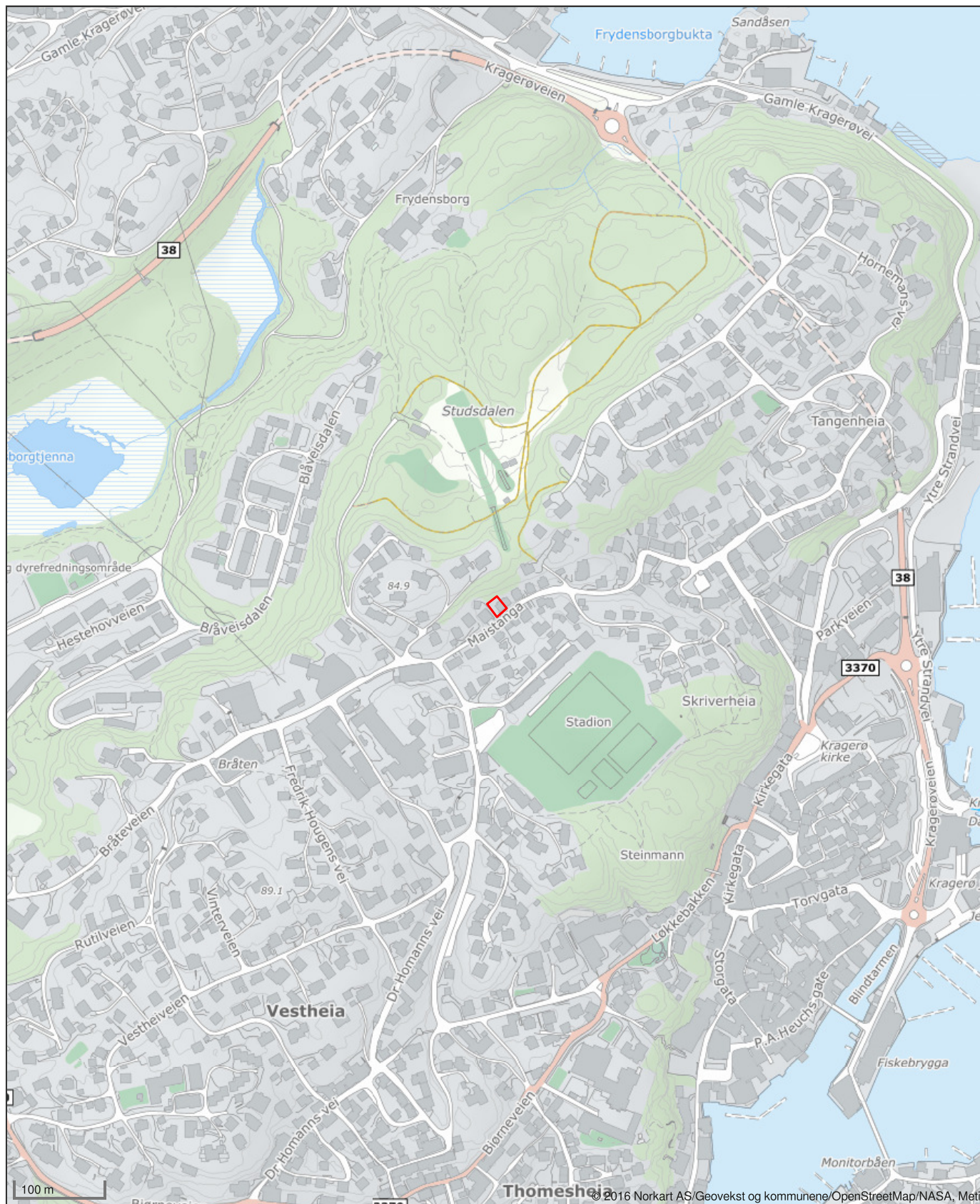
Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år. —



hfr.



Oversiktskart for eiendom 4014 - 38/94//



Nabolagsprofil

Maistanga 16B - Nabolaget Bjørnebyen/Bråten - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Maistanga Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min 24.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	8 min 0.8 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	16 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	11 min
Gromstad 50kw	13 min

«Det er en stille og rolig plass med meget kort avstand til sjøen, sentrum, nærbutikk, idrettsanlegg og svømmehall. De aller fleste husene har panorama utsikt ut over Kragerøfjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

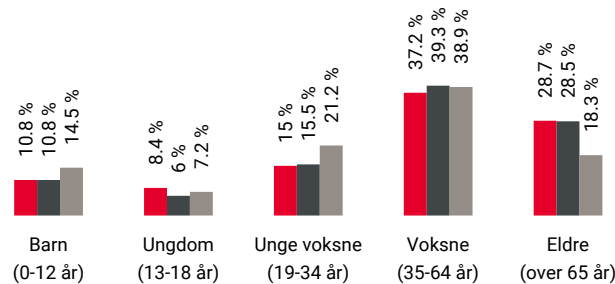
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnebyen/Bråten	1 004	518
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min 0.9 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.9 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Kragerø	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



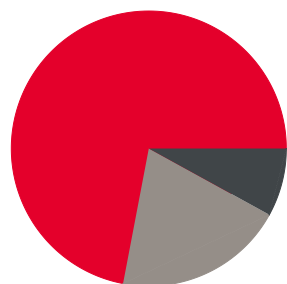
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Kragerø Stadion	5 min
	Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	0.4 km
	Treningsbane kunstgress	5 min
	Fotball	0.4 km
	Family Fitness Kragerø	8 min
	MOT Kragerø	6 min

Boligmasse



72% enebolig
8% rekkehus
20% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

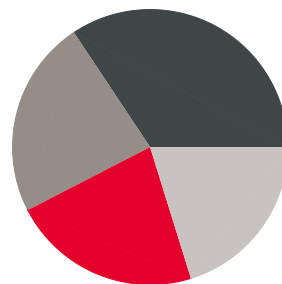
15 min



Vitusapotek Kragerø

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
34% 6-12 år
23% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



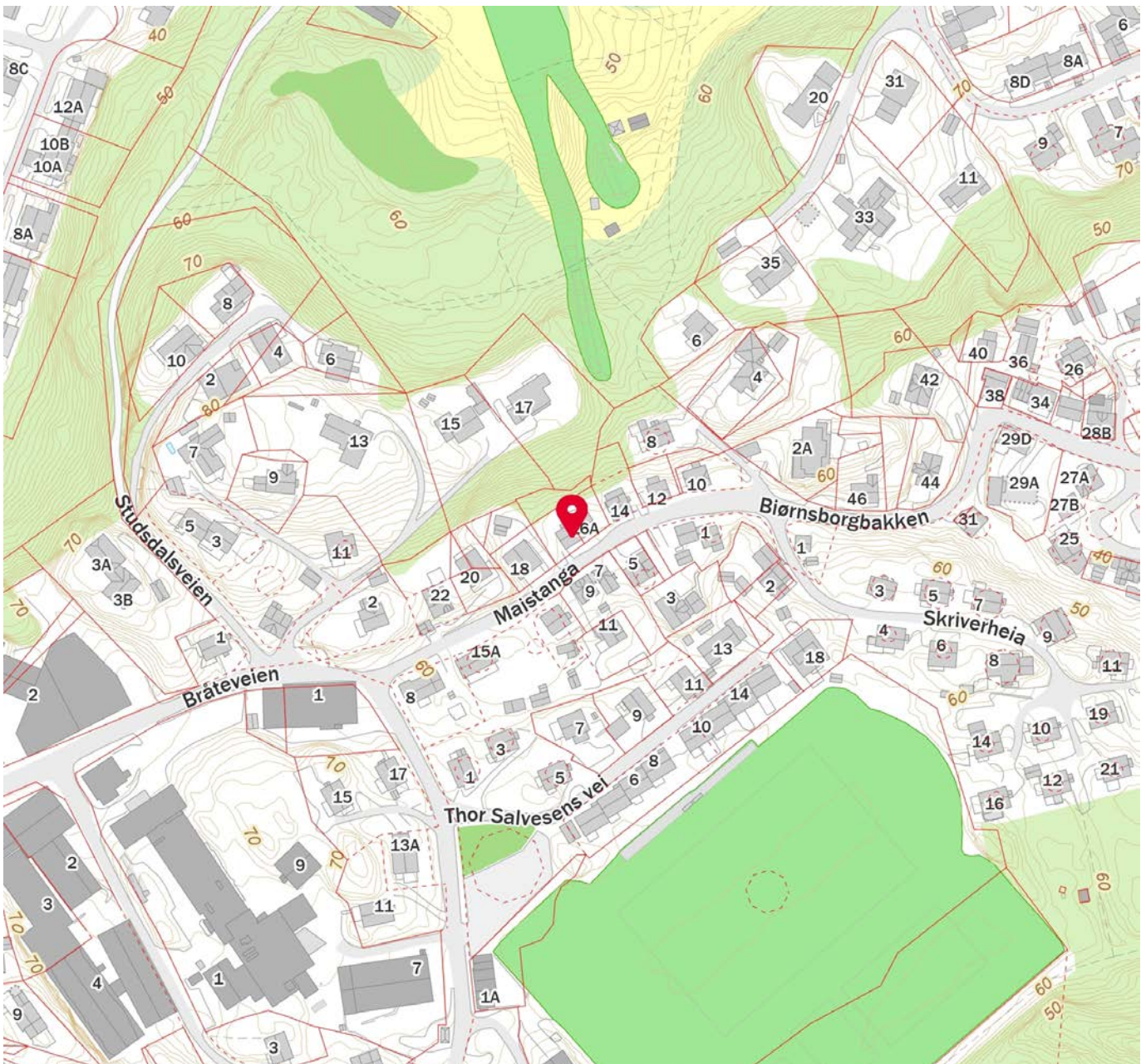
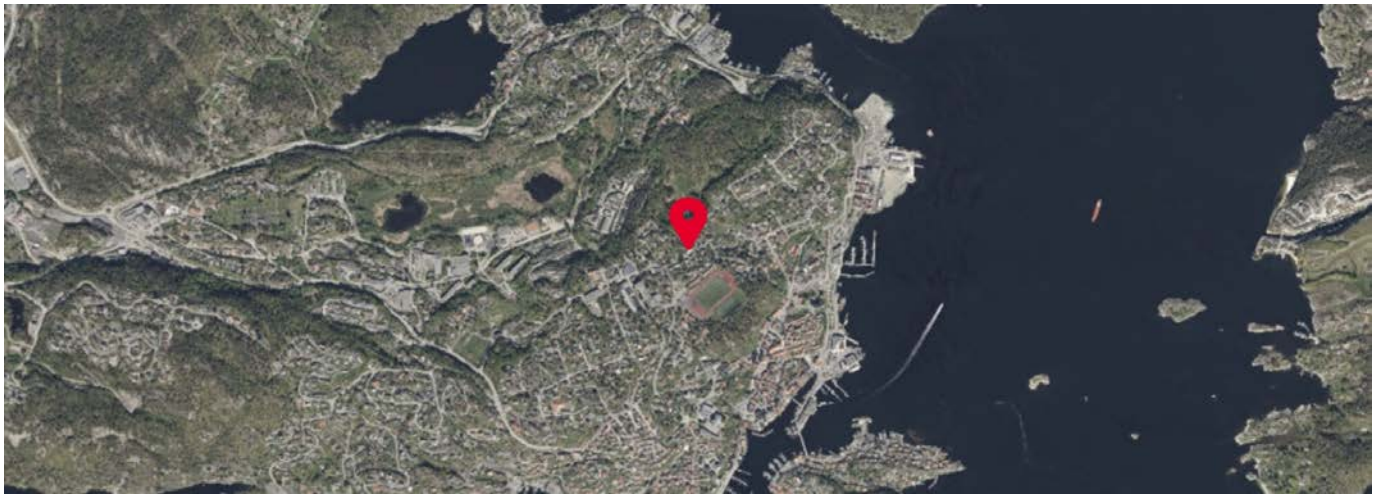
0%

52%

Bjørnebyen/Bråten
 Kragerø
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.



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: Maistanga 16B
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn Bakke

Telefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre