

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 140,-
Total ink omk.: Kr 3 845 140,-
Selger: Kathrine Amalie Myrstrand
Sandland
Kristoffer Knutsen

Sandland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 175/204 kvm
Tomtstr.: 83 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 304
Oppdragsnr.: 1302260054

Granliveien 13

Omtrent 7 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle ligger det attraktive boligområde Nordbø. Nordbø er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter tresorter som bla. Bjørkåsveien, Furutoppen og Einerhaugen. Omtrent midt på Nordbø finner du Granliveien, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre, og spesielt barnefamilier stortrives. Her ligger eiendommen Granliveien 13!

Granliveien 13 er en romslig enebolig over to plan, oppført i 1973. Boligen er de siste 5 årene oppgradert med ny innmat i sikringsskap, stort sett alle vinduer er skiftet (2021), stedvis ny kledning, nye rør (rør i rør), nytt kjøkken (2022), nytt bad (2024), nye overflater i stue/kjøkken samt flere andre rom, ny varmepumpe (2022), ny vedovn, ny varmtvannstank, pusset opp toalettrom, montert elbillader etc.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	87
Andre vedlegg	114
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 49 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 82 kvm Vaskerom underetasje, stue, toalettrom i underetasje, 2 ganger, 2 boder og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 93 kvm Gang, kjøkken, bad 1 etasje, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

40 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Garasje

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

83 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt på ca. 823 kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune, tinglyst 22.10.1973. Arealet består av noe veigrunn, og er tomteareal må derfor anses å i praksis være noe lavere. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomst, gressplen, beplantning og noe naturtomt. Romslig syd- og vestvendt veranda med formiddags- og kveldssol. Her er det adkomst direkte fra både spisestue og stue. Fra verandaen er det i tillegg sjøutsikt til Hellefjorden.

Barnevennlig hage i front av boligen, perfekt til lek og ballspill. Nåværende eier har laget en liten trehytte.

Tomten er festet og Elisabeth Strand er grunneier. Festekontrakten er evigvarende og konsumprisindeksreguleres hvert 10 år. Neste gang i 2034. Festeavgiften er pr. 2026 er på kr. 1973,-. Det er mulighet for utkjøp av tomt, konferer megler.

Beliggenhet

Omtrent 7 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle ligger det attraktive boligområde Nordbø. Nordbø er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter tresorter som bla. Bjørkåsveien, Furutoppen og Einerhaugen. Omtrent midt på Nordbø finner du Granliveien, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre, og spesielt barnefamilier stortrives. Her ligger eiendommen Granliveien 13!

Fra eiendommen er det kun 5 min gange (500-600m) til Helle barneskole, og 15 min til barnehage. Det er gangfelt store deler av veien bort til skolen, dette gjør at du som foreldre trygt kan sende barna avgårde. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a klubbhus og kunstgressbane. Kort vei fra huset ligger det i tillegg en fotballbane, denne brukes som skøytebane om vinteren.

Det er fine turområder i umiddelbar nærhet. Det er flere skogsstier på Nordbø som tar deg til flere idylliske, små ferskvann, blant annet Øvre og Nedre Strandtjenn, Bastøtjenn og Langtjenn. Her er det fint å fiske og bade. Dersom man ønsker en liten "fjelltur" ligger Gustuskollen kort vei fra eiendommen. Turen opp tar ca. 30 minutter, og på toppen kan man nyte en fin utsikt utover Helle og Hellefjorden.

Kort vei til dagligvareforretningen Coop, herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal.

Det er ca. 1 km til sjøen med offentlige badeplasser og Helle Småtbåthavn.

Adkomst

Fra Kristiandsand/Oslo: Ta av på E18. Følg veien mot Helle, og når du får matbutikken Coop Prix på høyre side, skal du ta til venstre opp mot Nordbø. Fortsett videre i ca 2 minutter til veien deler seg i to, og ta til høyre. Fortsett frem til neste kryss og ta til venstre inn på Granliveien. Huset ligger på venstre side.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av i hovedsak av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1973 og har tradisjonelle materialvalg utvendig, tilpasset bruken og lokale værpåkjenninger.

Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark og har en grunnmur av betong og blokker.

Dreneringen er fra byggeåret og antas å være utført i henhold til daværende krav og standarder.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bord som undertak, og taket er tekket med betongtakstein.

Renner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og det er støpt plate i underetasjen.

Bygningen har vinduer i tre og metall med isolerglass, i tillegg til eldre vinduer i tre med som-glass. Dørene er i tre av varierende utførelse og alder.

Eiendommen har terrasser i tre med rekkverk og en utvendig trapp i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

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

- Det er avvik:

Det er registrert noe aldersrelatert slitasje samt stedvis forekomst av groe på taktekingen.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er avvik:

Renner og beslag har alders- og værrelatert slitasje. Det er registrert renner med deformasjoner.

Det er registrert avvik på nedløp.

- Veggkonstruksjon

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

- Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

- Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Terrassene har betydelig alder og viser tegn til værslitasje. Det er stedvis observert begynnende råte.

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappen har alders- og værslitasje. Det er registrert sprekker og avvik i betongen.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

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

Bygget er møblert på befaring dager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er også avslutninger og tilpasninger som er unøyaktige.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er avvik:

Etasjeskillet er målt i møblert tilstand.

Det er registrert enkelte åpninger mellom lister og gulv.

Dette er en eldre konstruksjon, og det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.

- Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappen har synlig elde og bruksslitasje. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Det mangler dørblad i karm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Dette gjelder rester av eldre anlegg, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten

av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er registrert utette overganger på grunnmurs knotteplast. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom underetasje > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist alders- og bruksslitasje på våtrommet. Gulvet mangler oppkant, noe som øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Innhold

Eneboligen går over to plan og inneholder:

Hovedplan: Gang, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom.

Underetasje: Mulighet for egen adkomst. Gang, vaskerom med dusj, mellomgang, stue, toalettrom, to rom brukt som soverom (godkjent som matbod/bod, se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse) og 2 boder.

Det er i tillegg garasje med bod (det må settes inn port) og carport.

Standard

Granliveien 13 er en romslig enebolig over to plan, oppført i 1973. Boligen er de siste 5 årene oppgradert med ny innmat i sikringsskap, stort sett alle vinduer er skiftet (2021), stedvis ny kledning, nye rør (rør i rør), nytt kjøkken (2022), nytt bad (2024), nye overflater i stue/kjøkken samt flere andre rom, ny varmepumpe (2022), ny vedovn, ny varmtvannstank, pusset opp toalettrom, montert elbillader etc.

Ved inngangspartiet er det garasje (pt brukt som bod) og carport med elbil-lader.

Du kommer først inn i boligens gang. Her er det belegg på gulv og malt panel på vegger. Det er satt opp en stor skyvedørsgarderobe. Fra gangen er det videre adkomst til 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue samt nedgang til underetasjen. Stue, spisestue og kjøkken er pusset opp i 2022. Kjøkkenet har fått åpen løsning mot stuen, vegger er lysmalte og det er lagt en delikat eikeparkett. Kjøkkenet har en lekker innredning fra 2022, med glatte fronter, integrerte hvitevarer og laminert benkeplate. I spisestue/stue er det satt inn store vindusflater og to skyvedører mot syd og vest. Skyvedørene fører ut til en romslig veranda med sjøutsikt, hvor du kan nyte gode

solforhold fra morgen til kveld. Badet er renoverert i 2024, og fremstår stilrent og moderne. Det er behandlet betong med varmekabler i gulv og malte plater på vegger. Rommet inneholder servant med skuff/skap, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne. Det er to soverom på hovedplan, begge er pusset opp i nyere tid.

I underetasjen er det gang, stue, toalettrom, vaskerom med dusj, mellomgang, 2 romslige boder og 2 rom brukt som soverom (godkjent på tegningene som bod og matbod, og vil kreve bruksendring dersom de skal brukes/godkjennes, se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse). Underetasjen har trapp fra hovedplan, samt egen inngangsdør på bakkeplan. Stuen har lysmalte vegger, furugulv og vedovn. Toalettrommet har belegg på gulv og plater på vegger. Rommet inneholder vegghengt toalett og servant. Vannskapet er også plassert i dette rommet. Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler og plater på vegger. Rommet har dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Begge boder (rom brukt som soverom) i underetasjen er pusset opp, og har laminat på gulv og plater på vegger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen og mulighet for TV- og internettabonnement fra Altibox.

Parkering

Parkering i carport, og i egen oppkjørsel. Det er også oppført garasje, men det må settes inn en port for at bygget kan brukes til dette formål.

Solforhold

Gode solforhold fra morgen til sen kveld sommerstid.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 6528256

Diverse

Det er montert el-billader i carporten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe (2022) i stue på hovedplan. Det er også vedovn i stue underetasje. Det er varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 140 (Omkostninger totalt)

112 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 845 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 862 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 864 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 482 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 816 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 650 452 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 601 806 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Strøm, forsikringer og TV/internett.

Tilbud om 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 70, bruksnummer 304 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

4014/70/304:

11.03.1974 - Dokumentnr: 497 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Dette er festekontrakten mellom grunneier Strand og eiendommen. Se mer info under "tomt".

Dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

28.12.1959 - Dokumentnr: 1876 - Erklæring/avtale
FORTRINNSRETT TIL FESTE AV TILSTØTENDE AREALER I FESTE KONTR
PÅ ET BYGGEFELT BNR 111

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne tinglyste merknaden omfatter en avtale mellom grunneier og Kragerø kommune, gjort i 1959. Avtalen har ingen som helst betydning for denne eiendommen. Merknaden ligger under "PENGEHEFTELSE", og kjøpers bank vil få prioritet bak. Dokumentet kan fåes ved henvendelse megler.

22.10.1973 - Dokumentnr: 2349 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:70 Bnr:230

Dette er det tinglyste målebrevet til eiendommen. Målebrevet angir tomtens grenser og arealer. Dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.10.1974. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: trapp ved kjellerutgang og utbedring drenering. Megler har ikke kontrollert om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger opprinnelige tegninger fra 1973. Tegningene avviker fra dagens løsning hva gjelder plantegninger og fasade. Når det gjelder fasade er plasseringen på enkelte vinduer flyttet, det er blant annet satt inn et ekstra vindu i bod (rom brukt som soverom) i underetasjen på sydvegg, samt satt inn en stor verandadør i stedet for ett vindu på sydvegg. I forhold til planløsning, på hovedplan er vegg kjøkken åpnet mot spisestue, ett soverom gjort om til stue samt at bad og toalettrom er gjort om til ett stort bad. I underetasjen er blant annet matbod og bod gjort om til soverom og gang og hobbyrom brukes som kjellerstue. Det er søknadspliktig å gjøre om sekundærareal (boder) til primærareal (soverom, stue etc), og rom brukt som soverom i underetasjen kan dermed ikke anses som lovlige. Ny eier anbefales å søke bruksendring på rom brukt som soverom i underetasjen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger tegninger av garasje fra 1980. Det er noen avvik på disse, blant annet er det satt inn en dør i stedet for port i garasjen. Dette er gjort i nyere tid, og var ment som

en midlertidig løsning. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. I byggesaksmappen kan det se ut som at garasjen satt opp med melding, megler er derfor usikker på om det den gang var tilstrekkelig med kun en ferdigmelding på garasjen, eller om det var krav til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Megler finner hverken ferdigmelding eller attester. Ny eier overtar uansett ansvar og risiko forbundet med dette.

Det foreligger tegninger for carport fra 1984. Disse stemmer godt med dagens løsning. Det foreligger ferdigmelding på carporten.

Det foreligger tegninger veranda fra 1978, disse stemmer med hva som ble bygd, dog er veranda ytterligere utbygd i senere tid langs syd- og vestsiden av boligen. Det er også tettet igjen under verandaen og laget en enkel utebod. Megler finner ingen dokumentasjon på at ytterligere utbygning av veranda er omsøkt. Tiltaket er dermed å anse som en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Kommunen kan kreve at tiltaket omsøkes eller i ytterste konsekvens gi pålegg om tilbakeføring/riving. Ny eier anbefales å få tiltaket omsøkt, og overtar ansvar og risiko samt kostnader forbundet med dette.

Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Avkjøring fra offentlig vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og kjørevei, og er en del av reguleringsplanen "NORDBØFELTET".

Reguleringsbestemmelsene sier blant annet at bebyggelsen i området skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Takvinkelen skal for 1- og 2. etasjes hus være 23 grader og høyden til gesims skal ikke overstige 6,5m for 2-etasjes hus og 3,5 m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig plannert terreng for dette skjærer grunnmuren. Våningshusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomtas nettoareal. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig kan bygningsrådet godkjenne frittstående garasje.

Øst for eiendommen ligger det et område regulert til friluftformål. Dette er en sti som

fører ned til Hasseldalsveien.

Kopi av kart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 500 Markedspakke

4 900 Oppgjørshonorar

8 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 550,- ved salg for kr. 3.750.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 29.000,- samt øvrige avtalte vederlag og direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistår av

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

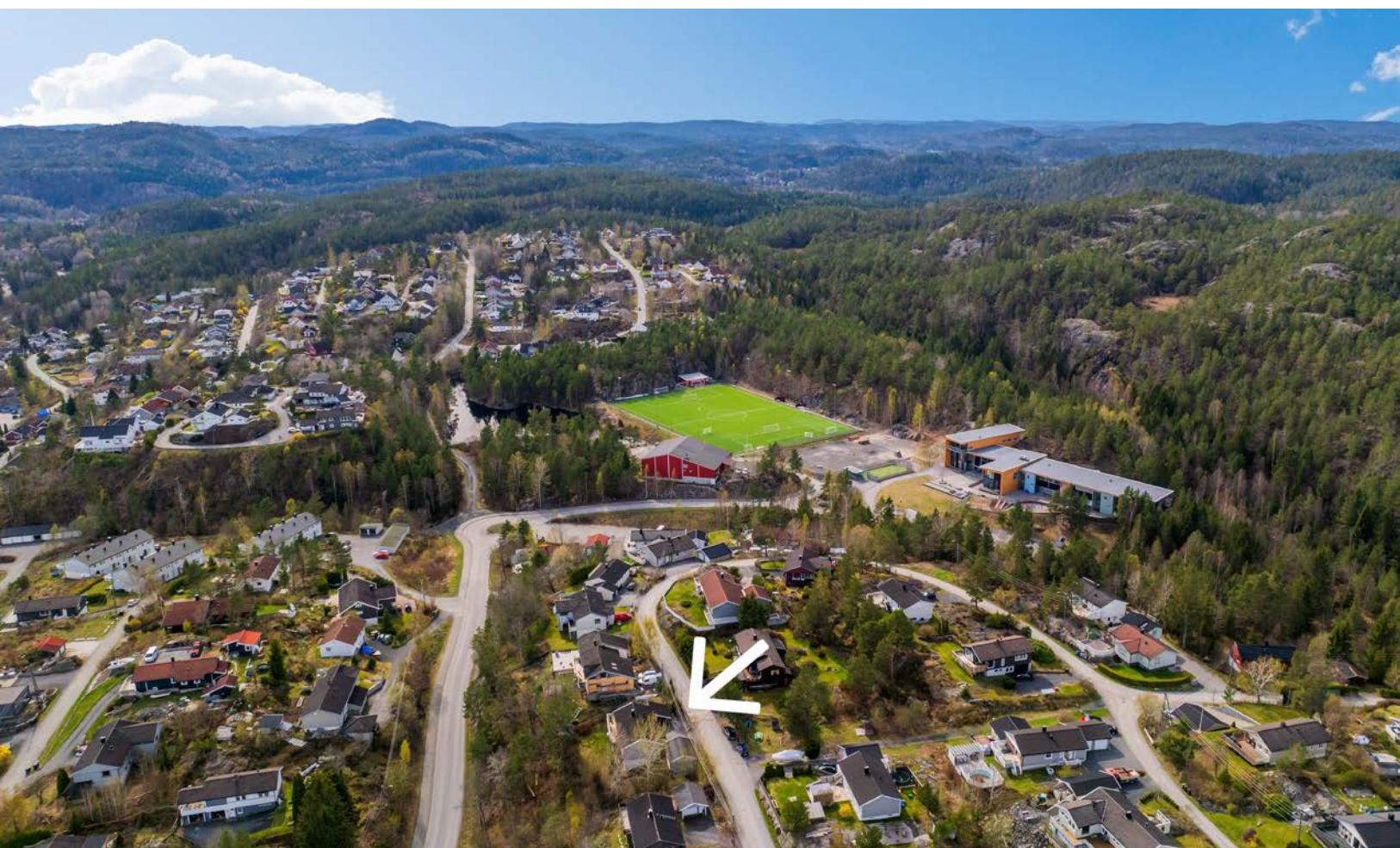
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

24.04.2026

**Oppgradert enebolig med hage,
sjøutsikt og kveldssol. Kort
gangvei til Helle skole.**







Du kommer først inn i boligens gang.

Her er det belegg på gulv og malt panel på vegger. Det er satt opp en stor skyvedørsgarderobe.

Fra gangen er det videre adkomst til 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue samt nedgang til underetasjen.





Stue, spisestue og kjøkken er pusset opp i 2022.

Kjøkkenet har fått åpen løsning mot stuen, vegger er lysmalte og det er lagt en delikat eikeparkett.

Kjøkkenet har en lekker innredning fra 2022, med glatte fronter, integrerte hvitevarer og laminert benkeplate.



I spisestue/stue er det satt inn store vindusflater og to skyvedører mot syd og vest.

Skyvedørene fører ut til en romslig veranda med sjøutsikt, hvor du kan nyte gode solforhold fra morgen til kveld.







Det er to soverom på hovedplan, begge er pusset opp i nyere tid.





Badet er renoverert i 2024, og fremstår stilrent og moderne.

Det er behandlet betong med varmekabler i gulv og malte plater på vegger.

Rommet inneholder servant med skuff/skap, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne.





I underetasjen er det gang, stue, toalettrom, vaskerom med dusj, mellomgang, 2 romslige boder og 2 rom brukt som soverom (godkjent på tegningene som bod og matbod, og vil kreve bruksendring dersom de skal brukes/godkjennes, se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse).

Underetasjen har trapp fra hovedplan, samt egen inngangsdør på bakkeplan.

Stuen har lysmalte vegger, furugulv og vedovn.





Bilde (13).jpg Begge boder (rom brukt som soverom) i underetasjen er pusset opp, og har laminat på gulv og plater på vegger.



Toalettrommet har belegg på gulv og plater på vegger. Rommet inneholder vegghengt toalett og servant. Vannskapet er også plassert i dette rommet.



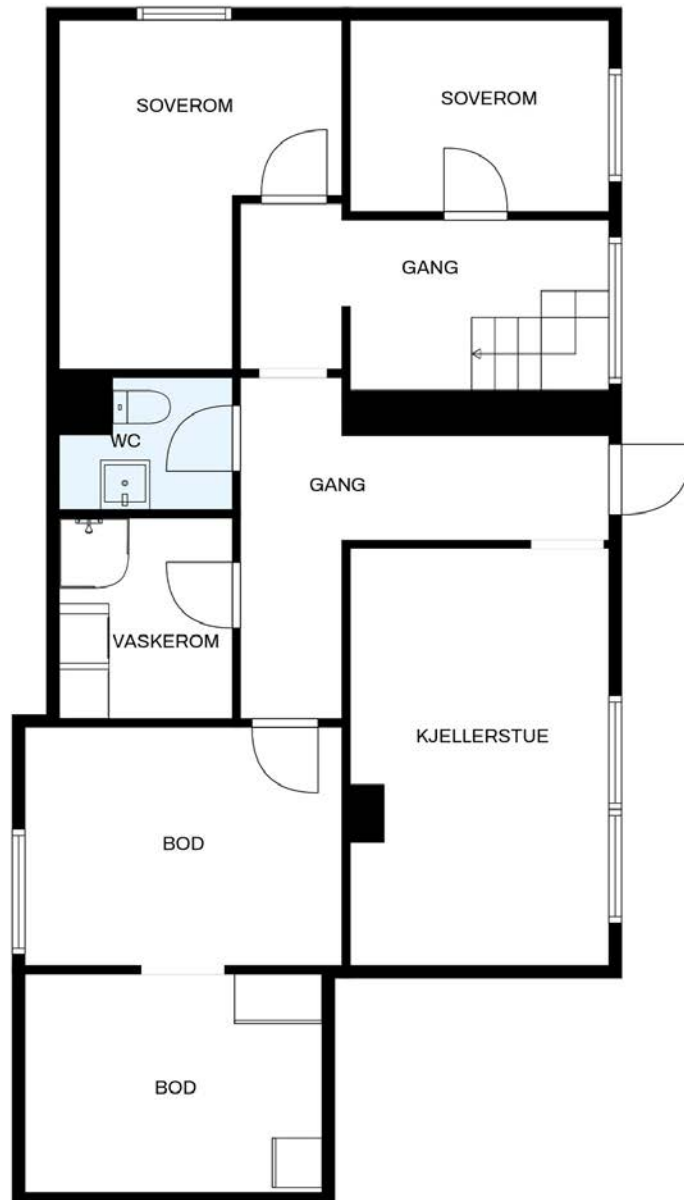
Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler og plater på vegger.
Rommet har dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.



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.







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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Granliveien 13, 3790 HELLE
 KRAGERØ kommune
 # gnr. 70, bnr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1316

Referansenummer: TK1715

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Kathrine Amalie Myrstrand Sandland og Kristoffer Knutsen Sandland for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Granliveien 13 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 og TG: 3: en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset fremstår med noen avvik. Huset har noe behov for utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold.

Ut over dette er det generelt registrert en del symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Det er generelt noe alder og værslitasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er generelt noe alders og bruksslitasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

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

Når det gjelder våtrommenes elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

SPELIALROM [Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i underetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og eigner seg til bruken.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold.

Det er registrert sikkerhetsmessige avvik i forbindelse med innvendig trapp.

Det er mangler i forhold til brannsikkerhet, det mangler røykvarsler og brannslukningsapparat i 1 etasje.

Det er område på terrassen som mangler rekkverk.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes, dette gjelder begge etasjer.

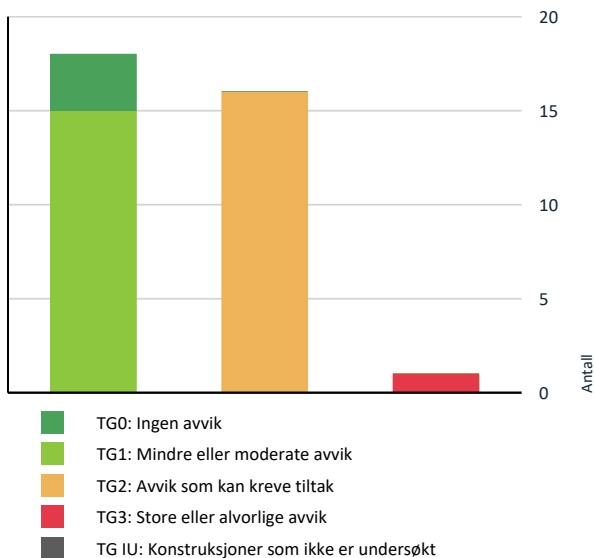
Tegning viser ikke inngangsparti. Terrasse er også større enn vist på tegninger.

Garasje

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

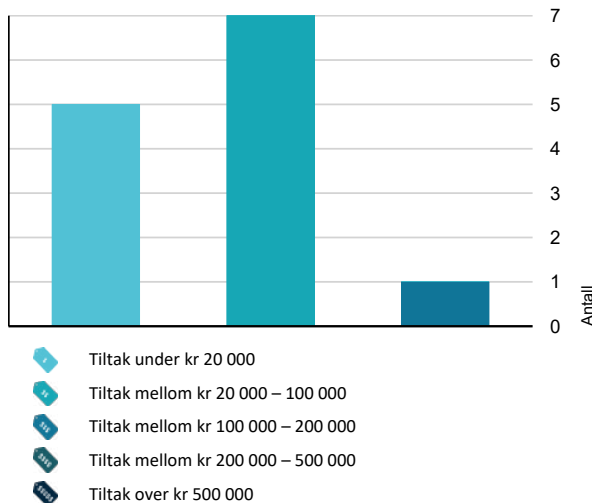
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 70 Bnr: 304 med adresse Granliveien 13 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom underetasje > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Enebolig fra 1973. Underetasje og 1 etasje. Total BRA 175 m². Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligenhet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Mye flater i 1 etasje er fornyet og loft er etterisolert.
2021	Modernisering	Det er byttet vinduer i 1 etasje.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken er montert.
2022	Modernisering	Varmepumpe er montert.
2024	Modernisering	Baderom i 1 etasje er total renoveret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot fra bakkenivå.

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

Årstill: 1973

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert noe aldersrelatert slitasje samt stedvis forekomst av groe på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Rengjøring av tak anbefales for å fjerne groe og forlenge takets levetid.

Videre bør tilstanden på taktekkning vurderes jevnlig med tanke på alder og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjonstid og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring av takstein, ikke eventuelle utbedringer utover dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning. Takstein er flyttet på.



Del av taktekkning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Renner og beslag har alders- og værrelatert slitasje. Det er registrert renner med deformasjoner.

Det er registrert avvik på nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Manglende nedløp.



Renne med deformasjon.



Pipebeslag.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konstruksjonen bør vurderes med tanke på alder og vedlikeholdsintervall.

Lokale utbedringer og overflatebehandling av kledningen bør utføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere råteskader og skader på underliggende konstruksjon.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, og dermed redusere risikoen for fukt- og råteskader i både kledning og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført. Del av vegg.



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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bord undertak.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til alder og forventet levetid.

Vær oppmerksom på at eldre takkonstruksjoner kan ha skjulte avvik som først blir synlige ved destruktive undersøkelser, noe som kan medføre økt risiko for skader på sikt.

Tilstandsrapport



Luke opp til loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer i tre og metall med isolerglass, disse er montert i vegg 2021 og får isolert sett TG: 1.

Eldre vinduer i tre som glass.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med alders- og bruksslitasje, for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk og potensiell fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har dører i tre av en varierende utførelse og alder .

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med alders- og værslitasje for å forhindre ytterligere forringelse, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader og råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue.



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.



Dør inn til underetasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassene har betydelig alder og viser tegn til værslitasje. Det er stedvis observert begynnende råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

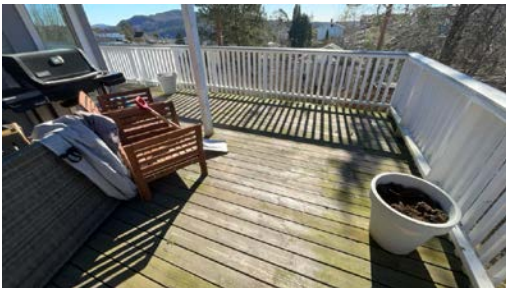
Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har alders- og værslitasje. Det er registrert sprekker og avvik i betongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av trappen for å reparere sprekker og avvik i betongen. Dette vil redusere risikoen for videre forringelse, økt skadeomfang og potensielle sikkerhetsrisikoer for brukere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv, teppe og betong. Veggene har panel, malte plater og betong. Innvendige tak har panel og himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det er svært varierende alder på overflater. Eier opplyser også at det lagt nytt laminat i gangene i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er også avslutninger og tilpasninger som er unøyaktige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende alder og har noe bruksslitasje samt enkelte unøyaktige avslutninger og tilpasninger.

Oppgradering eller utbedring bør vurderes etter ønsket standard for å unngå videre forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt omfang og ønsket sluttresultat.

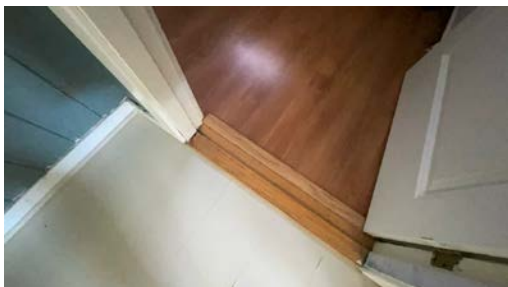
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate i underetasjen.

Ingen store skjevheter er registrert ut over det en må forvente og de avvik som er registrert er ikke av en slik art at det foringer bruken vesentlig. .

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er målt i møblert tilstand.

Det er registrert enkelte åpninger mellom lister og gulv.

Dette er en eldre konstruksjon, og det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

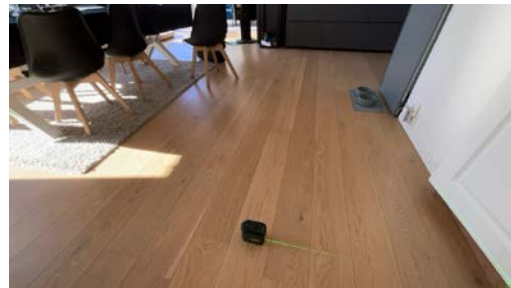
Det er ikke behov for tiltak slik etasjeskillet fremstår i dag.

Åpninger mellom lister og gulv bør imidlertid holdes under oppsyn, da dette over tid kan føre til trekk, varmetap eller inntrenging av fukt og skadedyr.

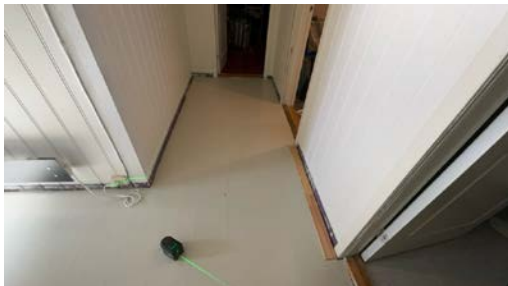
Vær oppmerksom på at skjulte avvik kan forekomme i eldre konstruksjoner, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med montert ovner.

Tilstandsrapport



Montert ovn i stue.



Montert ovn i stue.



Feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

På huset er det underetasje og deler av denne er å betrakte som rom under terreng.

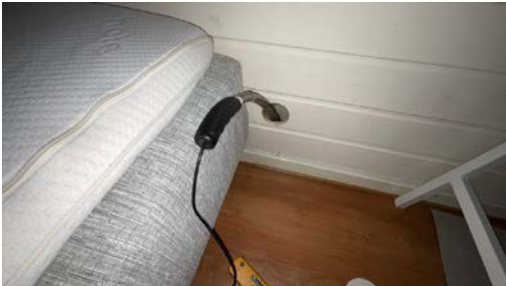
Arealet fremstår uten symptomer på fukt på befaringdagen.

Dette punktet blir også omtalt under drenering og sett i sammenheng med dette punktet.

Vær også oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon så det som fremstår uten avvik i dag kan forandre seg ved ekstremvær eller forandringer i drenering og drenerende masser rundt huset.

Årstell: 1973

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.



Del av rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre med teppe i trinn.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

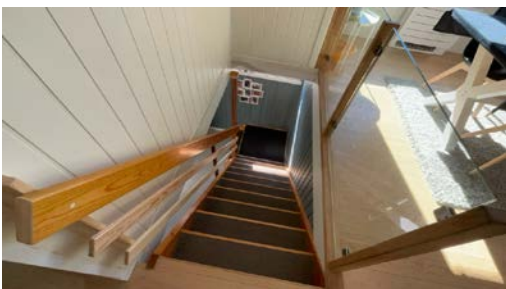
Trappen har synlig elde og bruksslitasje. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og vurdere eventuelle utbedringer av trappen for å opprettholde sikkerhet og funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og risiko for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp ned til underetasjen.



Trapp opp til 1 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i varierende utførelse og alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Det mangler dørbblad i karm.

Konsekvens/tiltak

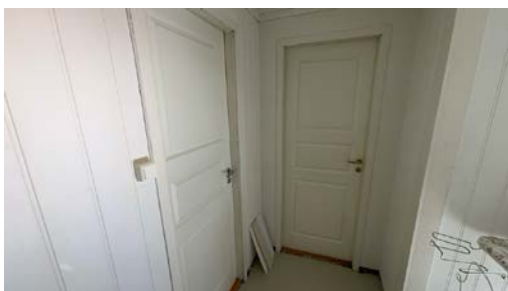
- Tiltak:

Noen av dørene bør justeres for å unngå subbing, noe som kan forhindre ytterligere slitasje og skade på både dør og gulv.

Dører med betydelig slitasje kan vurderes renoveret eller fornyet etter behov.

Kostnadsestimatet gjelder justering av dører, ikke eventuell fornyelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM UNDERETASJE

Generell

Beskrivelse

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

Flis på gulv med sluk. Overflater på vegg og tak i tre. Montert dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist alders- og bruksslitasje på våtrommet. Gulvet mangler oppkant, noe som øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nødvendige oppkanter og dokumentasjon av utførte arbeider.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at skjulte feil og mangler ikke avdekkes. Dette kan medføre kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Del av vaskerom.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM UNDERETASJE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder.

Tilstandsrapport

Årstall: 1973

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

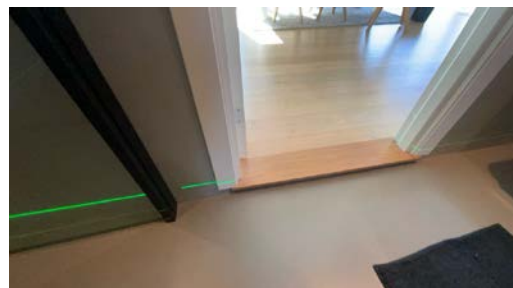
Gulvet har behandlet betong.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Del av gulv.



Del av gulv. Målt fall på gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

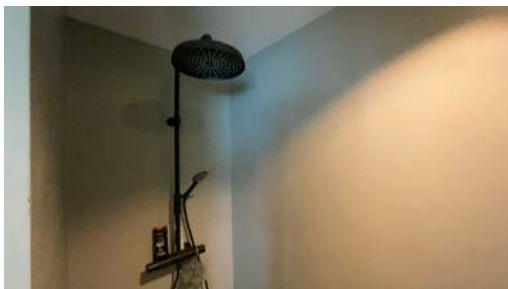
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.



Drenering under toalett.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er en elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i tak.

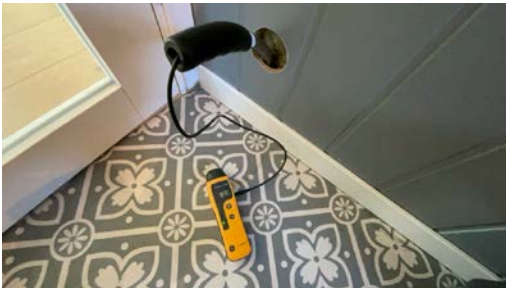
1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1973



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Kompositt toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Det er lett bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

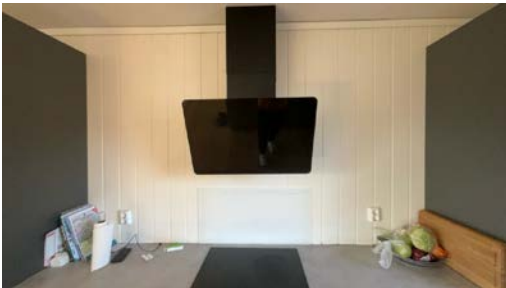
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Montert avtrekk over steketopp.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM I UNDERETASJE

TG 1 Overflater og konstruksjon

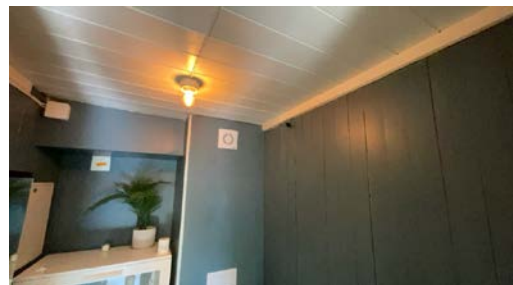
Beskrivelse

Toalettrom.

Gulv med belegg og sluk. Overflater i tre. Montert innredning med håndvask og WC.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe metall.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder rester av eldre anlegg, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vurdert tilstanden på de eldre vannledningene av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Skap til rør i rør system.



Kursfortegnelse i skap til rør i rør systemet.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskiftning, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vindu.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe. Ny varmepumpe i 2022, det er ikke utført service på denne enda.

Årstall: 1973



Varmepumpe innerdel.



Varmepumpe ytterdel.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 Deler av anlegget er av nyere dato og installert i forbindelse med arbeider på kjøkken og badrom.
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

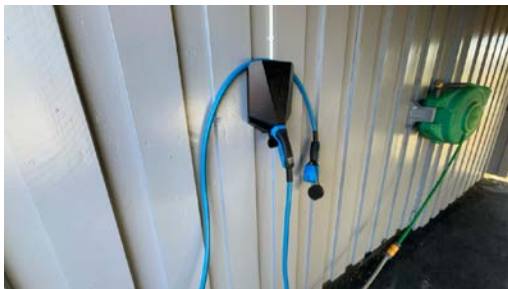
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.



Lader til el-bil.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1973.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert utette overganger på grunnmurs knotteplast. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør tettes overganger på grunnmurs knotteplast for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningsmassen.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av knotteplast.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, blokker og betong. Støpt plate på mark.

Det er stedvis små sprekker, men disse vurderes ikke å svekke funksjonen.

Årstall: 1973



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og stein.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.

1 TG 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Terrang leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, samt potensielt høye utbedringskostnader ved plutselige feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold.

Tilstandsrapport

Det er registrert sikkerhetsmessige avvik i forbindelse med innvendig trapp.

Det er mangler i forhold til brannsikkerhet, det mangler røykvarsler og brannslukningsapparat i 1 etasjen.

Det er område på terrassen som mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk på deler av terrassen, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmåling og fremskaffes dokumentasjon på dette, da manglende informasjon gir usikkerhet om innemiljøet og potensiell helseisiko.

Åpninger mellom trinn i trapp bør reduseres og håndløper monteres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav, slik at risiko for fallulykker reduseres.

Røykvarsler og brannslukningsapparat bør installeres i henhold til forskrift, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann, og dermed redusere risiko for personskade og materielle skader.

Rekkverk bør monteres på terrassen for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker.



Røykvarsler i underetasjen.



Brannslukningsapparat i underetasje.



Område det mangler rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

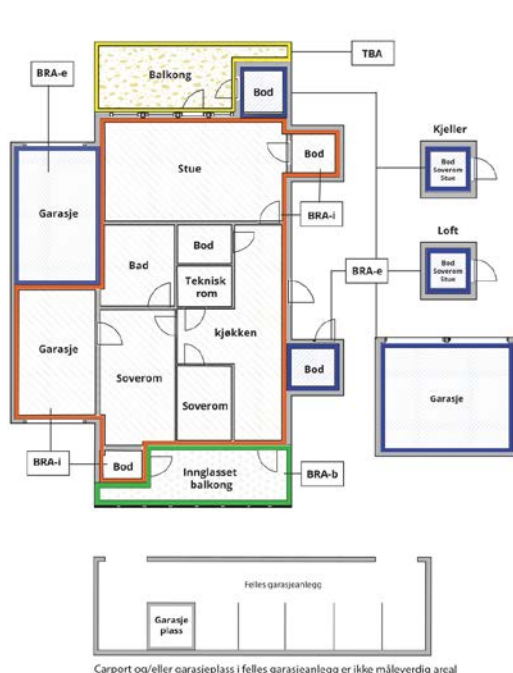
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	82			82	9
1 Etasje	93			93	40
SUM	175				49
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom underetasje, gang 2, stue, bod, soverom, bod 2, soverom 2, toalettrom i underetasje		
1 Etasje	Gang, kjøkken, bad 1 etasje, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Tegning viser ikke inngangsparti. Terrasse er også større en vist på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	17
Garasje	0	29

Kommentar

Enebolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Garasje Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Kathrine Amalie Myrstrand Sandland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	304		0	822.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Granliveien 13

Hjemmelshaver

Kathrine Amalie Myrstrand Sandland og Kristoffer Knutsen Sandland er hjemmelshavere til feste.

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert boligområde på Helle i Kragerø Kommune.
Det er kort vei til skole og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 822,8 m² og tomten fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med plener, busker og planter. Ut over dette er det naturtomt.

Det er etablert område med asfalt, dette i kombinasjon med carport gir meget gode parkeringsforhold til eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hus med underetasje og 1 etasje.

Med utgang fra 1 etasje er det totalt ca 40 m² med terrasser, hvor av ca 7 m² er overbygget.

Ut fra underetasjen er det ca 9 m² med terrasse.

Det er en carport, denne har et areal under tak på ca 16 m².

Det er også ført opp en bod på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Enkelt innredet til formålet.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.04.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	03.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energiattest	07.04.2026	Laget av Ramberg Takst.	Ingen	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Utsyn fra terrasse.



Bod oppført på eiendommen .



Carport i forbindelse med gårdsplass.



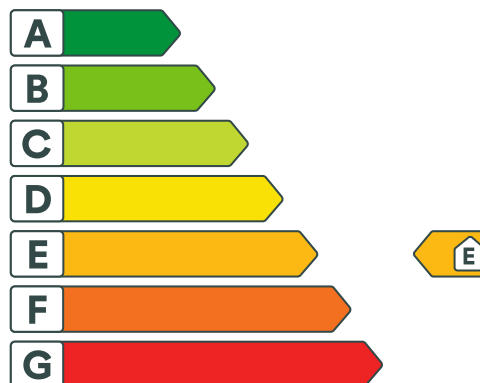
Hus oppført på eiendommen



Bod oppført på eiendommen .



Adresse Granliveien 13, 3790 HELLE	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278186
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165328248
Gårdsnummer 70	Bruksnummer 304
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 175,0 m²	Oppvarmet bruksareal 175,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
255,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
251,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 994 kWh



Granliveien 13, 3790 HELLE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Granliveien 13, 3790 HELLE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kathrine Amalie Myrstrand Sandland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granliveien 13

3790 Helle

4014-70/304/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Byggmester Myrstrand, Comfort Hjallum og Jørgensen (elektrisk)

Beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp, fra stenderverk.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovert bad

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Byggmester Myrstrand

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer hovedetg., etterisolert loft

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassebord, rekkverk og nye, sterkere bærebjelker under terrasse.

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

Beskrivelse av arbeidet: Tok ned garasjeport og erstattet den med vegg/dør, tilleggsbygg.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Comfort Hjalum

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør-i-rør til vegg.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Byggmester Myrstrand

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn hovedetg.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Kragerø Energi

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap og la opp trefas. til lader i carport.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi ser at tegningene ikke er oppdatert (terrasse)



Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kragers

kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Nordbsfeltet (eiend. navn), gr. nr. 70 br. nr. 230

Parsellen er gitt br. nr. 304 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Grønliveien gate/vei nr. 13
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 19 73 den 18/10 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av Nordbsfeltet, g.nr. 70, b.nr. 230.

Forretningen er forlangt av John Strand.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingsjefen

i nærvær av kartvitne Stein Aas Andersen og Arne Nystad.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

som eier og nabo for g.nr. 70, b.nr. 230, John Strand.
som fester Neslandsvatn Bruk A/S v/Per Lauvstad.
Naboer møtte ikke, da delingen er etter stadfestet
reguleringsplan.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFG og IA,
kurve med radius (R) = 150 mellom GHI.

Punktene BCDE er merket med bolter i fjell.

Parsellen grenser:

i nordøst	mot g.nr. 70,	b.nr. 230	etter AB =	10,97	m
i nordøst	"	" 70	" 230 " BC =	12,79	m
i sydøst	"	" 70	" 230 " CD =	25,71	m
i sydvest	"	" 70	" 299 " DE =	45,52 14,52 m	m
i sydvest	"	" 70	" 299 " EF =	16,74	m
i nordvest	"	" 70	" 296 " FG =	1,53	m
i nordvest	"	" 70	" 296 " GH, Kord. GH =	14,54	m
i nordvest	"	" 70	" 230 " HI, Kord. HI =	7,35	m
i nordvest	"	" 70	" 230 " IA =	10,69	m

Netto areal 658,8 m²

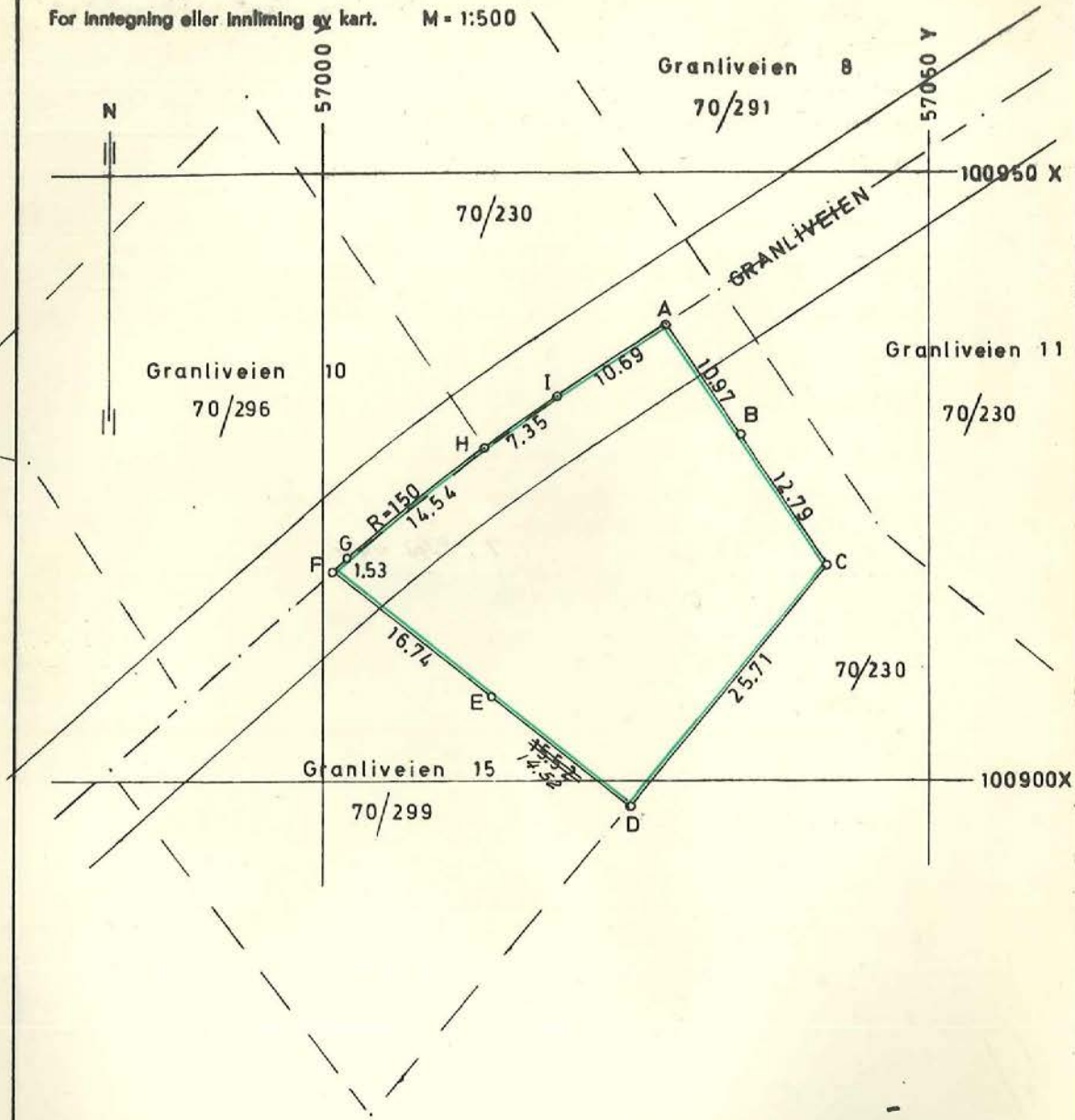
veigrunn 164,5 m²

samlet areal 823,3 m²

=====

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innføring av kart. M = 1:500



Koordinater:

	Y	X
1744 A	57 028,26	100 937,42
1745 B	57 034,36	100 928,30
1746 C	57 041,47	100 917,66
1747 D	57 025,20	100 897,75
1748 E	57 013,86	100 906,81
1749 F	57 000,78	100 917,26
1750 G	57 001,93	100 918,23
1751 H	57 013,26	100 927,39
1752 I	57 019,32	100 931,57

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.


Parsellen skal anvendes til **Byggetomt.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **1 øre uten fradrag.**


Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Granliveien 13.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende, i henhold til gitt forsikring.


.....
Stein Aas Andersen


.....
Leif Hansen


.....
Arne Nystad

Påtegninger: ³⁾

Delingen er etter stadfestet reguleringsplan.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Nb./74/AR/LL.

Nsh

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Granliveien 13, Nordbafeltet.		70	230	40
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	19/1-73	dato 2/3-73	sak
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Neslandsvatn Bruk A/S	3760 Neslandsvatn			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Ivar Rosland				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Trapp ved kjellerutgang
 Utbedring drenering.

Dette arbeid må være fullført innen **november 1974.**

Kragers den 17. oktober 1974.

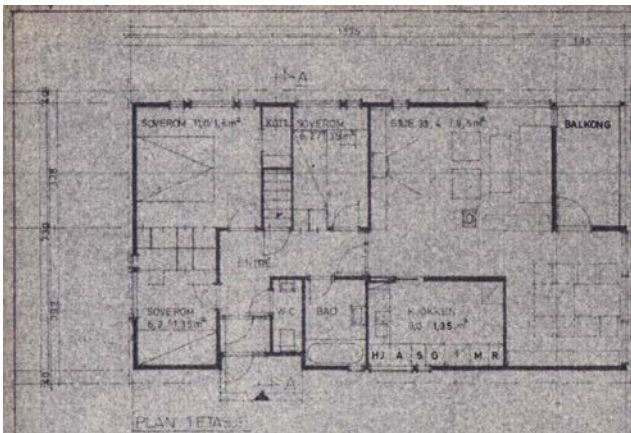
Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

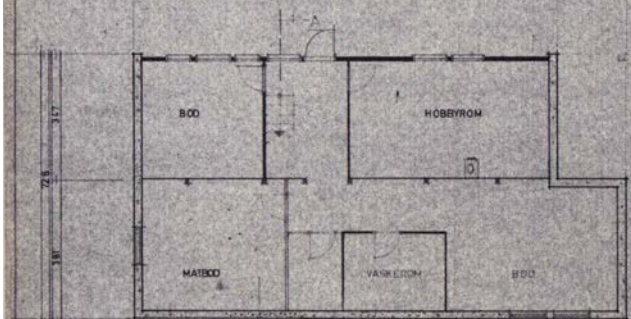
Hansen
 Leif Hansen.

bygningssjef

Arnt Rugseth
 Arnt Rugseth.

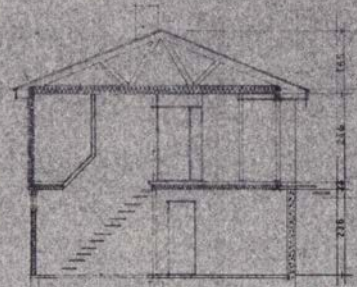


PLAN 1 ETASJ



PLAN 2 ETASJ

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Motageren er ansvarlig for eventuelle misbruk. Neslandvatn Bruk AS Neslandvatn



SNITT 4A

NESLANDVATN KOMMUNE
00001 20 2 73

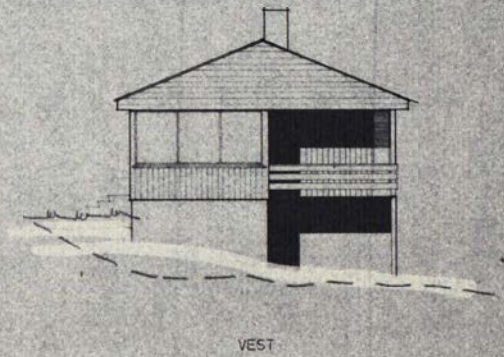
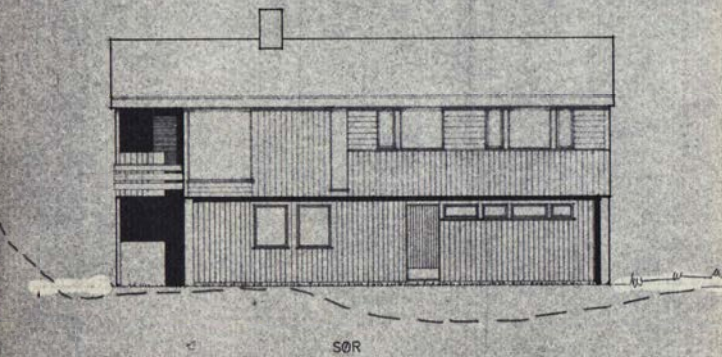
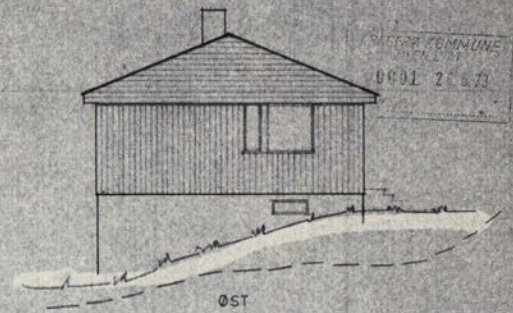
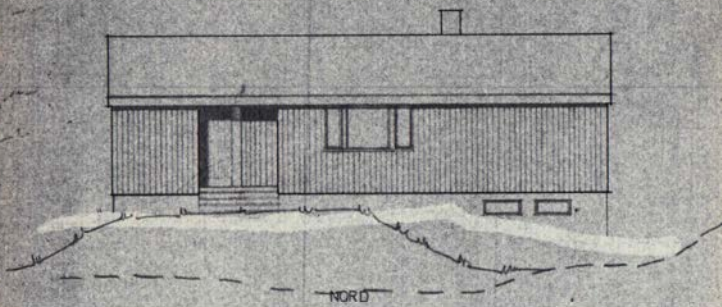


Neslandvatn Bruk AS
1700 NERLANDVATN
NORLANDVATN 36 37

Tomt nr. 40
Nordbøfeltet, Helle,
Kragere

REG-NR.	30640
BYGN. NR.	
103+	10
MALE	1:100
BYGNET	1972-73

PLANER, SNITT



Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller
gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for eventuelle misbruk.
Neslandsværn Bruk 4/s
Neslandvatn



Neslandsværn Bruk

BRUKSRETTET
KONTROLLNUMMER 11 31

EINAR BRÅSTAD

BYGGEREGULERINGEN
BYGGEREGULERINGEN
BYGGEREGULERINGEN

Tomt nr. 40

Nordbøfjell, Helle,
Kragere

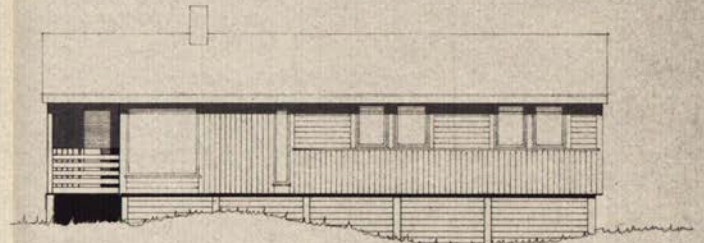
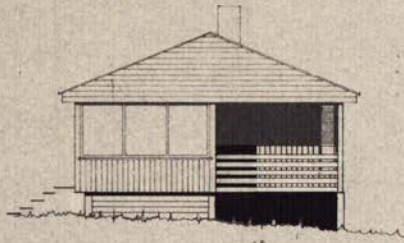
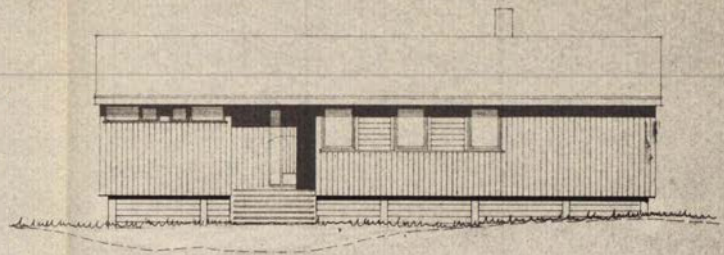
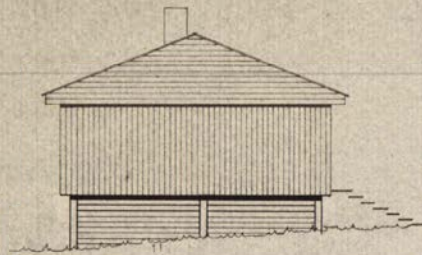
LEIEAREAL 45,6 m²
GR. FL. 43,35 m²

30540

103+11

BYGGEREGULERINGEN
BYGGEREGULERINGEN
BYGGEREGULERINGEN

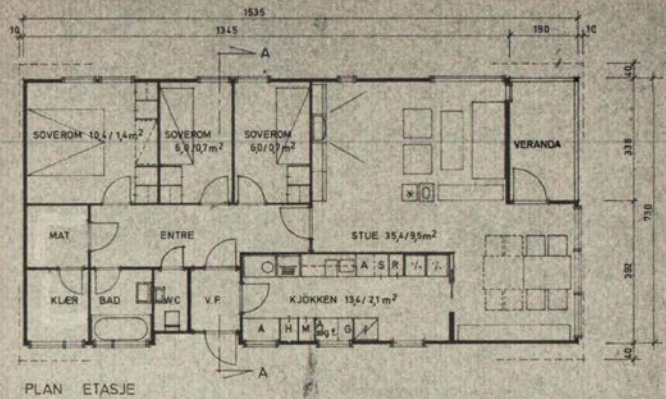
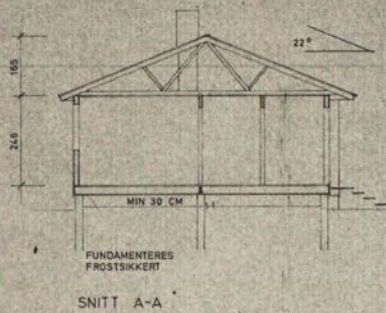
FANDELN



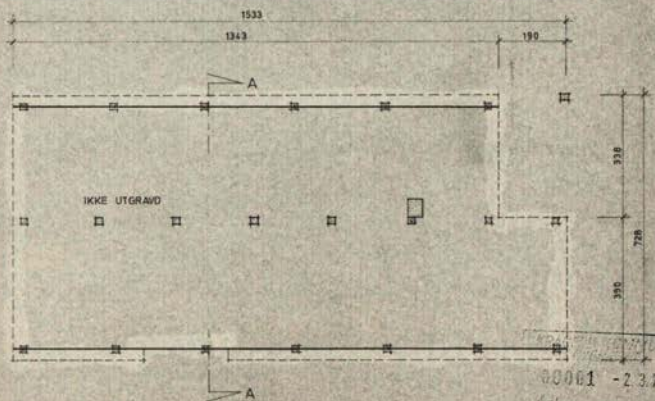
KONTROLLKOMMUNE
LYNGEVEI
00001 -2.3.73
APK

Denna teckning får icke kopieras, benytas eller
göras tillgänglig för andra utan vår tillstånd.
Mottagaren är ansvarig för eventuellt missbruk.
Neslandsvatn Bruk AS
Neslandsvatn

 Neslandsvatn Bruk AS <small>3760 NESLANDSVATN SENTRALBORD 38-41</small>	TOMT 40, N.2, HELLE, KRAGERØ	REG. NR. 30640
		TYPE 117+ TRON. NR. 11
EINAR BRÅSTAD <small>ARCHITECT SENJAL TRYGDEKASSEGÅRDEN - DRAMMENVEI, 80 1378 ASKEN - TLF. 28 28 60</small>	GRUNNFLATE 104,9 m ² LEIEAREAL 90,0 m ²	MÅL 1:100 EIGN. DATO 4.3.73 A-10 5.5.72 B-10 2.2.72 C
		FASADER



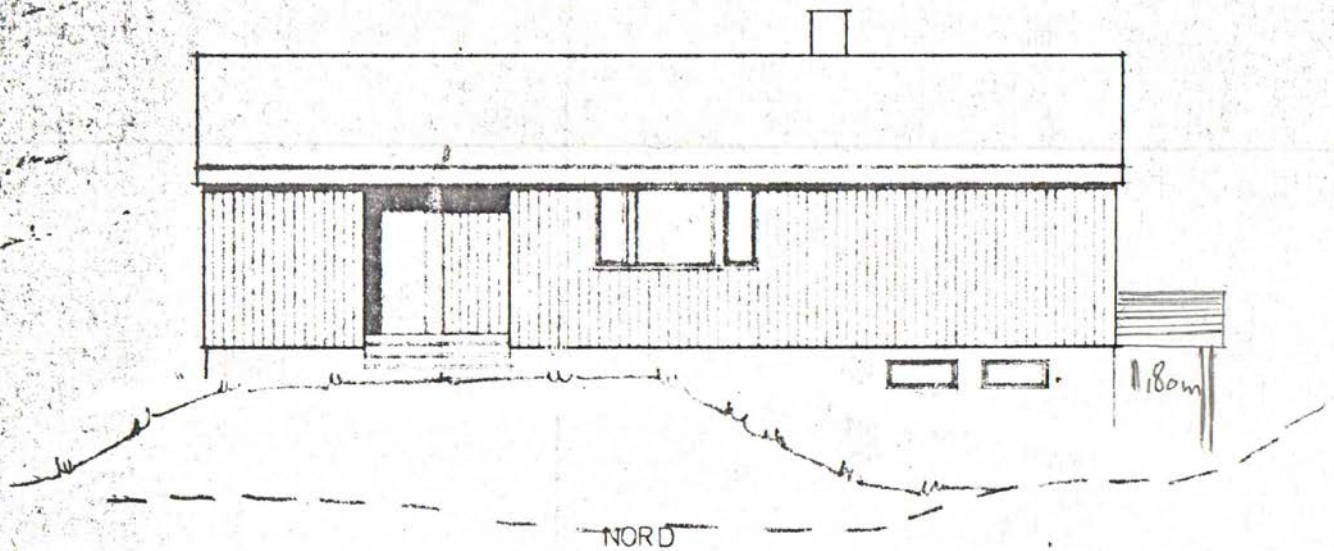
PLAN ETASJE



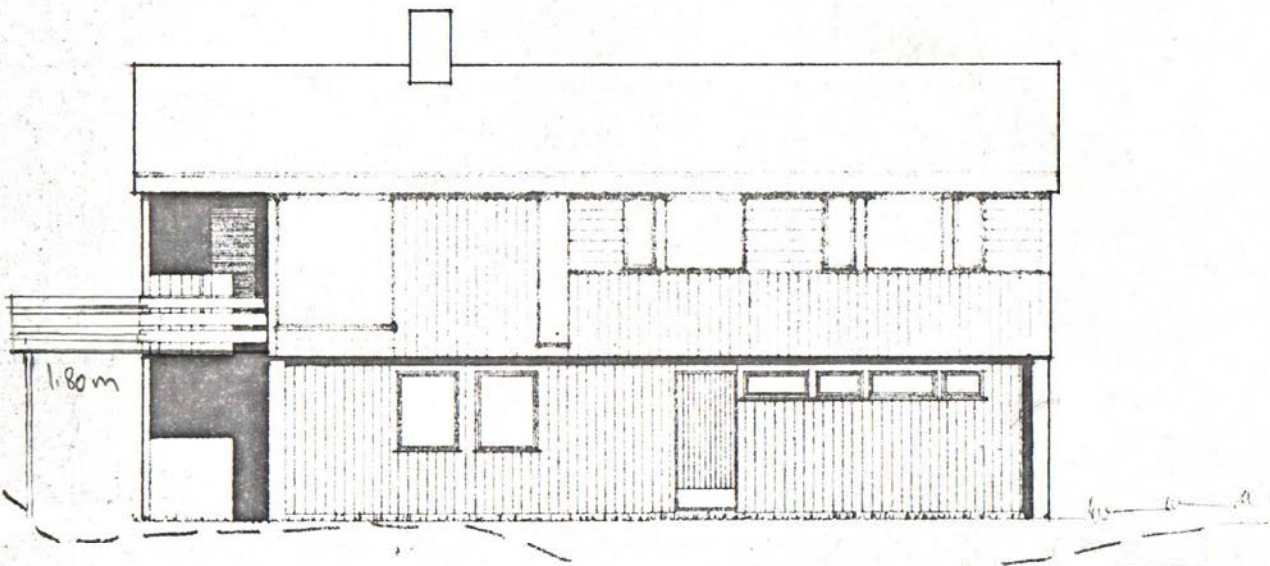
PLAN PILLARER

Denne tegning må ikke kopieres, omarbejdes eller gøres om til andre planer eller til andre formål. Monopolen er ansvarlig for ethvert misbruk.
 Neslandsvatn Bruk 4/3
 Neslandsvatn

<p>Neslandsvatn Bruk 4 370 NESLANDSVATN SENTRALBORD 06-41</p>	<p>TOMT 40, N2, HELLE, KRAGERØ</p>	REG. NR. 30640
		<p>TYPE 117 + 10 TEGN. NR.</p>
<p>EINAR BRÅSTAD ARKITEKT MMAL. TRYSDERASSGÅRDEN 7, DRAMMENSVN. 648 1370 KESLER - TLF. 3828 00</p>	<p>GRUNNFLATE 104,9 m² LEIEAREAL 90,0 m²</p>	<p>MÅL 1:100 SIGN. 10 DATO 27.4.72</p>
		<p>PLAN, SNITT</p>



NORD



SØR

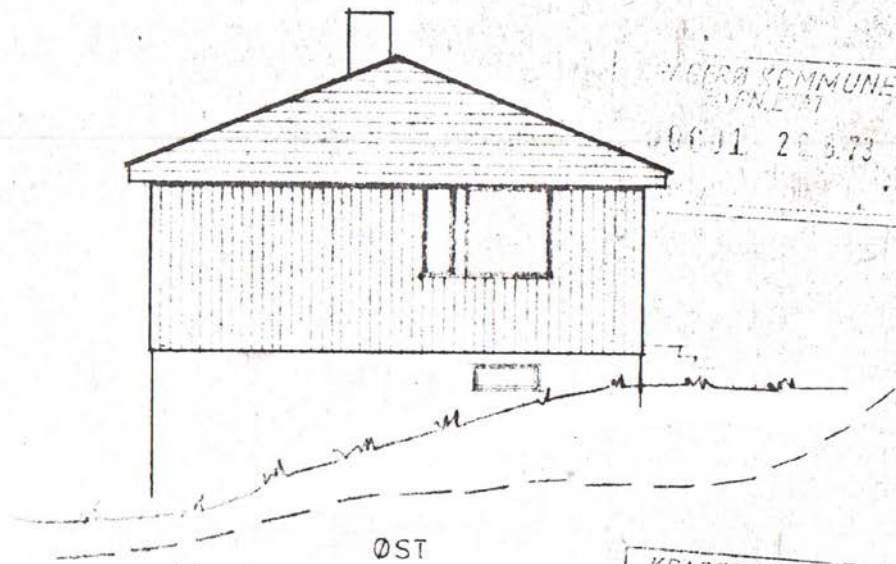
KRAGERØ KOMMUNE
BYGNINGSAT

00118 15.6.78

Ark.

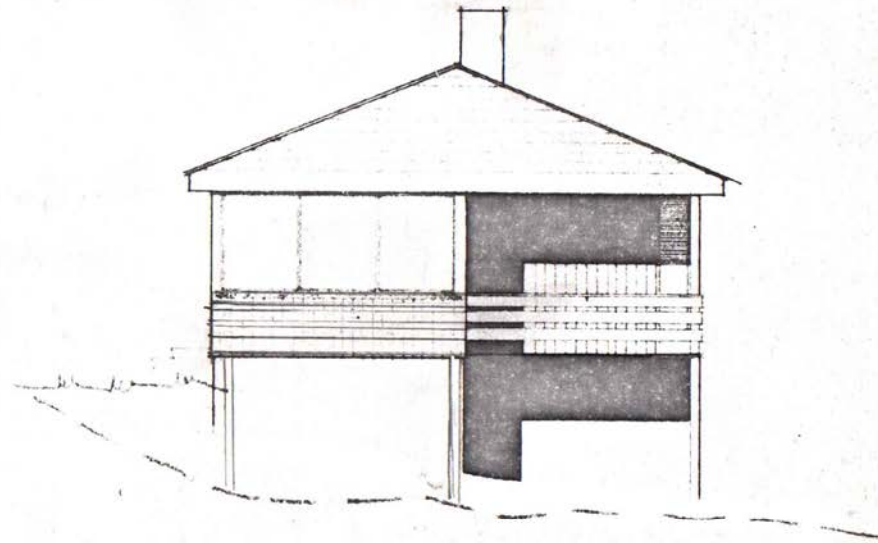
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller
gjøres offentlig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for eventuelle misbruk.

Neslandsvann Bruk A/s
Neslandvatn



KRAGERØ KOMMUNE
BYGGETILTAK
00011 20.6.73

KRAGERØ KOMMUNE
BYGGETILTAK
00118 15.6.78
A/K.



VEST



Nestlenda vnr Bruk Tomt nr. 40

Nordbøfeltet, Helle,
Kragereø

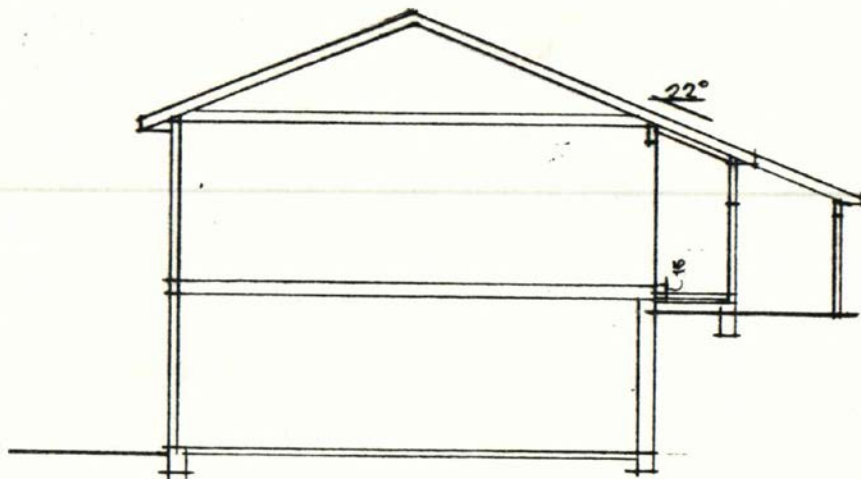
EINAR BRASTAD

15.12.1971 AL 80,0 m²
478 PL. 93,15 m²

30640

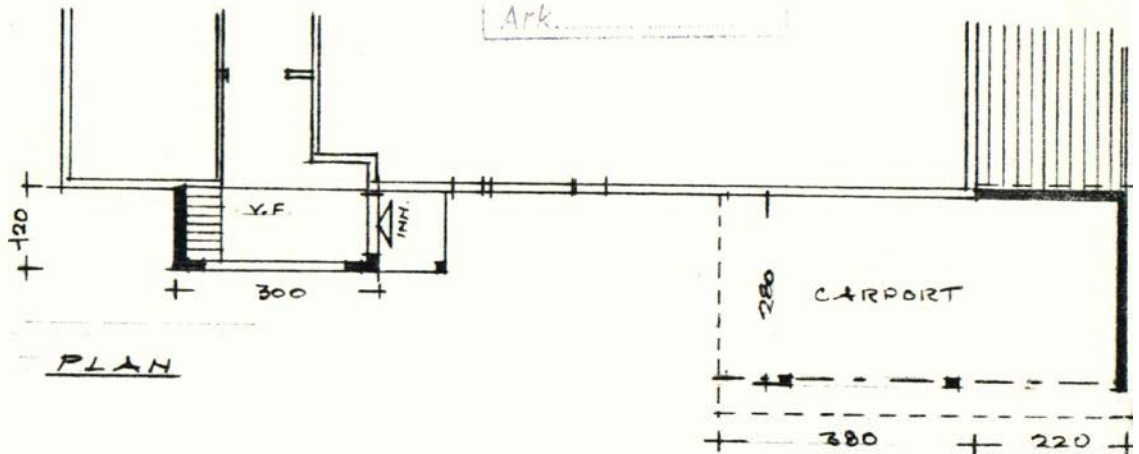
103+11

BYGNETILTAK 13-3-72
1:100 A 04. 5. 6. 72.

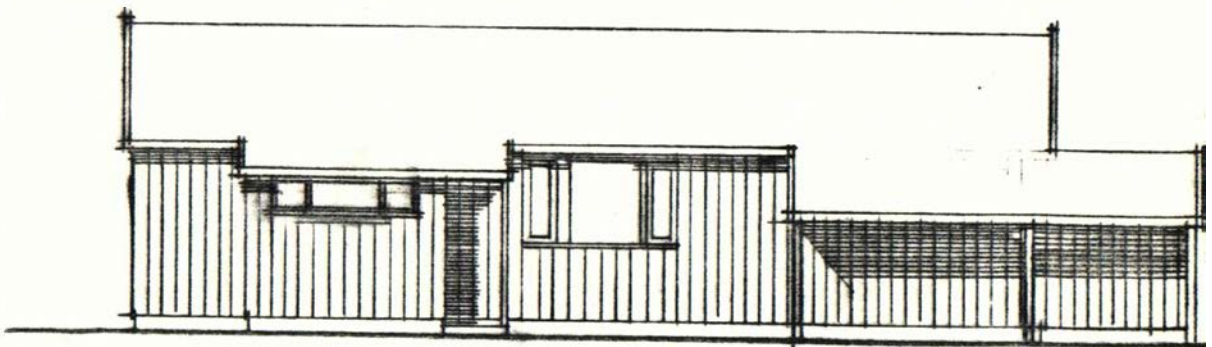


SNITT

KRAGFORSKEMNING
 00000 17.4.84.
 Ark.



PLAN



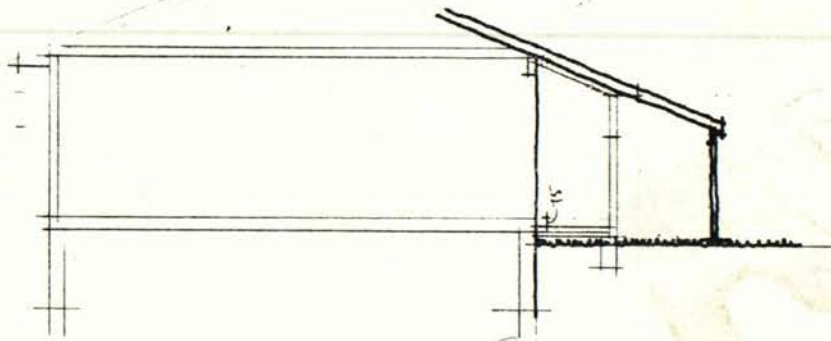
FASADE MOT VEIEN

BARBRØ OG KNUT HANSEN, GRANLIVEIEN 13, HELLE

TILBÆGG V.F. OG CARPORT

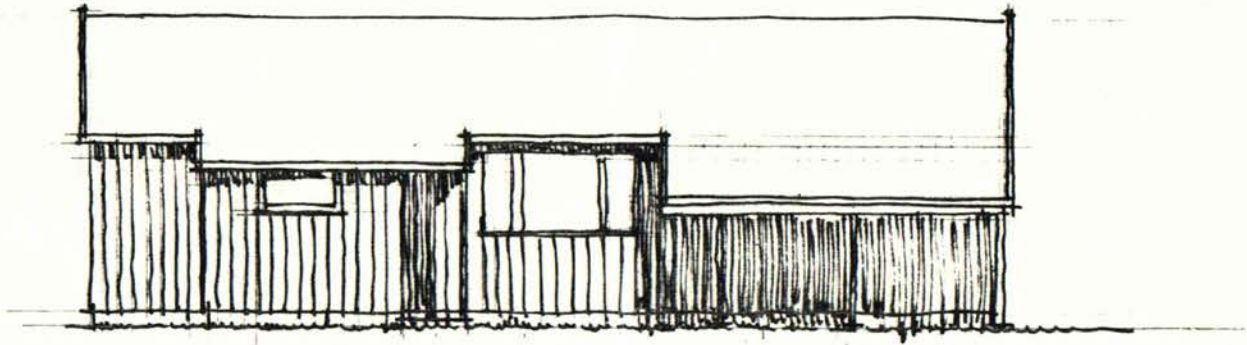
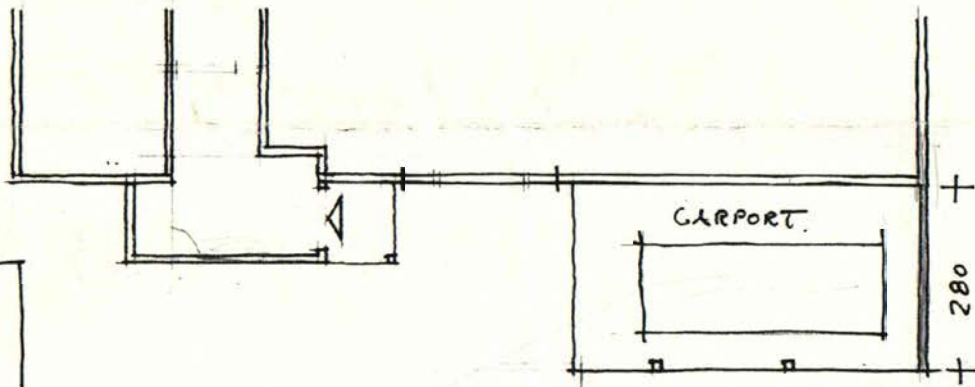
BO PLAN, HELLE

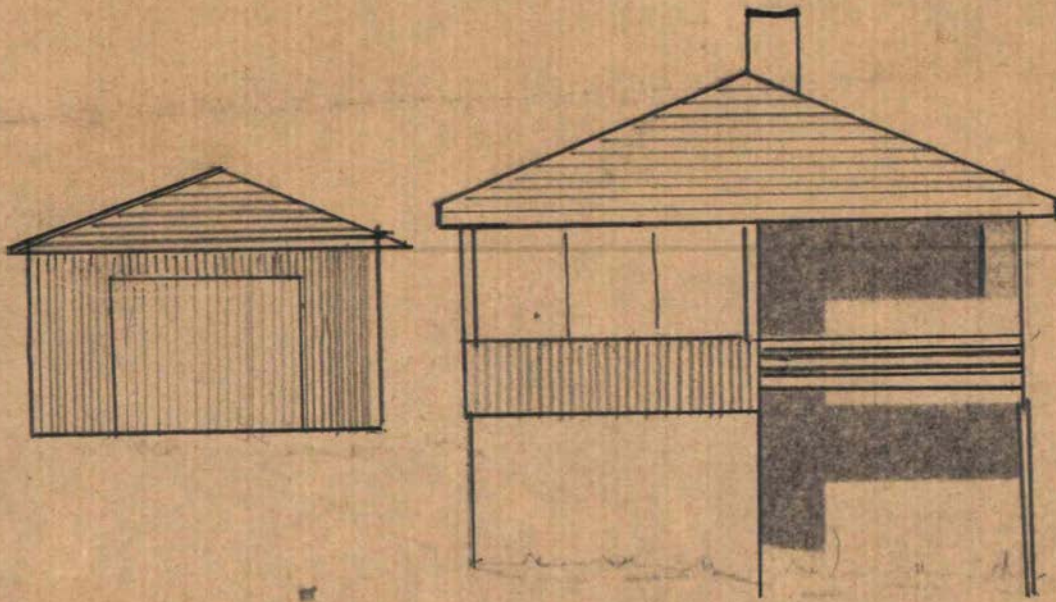
10.4.84 Ø. KRISTIANSEN



KRAFT
1
06000 17-4-84

Egil Ellingsvik (Snekker)





VEST

30640

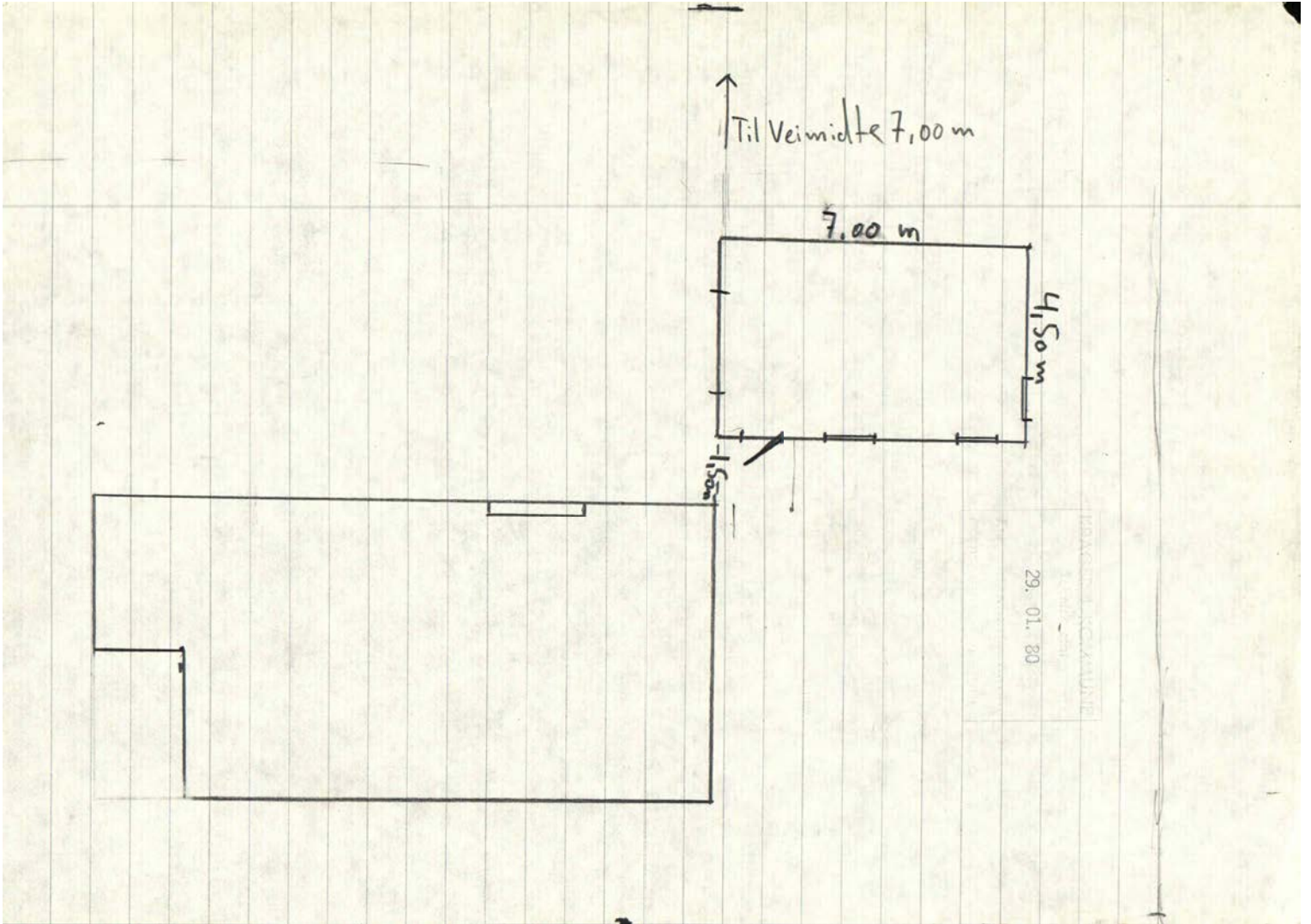
103+11

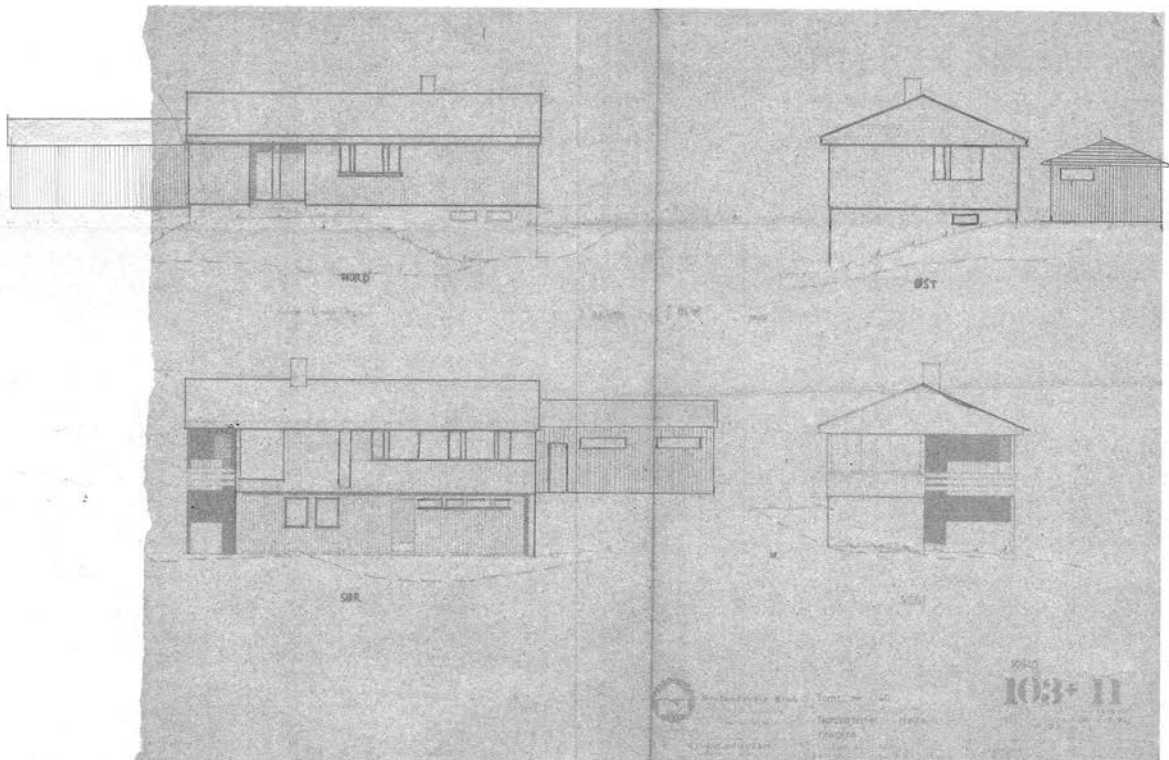


Nordøstveien 40

Nordøstveien, Helle
Kragere

OK 5 94





70/304	Granliveien 13.	Carport/Vindfang	22
Registernummer	Eiendommens bruksnavn/adresse		
Eier (navn og adresse)			
Barbro og Knut Hansen, Granlivn.13, 3790 Helle			
Arbeidets art	tilbygg carport vindfang		Sendt/retur
Meldt dato/jnr.			»
Byggherre	Barbro og Knut Hansen		»
Anmelder	Cyvind Kristiansen		»
Ansvarshavende	" " " "		»
Arkitekt/konsulenter			»
			»
			»
			Beh. bygningsrådet: Dato/saknr. <i>Rel.</i>
Konstruksjoner			Avslått/Returnert
			Approbert
			Gebyr: Nota sendt/betalt
			Ansvarsrett gitt <i>4.9.84</i>
			Byggetillatelse gitt <i>4.9.84</i>
Brutto areal	Ant. leiligheter	Leiligh. størrelse	W. C.
			Bad
			Diverse
Kjeller	m ²		
1. etg.	m ²		
2. etg.	m ²		
3. etg.	m ²		
4. etg.	m ²		
	m ²		
Sum	m ²		
Uthus/Garasje/Industri/Verksted/Kontor/Forretning			m ² m ² m ² m ²
			Brukstillatelse gitt
			Ferdigattest gitt
			Melding GAB

No. 87 Ferdig

Dagbok nr. 497 17 MARS 1974
Kragersø Sørenskriverembets

Stylen. h. 65, -

FESTEKONTRAKT.

Undertegnede John Strand, født 20/6 1925, Kragersø, erklærer herved å ha bortfestet stedsevarig til Stein Erik Lundgren, født 27/1 1954, Kragersø og rettsetterfølgere en tomt nr. 40 i Nordbøfeltet, Granliveien 13, gnr. 70, bnr. 304 i Kragersø på følgende betingelser:

1. I årlig festeavgift skal festeren betale til grunneieren eller den han bemyndiger kr. 250,00 - kronertohundreogfemti - der skal betales forskuddsvis hvert års 1. juni, første gang ved denne festekontrakts opprettelse.
Hvert 10. år kan hver av partene kreve festeavgiften regulert hvis konsumprisindeksen er forandret.
2. Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i den bortfestede tomt for ett år og fremtidig festeavgift.
3. Hvis festeavgiften ikke blir betalt i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og til å sette tomten med påstående bygninger til tvangsauksjon.
4. De offentlige etater har rett til å la utføre nødvendige arbeider på tomten uten erstatning.
5. Hvis naboeiendommene eller det offentlige har ledningsnett over tomten har disse rett til nødvendig vedlikehold av slike anlegg, men skal det foretas opprydding etter arbeidet.
6. Inntil kommunen har overtatt feltet vil vedlikehold av

veger o.l. kun bli utført til standard av anleggsveg inntil hele feltet er ferdig utbygd.

Vedr. kommunens overtagelse av feltet viser vi til vedlagte kopi av kommunestyrets vedtak.

7. Nødvendige utgifter som det offentlige måtte påføre byggefeltet (til f.eks. renseanlegg) må ventes å bli fordelt på de enkelte tomtfestere etter satser bestemt av det offentlige (kommunen).
8. Så lenge det hviler lån på tomten med bygninger i DEN NORSKE STATS HUSBANK skal:
 - A) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 - B) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
 - C) Husbanken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller event. lånets løpetid.
9. Alle omkostninger ved oppmåling, tinglysning og skrivning av festekontrakten betales av festeren.

Denne festekontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar.

K R A G E R Ø, den 7. mars 1974.

Som grunneier:

John Strand.

Gerd Strand.

Som fester:

Stein Erik Lundgren.

Undertegnede bekrefter herved at John Strand egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet denne festekontrakt og at han er over 20 år.

K R A G E R Ø, den 7. mars 1974.

Egil Midgaard,
advokat.



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 70, BNR. 1, "NORDBØ-
 I KRAGERØ KOMMUNE KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT FELTET"

03490 28.11.70

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ~~med~~ ^{Ark} med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal området bygges ut i samsvar med den disponering som er vist på planen. Forskyvning av husenes plassering kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlige ulemper for omliggende tomter og ikke virker skjemmende for området.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Takvinkelen skal for 1- og 2-etasjes hus være 23° og høyden til gesims skal ikke overstige 6,5 m for 2-etasjes hus og 3,5 m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

§ 3.

Våningshusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

§ 4.

Det tillates ikke bebygget boligrom på ~~bygningssjefen~~ i Kragerø 12/5-92

K.SAK ...35..... DATO 30/4-92

§ 5.

Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, kan bygningsrådet godkjenne frittstående garasje. Garasjeplasseringen avmerkes på situasjonsplanen når våningshuset bygges. Frittstående garasjer med ikke over 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m² kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 7.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverks gjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 9.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 10.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

BILAG 9.724-02

Kommunal- og arbeidsdepartementet
 PLANDATO: 26.03.92
 Godkjent den 10. november 1970



Nabolagsprofil

Granliveien 13 - Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helle skole Linje 459	8 min 0.7 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 22.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	12 min 7.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	10 min 6.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	27 min 30.4 km

«Området har nærhet til naturen og sjøen. Det er et stille område. Klimaet er bra. Fin, ny skole og boliger for eldre og funksjonshemmede. Kort vei til Kragerø og Skien/ Porsgrunn.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

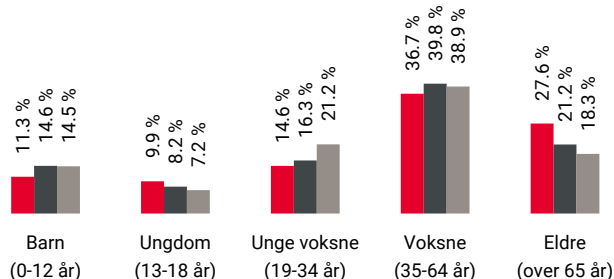
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordbø/Skarbo	933	460
Vadfoss/Helle	2 127	1 018
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 44 barn	20 min 1.8 km
Årø barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 2.9 km
Sirtun barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 7.1 km

Dagligvare

Coop Extra Helle	9 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Spar Sluppan	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

	Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	9 min	0.9 km
	Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min	0.9 km
	MOT Kragerø	7 min	
	Family Fitness Kragerø	12 min	

Boligmasse

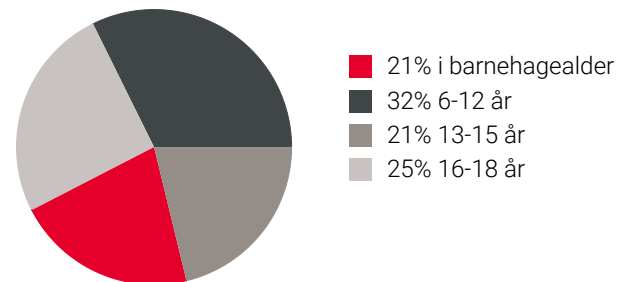


- 78% enebolig
- 9% rekkehus
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Kragerø	12 min
	Boots apotek Sannidal	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

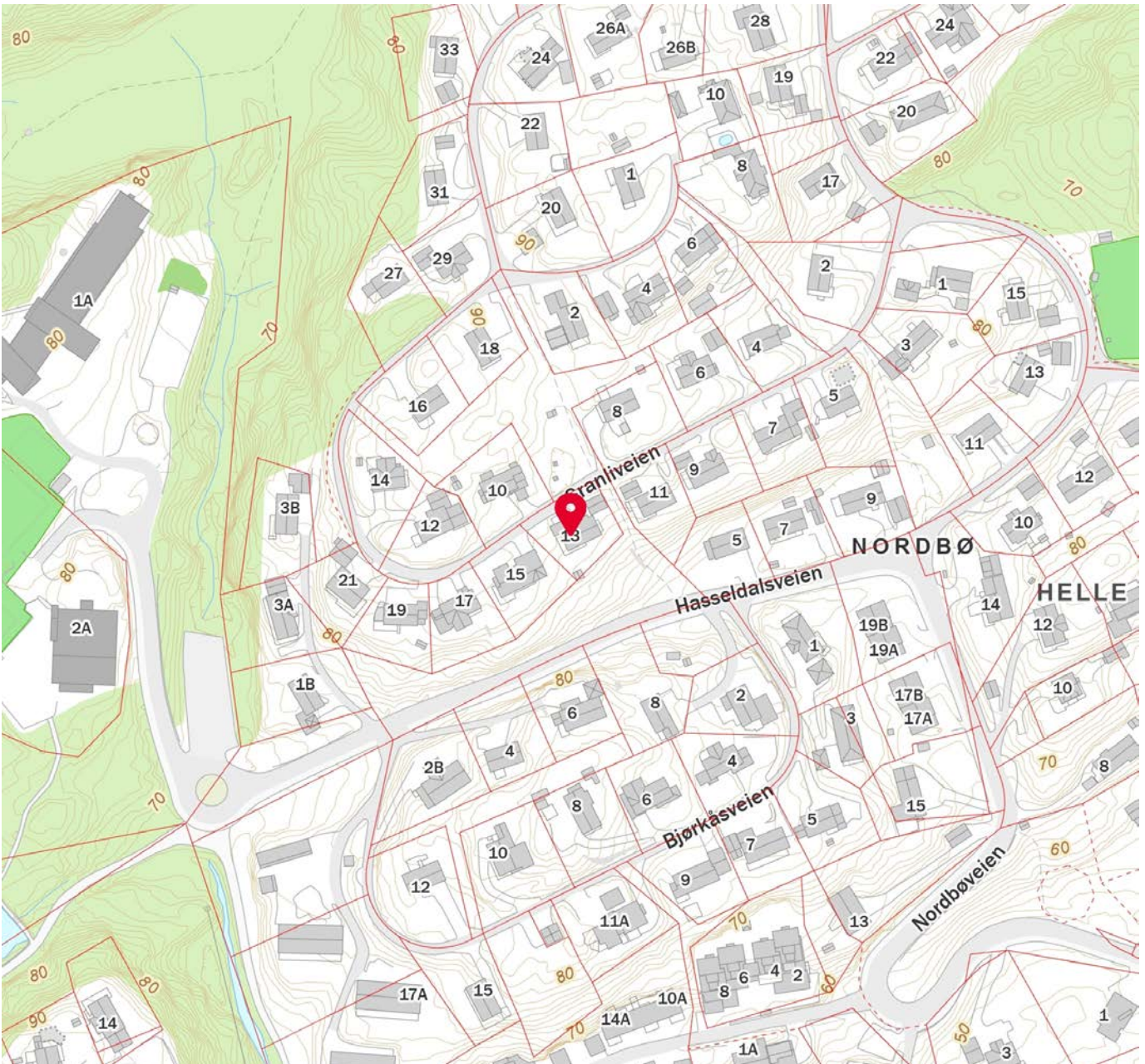
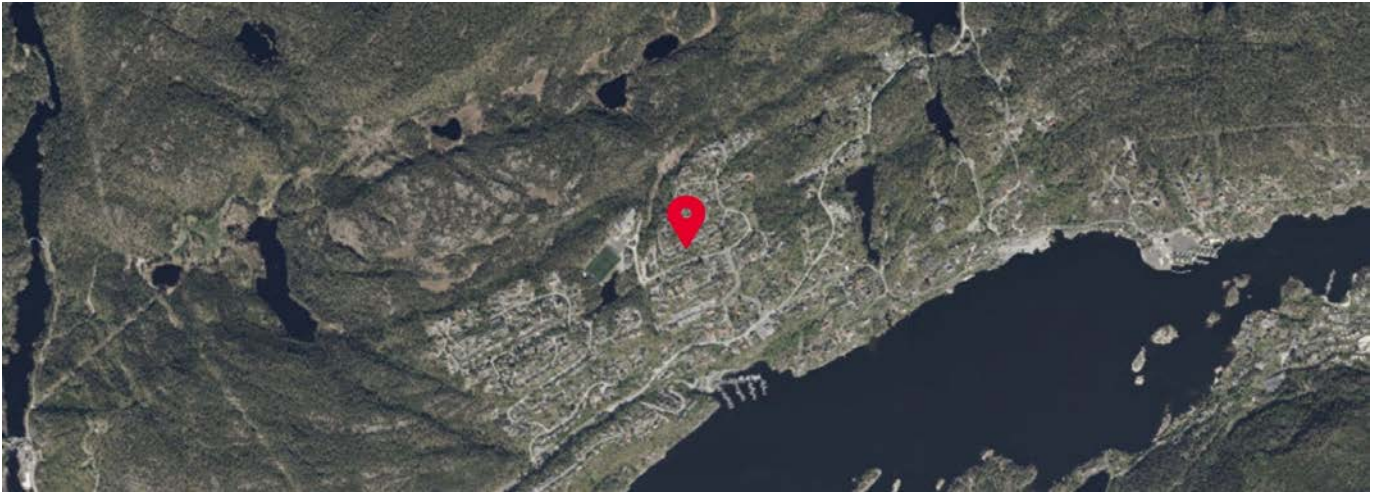


0% 43%

- Nordbø/Skarbo
- Vadfoss/Helle
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Granliveien 13
3790 HELLEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora EikelandTelefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre