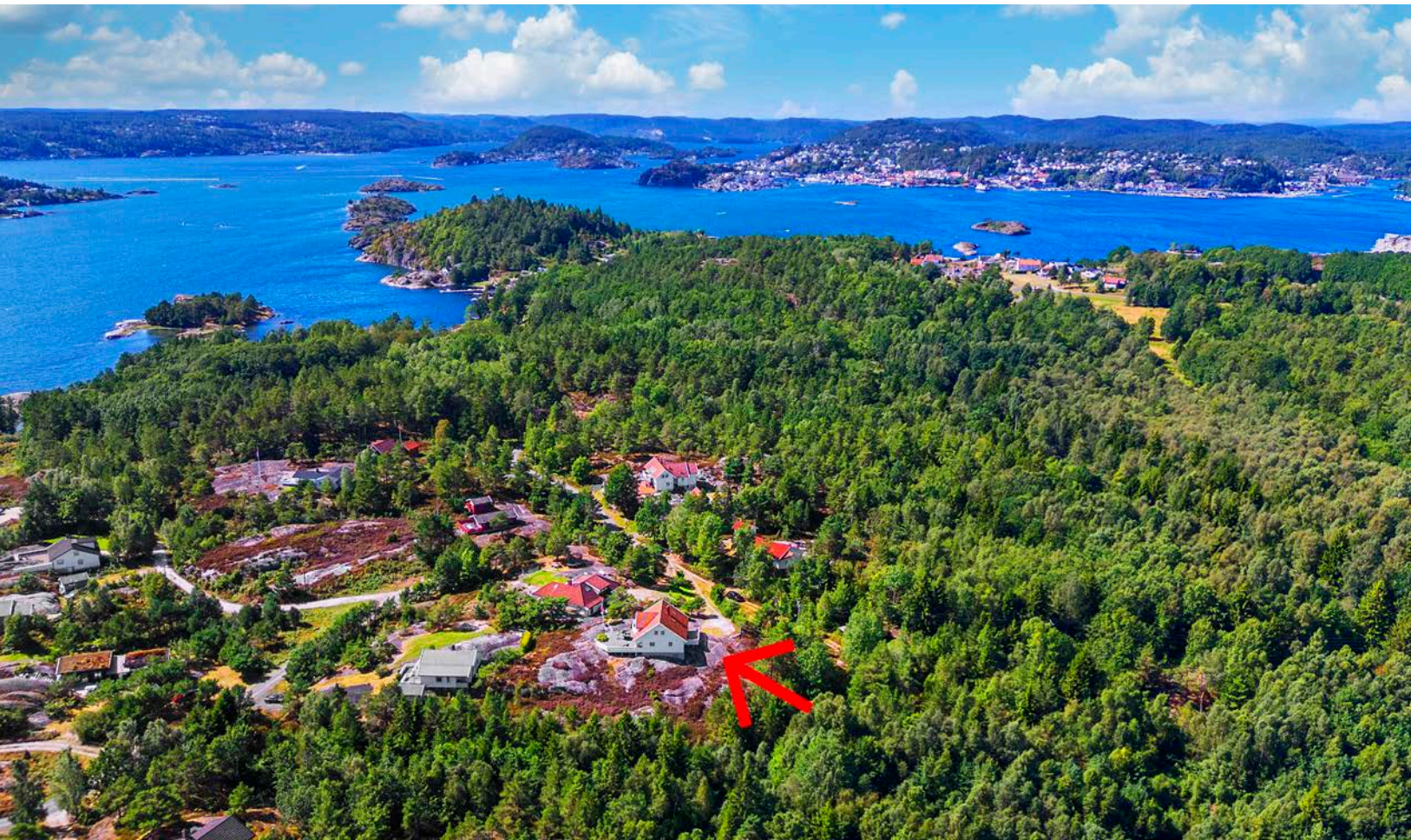


aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Ronny Jørstad

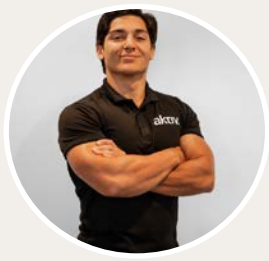
**Mobil** 413 20 888

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø.

TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmeglerfullmektig

## Adam Magamadov

**Mobil** 478 91 638

**E-post** adam@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø.

TLF. 35 98 68 18

# Velholdt fritidsbolig med sjøutsikt og båt plass - Kort vei til sandstrender, tennisbane og sentrum.

På solrike Bærøy, midt i den vakre Kragerøskjærgården ligger denne innholdsrike og velholdte fritidsboligen i Muffetangveien 19.

Eiendommen er plassert høyt i terrenget og har god sjøutsikt mot Skåtøysund. Sommerhuset går over to etasjer med funksjonelle planløsninger og består blant annet av fire romslige soverom, to bad og to stuer. Her får du hele 149 m<sup>2</sup> med gulvareal!

Tomten har flere gode uteplasser, samt parkering med el-bil lader. Det er egen båt plass i nærheten og kort vei til fine badestrender.

Beliggenheten gir en kombinasjon av privatliv, nærhet til sjøen og enkel adkomst – kun en kort båttur fra Kragerø sentrum.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 800 000,-	<b>Tomtstr.:</b>	2053.4 m <sup>2</sup>
<b>Omkostn.:</b>	Kr 146 350,-	<b>Soverom:</b>	4
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 946 350,-	<b>Antall rom:</b>	5
<b>Selger:</b>	Erling Magnus Haslerud	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 31, bnr. 263
	Annikken Bente Ruud Haslerud	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302250157
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1995		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	134/138 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	93
Nabolagsprofil .....	113
Budskjema .....	126

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 134 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 138 m<sup>2</sup>

TBA: 99 m<sup>2</sup>

GUA: 149 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom og bod.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Stue, bad, 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

9 m<sup>2</sup> Veranda

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2053.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Muffetangveien 19 ligger fint til på en liten topp på boligområdet Muffetangen på idylliske Bærøy, midt i Kragerøskjærgården. Tomten ligger på fast grunn og fremstår solid og godt tilpasset både sommerhusets plassering og uteområdene.

Beliggenheten på bakketoppen gir flott utsikt mot Skåtøysund. Eiendommen har fine utearealer og god plass til parkering på egen tomt.

Eiendommen har rikelig med sol hele dagen takket være sin åpne og solrike beliggenhet, og kombinerer privatliv og naturnærhet med umiddelbar tilgang til skjærgårdens mange gleder. Med kort avstand til egen båt plass, tennisbane, flotte badestrender og Kragerø sentrum, gir tomten en unik kombinasjon av fredelig tilbaketrukkethet og praktisk tilgjengelighet.

Med over 15 kilometer med veier og stier er det rikelige muligheter for naturopplevelser på Bærøy. Det er merkede løyper langs de mest brukte stiene, så her kan du jogge eller spasere fra fjord til topp.

Dette er en eiendom som både gir rom for avslappende dager i skjærgården og fungerer som et eksklusivt samlingspunkt for familie og venner.

### **Beliggenhet**

Muffetangveien 19 har en god og attraktiv beliggenhet midt på Bærøy – høyt og solrikt, med flott utsikt over vakre Skåtøysund. Beliggenheten kombinerer fredelig skjærgårdsidyll med enkel adkomst via både båt og bil, noe som gjør eiendommen tilgjengelig året rundt.

Det er kun 4-5 minutters gange på vei og sti ned til friområdet Kirkeberget med sandstrand, gressarealer, brygger, stupebrett og badetrapp – et populært samlingssted for hyttefeltet gjennom sommeren. I tillegg ligger tennisbanen (eiet andel medfølger) en spasertur på 2 minutter fra sommerhuset, og eiendommen har tilhørende båt plass i Synken, vest på øya, ved fergeleiet.

Bærøy er en av de største og mest attraktive øyene i Kragerøskjærgården. Øya har rikelige muligheter for turliv og naturopplevelser. Blant høydepunktene finner du badeperler som Gulodden, Grisen og Kirkebergstranda, samt Bærøkjerringa – øyas høyeste punkt (68 moh) – med praktfull utsikt i alle retninger.

Bærøy har bilforbindelse, via en kort fergetur, med Kragerø, og fra fergeleiet er det kjørevei helt frem til døren. Bilfergen går flere ganger om dagen, og det er ca. 5 min med hurtiggående båt til Kragerø sentrum og til Valle er det drøye 20 min. Kragerø er på sommeren et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. I sentrum finner du trange smug og sjarmerende kafeer, klesbutikker, restauranter og mye mer!

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Området består primært av fritidsboligbebyggelse.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Kragerø

## **Bygningssakkyndig**

Ramberg Takst

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

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

Taktekkingen er av betongtakstein.

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

Bygningen har malte trevinduer med Isolerglass.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser om at et lynnedslag ga brudd i varmekabler. Dette ble utbedret av Kragerø Elektriske AS.

I tillegg ble det gjennomført en branninspeksjon som ga pålegg (for kort avstand til veggpanel), som resulterte i ny innvendig stålpipeline. Denne ble montert for 2 år siden.

Kragerø Elektriske har oppgradert sikringsskap, montert jording av bygg, montert el-bil lader og sjekket el-anlegg generelt. El-anlegget ble kontrollert uten noen funn av avvik.

Det er lagt nytt dekke på alle tre terrasser for 6-7 år siden (Møre Royal), samt oppgradert terrasseunderlag. Arbeidet ble utført av Byggmester Anders Olsen AS

## **Innhold**

Fritidsboligen går over 2 plan og inneholder:

1.etg: Stue/kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom, utvendig- og innvendig bod.

2.etg: Stue, bad, 3 soverom.

Hovedplan har adkomst til en stor og solrik veranda via stue/kjøkken.

I 2.etg er det adkomst til en utsiktsrik balkong via loftstue.

## **Standard**

Velholdt og innholdsrik fritidsbolig på Bærøy. Det er generelt høy gjennomgående standard på sommerhuset.

### **Stue**

Stuen fremstår som romslig og lys, med behandlet (lutet) furugulv og panel på både vegger og himling. Rommet har en innbydende peis og utgang til en stor, solrik

terrasse. Den åpne planløsningen mot kjøkkenet bidrar til en luftig og sosial atmosfære, mens de store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp.

#### Kjøkken

Moderne og nytt IKEA-kjøkken ferdigmontert i 2023, i en nøytral farge. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter, integrerte hvitevarer, laminert benkeplate og rikelig skapplass. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til en spisegruppe, hvor man kan nyte måltider med flott utsikt mot Skåtøysund.

#### Soverom

Hytta rommer totalt fire soverom. Hovedsoverommet ligger i andre etasje med adkomst fra loftstue. I denne etasjen er det totalt tre soverom med romslig størrelse. Fra loftstuen fører trappen ned til første etasje hvor du finner det fjerde soverommet. Alle soverommene har lutet furugulv samt panel på både vegger og i himling.

#### Bad

Badet i første etasje har adkomst fra entréen og er romslig med flislagt gulv, varmekabler samt panel på vegger og i himling. Det er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant med under- og sideskap samt opplegg for vaskemaskin. Herfra er det egen utgang og tilgang til en badstue som i dag benyttes til lagring.

Badet i andre etasje nås via loftsstuen og har flislagt gulv med varmekabler samt panel på vegger og i himling. Her finnes servant med underskap, toalett og hjørnebadekar med dusj.

#### Loftstue

Fra gang/entré fører trappen opp til loftsstuen, som har furugulv samt panel på vegger og i himling. Loftsstuen gir adkomst til bad og tre soverom, og har utgang til en solrik balkong med flott utsikt mot Skåtøysund.

#### Gang/entré

Skiferlagt gang/entré med varmekabler, og panel på både vegger og i himling. Fra entréen er det adkomst til bad, soverom samt stue og kjøkken. En trapp fører opp til andre etasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### Forhold som har fått TG2

Innvendig - Overflater: Innvendig er det gulv av skifer og tregulv. Veggene har paneler. Innvendige tak har paneler.

Utvendig - Takteking: Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Utvendig - Vinduer: Vindu med alders og bruksslitasje.

Utvendig - Dører: Dører med generell alders og værslitasje. Dette gjelder terrassedører.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Forhold som har fått TG3:

Bad 1.etg - Generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad 2.etg - Generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommene fungerer til dagens bruk.

### **Innbo og løsøre**

En del møbler, inventar og innbo følger med i salget. Selger forbeholder seg retten til å ta med personlige eiendeler og enkelte gjenstander etter eget ønske. Eventuelle tillegg eller endringer kan avtales direkte med selger.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger.

### **TV/internett/bredbånd**

Det er installert fibernett fra Kragerø Bredbånd (Altibox).

### **Parkering**

Man kan kjøre bil til hytta og parkere på egen tomt, hvor det er plass til 3-4 biler.

Båtplass nr. 78 med bredde på 3,1 meter ligger i bryggeanlegget Synken. Kirkeberget hytteforening, som inkluderer sommerhuset, disponerer 12 felles parkeringsplasser rett ved.

Synken båthavn er en stille lagune i et gammelt kvartsbrudd, like ved fergeleiet

### **Solforhold**

Gode solforhold.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### Oppvarming

Det er vedfyring i stue oppe og nede. I tillegg er det varmekabler i gang/entrè og begge bad. Sommerhuset har totalt 6 panelovner. En i hvert rom + 2 i stuen.

### Energikarakter

E

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 811

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 9 590

### Eiendomsskatt år

2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 9590,-. 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.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmeistring 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 31, bruksnummer 263 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:

19.07.1993 - Dokumentnr: 2009 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:31 Bnr:213

01.01.2020 - Dokumentnr: 15052 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0815 Gnr:31 Bnr:263

01.01.2024 - Dokumentnr: 519211 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3814 Gnr:31 Bnr:263

23.01.1995 - Dokumentnr: 209 - Kjøpekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:1

Bestemmelse om veg

Årlig leie av bryggeplass nr.8 kr.975,-

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

09.01.1997 - Dokumentnr: 75 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:6

Rett til opparbeidelse og bruk av tennisbane. Med flere bestemmelser

Muffetangveien 19 (31/263) er medlem av kirkeberget hytteeierforening som har rett til bruk av tennisbanen på eiendom 31/6. Bestemmelsen kan fås av megler ved henvendelse

26.10.2005 - Dokumentnr: 3475 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:213

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Muffetangveien 19 (31/263) har rett til bilvei frem til hytta, betinget at eier melder seg inn i "Bærø vegforening" og deltar med de forpliktelser/rettigheter som foreningens vedtekter til enhver tid bestemmer. Bestemmelsen kan fås av megler ved henvendelse

19.05.2008 - Dokumentnr: 397584 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:213

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.08.2025.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen ligger ved privat vei, og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Vann og kloakk ble innlagt i 07/08. Vann- og avløpsledninger fra fritidsboligen og frem til kommunalt tilkoblingspunkt er private, og eier/velforening har vedlikeholdsansvar for disse. Vannledninger ligger ikke frostfritt, og vannet skrus av på vinteren. Normalt åpnes anlegget til påske, og stenger i oktober.

Det er tilgang til vintervann via kommunal pumpebod ca. 50 meter fra sommerhuset. I tillegg er det tilrettelagt med rør i veien nedenfor eiendommen, slik at man har mulighet til å koble seg til vintervann om ønskelig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål og er en del av reguleringsplanen for "Sone 11", -Bærøy del av gnr.31 bnr.2 mfl. En del av tomten ligger innenfor "faresone høyspent" i kommuneplanens arealdel, eiendommen ligger ellers i en område for LNF i kommuneplanen. Det er angitt av reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Det står blant annet følgende om eksisterende fritidsbebyggelse i reguleringsbestemmelsene: " Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 100kvm BYA. Hytter som ligger bak en ytre strandsone på 50m, der hvor terrengmessige forhold tillater det. kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv 3m og 6m. Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås". Om uthus står det blant annet følgende: "Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15kvm BYA, plassert i umiddelbar nærhet eller slik at det danner et tun med hovedbygningen". Uthus som ligger bak den ytre strandsone på 50m, kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5m og 4m, over gjennomsnittlig planert terreng. Uthus skal oppføres uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys. Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller". Kopi av kart og reguleringsbestemmelser ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

### **Legalpant**

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

## 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 tinglysning 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**

5 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

146 350 (Omkostninger totalt)

162 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 946 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 962 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 965 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 146 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

4 750 Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 145 750

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har ikke megler krav på vederlag.

**Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

**Ansvarlig megler bistås av**

Adam Magamadov

Eiendomsmeglerfullmektig

adam.magamdov@aktiv.no

Tlf: 478 91 638

**Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

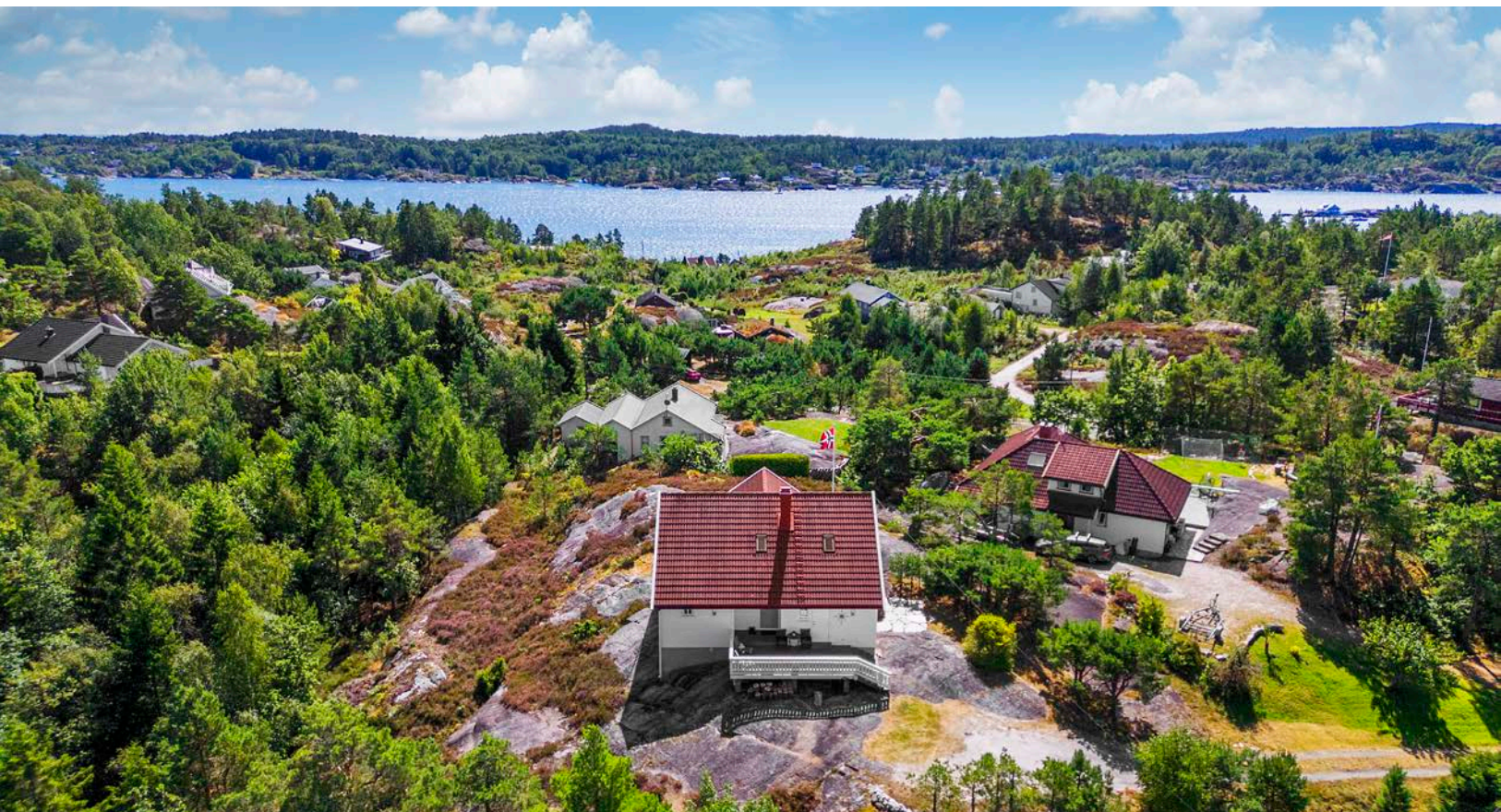
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

**Salgsoppgavedato**

18.08.2025



Velkommen til Muffetangveien 19!



Hytteidyll på Bærøy – solrik beliggenhet med vakker utsikt mot Kragerøs vakre skjærgård.



På eiendommens sørside er det en stor og deilig terrasse.



Fra terrassen er det fin utsikt mot Skåtøysund.





I hjørnet er det et overbygd sitteareal.



Det er installert varmelamper i taket ved behov.



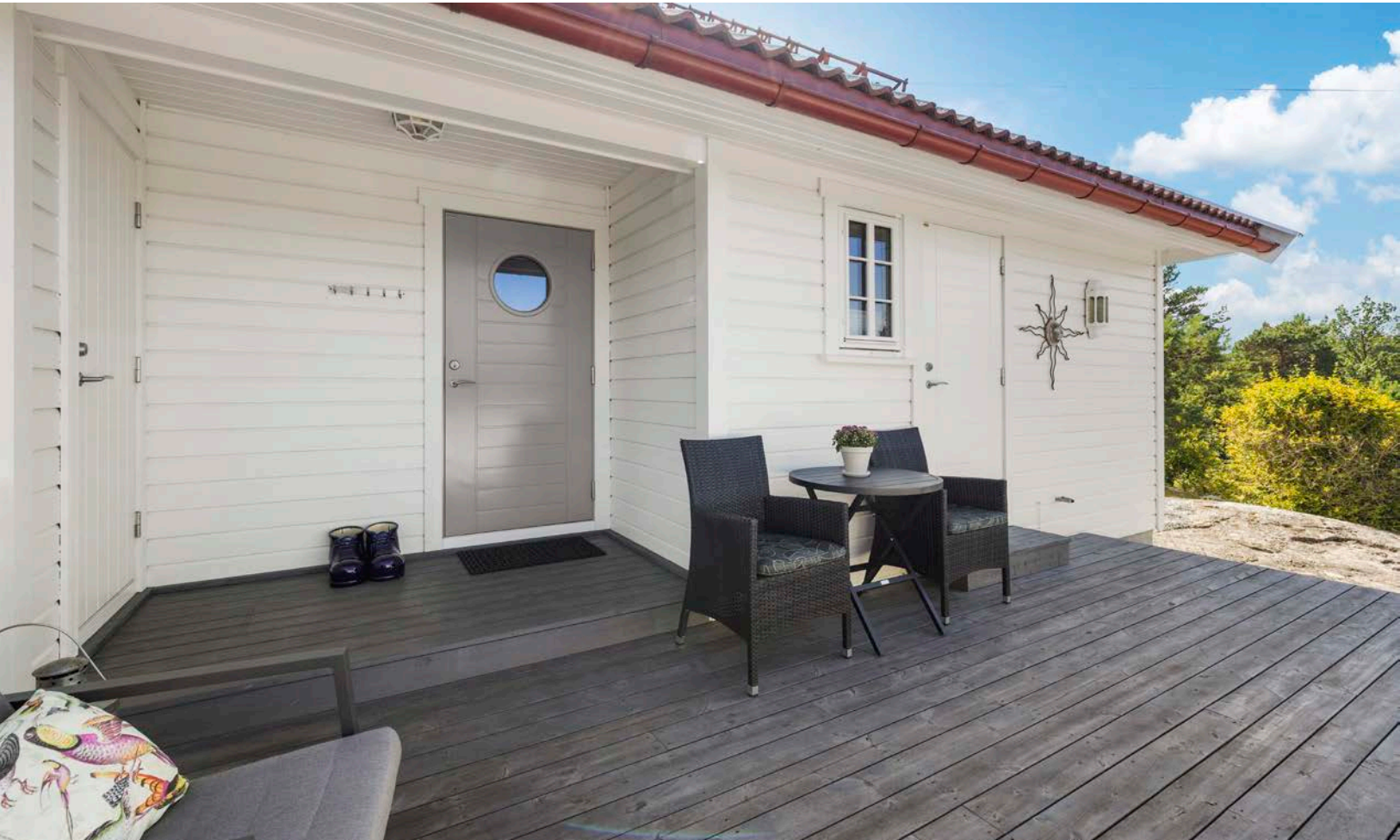








Sommerhuset har entrè på nordsiden. Herfra er det også egen adkomst til bod og bad.





Hovedinngangen på nordsiden. Her er det også egen inngang til både bod og bad.



Skiferlagt gang med varmekabler som gir adkomst til stue/kjøkken, bad og et gjestesoverom.



Lys og romslig stue.



Den åpne romløsningen mellom stue og kjøkken skaper en luftig atmosfære.





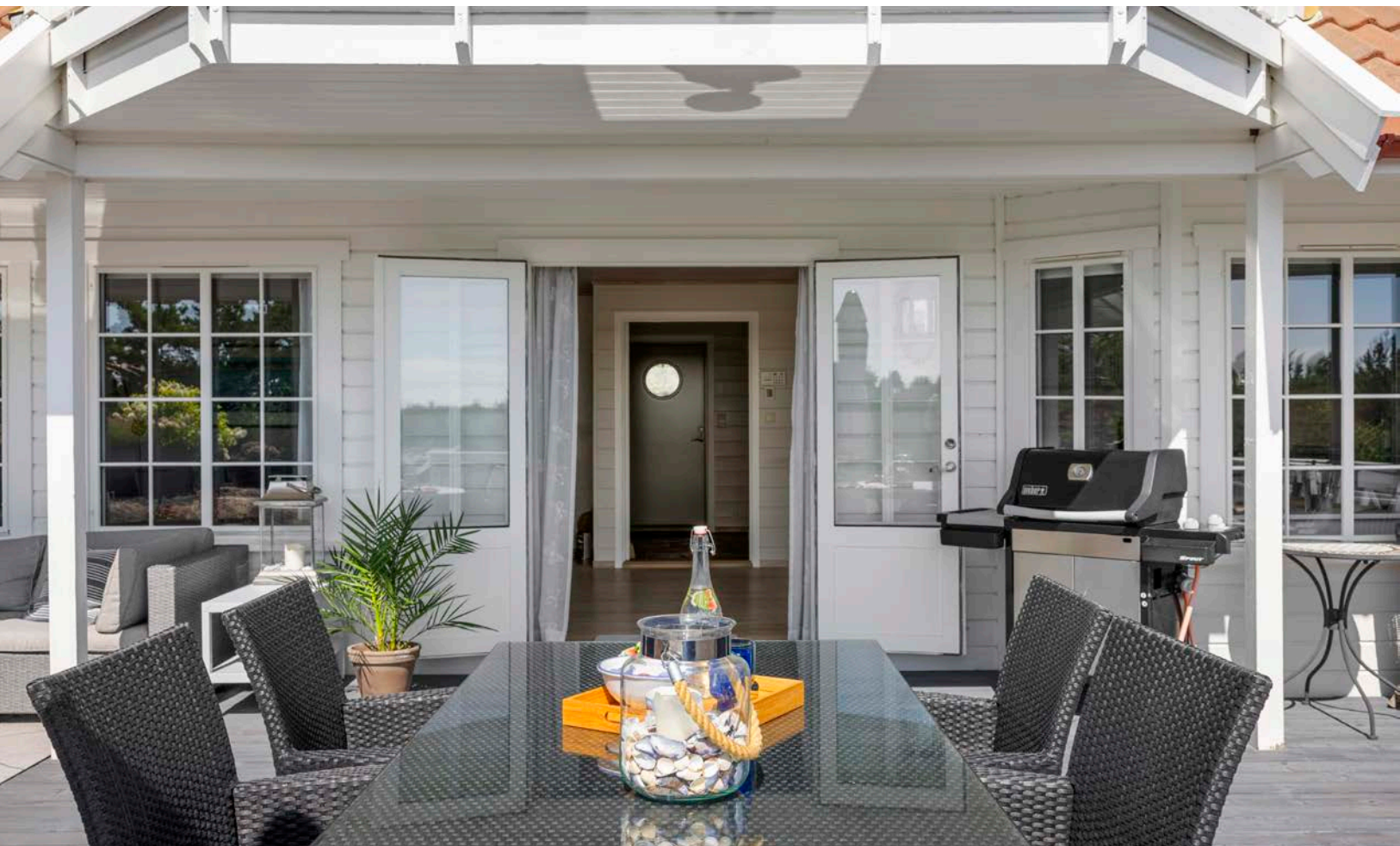
Romslig IKEA kjøkken ferdigstilt våren 2023 med tilhørende sittegruppe.



Kjøkkenet har profilerte fronter og inneholder laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og godt med skaplass.



Fra middagsbordet kan du nyte utsikten mot Skåtøysund.





Soverom 1.etg





Romslig og lyst bad som inneholder toalett, servant med side- og underskap, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.



Her er det også badstue/bod og egen utgang.



Fra gangen kommer du opp til en stor loftstue. Herfra er det adgang til 3 soverom og bad.



Herfra er det også utgang til balkongen.





Soverom



Soverom



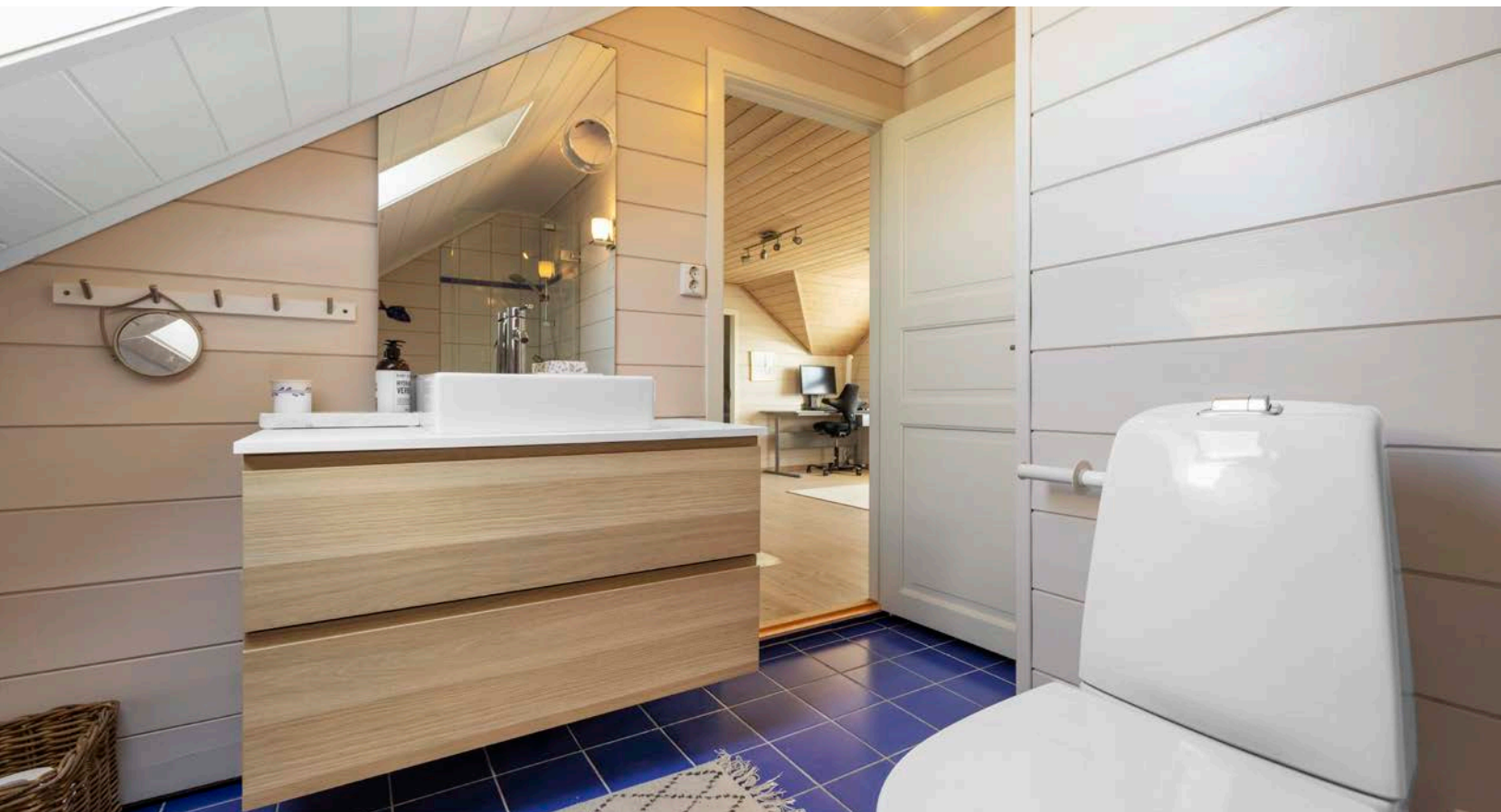
Hovedsoverommet.

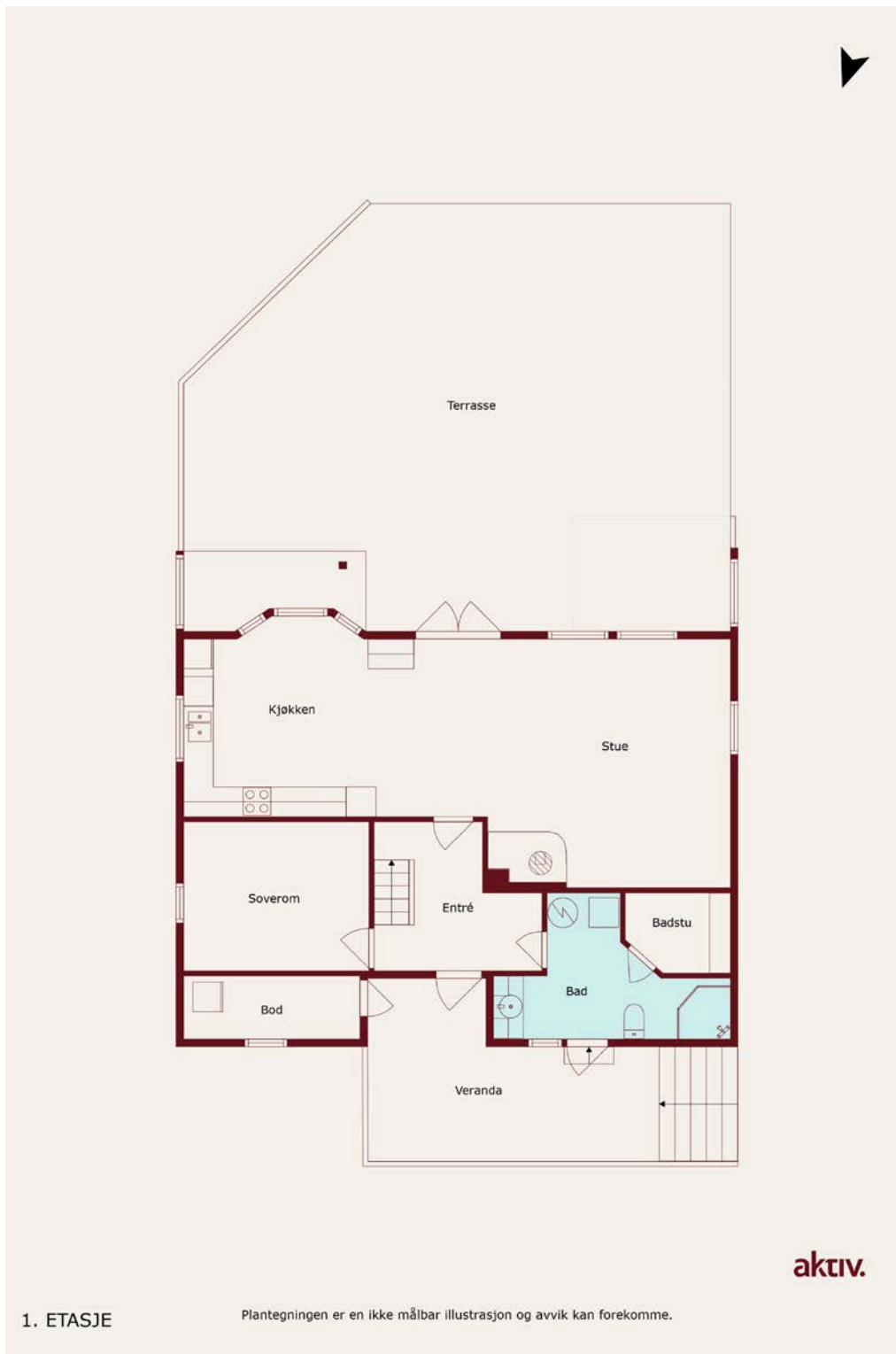


Hovedsoverommet har fine lysforhold med sol inn på kveldstid.



Badet i 2. etg inneholder servant med underskap, toalett og hjørnebadekar med dusj.





1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



FLOOR 2

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



En kort spasertur unna ligger sandstranda "Kirkeberget".



På svabergene litt bortover på Kirkeberget er det oppført stupebrett og badestige.





Ved fergekaia ligger den fine sandstranda "Gulodden". Dette er en barnevennlig sandstrand med utsikt mot Kragerø sentrum.





Fra fergekaia på Bærøy er det kun 5 min med bilferge inn til Kragerø sentrum.



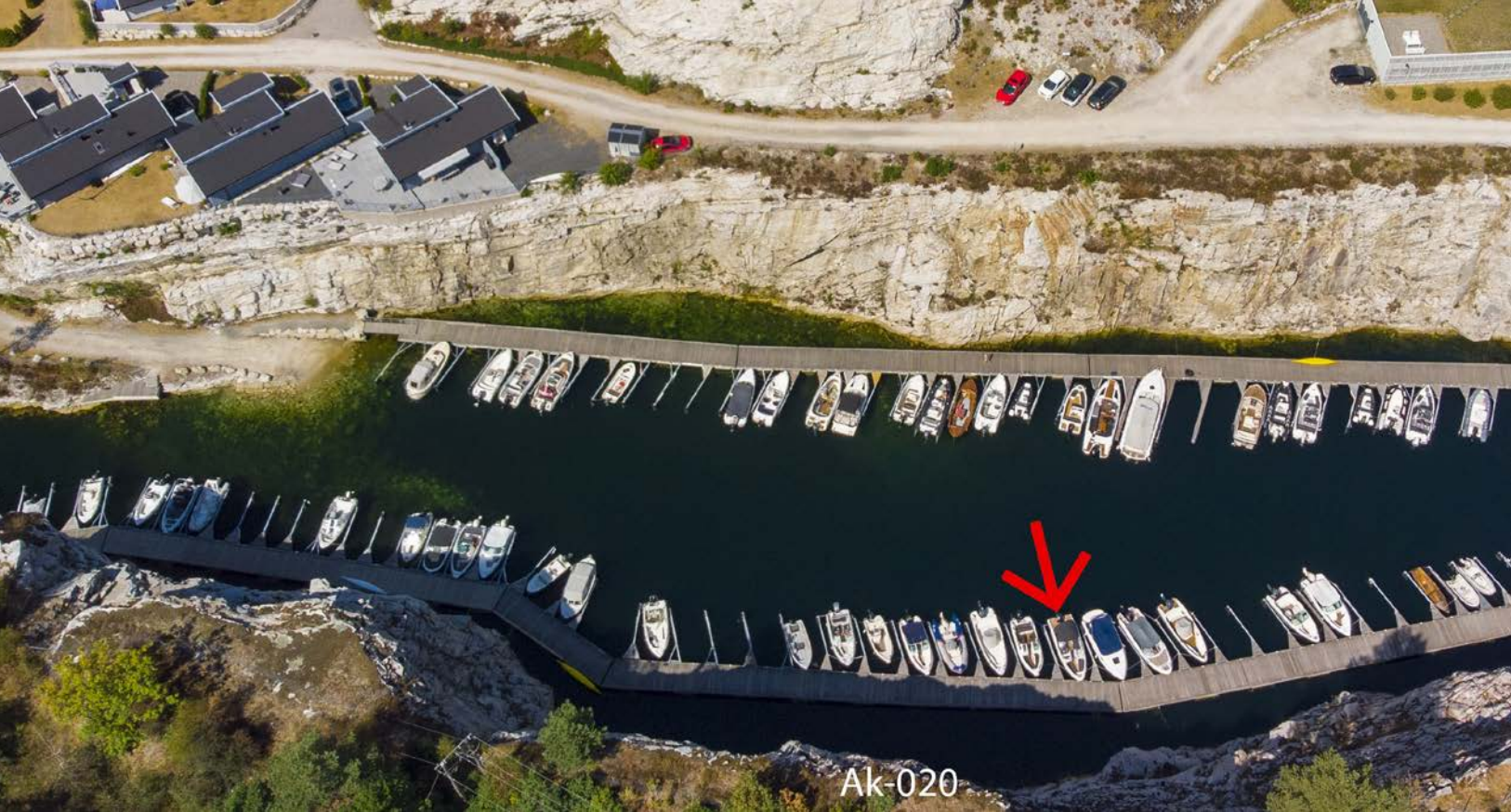
Fergen i Kragerø har hyppige avgangstider.



Kort vei fra fergekaia ligger den populære og barnevennlige badestranda "Grisen".



2 min unna ligger også den flotte tennisbanen.



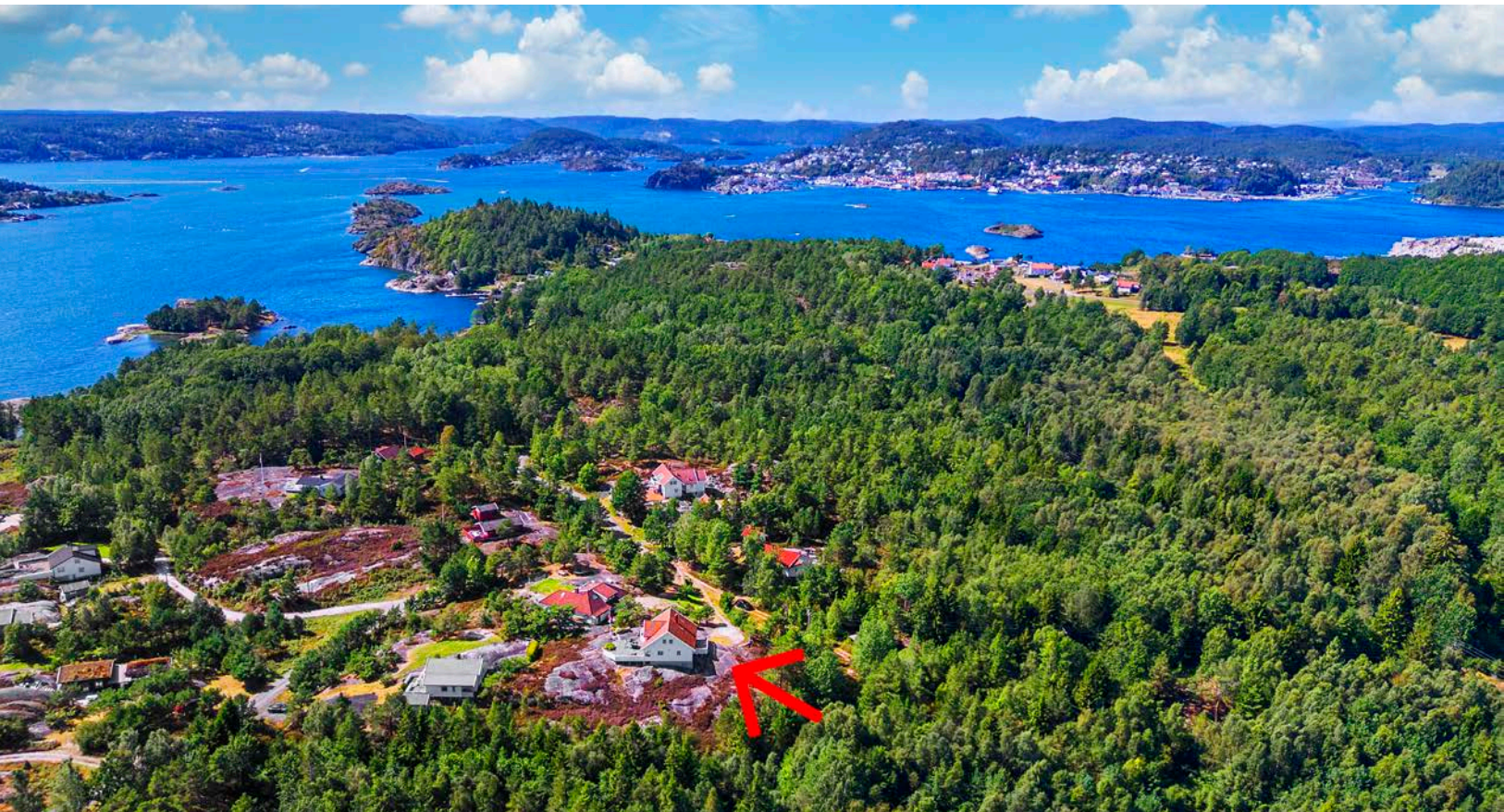
Eiendommen har tilhørende båtplass i båtanlegget "Synken".



Båtplass nr.78



Denne eiendommen ligger idyllisk til, med nærhet til varme sandstrender, fine fritidsanlegg og en kort vei fra Kragerøs ivrige bymiljø.




Kontakt megler for en hyggelig visning.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Muffetangveien 19, 3783 KRAGERØ  
SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 31, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 10062-1288

Referansenummer: FI8846

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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.



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Annikken Bente Haslerud og Erling Haslerud for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Muffetangveien 19 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2 - disse avvikene er ikke nevnt enkeltvis her men en viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, men avvikene er noe begrenset og hyttens hovedelementer oppfyller sin funksjon. Vær også oppmerksom på at noen av avvikene skyldes alder.

Ut over dette er det generelt registrert symptomer på bruksslitasje og aldersvekkelser.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er badrom/vaskerom i 1 etasje og badrom 2 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er i dag tatt i bruk som bod.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

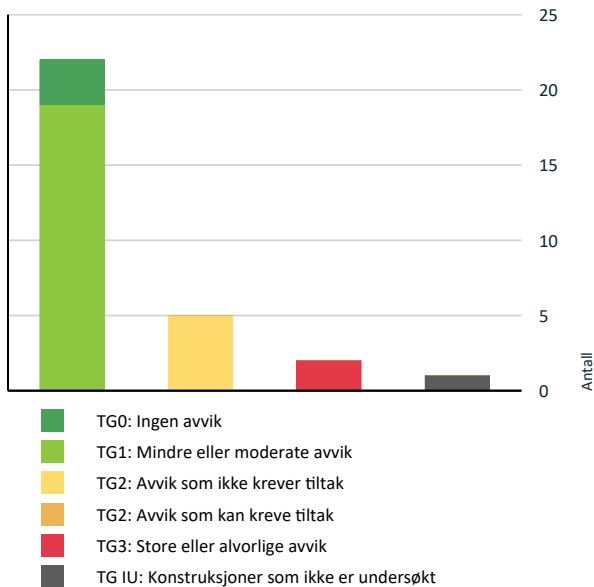
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

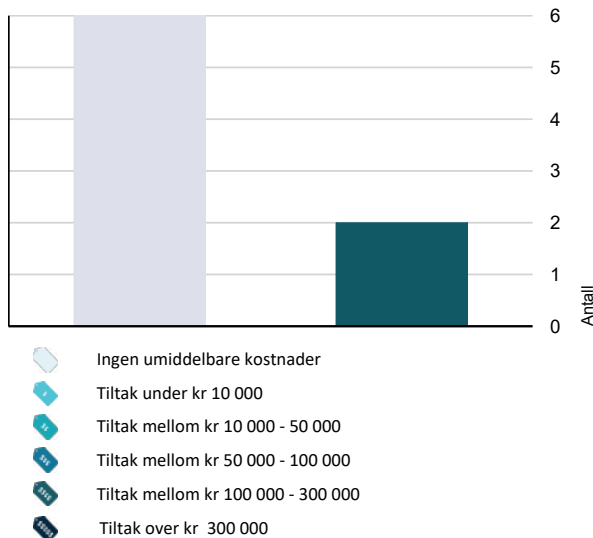
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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


Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 31 Bnr: 263 med adresse Muffetangveien 19 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Generell** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Hytte fra 1995. 1 etasje og 2 etasje. Total BRA 149 m<sup>2</sup>. Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

## 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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere 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.

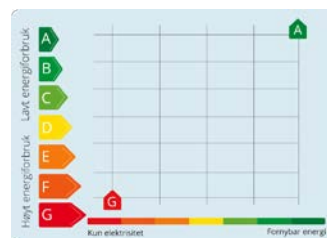
### Oppvarmingskarakter:

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.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1995

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fritidsbruk.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Kjøkken ble kjøpt inn i 2022 og ferdig montert 2023.
2016	Modernisering	Nytt terrassedekke.
2014	Modernisering	Nye baderomsinnredninger.
2023	Modernisering	Nytt røykrør.
2016	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2015	Modernisering	Nytt badekar og dusjkabinett på bad oppe.
2019	Modernisering	4 stk nye vinduer i østveggen.
2019	Modernisering	3 stk nye dører i yttervegger.
2016	Modernisering	Montere nye wc på begge baderom.
2015	Modernisering	Stige trinn til pipe, platting og ny pipehatt.
2023	Modernisering	Montert el-bil lader.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men en kan vurdere rengjøring ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



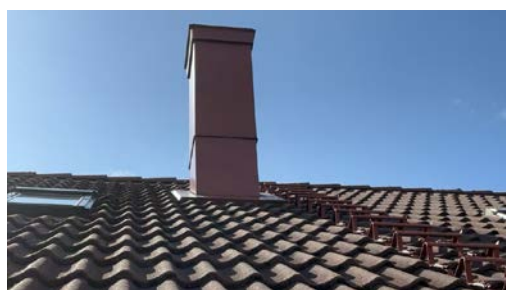
Del av taktekkning.

## Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

# Tilstandsrapport

## TG I Veggkonstruksjon

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

Det er utført stikk kontroll av kledning, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Husk at hytten ligger værutsatt til og ved kysten, dette medfører at vedlikeholdsintervaller er noe hyppigere en vanlig.

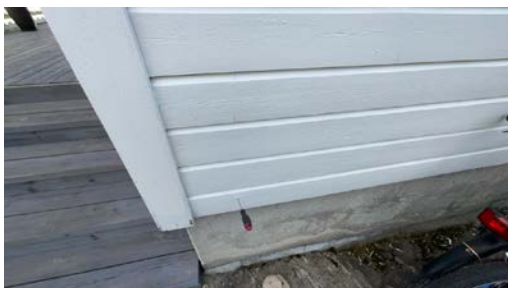
Eier har utført løpende vedlikehold på vegger, dette arbeid er utført av fagmann. Dette gjør at vegger i dag fremstår bra.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og bord undertak.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konstruksjon er gjenbygget. Det er ingen symptomer på avvik på takkonstruksjon ut fra visuelle vurderinger på overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Takets hovedutforming.



Del av gesims.



Tak sett fra innsiden.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med Isoler glass. 4 stk vinduer er neste nye og får isolert sett TG: 1.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.

## TG 2 Dører

Bygningen har malte dører i tre, noen med glass. Hovedinngangs dør, dør inn til bod og dør inn til badrom er nesten nye og får isolert sett TG: 1.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje. Dette gjelder terrassedører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue i 2 etasje.



Hovedinngangsdør.



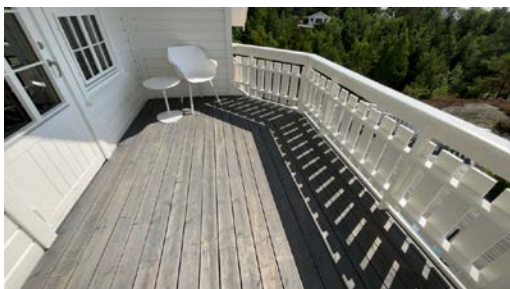
Dør inn til bod.



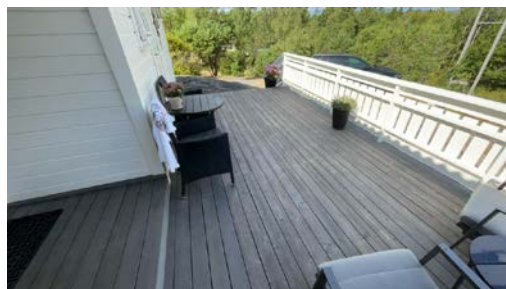
Terrassedør inn til stue.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.



Del av ballkong.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av skifer og tregulv. Veggene har paneler. Innvendige tak har paneler.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er noe svinnsprekker i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Men det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



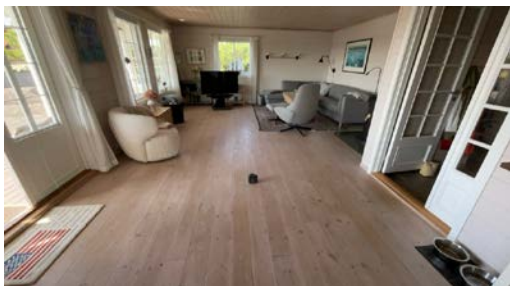
Del av vegg - tak.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

Årstall: 1995

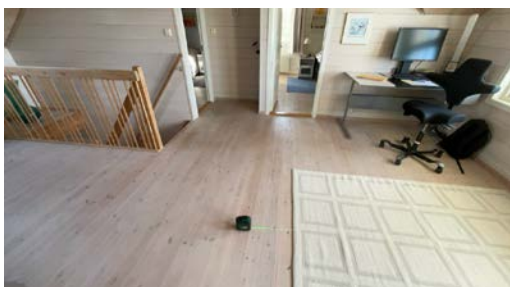
# Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra krypkjeller.

## 🕒 TG 1 Radon

Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmåling.

## 🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert 2 stk ovner. Nytt røykrør er montert i 2023, det er også montert stålplater under ovner.



Montert ovn i stue.



Montert ovn i stue 2 etasje.

## 🕒 TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke registrert fukt i krypkjeller på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



Luke inn til krypkjeller.



Del av krypkjeller.



Del av krypkjeller.

## TG 1 Innvendige trapper

Trapper i tre. Merk at trapp er noe bratt.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

## TG 1 Innvendige dører

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

# Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv med flis. Panel på vegger og tak. Montert dusjkabinett, innredning med håndvask, wc og opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at baderom også fungerer til dagens bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

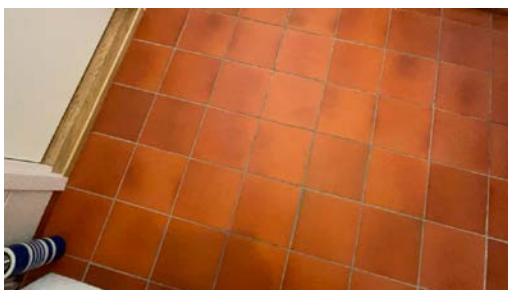
# Tilstandsrapport



Del av badrom/vaskerom.



Del av badrom/vaskerom.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

## 2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv med flis. Panel på vegger og tak. Montert badekar, innredning med håndvask og wc.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

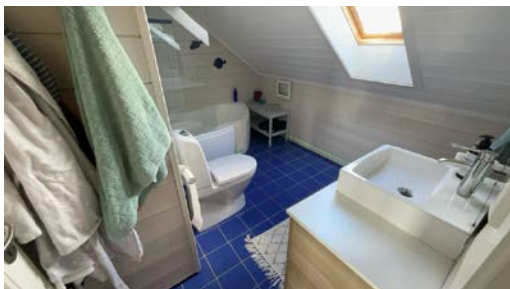
- Andre tiltak:

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at badrom også fungerer til dagen bruk.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



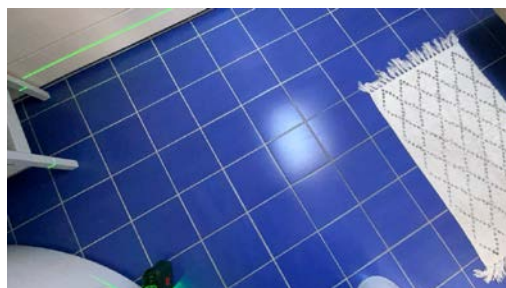
Del av badrom.



Del av badrom.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.

## 2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert toppplate med montert vask. Integrerte til hvitevarer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Montert avtrekk over steketopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.

## TG 1 Avløpsrør

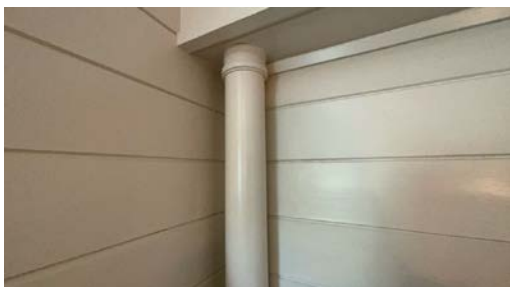
Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Krager Elektriske har kontrollert anlegg og utbedret med jording og overspenningsvern. I følge eier er dette gjort for ca 6 - 7 år siden .**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport



Sikringskap.



Kursfortegnelse.



Lader til el-bil.

## Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

# Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i blokker/betong. Noen pilarer. Det er stedvis små sprekker, men ikke noe som svekker funksjonen.

# Tilstandsrapport



Pilar.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

## TG 0 **Terrengforhold**

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

## TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# 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

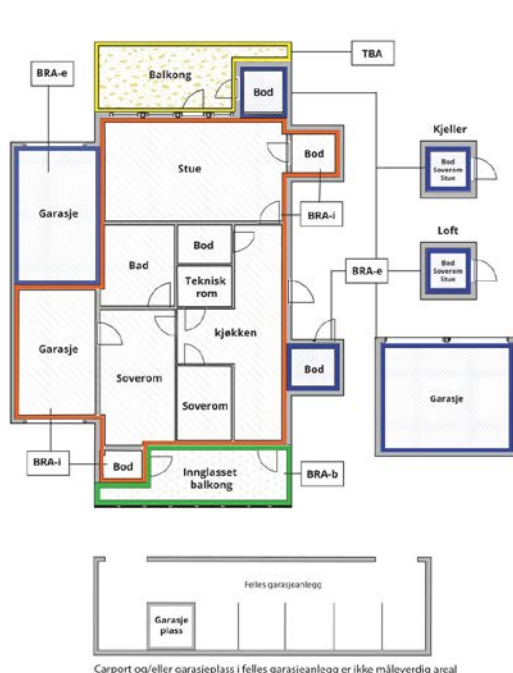
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1 Etasje	78	4		82	90		82
2 Etasje	56			56	9	11	67
<b>SUM</b>	<b>134</b>	<b>4</b>			<b>99</b>	<b>11</b>	<b>149</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>138</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Bad/vaskerom 1 Etasje, Bod 2	Bod	
2 Etasje	Stue, Bad 2 Etasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	131	7

### Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S - rom gjelder 2 stk boder.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Annikken Bente Haslerud og Erling Haslerud	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	31	263		0	2053.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Muffetangveien 19

### Hjemmelshaver

,

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bærøy i Kragerø skjærgården.

### Adkomstvei

Adkomst med båt.

Det er også ferge ut til denne øyen, herfra kan man kjøre bort til hytten å parkere på egen grunn.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

### Om tomten

Tomten er ifølge norkart på 2053,40 m<sup>2</sup> og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten ligger meget solfylt til og har fint utsyn.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av noe beplantning, ut over dette er det naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

### Bebyggelsen

Det er ført opp hovedbygg med krypkjeller, 1 etasje og 2 etasje.

Rundt 1 etasje på hytten er det terrasser på totalt ca 90 m<sup>2</sup>.

Ut fra 2 etasje er det en balkong på ca 9 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2002

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	19157314			

### Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.08.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	09.08.2025	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.08.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	04.08.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

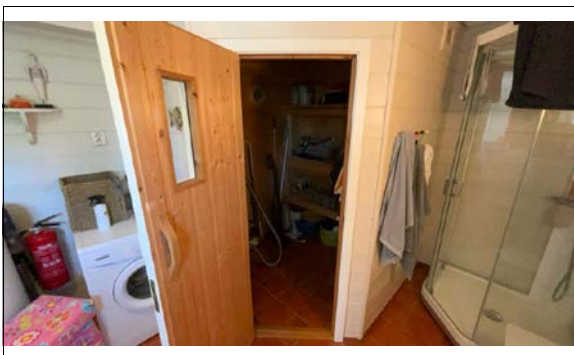
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FI8846>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Det er laget/lagt til rette for badstue i baderom nede, oven og innredning er fjernet og rommet fungerer i dag som en bod.

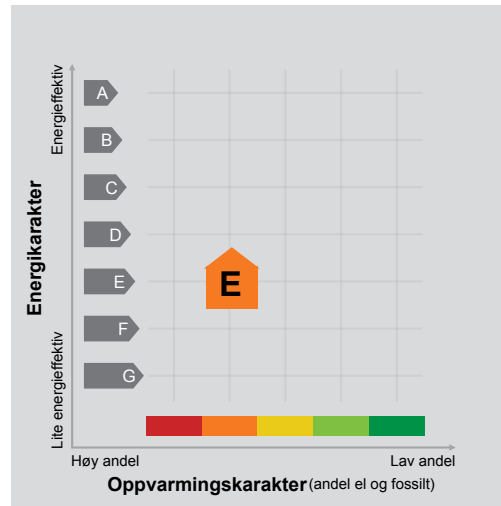


Utsyn fra balkong.



Hytte oppført på eiendommen.

Adresse	Muffetangveien 19
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15597445
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151567
Dato	05.08.2025



**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

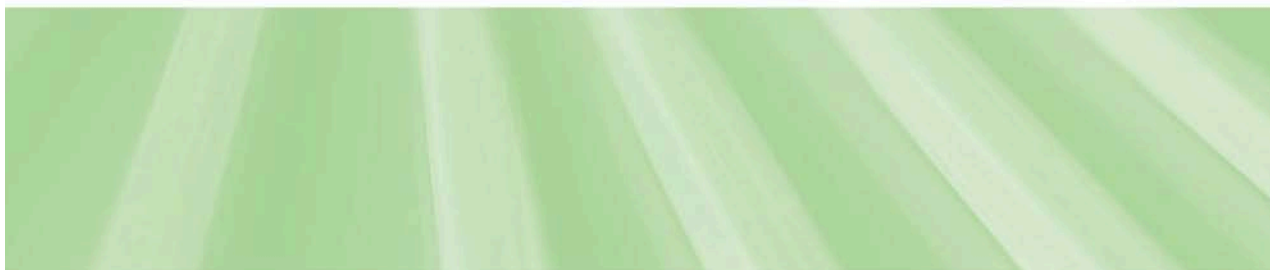
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

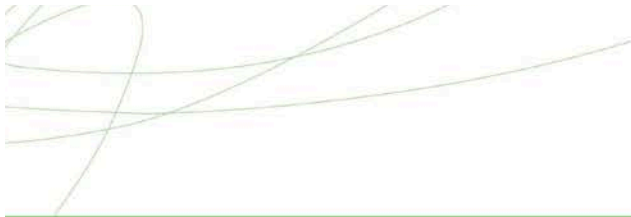
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Fyr riktig med ved**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1996
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	149
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

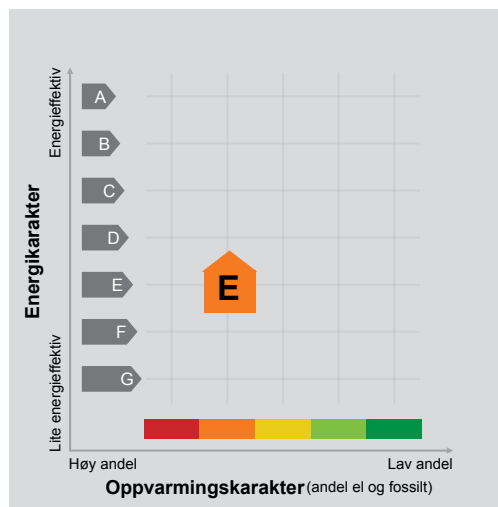
**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Adresse	Muffetangveien 19
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15597445
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151567
Dato	05.08.2025



**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

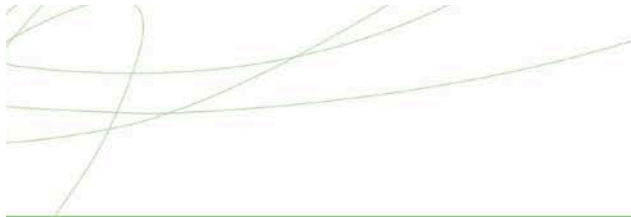
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Fyr riktig med ved**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1996  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 149  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Annikken Bente Ruud Haslerud

Erling Magnus Haslerud

---

## Boligen

Muffetangveien 19

3783 Kragerø Skjærgård

4014-31/263/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lyn som gå brudd i varmekabel.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Kragerø Elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparasjon

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Kragerø Elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Lyn ga brudd i varmekabel (litt usikker på årstallet)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Byggmester Anders Olsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet hoveddør, boddør og utvendig dør inn til bad. Samt skiftet 4 vinduer på en gavlvegg til husmorvinduer. Satt inn to vinduer på terrasse. Utførte også mindre oppgraderinger.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ingen slike ting i selve huset, men har sett spor etter mus via en inspeksjonsluke. Huset ble da bedre tettet av lokal snekker (Anders Olsen AS) - dette er flere år tilbake i tid.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Byggmester Anders Olsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvendig tetting (igjen litt usikker på årstall)

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

**Firmanavn:** Lokalt rørleggerfirma

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny utvendig hovedkran for vann inn til hytta.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Branninspeksjon ga pålegg (for kort avstand til veggpanel) som resulterte i ny innvendig stålpipes.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Skjærgårdsmurere AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny innvendig stålpipes ble montert iht pålegg etter branninspeksjon.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Oppgradering av el-anlegg

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Kragerø Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradert sikringsskap, montert jording av bygg, montert el-bil lader og sjekket el-anlegg generelt.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**

Nytt terrasse-dekke på alle terrasser. Bolig generelt og jevnlig godt vedlikeholdt.

---



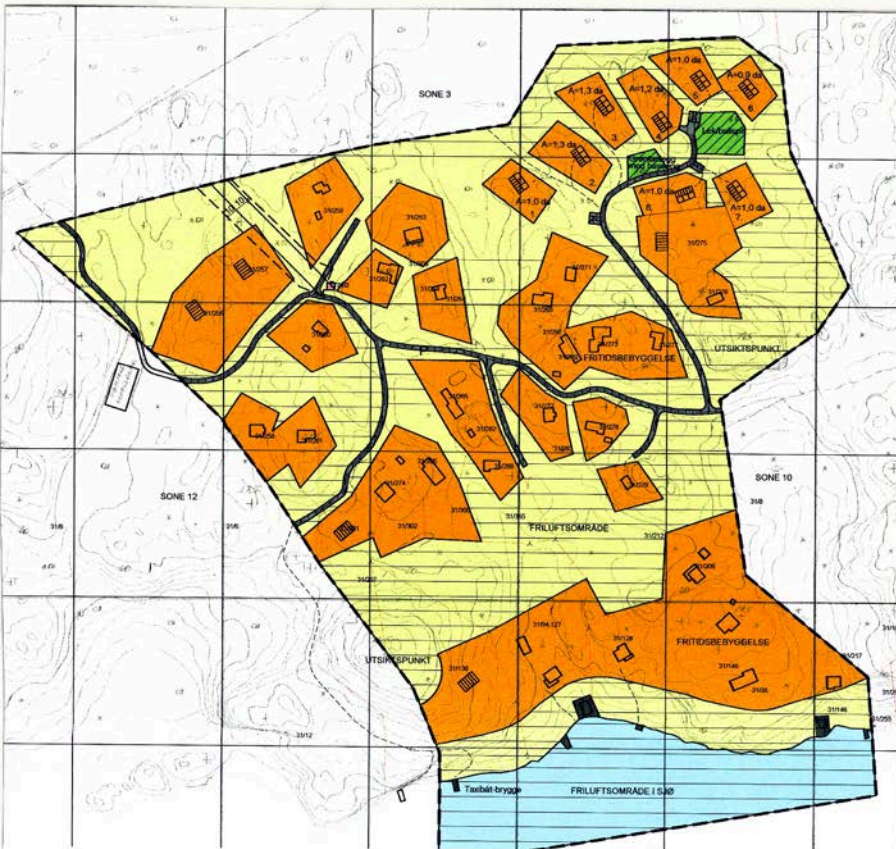
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



**REGULERINGSPLAN - ENDRING**  
**SONE 11 - BÆRØY DEL AV GNR. 31 BNR. 2 M.FL.**  
**KRAGERØ KOMMUNE**  
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER



**PBL § 25 REGULERINGSMÅL**

- 1. BYGGOMRÅDER (PBL § 25 1 ledd nr 1)
  - Frilandsbebyggelse
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1 ledd nr 2)
  - Frilandsområde - land
  - Frilandsområde - gje
  - Privat småbåtutlegg - land
  - Trafik
  - Privat vei med rett til allmen bruk
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1 ledd nr 3)
  - Frilandsområde - land
  - Frilandsområde - gje
  - Privat småbåtutlegg - land
  - Trafik
  - Privat vei med rett til allmen bruk
- 4. OFFENTLIGE FERDOMRÅDER (PBL § 25 1 ledd nr 4)
  - Frilandsområde - land
  - Frilandsområde - gje
  - Privat småbåtutlegg - land
  - Trafik
  - Privat vei med rett til allmen bruk
- 5. FARTOMRÅDER (PBL § 25 1 ledd nr 5)
  - Frilandsområde - land
  - Frilandsområde - gje
  - Privat småbåtutlegg - land
  - Trafik
  - Privat vei med rett til allmen bruk
- 6. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1 ledd nr 6)
  - Frilandsområde - land
  - Frilandsområde - gje
  - Privat småbåtutlegg - land
  - Trafik
  - Privat vei med rett til allmen bruk
- 7. TELLEROMRÅDER (PBL § 25 1 ledd nr 7)
  - Frilandsområde - land
  - Frilandsområde - gje
  - Privat småbåtutlegg - land
  - Trafik
  - Privat vei med rett til allmen bruk

**STREKSMBOLER MV.**

- Planens begrænsning
  - Ferdiggrænse
  - Byggesgrense
  - Regulert eiendomsgrænse
  - Regulert sentraliserte vei
  - Eiendomsgrænse
  - Omriis av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
  - Nye lytter
  - Nye lytter - tidligere godkjent
- Etvidtase: 2 m  
 Kartmålestokk: 1:2000  
 Dato: 20.08.2004

REVISJON	REVISJONENS VEKST	SAKS-NR.	DATE	SGN.
1	3. gangs behandling i det faste utvalget for planmaker		02.09.04	
2	Offentlig ettersyn fra 27.05.2004 til 30.06.2004			
3	2. gangs behandling i det faste utvalget for planmaker	REGULERINGSPLANEN I SONE 11 AV KRAGERØ KOMMUNE	18.08.04	
4	Offentlig ettersyn fra 27.05.2004 til 30.06.2004	KSAK 02/04 DATO 02/04	26.05.04	
5	1. gangs behandling i det faste utvalget for planmaker	Bygningsplanen i Kragerø	29.03.04	
6	Konseppt av reguleringsplanen	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
			110.101	

PLANEN UTARBEIDET AV:  
**ARKITEKTBUSET KRAGERØ AS**  
 P. A. Havnsgate 15  
 3770 Kragerø

**KRAGERØ KOMMUNE -**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR  
"SONE 11", - BÆRØY  
DEL AV GNR. 31 BNR. 2 M. FL. - KRAGERØ KOMMUNE.**

**REGULERINGSBESTEMMELSER.**

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning .....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert **20.08.04**.

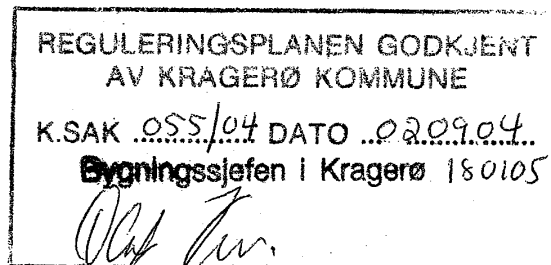
Hovedhensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for 8 nye fritidsboliger.

Området reguleres til følgende formål:

- |    |                  |  |
|----|------------------|--|
| 1  | Byggeområder -   | Fritidsbebyggelse - eksisterende<br>Fritidsbebyggelse - nye  |
| 5  | Fareområder -    | Høyspentlinje og trafo   |
| 6  | Spesialområder - | Privat vei med rett til fri ferdsel<br>Friluftsområde - land<br>Friluftsområde - sjø<br>Privat småbåtanlegg - land |
| 7. | Fellesområder -  | Privat vei med rett til fri ferdsel<br>Felles parkering<br>Felles lekeplass<br>Felles grøntanlegg                  |

Andre bestemmelser -

8. Fellesbestemmelser



**PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER**

**§ 1. BYGGEOMRÅDER**

**1.0 Generelt.**

Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Materialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/naturstein.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Bebyggelsen inklusiv terrasser og eventuelle uthus skal bygges ut med et felles helhetlig formuttrykk.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad plasseres slik at eksisterende trær/vegetasjon blir bevart.

Oppgitte høyder i følgende bestemmelser gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng, men maksimalhøyder kan kun benyttes der hvor terrengmessige forhold tillater det.

**1.1 Ny fritidsbebyggelse.**

Omfatter område som kan utbygges med 8 nye fritidsboliger samt tidligere godkjente hyttetomter som ennå ikke er oppført.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m<sup>2</sup> BYA med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m. Hytte som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m. Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås.

Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.

Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

**1.2 Eksisterende fritidsbebyggelse.**

Omfatter område med eksisterende fritidsbebyggelse.

**Hytter -**

Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 100 m<sup>2</sup> BYA.

Hytter som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan hytter, der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan hyttene ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås.

Ved søknad om utbygging av bygning med to eller flere bruksenheter under samme tak, gjelder tilsvarende øvre arealgrense. Slike bygninger kan heller ikke splittes opp i frittstående bygninger med selvstendige enheter.

**Uthus -**

Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA, plassert i umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Uthus som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 3,5 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.

Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

**§ 5 FAREOMRÅDER**

**5.1 Høyspent.**

I området er det vist høyspenttrassé med sikringssone på 20 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Ny ertilførsel i området skal fortrinnsvis legges i jordkabel.

**5.2 Trafo.**

Omfatter et område for eksisterende trafo. Ved endring av anlegget, skal dette tilpasses terrenget på en skånsom måte.

**§ 6. SPESIALOMRÅDER**

**6.2 Friluftsområde på land.**

Området skal bevares som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

**6.3 Friluftsområde i sjø.**

Omfatter sjøområdet utenfor strandlinjen. Nye brygger tillates ikke utover det som er vist i planen. Molo/utfylling, flytebrygger og bølgebrytere tillates ikke.

Eksisterende bryggearlegg kan utbedres og eventuelt bygges ut etter § 6.4.

**6.4 Privat småbåtanlegg – land.**

Eksisterende brygger kan utbedres og bygges ut inntil 12 m<sup>2</sup> dekke. Sprenging tillates ikke.

Det tillates også oppført en ny brygge som kan benyttes av taxi-båter, hytteeiere og allmennheten for av- og påstigning. Denne bryggen forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt av hytteveforening eller sameie. Uten marinarknologisk undersøkelse fra Norsk Sjøfartsmuseum må nye brygger i planen føres opp uten tiltak i sjøbunnen.

**6.5 Privat vei med rett til allmenn ferdsel.**

Området omfatter eksisterende og ny vei i området. Den nye veien skal etableres på en diskret måte og ha en maksimal bredde på 3 meter. Skråninger skal dekkes med jord og beplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende vei kan vedlikeholdes slik den ligger i dag og utvides ved driftsmessig behov. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på veiene.

**§ 7. FELLESOMRÅDER**

**7.1 Felles parkering.**

Området kan opparbeides til felles parkeringsplasser for de nye fritidsboligene, og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

**7.2 Felles lekeplass.**

Omfatter område for lekeplass som skal opparbeides med sandlekeplass og benker. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

Området etableres som felles eiendom ved at alle parseller/seksjoner innen planområdet gis hjemmel til områdene samtidig med deling. Området forvaltes av hyttevelforeningen.

**7.3 Felles grøntanlegg.**

Omfatter område som kan opparbeides til felles grøntanlegg med sitteplasser og eventuelt basseng. Området skal være tilgjengelig for alle fritidseiendommene i området og forvaltes av hyttevelforeningen.

**ANDRE BESTEMMELSER –**

**§8. FELLESBESTEMMELSER**

- 8.1** Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 8.2** Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- 8.3** Eventuell transformatoriosk, pumehus og lignende bygg og anlegg tillates oppført på land innenfor planområdet med unntak av områder for kjørevei, felles lek og friluftsområde i samråd med grunneiere/velforening. Slike bygg og anlegg skal tilpasses øvrig bebyggelse i materialbruk og farge.
- 8.4** Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 8.5** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

- 8.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 8.7 Eksisterende renseanlegg og avløpssystem må oppgraderes før de nye hyttene kan tas i bruk.

Kragerø, 20. august 2004.

MORTEN LUNØE.  
Arkitekthuset Kragerø AS.

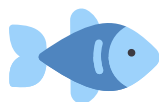
**Bilag nr. 1110.102**

# Nabolagsprofil

Muffetangveien 19

## Avstand til sjø

344 m



## Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	109.5 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	56.9 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	20.6 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	25 km
🚆	Stilnestangen Linje 506, 701	2.5 km

## Avstand til byer

Kragerø	2.5 km
Porsgrunn	32 km
Skien	38.3 km
Sandefjord	52.5 km
Oslo	136.7 km
Stavanger	214.2 km
Bergen	287.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Barthebrygga	2.8 km
🚗	Gromstad 50kw	3 km

## Havner i området



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

## Aktiviteter

Gulodden badeplass 19 min 🚶

## Sport

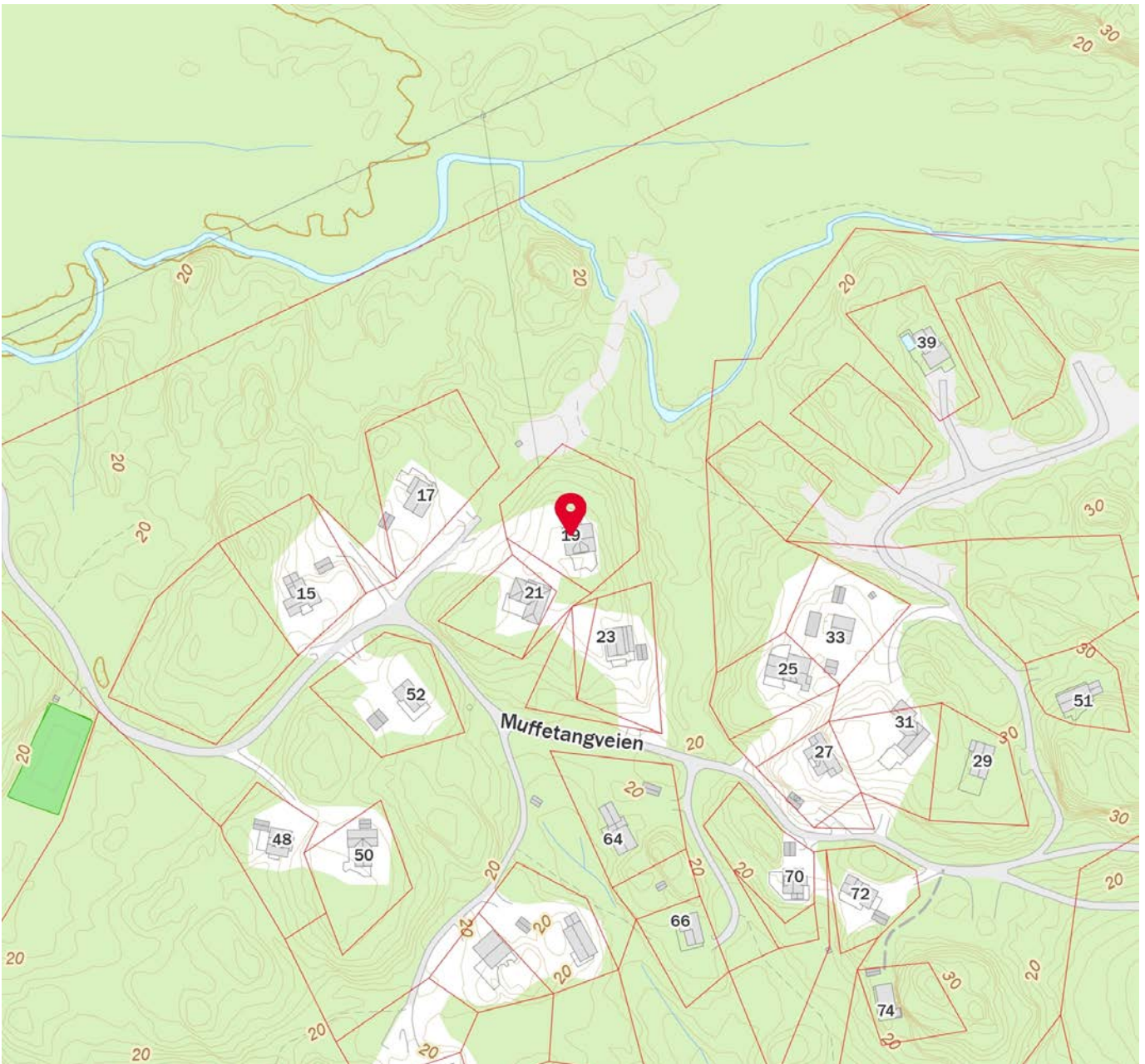
⚽	Treningsbane kunstgress Fotball	2.8 km
⚽	Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	2.9 km
🏋️	Family Fitness Kragerø	2.9 km
🏋️	MOT Kragerø	5.4 km

## Dagligvare

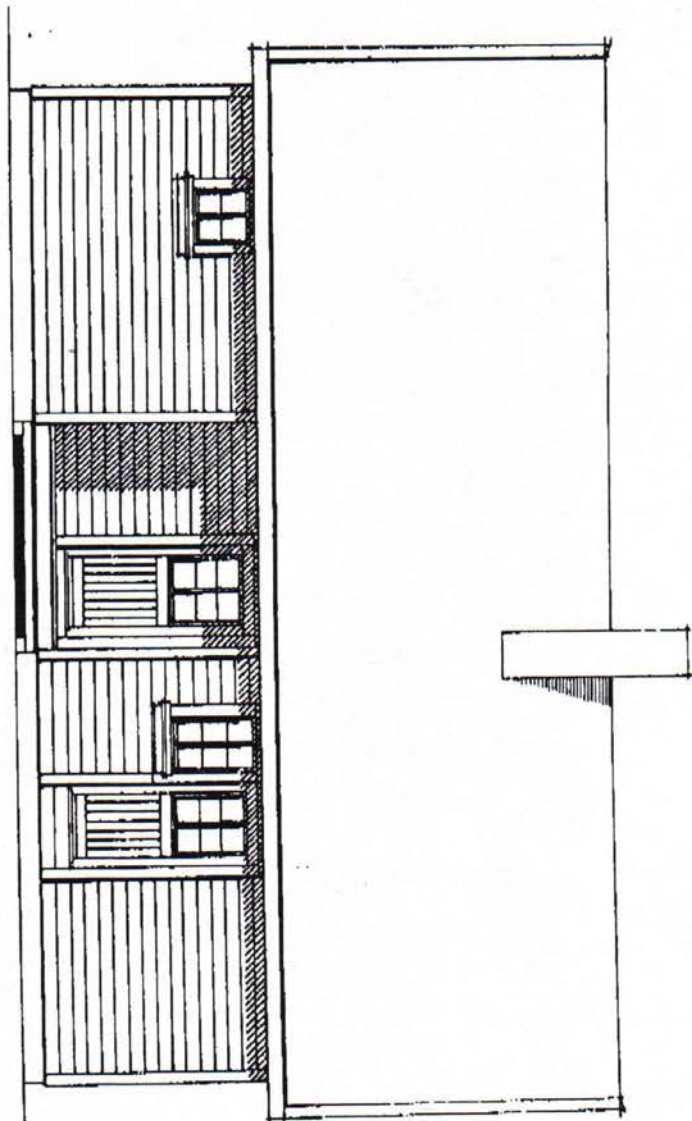
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.5 km
Kiwi Kragerø Søndagsåpent	2.6 km

## Varer/Tjenester

📦	ALTI Kragerø	10.3 km
🏪	Apotek 1 Kragerø	2.5 km
🍷	Kragerø Vinmonopol	2.5 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

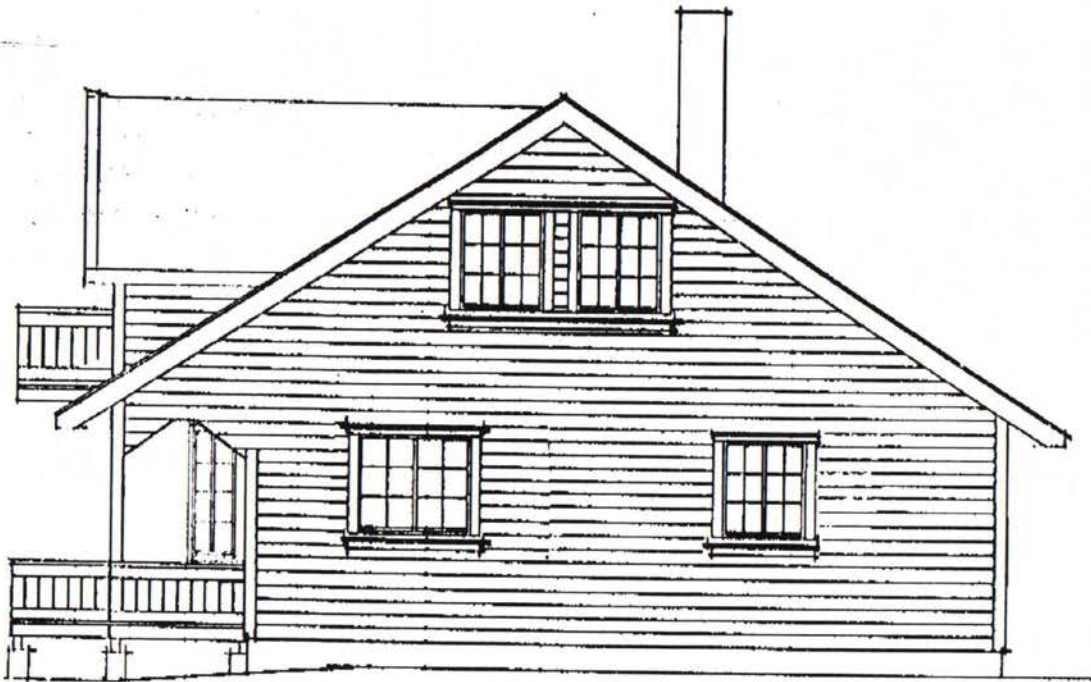
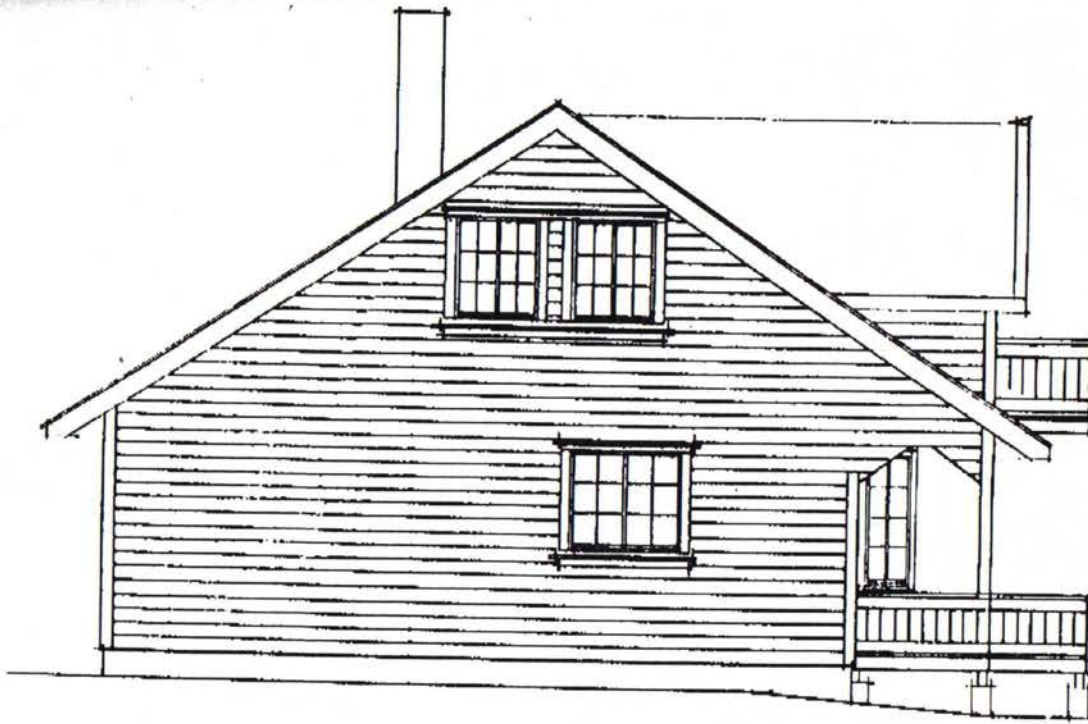


# SÅRDALSHYTTA

Best. nr: 4/1-95	Formål: Hjemmeligning	Godkjent:	Målestokk: 1:50	Byggherrens for:	Byggherrens for:
	Byggherrens for:			Byggherrens for:	Byggherrens for:
<p><b>Tousted Sagbruk A/s</b></p> <p>Tousted 320 2010 Tousted 320 2012 440 Tousted</p>					

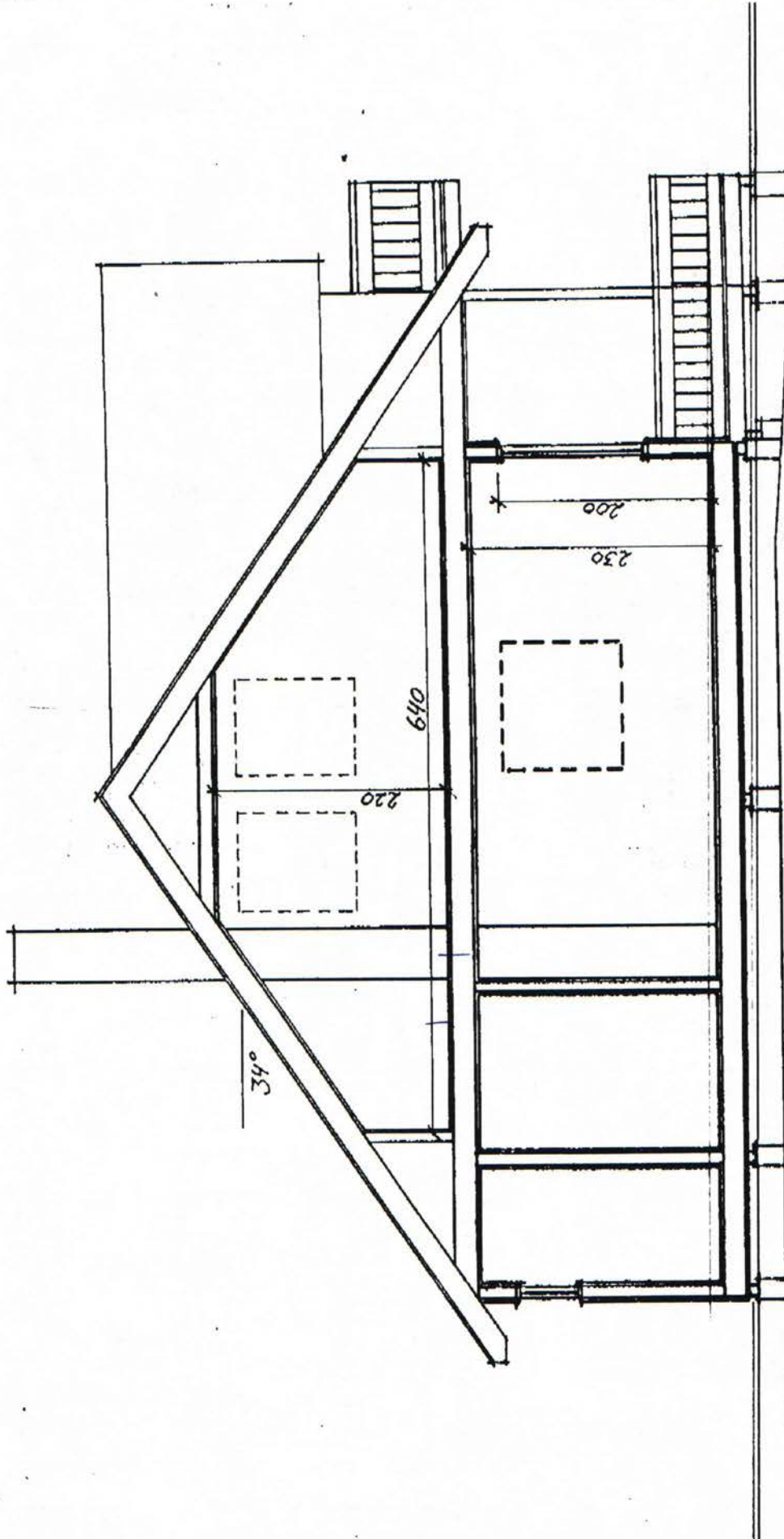
8 7 6 5 4 3 2 1

A B C D E F



# SARDALSHYTTA

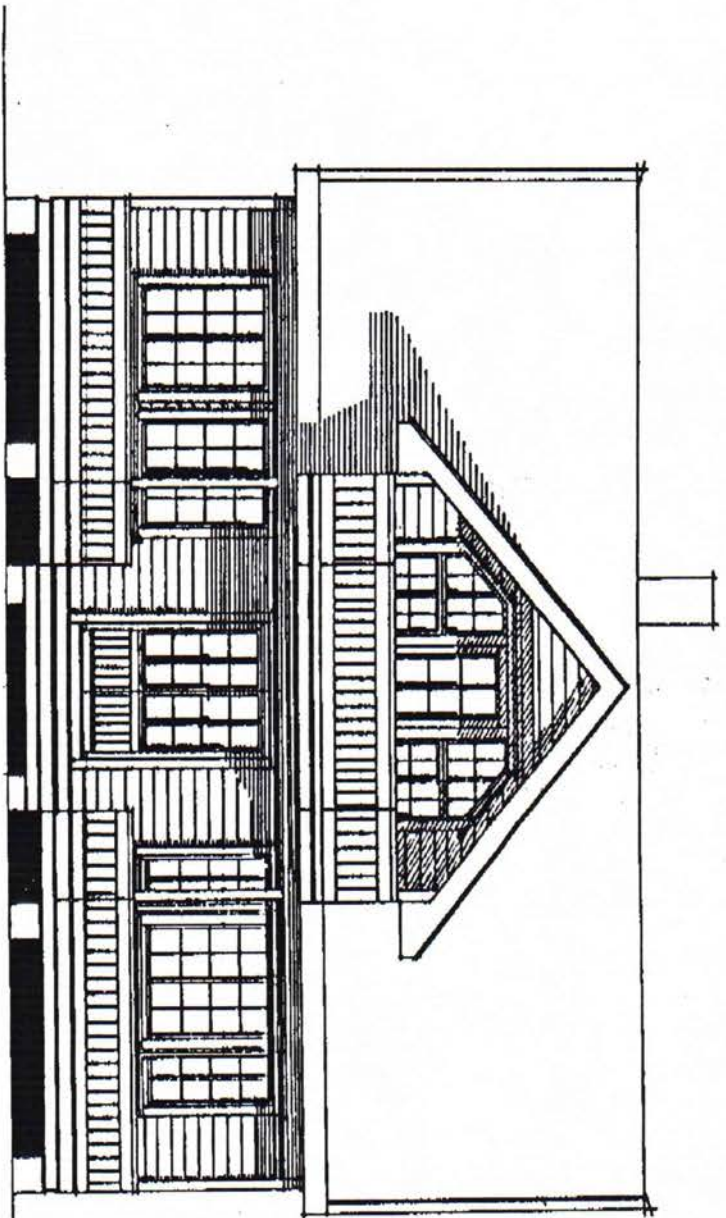
<b>Tonstad</b> <b>Sagbruk A.s</b>		Telefon 383 70109 Telefax 383 70512
		4440 Tonstad,



Telefon 383 70109  
Telefax 383 70512  
4440 Tonstad,

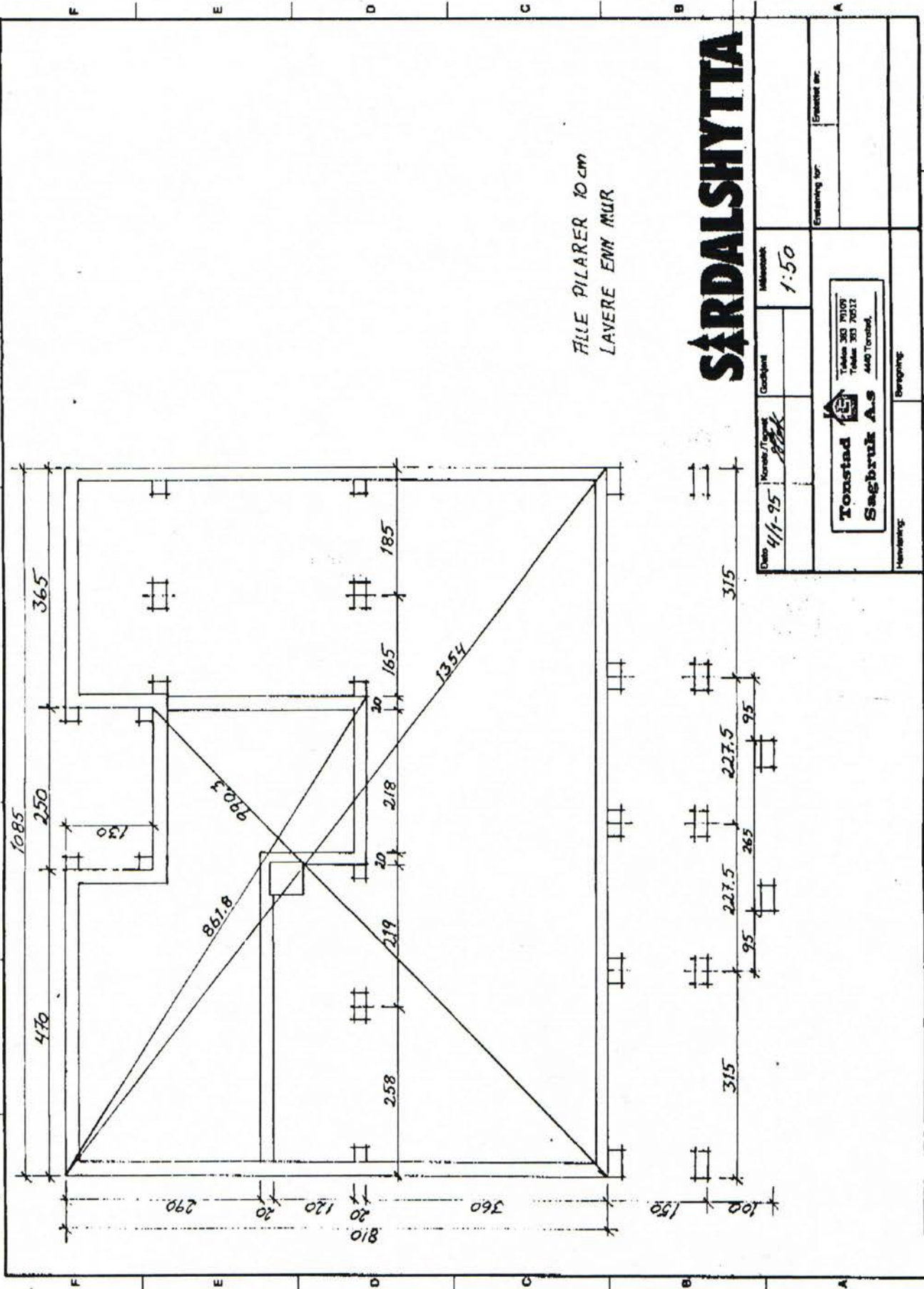
**Tonstad**  
**Sagbruk A.S**

# SÅRDALSHYTIA



03.06.98 04:11

rev. date	rev. nr.	revisionen gjelder	tegn. nr.	dato
			87/88	4/10-91
<b>SIRDALSHYTTA</b>			skil.	skil. nr.
 <b>Tonstad Sagbruk A.S.</b> Telefon 0037 70 100 Telex 0037 70 512 4440 Tonstad.				

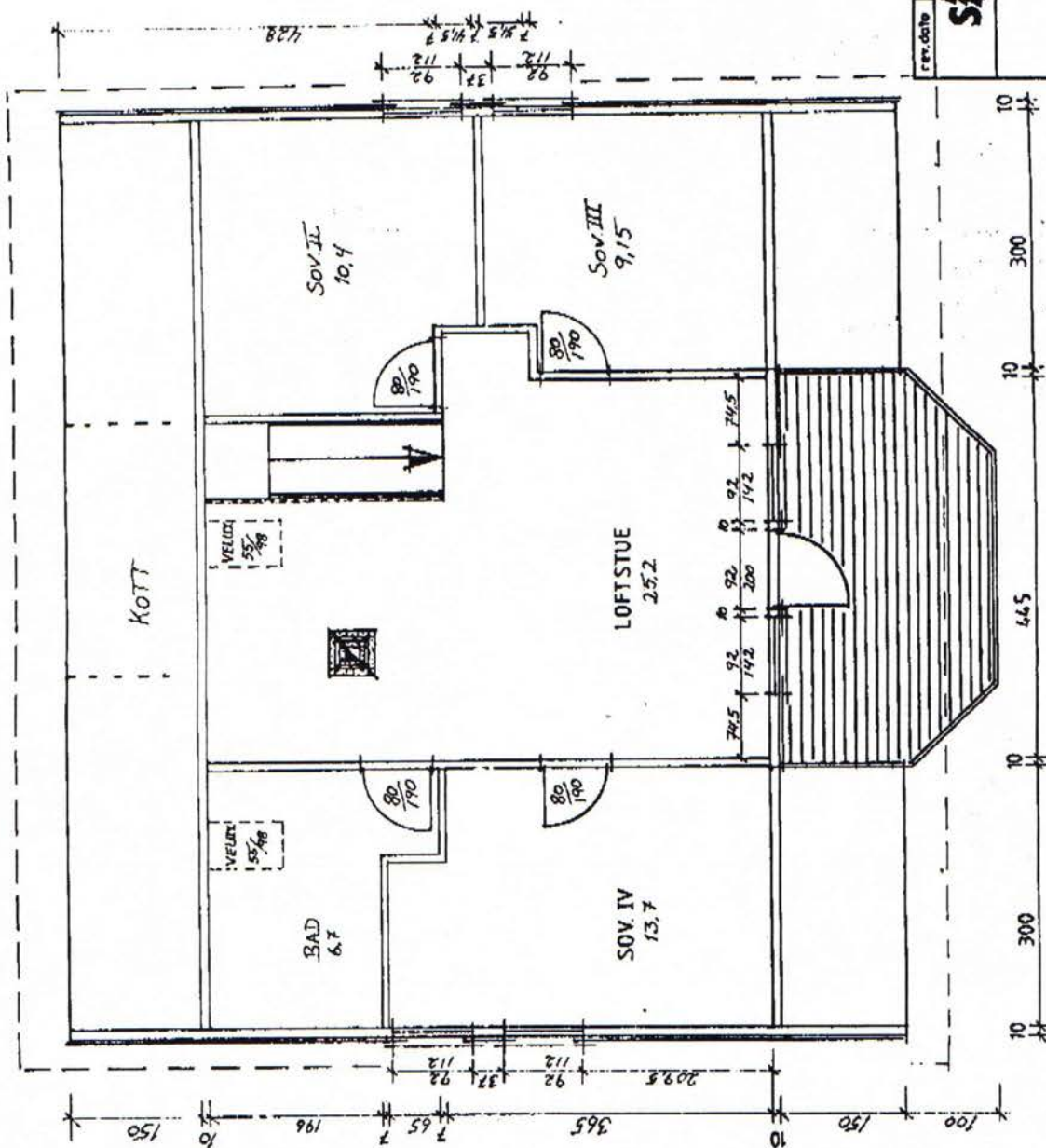


FILLE PILARER 10cm  
LAVERE ENN MUR

# SÅRDALSHYTIA

Date: 4/1-95		Kontroll / Tegner: <i>Robb</i>		Målestokk: 1:50	
Godekjøper		Beregning		Ersatter for:	
 Tonstad 303 71107 Tonstad 303 70312 4440 Tonstad.					
Havn/arkiv:					

\*\*\*END\*\*\*



LOFTSPLAN 68,1 m<sup>2</sup>  
 GULVAREAL 68,1 m<sup>2</sup>  
 + TERRASSE 11,5 m<sup>2</sup>

rev. dato	rev. nr.	revisjonen gjelder	Dato 4/1-95
		<b>SÅRDALSHYTTA</b>	tegn. dato 4/10-91
			sk. nr. 1:50
			reg. nr. 1:50
<b>Tonstad Sagbruk A.S.</b>			Telefon 043 70 100 Telefax 043 70 512 4440 Tonstad.

HOVEDPLAN 85,92 m<sup>2</sup>  
 + TERRASSER 21,88 m<sup>2</sup>  
 BEBYGD AREAL 107,8 m<sup>2</sup>

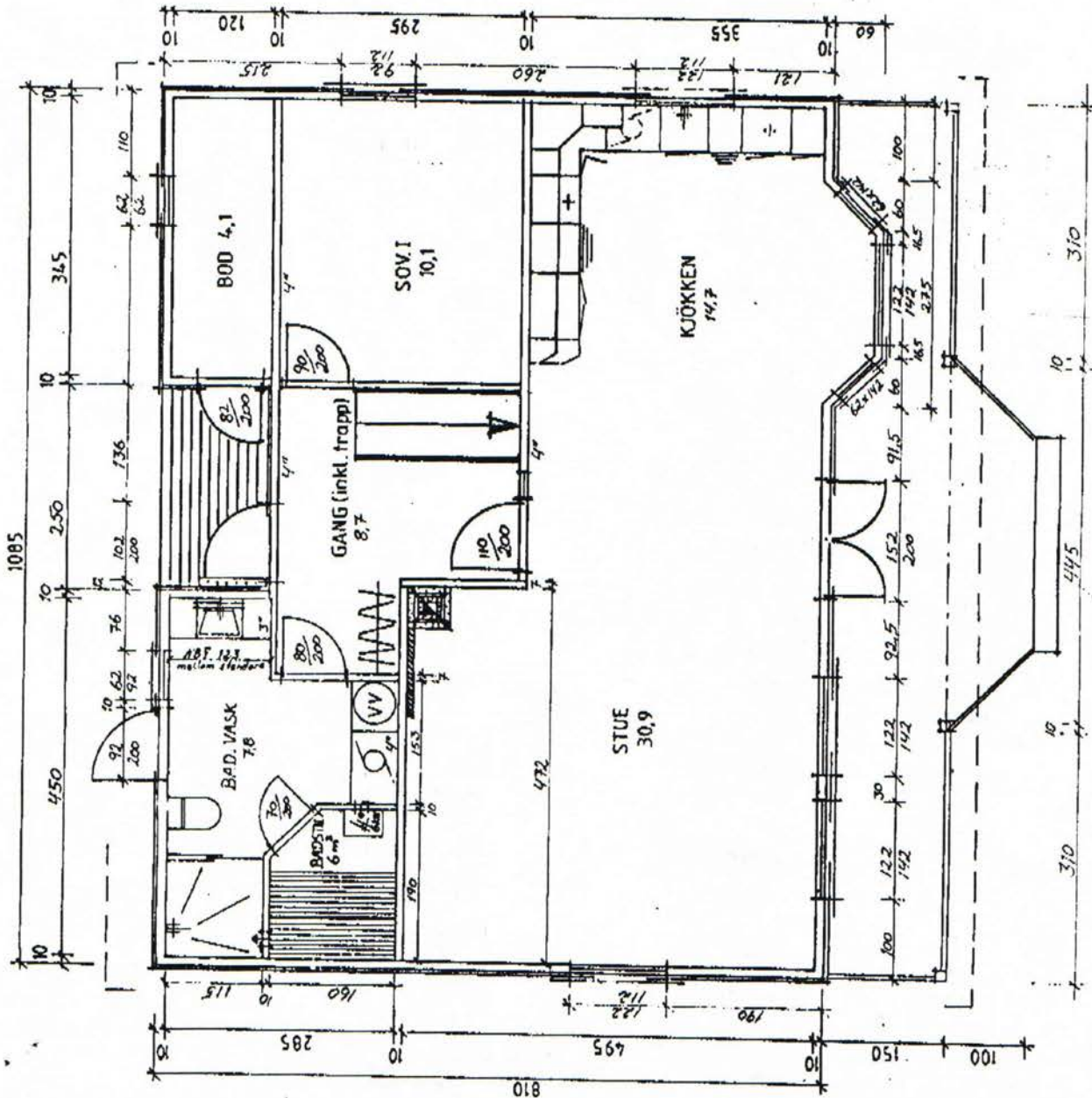
Dato 4/1-95

# SÅRDALSHYTTA



**Tonstad**  
**Sagbruk A.s**

Telefon 383 70109  
 Telefax 383 70512  
 4440 Tonstad.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



# 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:** Muffetangveien 19  
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre