

An aerial photograph of a coastal town, likely in Norway, featuring a cluster of red-roofed houses along a waterfront. A large red arrow points down towards one of the houses in the cluster. The background shows a body of water and forested hills.

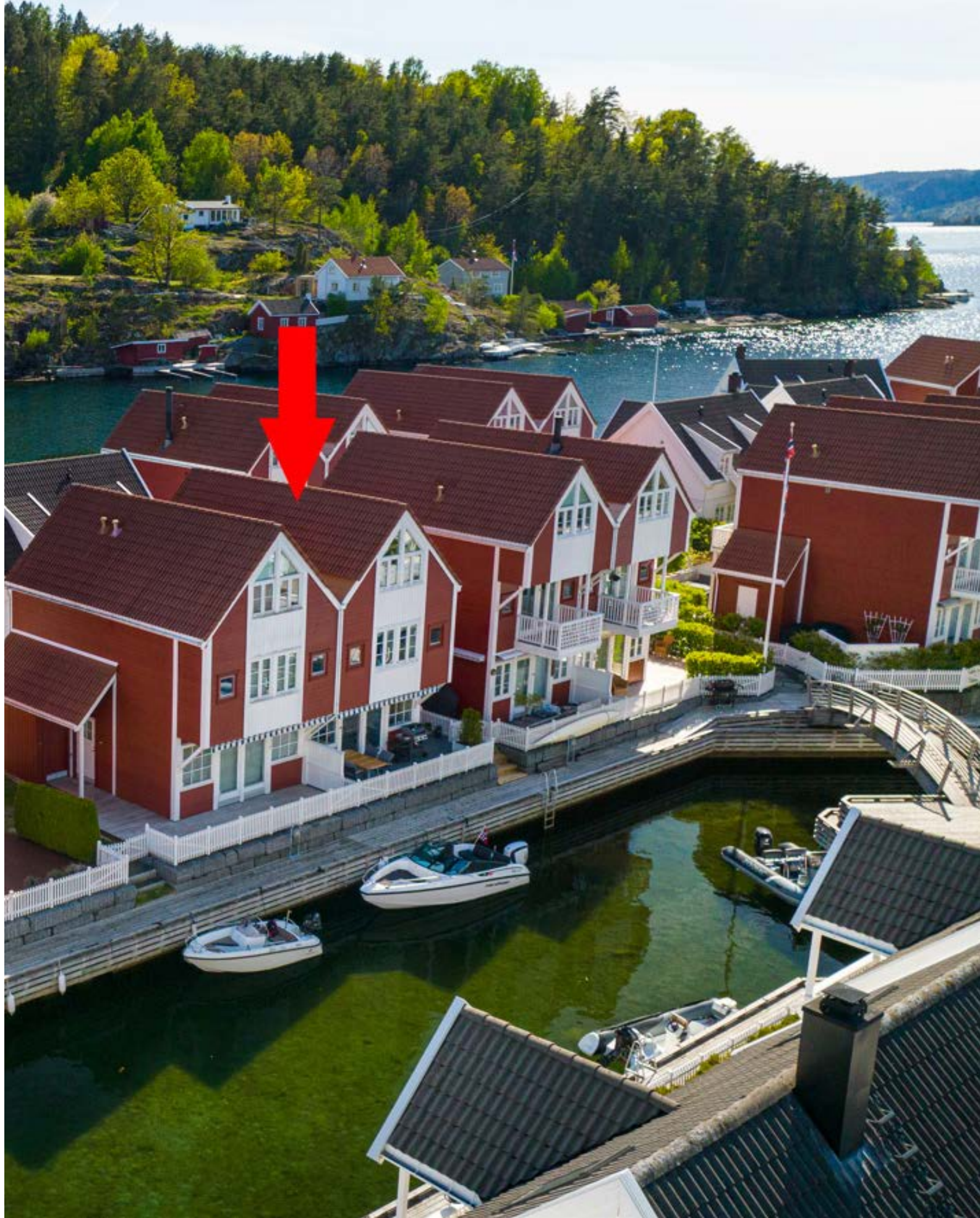
aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 135 130,-
Total ink omk.: Kr 4 735 130,-
Selger: Thorleif Fredrik Mikael Paus
Mary Kay Strobel Paus

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total: 113/117 m²
Tomtstr.: 101.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 1205

Oppdragsnr.: 1302230050

Fritidsbolig i sjøkanten med 4 soverom, og båt plass 2 meter fra terrassen!

Lille Kirkholmen er en veldrevet og etablert sørlandsidyll, og er et ideelt feriested for barnefamilier eller deg som vil bo tett på sjøen. Denne idylliske perlen ligger ca. 300 meter fra fastlandet, 2 små km sørvest for Kragerø sentrum. Kanalen som går tvers igjennom området gir det hele et kult særpreg, her har du terrassen kun et par meter fra sjøen! Båtplass rett utenfor, og mulighet for leie av båt plass, samt parkering på fastland.

Fra eiendommen er noen minutter med båt inn til Kragerø sentrum, med blant annet dagligvareforretninger, sjarmerende nisjebutikker, kaféer og restauranter. I byen er det flere, fine offentlige badeplasser, blant annet ved Sjøbadet og på Gunnarsholmen.

Eiendommen er også et perfekt utgangspunkt for å utforske Kragerøs vakre og "uendelige" skjærgård. Her finner du massevis av små og store strender, lune viker og glatte svaberg. Med sine 495 øyer og holmer gir denne skjærgården mulighet for nye og spennende opplevelser år etter år.

Fritidsboligen går over tre plan og inneholder:
1.etasje: Gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom.
2. etasje: Stue og 2 soverom.
3.etasje: Trapperom, toalettrom og 2 soverom.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	8
Plantegninger	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæringsskjema	55
Byggetegninger	58
Energiattest	68
Nabolagsprofil	68
Formuesverdi	69
Midlertidig brukstillatelse	71
Reguleringsbestemmelser	72
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	87
Budskjema	88



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 117 m²
TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje: BRA-i: 41 m² Gang , stue , kjøkken og bad/vaskerom. BRA-e: 4 m²
- 2. etasje: BRA-i: 47 m² Stue og 2 soverom
- 3. etasje: BRA-i: 25 m² Trapperom, toalettrom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

- 1. etasje
32 m²

Ikke målbare arealer

3 kvm i 3. etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Wc rom er ikke måleverdig, men er oppgitt i rom spesifikasjonen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

101.1 m²

Tomtebeskrivelse

Adkomst via båtvei på eiendommens nordside. Det er opparbeidet terrasse på fritidsboligens nord- og sørside, disse er sammenkoblet på eiendommens vest-side. Terrassen på sør-siden er lun og skjermet for vind.

Fritidsboligen er oppført vegg-i-vegg med naboeiendom på østsiden.

Beliggenhet

2 små kilometer sørvest for Kragerø Sentrum, og ca 300 meter fra fastlandet ligger Lille Kirkholmen. Her ble det sent på 90-tallet etablert et lite ferieparadis med totalt 60 fritidsboliger i tradisjonell sørlandsstil. Kanalen som går tvers igjennom området setter særpreg på prosjektet, her har du terrassen et par meter fra sjøen!

På nordsiden av Lille Kirkholmen er det opparbeidet en nydelig strand, her er det også et barnevennlig flott grøntområde, ideelt for spill og lek. Gartner sørger for plenklipping og nødvendig hagearbeid.

Fra eiendommen er noen minutter med båt inn til Kragerø sentrum, med blant annet dagligvareforretninger, sjarmerende nisjebutikker, kaféer og restauranter. I byen er det flere, fine offentlige badeplasser, blant annet ved Sjøbadet og på Gunnarsholmen.

Eiendommen er også et perfekt utgangspunkt for å utforske Kragerøs vakre og "uendelige" skjærgård. Her finner du massevis av små og store strender, lune vikar og glatte svaberg. Med sine 495 øyer og holmer gir denne skjærgården mulighet for nye og spennende opplevelser år etter år.

Til Stabbestad er det en kort båttur. Her finner du attraktive Kragerø Resort, solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum med sine mange og varierte tilbud. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa-

og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og sykkelmuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. 18 hulls golfbane, driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.

Eiendommen disponerer båtplass et par meter fra egen terrasse.

Adkomst

Adkomst via båtvei, turen tar ca. 8-9 min fra Kragerø.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn bestående av oppfylte masser, som er tilpasset byggets utforming. Bygningen har støpt plate på mark. Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende/stående bordkledning. Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon tre. Undertak med palter, sløyfer og lekter for takstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Innhold

Fritidsboligen går over tre plan og inneholder:

- 1.etasje: Gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom.
- 2. etasje: Stue og 2 soverom.
- 3.etasje: Trapperom, toalettrom og 2 soverom.

Standard

Lille Kirkholmen 18 går over 3 plan, og fremstår som en pen og velholdt fritidsbolig. Stakittgjerde mot nabo er malt i 2023, og det ble samtidig skiftet noen bord i trappeoppgangen til fritidsboligen.

Hovedplan er todelt med stuedel mot nord og kveldssolen, kjøkkenet ligger mot sør med direkte utgang til lun uteplass. Her har du solen fra tidlig morgen til sen ettermiddag.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår i hvite profilerte fronter. Komfyr er ny i 2020, samme år er det installert eSpring renseanlegg for drikkevann.

Bad/wc er flislagt med varmekabler, ny tørketrommel medfølger.

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

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik og mindre avvik, som kan kreve tiltak eller ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):

UTVENDIG

- Dører og vinduer: Vindu og dører med alders og bruksslitasje.

INNVENDIG

- Overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

- Bad/vaskerom, overflater vegger og himling : Det er påvist sprekk i 1 stk flis.

- Bad/vaskerom, overflater gulv: Det er skade i en flis. Det er også noe dårlig fall inne i selve dusjsonen.

- Bad/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

- Kjøkken, overflater og innredning: Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

- Kjøkken, avtrekk: Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Ramberg Takst ved Knut Ramberg, datert 16.05.2024. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

På Lille Kirkholmen 18 er det lagt inn kabel for TV og bredbånd (Telia). Abonnement for TV og bredbånd kostet 884,- pr mnd i 2024, og vil sannsynlig øke i 2025. Abonnementet kan sperres/fryses som hytte-abonnement inntil 6 mnd.

Parkering

Båtplass rett utenfor fritidsboligens nordside. Mulighet for å kjøpe ekstra båtplass på øya.

Selger leier i tillegg båtplass og parkering i Kil/Frøvik ca 5 km unna eiendommen. Mulighet for å overta leieplass til båt og parkering på fastlandet. Konf. megler.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

20399422

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Husordensregler er under oppdatering.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på ca.4559 kWh / pr. år. 2024, og opplyser om at fritidsboligen er lite brukt.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 16 316

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Disse omfatter vann, kloakk, renovasjon og feieavgift. Eiendomsskatt kommer i tillegg til ovennevnte kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 10 590

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 1 141 825

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Fritidsboligen er forsikret med "Hytte pluss" i Gjensidige, med en årlig avgift på kr. 4752,-.

Årlig velavgift

Kr 6 000

Velforening

Årlig velavgift utgjør kr. 6000,-/2024.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 1205 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3814/12/1205:
17.11.2000 - Dokumentnr: 3354 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3814 Gnr:12 Bnr:219

01.01.2020 - Dokumentnr: 10269 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0815 Gnr:12 Bnr:1205

16.05.2002 - Dokumentnr: 1273 - Best. om båt/ bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:12 Bnr:219

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 23.10.2023. Midlertidig

brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse. Det vil ikke være mulig å få ferdigattest.

Godkjente byggetegninger stemmer i hovedsak med dagens løsning. Det er ett avvik i 2. etasje:
- her er det satt opp lettvegg i stue, som har gitt ekstra soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for "Lille Kirkeholmen". Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Langs eiendommens nord- og sørside er område regulert til felles gangvei. Det er senere gitt aksept for at enkelte av hyttene fikk privatisere "sin" brygge, på disse stedene er det ikke gangadkomst.

Nord- og vestområder på selve øya er regulert til lek og friluft.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Kragerø (Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030), hvor eiendommen er avsatt til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Planområdet er merket som hensynssone for landbruk med beskrivelse "statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen". Reguleringsplanen inngår i Kommuneplanens arealdel, og skal fortsatt gjelde.

Kopi av reguleringskart og bestemmelser ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

Selger står fritt til å leie ut.

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

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

Overtakelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
15 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
260 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
115 130 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000))

135 130 (Omkostninger totalt)
4 735 130 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 135 130

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. (Oppdragsgiver betaler oppgjørshonorar kr. 3800,-). I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke en markedsføringspakke på totalt kr 12 900,-, som omfatter bl.a. inntil annonser i Kragerø Blad, fotograf, utstillinger og prospekter. Markedsføringspakken inneholder element av vederlag. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 0,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket dekning av utlegg og vederlag med totalt kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

Eileen Johnsen
Eiendomsmegler
wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no
Tlf: 940 84 027

Ansvarlig megler
Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
07.03.2025



Velkommen!

2 små kilometer sørvest for Kragerø Sentrum, og ca 300 meter fra fastlandet ligger Lille Kirkholmen.

Lille Kirkholmen 18 går over 3 plan, og fremstår som en pen og velholdt fritidsbolig. Stakittgjerde mot nabo er nylig malt, og det ble samtidig skiftet noen bord i trappeoppgangen til fritidsboligen.



Stue & spisestue

Hovedplan er todelt med spisestue mot nord og kveldssolen, kjøkkenet ligger mot sør med direkte utgang til lun uteplass. Fra stue/spisestue er det utgang til nord-vendt terrasse.

Luftig og behagelig stue beliggende i 2. etasje.



Kjøkkenen

Kjøkkenet ligger mot sør med direkte utgang til lun uteplass. Her har du solen fra tidlig morgen til sen ettermiddag.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår i hvite profilerte fronter. Komfyr er ny i 2020, samme år er det installert eSpring renseanlegg for drikkevann



Bad

Bad/wc har flislagt gulv med varmekabler. og inneholder wc, servant med skap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Tørketrommel medfølger i salget. Tørketrommelen ble kjøpt i 2021.

I 3. etasje er det toalettrom i tilsvarende stil.



Soverom

Fritidsboligen inneholder 4 soverom

Godkjente byggetegninger stemmer i hovedsak med dagens løsning. Det er ett avvik i 2. etasje:
- her er det satt opp lettvegg i stue, som har gitt ekstra soverom.





Dette fellesområdet nordvest for eiendommen er et barnevennlig flott grøntområde, ideelt for spill og lek.

Lille Kirkeholmen 18
1.etg

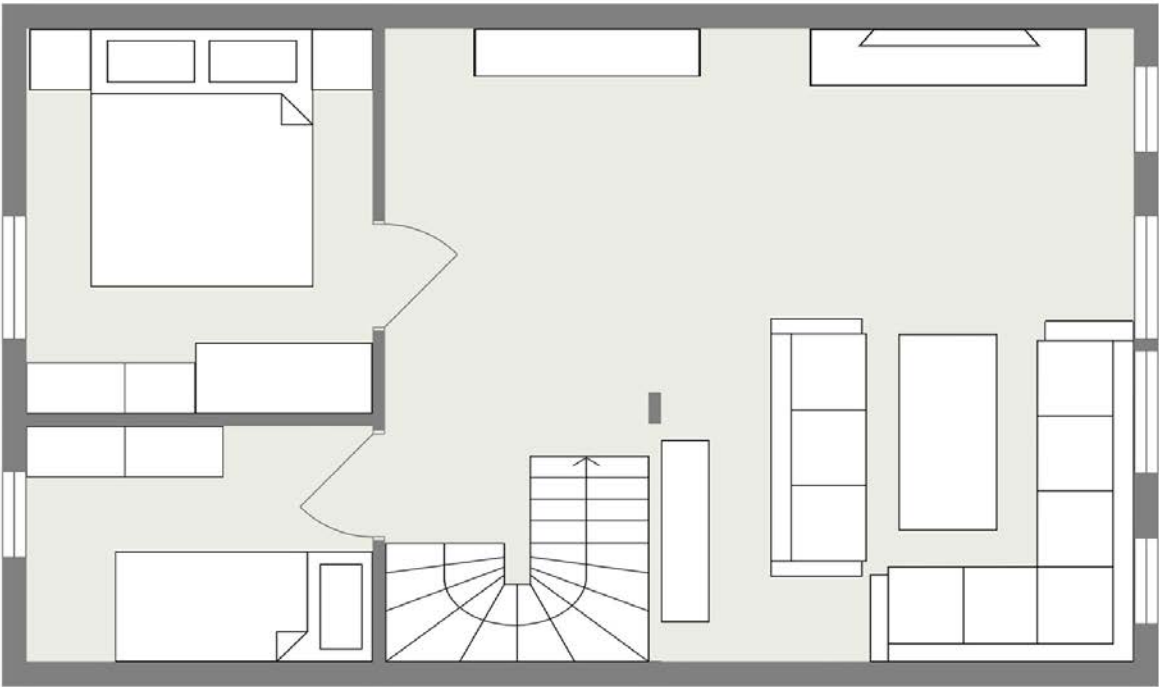


Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Lille Kirkeholmen 18
2.etg

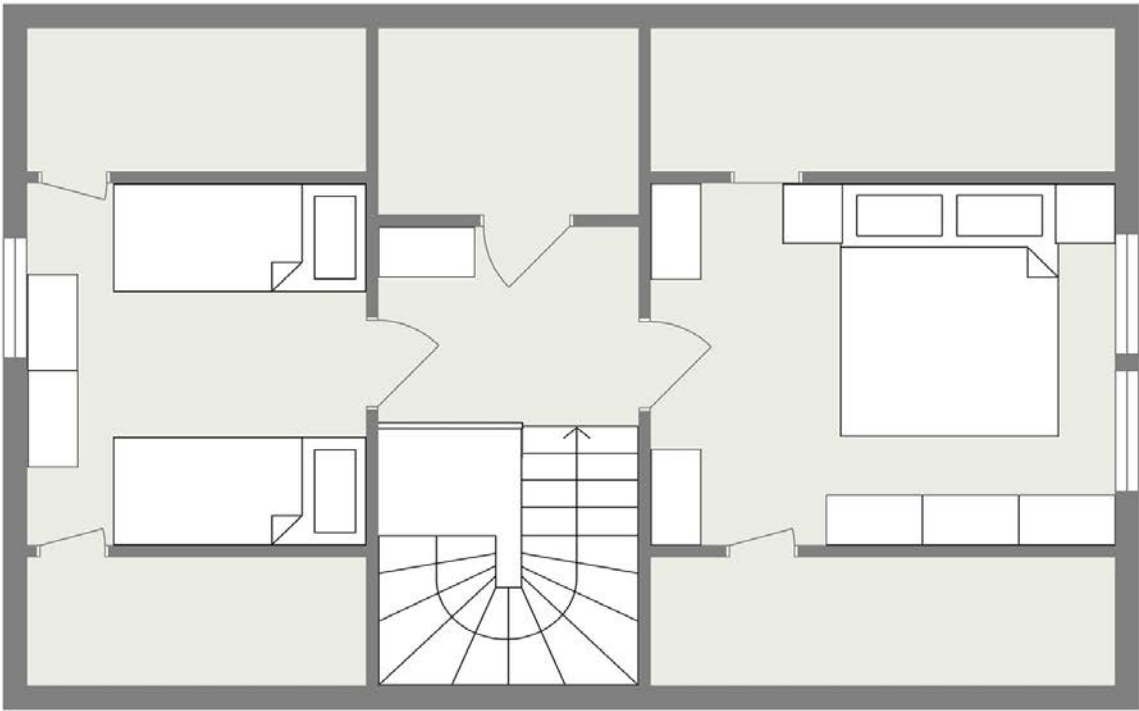


Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Lille Kirkeholmen 18
3.etg



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Lille Kirkholmen 18, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD
KRAGERØ kommune
gnr. 12, bnr. 1205

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 16.05.2024 Rapportdato: 16.05.2024 Oppdragsnr.: 10062-1056 Referansenummer: PC3512
Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Thorleif Fredrik Paus, for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av eiendommen beliggende på Lille Kirkeholmen 18 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 : Det er dører og vinduer i yttervegger. Deler av innvendige flater. Deler av innvendig gulv og vegger på badrom. Kjøkken og varmtvannstank. Det er kun ventil på wc rom.

Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra men med noen avvik. Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

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 1 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje og dette er fra byggedato.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i 3 etasje.

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

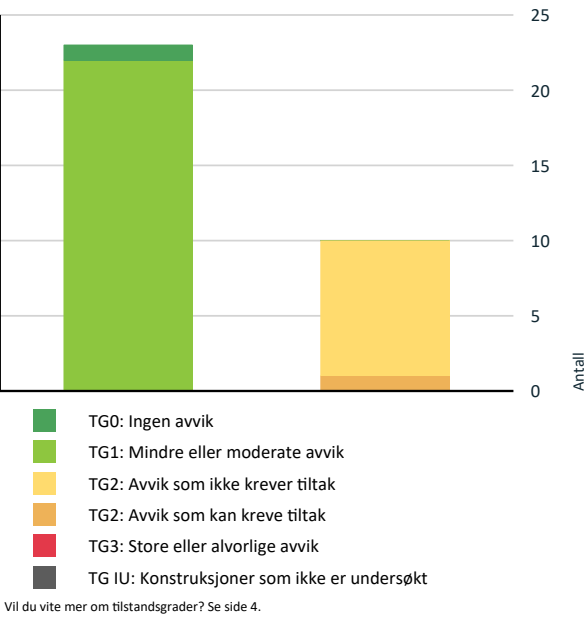
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

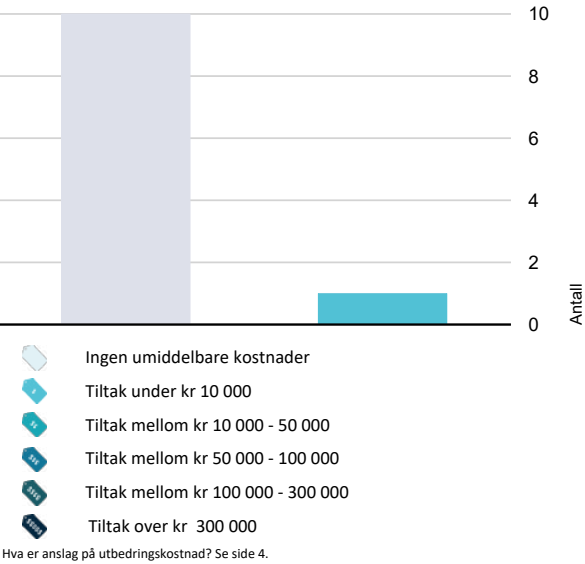
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 12 Bnr: 1205 med adresse Lille Kirkholmen 18 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗ Spesialrom > 3 Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

❗ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

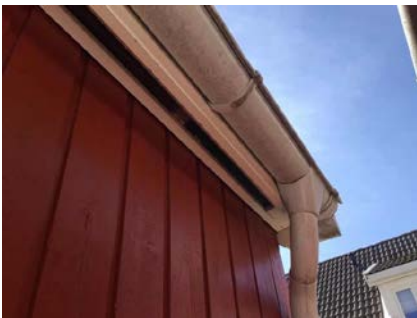
Taktekkingen er av betongtakstein.



Del av taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av rennesystem.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende/stående bordkledning. Det er registrert noe alders og vær slitasje.



Del av yttervegg.



Del av yttervegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon tre. Undertak med palter, sløyfer og lekter for takstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



I bod er deler av takkonstruksjon synlig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedinngangsdør og dør inn til utvendig bod.



Terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Overflater variere i kvalitet og materialvalg.

Det er registrert noe bruksslitasje, ut over dette er det ikke registrert vesentlige negative avvik .

Gulver har overflater med tregulv og flis. Overflater med panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er fra byggedato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av overflater vegg - tak.



Del av innvendig gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Betong mot mark.



Målt avvik på etasjeskille.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling.

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

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakket tretrapp.



Trapp ned til 1 etasje og opp til 3 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.



Eksempel på innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det er ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Rommet har flis og panel på vegger. Panel på innvendig tak.
Vær oppmerksom på at det på vegger også er overflater med tre panel og er således i våt sone. Dette fungerer til dagens bruk og er således ikke vurder som avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i 1 stk flis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overflater vegg - tak.



Flis på vegg med sprekk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i en flis. Det er også noe dårlig fall inne i selve dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

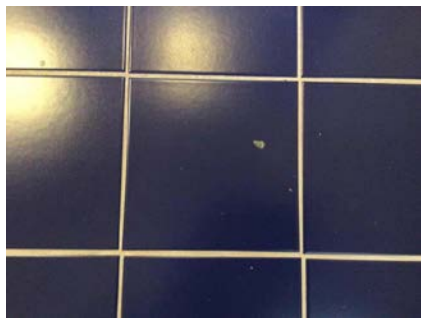
- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av gulv.



Gulvflis med skade.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.
Det er opplegg til vaskemaskin.



Del av badrom.



Del av badrom.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hull i vegg som ble brukt for kontroll av fukt.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og heltre fronter. Foliert topplate med montert vask.
Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekk over komfyr.

SPESIALROM

3 ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC.
Flis på gulv. Paneler på vegger og tak. Det er montert ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av gulv.



Del av overflater vegg - tak.

3 ETASJE > WC

TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc.



Montert wc.



Montert innredning med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er av kobberør og plast.

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Stakeluke til avløp.



Del av avløp.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.



Ventil i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er montert inne hjørne på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank i kjøkken benk.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

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.
Ukjent
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
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 varmtvannsbereider, 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



Sikringsskap i gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.
Det er montert husbrannslange i kjøkkenskap.

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



Brannslukningsapparat.



Husbrannslange.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG I Byggegrunn

Oppfylt masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG I Drenering

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

TG I Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt plate på oppfylt byggegrunn.



Del av støpt plate på mark.

TG I Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannledning av plast. Offentlig avløp og vann 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

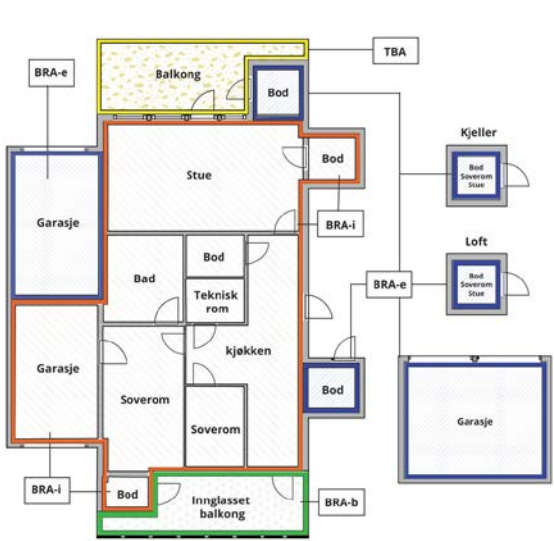
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

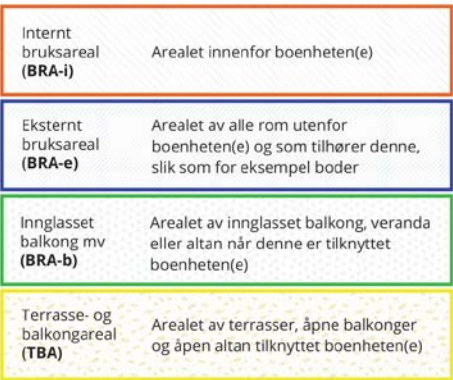
Hva er bruksareal?

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

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



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



Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	41	4		45	32		45
2 Etasje	47			47			47
3 Etasje	25			25		3	28
SUM	113	4			32	3	120
SUM BRA	117						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Wc rom er ikke måleverdig, men er oppgitt i rom spesifikasjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen	0	Nei
Egenerklæring	07.05.2022	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.	Ingen	4	Nei
Situasjonskart	06.05.2022	Norkart AS.	Ingen	1	Nei
Infoland.no	06.05.2022	Ambita	Ingen	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC3512>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Kragerø
Oppdragsnr.
1302230050

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mary Kay Strobel Paus	Thorleif Fredrik Mikael Paus

Gateadresse
Lille Kirkholmen 18

Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783

Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn	

Er det salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn	

Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja
----------------------------------	---

Når kjøpte du boligen?	
År	2003

Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	☐ Nei ☐ Ja
---	--

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	20399422

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKSP, TFMP

1

Document reference: 1302230050

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230050

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

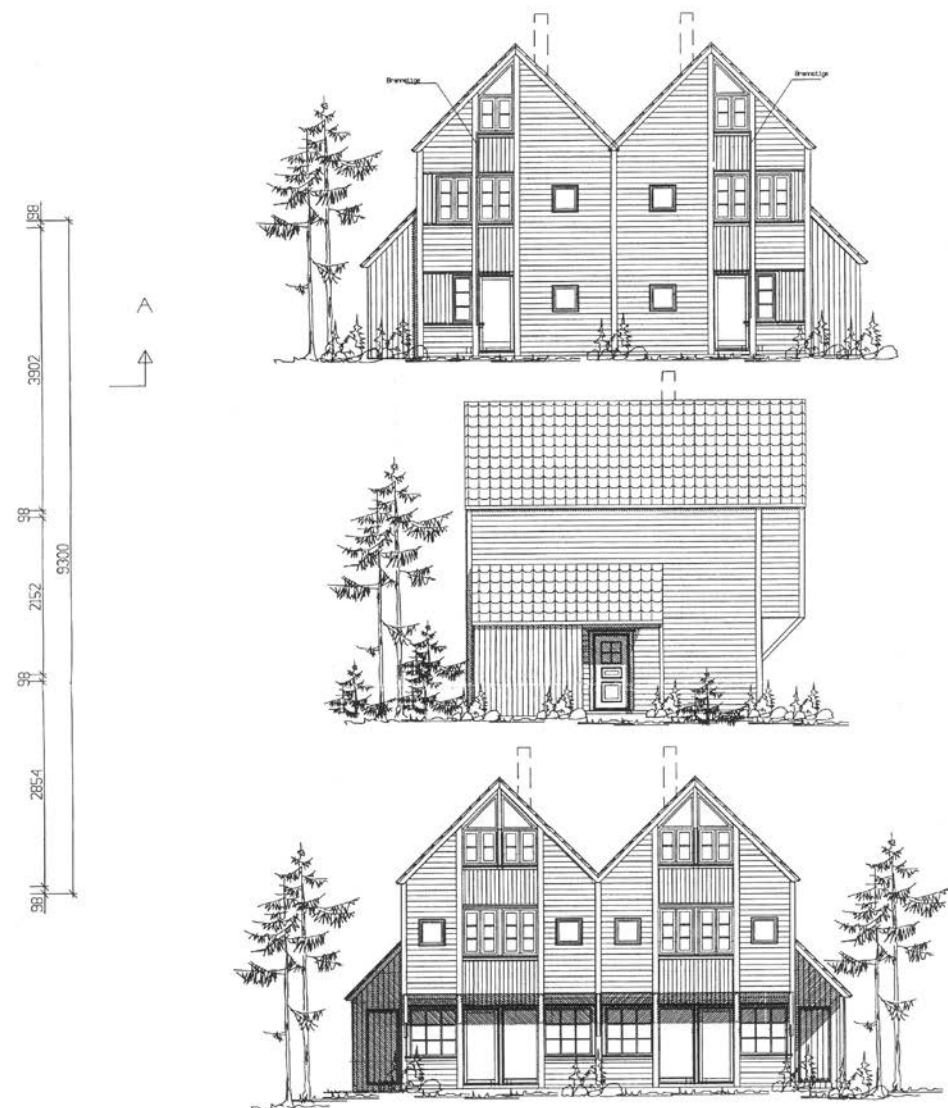
24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230050



BYGGE - TEGNING

Tegn. 5/5

Byggherre: Lille kirkeholmen	Hustype S4
Tomt nr. 18 og 19	
Byggherre: Byggherre	Byggherre: Kragene
Byggherre: Loftplanfasader	Dato: 04.08.99
	Arkiv: 9
	K324
	Stg: 6m
	KONTROLL:
	Skisse: M1
	Ans: 04.08.99 a.l
	Tegn: 23.08.99 t.l
	50/100
	504

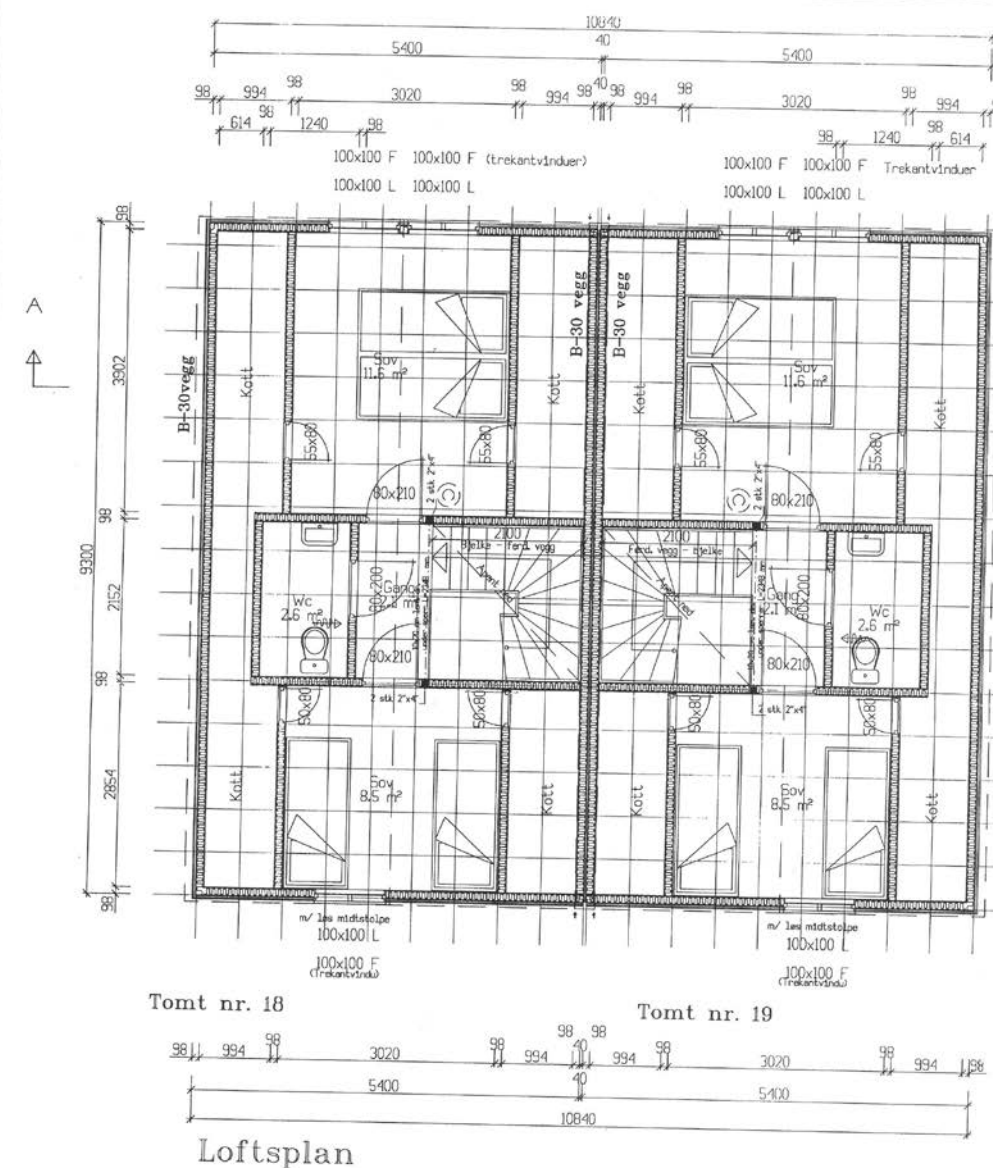


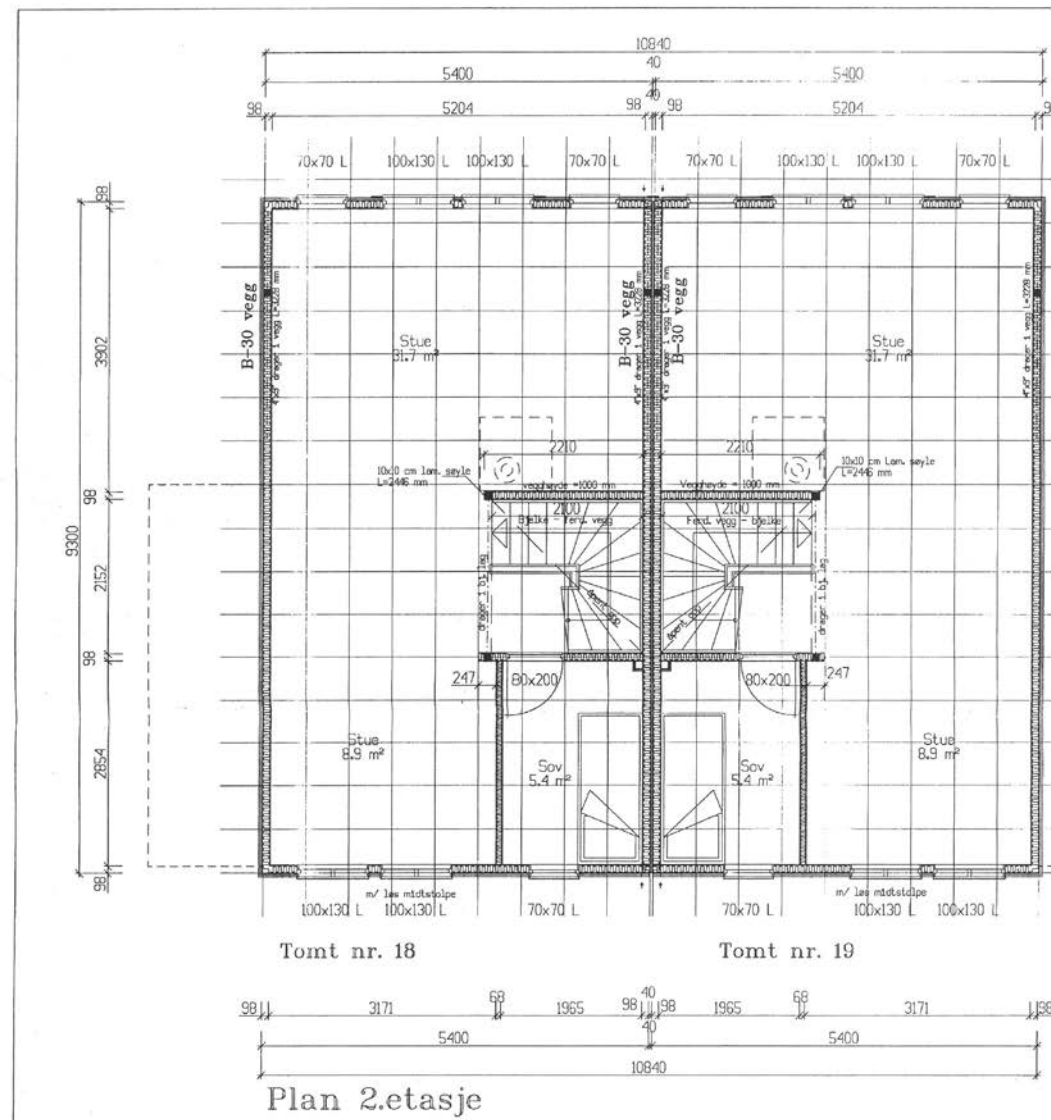
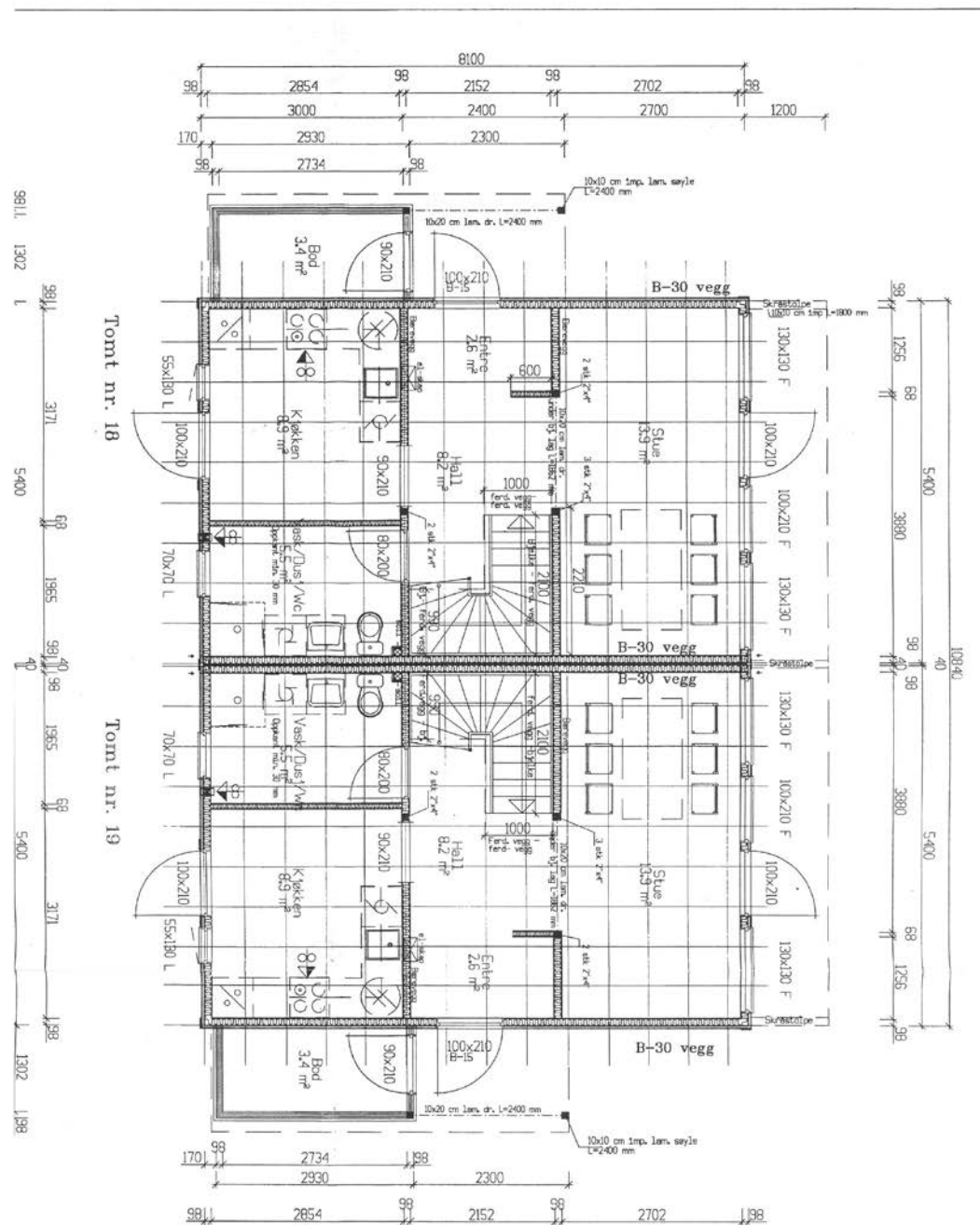
**Konsmo
Fabrikker a.s**

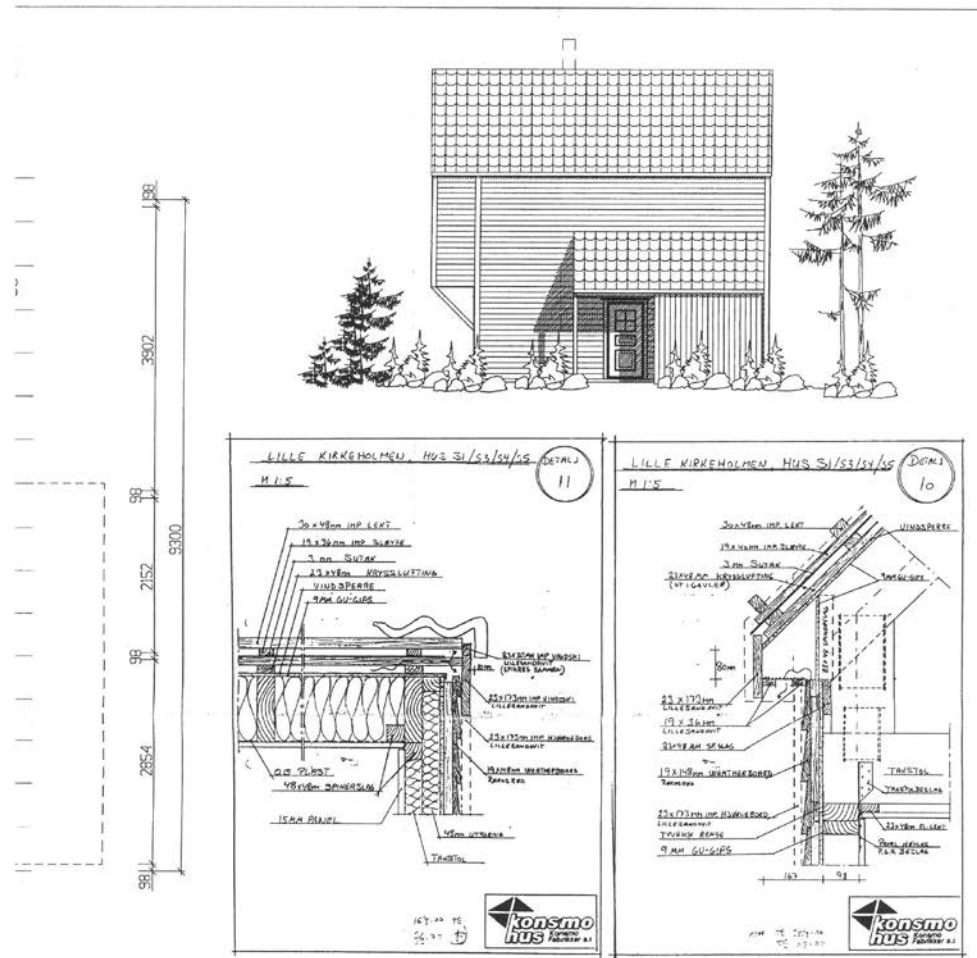
4525 Konsmo

Tlf. 34281025 Telefax 34281840

Tegningen er merket hull eller andre tegn eller symboler som er avvikende fra standarden eller andre regler.







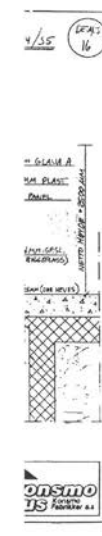
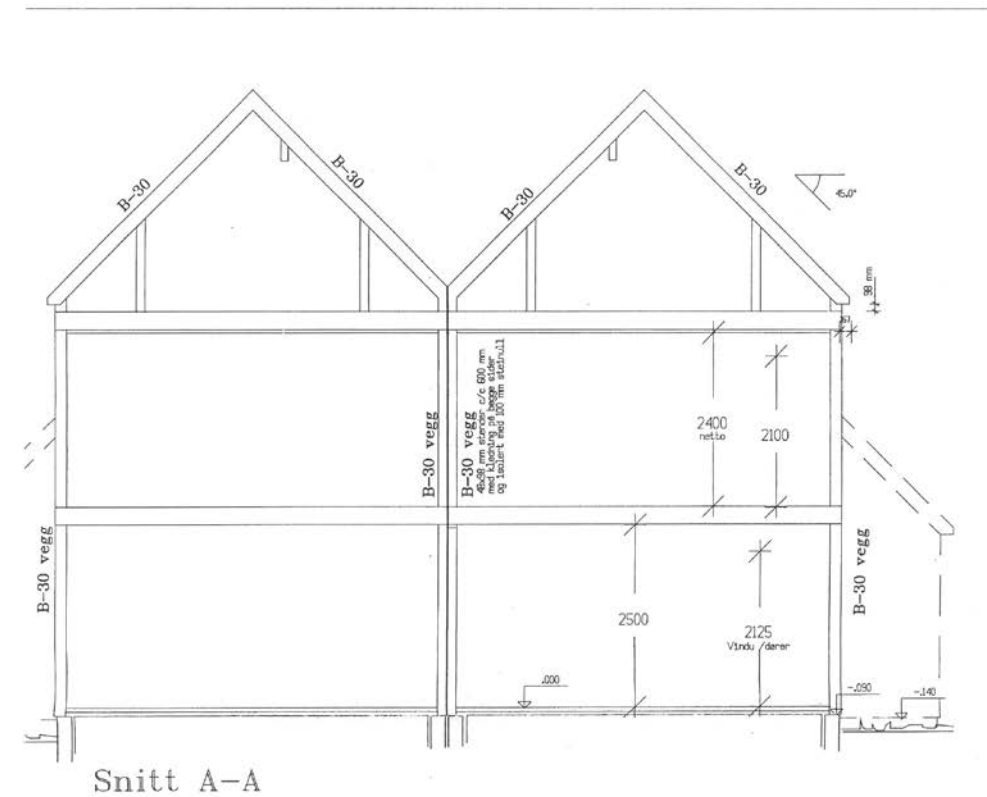
BYGGE - TEGNING

Tegn. 3/5

Byggherret	Lille kirkeholmen	Hustype S4
Tomt nr.	18 og 19	
Byggesett	plan, 2 etg. fasader	Byggekommune: Kragene
Dato	04.08.99	Arkiv
Dak	9	Styrt
KONTROLL		Sum
Skisse		Mal
Arkt	04.08.99 a.l.	Tegnt
Tekst	23.08.99 t.l.	50/100
		503

konsmo hus 4526 Kragene
Konsmo Fabrikker a.s.
 TEL. 92826020 TOLKESK. 92826020

Tegningen er hermed helt eller delvis kopieret eller benyttet, ved offentlig anerkjennelse av Kragene sine rettigheter.



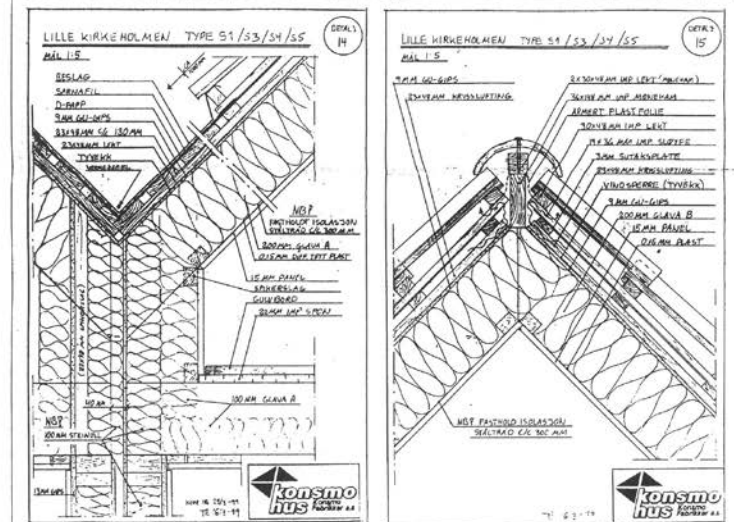
BYGGE - TEGNING

Tegn. 4/5

Byggherret	Lille kirkeholmen	Hustype S4
Tomt nr.	18 og 19	
Byggesett	snitt	Byggekommune: Kragene
Dato	04.08.99	Arkiv
Dak	9	Styrt
KONTROLL		Sum
Skisse		Mal
Arkt	04.08.99 a.l.	Tegnt
Tekst	23.08.99 t.l.	50
		503

konsmo hus 4526 Kragene
Konsmo Fabrikker a.s.
 TEL. 92826020 TOLKESK. 92826020

Tegningen er hermed helt eller delvis kopieret eller benyttet, ved offentlig anerkjennelse av Kragene sine rettigheter.



Tomt nr.19

Fundamentplan

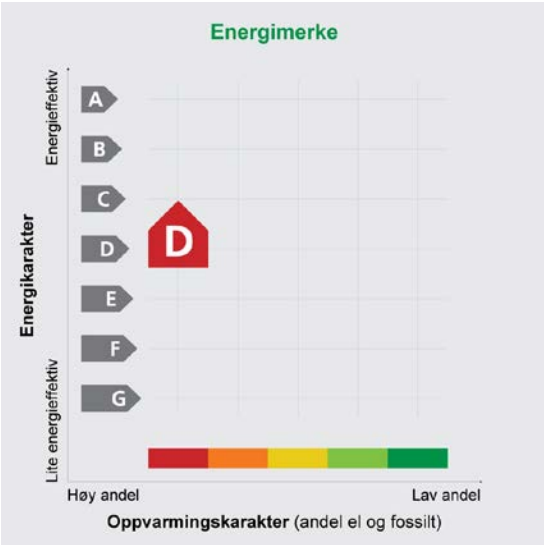
ROMSLEJMA			Byggherri: Lilla Kirkeholm				Pl. G. ss. 17		Dato: 13.05.1999		Hjg. "Kasseme Hus" stam	
Stige	Bom	Cab	Yngg	Kærring	Hindig	Skrik	Lattok	Skrik	Lattok	Skrik	Lattok	
1	Stygk	23 x 155 Njoun	15 x 145 dygje		15 x 145 dygje							
1	Træstevind	Stygk	15 x 145 dygje		15 x 145 dygje							
1	Thrup/Crind	Stygk	15 x 145 dygje		15 x 145 dygje							
2	Næ 1	25 x 155 Njoun	15 x 145 dygje		15 x 145 dygje							
2	Næ 2	23 x 155 Njoun	15 x 145 dygje		15 x 145 dygje							
2	Næ 2, 3 og yng	25 x 155 Njoun	15 x 145 dygje		15 x 145 dygje							
2	Wt	22 mm spen (skudet)	0		0							
2	Wt	22 mm spen (skudet)	15 x 145 dygje		15 x 145 dygje							



18 Oct 19



Adresse	Lille Kirkholmen 18
Postnr	3783
Sted	KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	12
Bnr.	1205
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	15607734
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1394232
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	Wenche Eileen Johnsen
-------------	-----------------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Gnr 12 Bnr 1205 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lille Kirkholmen 18, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 141 825

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kragerø kommune

12.05.2022

Besøksadresse:

Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

Postadresse:

Pb. 128, 3791 Kragerø

Telefon:

35 98 62 00

Telefaks:

35 98 34 60

Email:

post@kragero.kommune.no

Hjemmeside:

<http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen

Gårdsnr:	12	Bruksnr:	1205	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Lille Kirkholmen 18						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			101 M²				

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

0700 Målebrevskart

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	☒	☐
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Statens kartverk, Tinglysing, Serviceboks 15, 3504 Hønefoss. Telefon 32 11 88 00 (08:00-14:00)	☐	☒
Eldre grensebeskrivelse	☐	☒
Kommentar:		

1000 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

	Ja	Nei
Ferdigattest:	☐	☒
Midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Merknader:		



Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.
JpID: 23/27952

Tiltakshaver: Thorleif Paus

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lille Kirkholmen 18	12	1205		

Tiltakets/byggets art: Hytte omsøkt før 1998

Vedtaksdato	Saksnr
23.10.2023	23/6978

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	23. oktober 2023
--	------------------

Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse. (Prop.))L)

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Kragerø	23.10.2023	Kai Johansen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

70

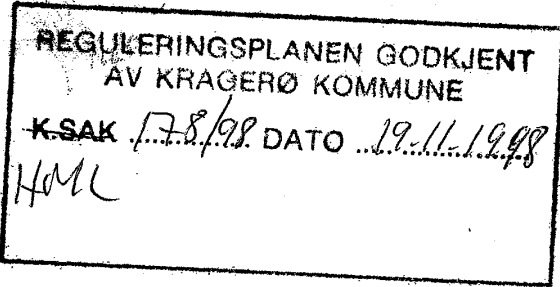
Side 1 av 1

71

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
"LILLE KIRKEHOLMEN" GNR 12 / BNR 52, 219, OG 498,
DATERT 12.04.1988

DATO PÅ SISTE GODKJENT REVISJON AV PLANEN: 29.05.98

Reguleringsbestemmelsene er ikke endret i forbindelse med siste revisjon av
reguleringsplanen, datert 07.10.98.



KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
09 OKT. 1998	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kasasjøn	

EIER: LILLE KIRKEHOLMEN AS
c/o Naturbetong AS
Bogstadvn. 27 B 0355 Oslo
Tlf 22.93.14.00 fax. 22.93.14.01

ARKITEKT: 13.3 LANDSKAPSARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS

REGULERINGSBESTEMMELSENE

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til bygningsrådsvedtak 29.05.1998.
Reguleringsbestemmelser tilknyttet forslag til endret reguleringsplan for GNR 12 / BNR 52,
219, OG 498 "Lille Kirkeholmen", datert 29.05.98

§1
GYLDIGHET

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og
Bygningsloven gjeldende for Kragerø kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det,
tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og
bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan
det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§2
REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDE
 - 1a Fritidsbebyggelse m/tilhørende service
 - 1b Eksisterende fritidsbebyggelse
- 2 FRIOMRÅDE
 - 2a Offentlig friområde
- 3 TRAFIKKOMRÅDE
 - 3a Friluftsområde i sjø
- 5 FAREOMRÅDE
- 6 SPESIALOMRÅDE
 - 6a Område for transformator
 - 6b Område for pumpestasjon vann/avløp
 - 6c Område for renovasjon
 - 6d Friluftsområde
- 7 FELLESOMRÅDER
 - 7a Felles parkering
 - 7b Felles gangveier
 - 7d Fellesområde for småbåthavn
 - 7e Fellesområde natur, lek og idrett

§3
FELLESBESTEMMELSER

Ferdig utbygget skal området framstå som en enhetlig bebyggelse med gangveier, smug, plasser, brygger, grupper av hus, tun, og havneområdet med tilhørende anlegg. Det må legges stor vekt på at husenes målestokk bevares i forhold til øvrig bebyggelse, terrengformasjoner og tradisjonelt byggeri i distriktet. Utforming farge og materialbruk skal gjenspeile "tradisjonell bygningskultur" i området.

Alle utvendige anordninger på tomten, så som uthus, leegger, steingjerder, gjerder og terrasser skal anmeldes ved byggemelding, selv om de ikke utføres før senere. Leegger og gjerder skal plasseres ut fra to kriterier:

- 1) Danne veggene i gate og gangvei systemet.
- 2) Skjerme uteoppholdsplassen mot innsikt og vind.

All bebyggelse skal ha solid og ikke midlertidig karakter. Takvinkelen på saltak skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal ha teglstein/betongtakstein.

Landskapsmessig skal det ikke settes i verk tiltak som i vesentlig grad går på bekostning av terrenget, de kvaliteter og bruksmuligheter som området har og også skal ha i fremtiden. Utformingen skal ta vare på viktige landskapstrekk og fremtredende vegetasjon.

Det skal i forbindelse med byggemelding utarbeides utomhusplan for området. Planen skal bl.a. vise tomtedeling, møneretning og byggegrenser. Med planen skal det følge retningslinjer for material og fargebruk generelt, utforming og bygging av brygger, gangveier og trapper i terreng samt belysning.

Felles lekeplasser gangveier trapper bryggeanlegg og bruer som vist i reguleringsplanen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

På grunn av områdets helhetsinntrykk og den enkelte bygnings karakter, tillates ikke leegger, balkonger, terrasser og utvidelse av uthus utover det som er godkjent i opprinnelig byggemelding.

§4
BYGGEOMRÅDER

1a Byggeområde for fritidsbebyggelse

I område skal oppføres fritidshus og andre bygninger i tilknytning til anlegget.

Branntekniske krav til bygningene skal fastsettes i forbindelse med byggemelding, og skal være i h.t. PBL og etter brannsjefens pålegg.

Ved plassering av husene skal det tas terrengmessige og landskapsmessige hensyn. Store terrenginngrep, skjæringer/ fyllinger skal søkes unngått. Viktig vegetasjon og enkelttrær skal søkes bevart og beskyttet mot f. eks avskjæring av vannveier.

Bebyggelsen skal oppføres langs en kunstig anlagt kanal, og i tillegg skal oppføres en gruppe hus organisert i tun på mindre fjellkolle som vist på planen.

Plassering av uthus er vist i planen. Bygningene tillates oppført med størrelse 6 og 8 m² BYA totalt.

Innenfor området tillates det oppført maksimalt 60 feriehus fordelt på 46 bygninger. Bygningene kan oppføres i 2 etasjer med loft eller hems. Det tillates oppført maksimalt 31 uthus til hyttene A og B.

§5
TRAFIKKOMRÅDER

3a Friluftsområde i sjø

Det skal anlegges en kunstig kanal med dybde 2M. Kanalen skal være for alminnelig ferdsel med båt, samt båtplasser til fritidshusene. Kanalen skal utformes med avgrensninger i form av tre/steinbrygger og naturlige fjellformasjoner. Innen området tillates forankring av flytebrygger og båter i forbindelse med bryggeanlegg.

§6
FAREOMRÅDE

§7
SPESIALOMRÅDER

- 7a Område for transformator
Transformator anlegges i samråd med Kommunen.
- 7b Pumpestasjon
Pumpestasjon anlegges i samråd med Kommunen.
- 7c Område for renovasjon
Det skal oppføres felles samleplass for søppel.
- 7d Friluftsområde
Området skal benyttes til friluftsområde. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre byggverk og anlegg som etter det faste utvalget for plansaker sitt skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§8
FELLESOMRÅDER

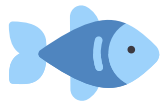
- 8a Felles parkering
Parkeringsplasser for biler skal opparbeides på fastlandet i takt med utbyggingen av området etter tidligere avtale med Sandtangen A/S i Barlandskile. Dekningsgraden skal være 1 parkeringsplass pr. hytteenhet,dvs.60 plasser.
- 8b Felles gangveier
Det skal opparbeides felles gangveier /adkomstveier innen området. Det skal anlegges gangvei til friområdet på nordsiden av holmen.
- 8c Fellesområde for småbåthavn
Det skal anlegges felles bryggeanlegg og gjestebrygger i tillegg til private brygger.
- 8d Fellesområde for småbåthavn
Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets formål, kan oppføres etter kommunal godkjenning.
- 8e Fellesområde natur lek og idrett
For områdene skal gjelde tilsvarende bestemmelser som 8d.



Lille Kirkholmen 18

Avstand til sjø

12 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	2 t 17 min	🚗
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 41 min	🚗
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	59 min	🚗 29.8 km
🚆	Kragerø rutebilstasjon Linje 459, 506, 607, 609, 701	33 min	🚗 4.3 km
🚆	Kirkebukta Linje 506, 701	34 min	🚗 4.4 km

Avstand til byer

Kragerø	33 min	🚗
Porsgrunn	1 t 19 min	🚗
Skien	1 t 27 min	🚗
Arendal	1 t 35 min	🚗
Oslo	2 t 59 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Barthebrygga	36 min	🚗
🚗	Gromstad 50kw	35 min	🚗

Havner i området

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



Aktiviteter

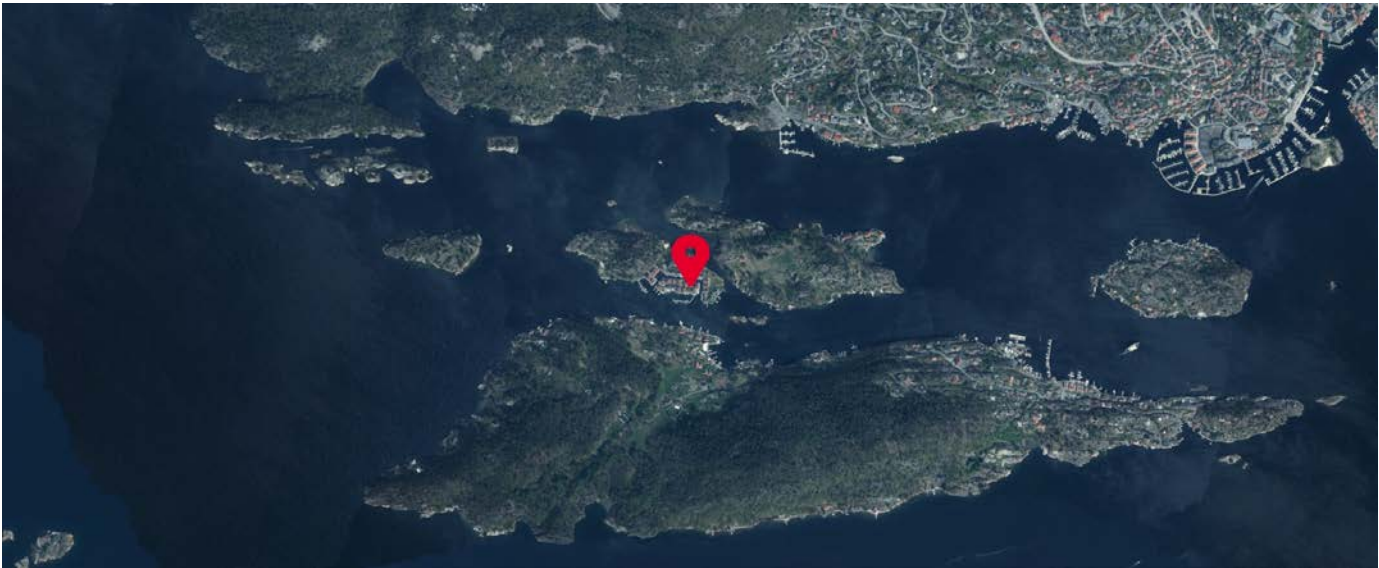
Gulodden badeplass	3.9 km
Kystfiske i Kragerø	33 min 🚗
Kragerø Kino	35 min 🚗
Steinmann Utsiktspunkt	36 min 🚗
Kragerø Family Fitness	36 min 🚗
Kragerø Svømmehall	37 min 🚗
Gunnarsholmen Kystfort	37 min 🚗
Gunnarsholmen badeplass	37 min 🚗

Sport

🏀	Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg Ballspill	0.1 km
🏀	Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	36 min 🚗 4.9 km
🏊	Family Fitness Kragerø	36 min 🚗
🏊	MOT Kragerø	38 min 🚗

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	34 min	🚗 4.4 km
Kiwi Kragerø	34 min	🚗



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

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



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**

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 parabolantennor, og tuner/djekoder/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lille Kirkholmen 18
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302230050

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon