

An aerial photograph of a snowy residential area at dusk. Two houses are visible, both with warm interior lights glowing through their windows. The houses are surrounded by a dense forest of snow-covered evergreen trees. The sky is a mix of orange and purple, indicating the time is either sunset or sunrise. The overall scene is peaceful and idyllic.

aktiv.

Helleveien 40 og 42, 3772 KRAGERØ

**Solrikt og idyllisk beliggende
m/to bolighus.
Generasjonsbolig eller utleie?**



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 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 140,-
Total ink omk.: Kr 3 271 140,-
Selger: Optimek Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1908
BRA-i/BRA Total 182/198 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1302260004

Helleveien 40 og 42

Helleveien 40 og 42 består av to bolighus. Helleveien 40 er hovedhuset, dette ble bygd på starten av 1900-tallet. I 1970 ble inngangsparti bygd på. Helleveien 42 var opprinnelig et uthus bygd samtidig som hovedhuset, og som er påbygd / ombygd i ca. 1960 til en egen boenhet. Eiendommen egners seg svært godt som generasjonsbolig, evt. som bolig med utleieenhet.

Eiendommen har en idyllisk og solrik beliggenhet på Helle, med landlige og skjermede omgivelser – samtidig som den ligger sentralt til. Det er ca. 1,5 km til Helle sentrum, hvor du finner dagligvareforretning (Coop Extra), gatekjøkken og gode bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Sannidal/Tangen bussterminal. Barneskole (Helle skole) og barnehager ligger kort vei fra eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	97
Energiattest	105
Andre vedlegg	109
Tegninger bod/uthus	114
Tegninger på omsøkt garasje.....	115
Nabolagsprofil.....	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 198 kvm

TBA: 15 kvm

Enebolig Helleveien 42

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken og soverom

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang, garderobe rast og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Enebolig Helleveien 40

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, gang, bad, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Loftstue og soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig Helleveien 42

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i tre mot sørvest.

Enebolig Helleveien 40

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod

Arealet er målt opp utvendig på stedet.

Bod var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Festet tomt som ble fradelt i 1908. Eiendommen er ikke oppmålt, og grensene er beskrevet i en gammel skylddelingsforretning som til dels er vanskelig å tyde. På kommunekart.no er det anslåtte grenser, disse er usikre. Deler av østre hjørne på Helleveien 42, og deler av veste hjørne på utebod ser ut til å ligge utenfor de anslått grensene. Byggene på eiendommen har stått der siden 1908, og det er ingen kjente grensekonflikter med naboer eller kommune.

Grunneier er Elisabeth Strand, Kragerø kommune er fester som igjen har fremfestet til eier av eiendommen. Etter påtegning i grunnboken fra 1969 betales grunnleien til Kragerø kommune. Festekontrakten må med tanke på alder legges til grunn å være evigvarende og festeavgiften reguleres etter konsumprisindeks. Festekontrakten fra 1908 er vanskelig å tyde men i følge grunnboken utgjorde festeavgiften kr. 35,- pr. år i 1908. Dersom man konsumprisindeksregulerer beløpet til siste tilgjengelige tall på SSB vil festeavgiften pr. 2025 være ca. 3000,- pr. år. I dag betaler eiendommen kr. 1136,- i festeavgift pr. år, dog må ny eier påregne justering i henhold til konsumpris slik som nevnt. Neste regulering antas å være i 2031. Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Tomten er solrik og opparbeidet med store parkeringsarealer, samt god plass til å sette opp garasje. Eiendommen byr på et stort potensial, med rikelig plass til å anlegge plen, frukttrær, kjøkkenhage eller andre grønne uteområder. Her har barna god plass til lek og utfoldelse. Det er i dag et areal med gressplen og frukttrær foran boligene.

I 2024 ble inn/utkjøring til eiendommen flyttet, samt etablert parkeringsareal og tomt for garasje. Det ble foretatt masseutskiftning og lagt ned geoduk som fundamentering for garasje. Arbeidene ble gjort av Steintransport.

Det er søkt om og godkjent bygging av garasje i sammenheng med flytting av utkjøring. Utkjøring og tomtearealer er klargjort, men garasje er ikke påbegynt. I bakgrunn av dette er det ikke søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket og ny eier overtar ansvaret for dette.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk og solrik beliggenhet på Helle, med landlige og skjermede omgivelser – samtidig som den ligger sentralt til. Det er ca. 1,5 km til Helle sentrum, hvor du finner dagligvareforretning (Coop Extra), gatekjøkken og gode bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Sannidal/Tangen bussterminal.

Barneskole (Helle skole) og barnehager (Hellekirken bhg og Årø barnehage) ligger kort vei fra eiendommen. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a. klubbhus og kunstgressbane.

Kragerø sentrum ligger ca. 8-9 minutters kjøring unna. Her finner du servicetilbud, flotte nisjebutikker og anerkjente spisesteder som Smauet, Nordraaks matverksted og El Paso. Ikke langt unna sentrum ligger Kragerø barne- og ungdomsskole. Kragerø videregående skole ligger på Kalstad, ca. 5 km fra boligen. Rett ved videregående finner du Kragerøhallen og Livsløpsparken med blant annet pumtrack-bane og skatepark. Med daglig skyss fra ferjekaia i Kragerø og over fjorden til Skåtøy, ligger Kragerøskjærgårdens Montessoriskole.

Rett utenfor eiendommens grenser finner du flotte tuområder med stier som blant annet leder opp til Måneliheia og videre til den populære kyststien. Kyststien strekker seg over 40 km, fra Banglegrensen i nordøst til Risørgrensen i sør, og byr på varierte naturoplevelser året rundt.

Sjøen og vakre Hellefjorden ligger i nærheten, med flere flotte friområder og bademuligheter. Nærmeste barnevennlige sandstrand er Terjesen, ca. 2 km fra eiendommen. På Helle finner du også fine ferskvann med bade- og fiskemuligheter. Av fine ferskvann kan blandt annet Strandtjenn, Langtjenn og Hullvann nevnes.

Dette er et ideelt bosted for barnefamilier og naturglade, med nærhet til både sjø, skog og nødvendige servicetilbud.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde, boligfeltet Måneliheia ligger rett nord for eiendommen. Ellers er området hovedsakelig bestående av eldre eneboliger, spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1909.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av naturstein, betong og leca. De originale delene av grunnmuren består av pusset naturstein, mens påbygde deler har grunnmur av leca og betong.

Det er registrert manglende drenering og fuktsikring.

Veggkonstruksjonen består av reisverk i tre og tømmer, med en utvendig stående bordkledning.

Boligen har et saltak med sperrer i tre. Taktekingen består av tegltakstein og bølgeplater.

Renner, nedløp og beslag er utført i stål.

Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vinduene varierer i alder og kvalitet, med utførelser i tre med 2-lags isolerglass og enkelt glass. Ytterdøren er en inngangsdør i tre, og det er en terrassedør i tre med glassfelt. I tillegg finnes det plassbygde tredører mot krypkjelleren.

Eiendommen har en terrasse i tre med rekkverk i tre, samt utvendige trapper i tre, betong, stein og skifer.

Eiendommen inkluderer også en bod som står på en ringmur av betong og teglstein, med en grunnmur av leca og betong. Bodan har et reisverk i tre med liggende bordkledning, et saltak med takstein, vindu med 2-lags glass og en plassbygd tredør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Helleveien 42 - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

Forventet levetid på beslag, renner og nedløp er oppbrukt.

Det er registrert noe nebyninger, deformasjoner og overflatebehandling som flasser.

- Helleveien 42 - Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis mykt treverk.

Det er registrert svertesopp på overflater, dette er også et tegn til redusert lufting.

Det er registrert alder og værslitasje.

På tilbygg er det luft mellom vindtett og kledning, men denne er tett da det er montert museklosser. Redusert sirkulasjon.

- Helleveien 42 - Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med fuktmerker.

Det er registrert vinduer med pakninger som har forvitret.

- Helleveien 42 - Utvendig - Dører

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

Terrassedør har slitasje, merker og slitasje på dørvrider.

Det er registrert alder og værslitasje på plassbygde tredører, men disse fungerer til tiltenkt bruk.

- Helleveien 42 - Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på gulv, sprekker og merker på overflater.

Registrerte avvik gjelder eldre overflater og 2 etasje for det meste, da overflater er i storgrad fornyet i 1 etasje.

- Helleveien 42 - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert ekstra bæring montert i krypkjeller.

Det er registrert stedvis svikt i etasjeskille i 2 etasje.

Det er registrert noe forvitring og spor etter skadedyr fra krypkjeller.

- Helleveien 42 - Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert noe salt og fukt i krypkjeller.

Med tanke på at det er natursteinsmur, er det helt naturlig med fukt som vil renne inn og ut av kjelleren.

Det er registrert en avfukter i krypkjeller, denne hjelper med å holde et bedre miljø i kjeller.

- Helleveien 42 - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Helleveien 42 - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert merker, slitasje og slitasje på dørvridere.

- Helleveien 42 - Kjøkken - 1. etasje - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskade på heltrebenkeplate ved vask.

- Helleveien 42 - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Rør-i-rør er montert uten rørskap med fordeler i krypkjeller.

Her er det ikke sluk eller avrenning mot sluk, så eventuelt lekkasjevann som renner tilbake til rørfordeler vil samles på gulv i krypkjeller.

Krypkjeller kan være utsatt for frost.

- Helleveien 42 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Helleveien 42 - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Helleveien 42 - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Dette er normalt med tanke på alder og byggemåte, natursteinsmur som dette på terreng vil ha et naturlig tilsig og avrenning av fuktighet.

- Helleveien 42 - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Originale deler av grunnmuren i naturstein, som er pusset og påbyggsdel har grunnmur i leca og betong.

Eldre deler som er overflatebehandlet og pusset har forvitring, sprekker og riss.

- Helleveien 42 - Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert noe stein på oversiden av 40, som ligger mot noen sikringer av jern.

- Helleveien 42 - 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.

- Helleveien 42 - Tomteforhold - Septiktank

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

- Helleveien 40 - Utvendig - Takteking

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

- Helleveien 40 - Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis mykt treverk.

Det er registrert svertesopp på overflater, dette er også et tegn til redusert lufting.

Det er registrert alder og værslitasje.

- Helleveien 40 - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak.

Det er registrert noe spor etter skadedyr, men ikke aktivitet på befaringsdagen.

- Helleveien 40 - Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer, karmer og foringer.

Vinduer i grunnmur er eldre med påbegynt råte.

- Helleveien 40 - Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje og merker på overflater.

- Helleveien 40 - Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert noe salt og fukt i kryp kjeller.

Med tanke på at det er natursteinsmur, er det helt naturlig med fukt som vil renne inn og ut av kjelleren.

Det er registrert en avfukter i kryp kjeller, denne hjelper med å holde et bedre miljø i kjeller.

- Helleveien 40 - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er registrert slitasje på trapp.

- Helleveien 40 - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert merker og små skader på innerdører.

- Helleveien 40 - Kjøkken - 1. etasje - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre kjøkken med bruksslitasje, merker og noe svelling.

- Helleveien 40 - Kjøkken - 1. etasje - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Avtrekksvifte har mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

- Helleveien 40 - Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Det er registrert slitasje på overflater.

- Helleveien 40 - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Helleveien 40 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Helleveien 40 - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Helleveien 40 - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Dette er normalt med tanke på alder og byggemåte, natursteinsmur som dette på terreng vil ha et naturlig tilsig og avrenning av fuktighet.

- Helleveien 40 - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i fuger, stedvis fuger som har forvitret.

- Helleveien 40 - Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert noe stein på oversiden av 40, som ligger mot noen sikringer av jern.

- Helleveien 40 - 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.

- Helleveien 40 - Tomteforhold - Septiktank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Helleveien 42 - Utvendig - Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Taktekking er dekt av snø- og isdekke på befaringsdagen, men utfra alder og informasjon gitt av eier så ligger taktekking for utskiftning.

- Helleveien 42 - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak, spesielt mot sørøst mot gavlvegg.

- Helleveien 42 - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert slitasje og råte på rekkverk.

- Helleveien 42 - Våtrom - 1. etasje > Bad - Generell

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

Fliser på gulv og våtromsplater er fornyet i 2014, men eier opplyser om at membran og tettesjikt ikke ble fornyet.

- Helleveien 40 - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og slitasje på bjelkelag.

Husk at bjelkelag er originalt, tegn til alder er ikke unormalt.

- Helleveien 40 - Våtrom - 1. etasje > Bad - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Helleveien 42 - Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Helleveien 42 - Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Helleveien 40 - Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Helleveien 40 - Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innhold

Helleveien 40 og 42 består av to boligeiendommer:

Helleveien 40 - Hovedhuset:

1. etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje: Loftsstue og et soverom med garderobe.

Helleveien 42:

1. etasje: Vindfang, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken og soverom (evt. TV-stue).

2. etasje: Mellomgang og tre soverom.

Det er også et uthus på tomten, samt at det foreligger godkjenning til å sette opp garasje (se mer info under parkering, samt vedlegg i prospekt).

Standard

Helleveien 40 og 42 består av to bolighus. Helleveien 40 er hovedhuset, dette ble bygd på starten av 1900-tallet. I 1970 ble inngangsparti bygd på. Helleveien 42 var opprinnelig et uthus bygd samtidig som hovedhuset, og som er påbygd / ombygd i ca. 1960 til en egen boenhet. Eiendommen egners seg svært godt som generasjonsbolig, evt. som bolig med utleieenhet.

Helleveien 40 er oppgradert med ny takking (2024, se beskrivelse i egenerklæringsskjema), rehabilitert pipe og montert nytt ildsted/vedovn i 2024, satt inn varmepumpe (2015) og montert nytt sikringsskap/skiftet ut diverse ledninger i 2014. Øvrige bygningdeler utover dette er av eldre dato. Denne boligen er leid ut i dag, og leietaker ønsker å bli boende om mulig. Se mer info under "diverse".

Overflater i nr. 40 består i all hovedsak av flis / belegg/ laminat på gulv og malt panel på vegger. Du kommer først inn i boligens vindfang. Her er det flislagt gulv og malt panel på vegger. Videre er det adkomst til gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom og oppgang til 2. etasje (loftsplan). Koselig, lysmalt stue og spisestue med flott vedovn fra 2024. Den ene veggen inn mot stue/spisestue er i malt tømmer. Kjøkkenet har en enkel innredning med frittstående hvitevarer. Badet er av eldre dato og inneholder servant, speilskap, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er belegg på gulv og tapet på vegger. Enkel toalettrom som inneholder wc. I 2. etasje er det loftstue og ett soverom med garderobe/kott. I loftstuen er det loftsluke og kott. Strøminntaket til boligen kommer inn her. Takstmann opplyser at vinduer i 2. etasje bla. mangler rømningsvei.

I Helleveien 42 er store deler av hovedetasjen oppgradert i 2020. Dette året ble det satt inn ny kjøkkeninnredning, nye innerdører, inngangsdør og to vinduer i trappeløp og de fleste overflater skiftet / malt opp. Samme året ble det satt inn varmepumpe, montert vedovn og satt inn nytt sikringsskap samt skiftet ut diverse ledninger og lagt til flere kurser i hovedetasje. Det er tre soverom i 2. etasje, vinduene her ble skiftet starten av 90-tallet. Øvrige bygningdeler utover det som er nevnt er av eldre dato.

Overflater i nr. 42 består av laminat/parkett/tregulv/flis på gulv og malt panel/malt tapet på vegger. Du kommer først inn i boligens vindfang. Her er det lysmalte vegger og flislagt gulv. Videre er det adkomst til toalettrom, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom samt oppgang til 2. etasje. Toalettrom ligger under trappa, og har flislagt gulv og malte murvegger. Rommet inneholder wc og håndvask. Badet er fra 2014 og fremstår pent. Det er flislagt gulv med varmekabler og fibo-trespo plater på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, servant med underskap og speilskap samt opplegg

til vaskemaskin. Stue og kjøkken har åpen løsning, dette gir en god romfølelse. Kjøkkenet har en lekker, sort innredning med benkeplate i tre og integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap medfølger. Det er montert plater mellom benkeplate og overskap. Stuen er lysmalt og innbydende, og har utgang til vestvendt uteplass med gode solforhold sommerstid. Det er satt inn både varmepumpe og vedovn i stuen. Soverommet på hovedplan er romslig med malte mdf-plater på veggene. I 2. etasje er det tre soverom, alle med furugulv og malte plater på vegger og i himlinger. Det ene soverommet har et lite walk-in garderobeskap, og ett annet soverom har tilgang til loft over opprinnelig enebolig.

Utvendig er det en bod/uthus på ca. 15. kvm. Denne boden erstatter en tidligere garasje, og ble bygget ny i 2020. Bod er bygd på samme grunnmur som opprinnelig bygg.

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.

Helleveien 40 er leid ut, og leietaker ønsker å bli boende. Alt innbo i huset tilhører leietaker.

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 til eiendommen og mulighet for å tegne TV/Internett abonnement via Altibox.

Parkering

Det foreligger godkjenning for oppføring av garasjebygg (erstatningsbygg etter tidligere uthus). Når det gjelder frister rundt dette tiltaket, så gjelder både rammetillatelsen gitt 8. juni 2023 og Igangsettingstillatelsen datert 4. september 2023 for hele tiltaket med riving av uthus, flytting av utkjørsel samt oppføring av garasjebygg. Kommunen opplyser i e-post til megler at garasjen må påbegynnes innen 2 år etter siste tiltak ble avsluttet. Selger opplyser at siste tiltak (flytte utkjørsel) ble utført i august 2024. Dersom kjøper har ønske om å sette opp omsøkt garasje må arbeidene igangsettes innen august 2026. Tegninger, rammetillatelse og igangsettelsestillatelse ligger vedlagt i prospekt. Komplette søknad kan fåes ved henvendelse megler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende , polisenummer 719732

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Leieforhold Helleveien 40: Denne boligen er leid ut i dag, og leietaker ønsker å bli boende om mulig. Leietaker betaler kr. 7800,- pr. mnd (strøm og internett/TV kommer i tillegg), og har 2 måneders oppsigelsestid. Ny eier overtar leieforholdet.

Energi

Oppvarming

Begge boligene har nyere varmepumpe og vedovn. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Helleveien 40 fikk energiklasse rød G. Helleveien 42 fikk energiklasse orange E.

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 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 140 (Omkostninger totalt)
98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 288 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 290 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 824 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 887 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på

skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, brøyting og abonnement til tv og 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 26 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/70/26:

22.12.1908 - Dokumentnr: 900098 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 35

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning

TGL PÅTEGN PÅ FESTE KONTRAKT PÅ BNR 174 HVORETTER GRUNNLEIEN

FOR DENNE EIEND TILFALLER KRAGERØ KOMMUNE SOM

HJEMMELSINNEHAVER TIL BNR 174

Dette er festekontrakten mellom grunneier og eiendommen. Festekontrakten ligger vedlagt i prospekt, men er dog vanskelig å tyde.

05.11.1908 - Dokumentnr: 900073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:70 Bnr:1

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt i 1908. Dokumentet inneholder en grensebeskrivelse, dog er denne vanskelig å tyde.

16.02.2021 - Dokumentnr: 192078 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:70 Bnr:174

Denne tinglyste bestemmelsen er mellom eiendommen og Kragerø kommune. Det står følgende "Erklæringen er gitt for å sikre rett til adkomst til Gbnr 70/26 ifm flytting av dagens avkjørsel, skissert i vedlagt situasjonsplan datert 24.11.20". Bestemmelsen ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig bolig hva gjelder Helleveien 40 (opprinnelig hovedhus fra tidlig 1900-tallet). Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Huset er opprinnelig bygd lenge før plan- og bygningsloven av 1965, og det er derfor ikke å vente at opprinnelige tegninger eller tillatelser som midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest må i dette tilfelle antas å ha lite / ingen konsekvens.

Det foreligger tegninger fra 70-tallet hvor inngangsparti er bygd på. Tegningene stemmer godt med dagens løsning med unntak av ett ekstra vindu som er satt inn på nordvestvegg (vindu i kott/bod). Tegningene fra 70-tallet inneholder ikke plantegning over 2. etasje og noen av fasadene er ikke inntegnet. Dette er ikke unaturlig da disse tegningene kun omfatter tilbygg mot nordøst. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest hva gjelder tilbygg inngangsparti.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. 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 eventuelle ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygg/tiltak ikke er lovlig tatt i bruk. Det er ikke unormalt at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eldre tiltak i kommunen.

Når det gjelder Helleveien 42 foreligger det ikke tegninger av opprinnelig uthus/bolig da dette er oppført trolig tidlig 1900-tallet. Det foreligger tegninger av tilbygg datert 1962. Tegningene stemmer godt med dagens løsning, med unntak av at verandadør på fasade "sydvest" er satt inn og veranda mot sydvest er bygd i ettertid. Megler finner ikke tegninger av veranda, og dens lovlighet er dermed ikke mulig å kontrollere. I tillegg er det ikke tegninger av fasade mot øst, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere evt. avvik på denne fasaden. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen. Da boligen og tilbygg er oppført før plan- og bygningsloven av 1965 trådte i kraft, er det ikke å forvente at slike tillates foreligger. Manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest må i dette tilfelle antas å ha lite / ingen konsekvens.

Det foreligger ikke tegninger av utebod (nord på tomten), denne er oppført før plan og bygningsloven trådte i kraft i 1965. Med tanke på byggeår er det ikke å forvente at det

foreligger tegninger.

I 2024 ble inn/utkjøring til eiendommen flyttet, samt etablert parkeringsareal og tomt for garasje. Det ble foretatt masseutskifting og lagt ned geoduk som fundamentering for garasje. Arbeidene ble gjort av Steintransport. Det er søkt om og godkjent bygging av garasje i sammenheng med flytting av utkjøring. Utkjøring og tomtearealer er klargjort, men garasje er ikke påbegynt. I bakgrunn av dette er det ikke søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket og ny eier overtar ansvaret for dette.

Vei, vann og avløp

Septiktank og offentlig vann.

Kragerø kommune har begynt å føre tilsyn med private avløpsanlegg. Dersom anleggene ikke fungerer tilfredsstillende mht. forurensning blir eier pålagt utbedringer, evt. tilkobling til offentlig kloakk.

Eiendommen har mottatt brev fra Kragerø kommune som varsler at dagens anlegg ikke oppfyller gjeldene krav, og at det vil i løpet av 2026 bli sendt ut pålegg om utbedring eller utskifting av eksisterende løsning. Det står videre i brevet at det deretter vil bli gitt en 24 måneders frist for å gjennomføre nødvendige tiltak og søke ny utslippstillatelse. Brevet ligger vedlagt i prospekt. Nåværende eier har ikke undersøkt ytterligere vedrørende dette. Ny eier overtar ansvar og kostnader knyttet til eventuelle pålegg, oppgraderinger eller ny avløpsløsning.

Privat avstikker fra hovedvei. Eier står selv ansvarlig for veien og tilhørende vedlikehold / brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger og er en del av reguleringsplanen for Måneliheia III. Deler av tomtens nordside er regulert til friluftsmål. Bod/uthus ligger delvis i boligområde og delvis i område regulert til friluftsmål. Det tillates som hovedregel ikke bebyggelse i områder regulert til friluftsmål, dog ser det ut på historiske kart at uthus/bod var oppført før området ble regulert og bygningsloven trådte i kraft. Bod/uthus på eiendommen ble revet og ført opp på nytt i 2020, ref. selger på samme grunnmur som opprinnelig bygg.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 24 900 Markedspakke (Foto av begge hus, finn.no, aktiv.no, KV's boligkarusell etc).

5 000 Oppgjørshonorar

19 000 Tilretteleggingsgebyr (Innhenting opplysninger, utarbeidelse prospekt, kundetiltak firma, gjennomgang byggesaksmappe etc).

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 122 500

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

Ansvarlig megler

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistås av

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

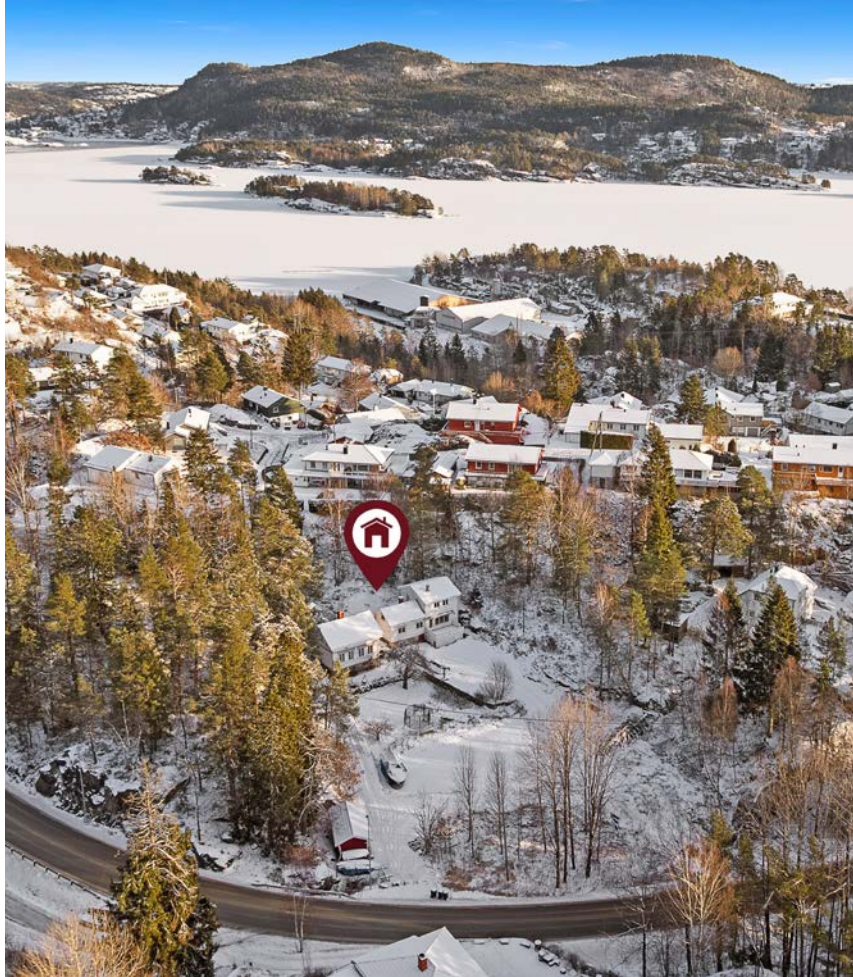
Salgsoppgavedato

30.01.2026

Helleveien 40 og 42 består av to bolighus.

Helleveien 40 er hovedhuset, dette ble bygd på starten av 1900-tallet. I 1970 ble inngangsparti bygd på.

Helleveien 42 var opprinnelig et uthus bygd samtidig som hovedhuset, og som er påbygd / ombygd i ca. 1960 til en egen boenhet. Eiendommen egners seg svært godt som generasjonsbolig, evt. som bolig med utleieenhet.



Tomten er solrik og opparbeidet med store parkeringsarealer, samt god plass til å sette opp garasje. Eiendommen byr på et stort potensial, med rikelig plass til å anlegge plen, frukttrær, kjøkkenhage eller andre grønne uteområder. Her har barna god plass til lek og utfoldelse. Det er i dag et areal med gressplen og frukttrær foran boligene.





Helleveien 40 - Hovedhuset:

- 1. etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og spisestue.
- 2. etasje: Loftsstue og et soverom med garderobe.

Helleveien 40 er oppgradert med ny takking, rehabilitert pipe og montert nytt ildsted/vedovn i 2024, satt inn varmepumpe (2015) og montert nytt sikringsskap/skiftet ut diverse ledninger i 2014. Øvrige bygningdeler utover dette er av eldre dato.



Du kommer først inn i boligens vindfang.

Videre er det adkomst til gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom og oppgang til 2. etasje (loftsplan).



Koselig, lysmalt stue og spisestue med
flott vedovn fra 2024.

Den ene veggen inn mot stue/spisestue er i
malt tømmer.





Kjøkkenet har en enkel innredning med frittstående hvitevarer.





Badet er av eldre dato og inneholder servant, speilskap, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

I 2. etasje er det loftstue og ett soverom med garderobe/kott.

I loftstuen er det loftsluke og kott.



Helleveien 42:

1. etasje: Vindfang, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken og soverom (evt. TV-stue).

2. etasje: Mellomgang og tre soverom.

I Helleveien 42 ble store deler av hovedetasjen oppgradert i 2014.

Du kommer først inn i boligens vindfang. Videre er det adkomst til toalettrom, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom samt oppgang til 2. etasje.



Kjøkkenet har en lekker, sort innredning med benkeplate i tre og integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Frittstående kjøleskap medfølger.

Det er montert plater mellom benkeplate og overskap.





Stue og kjøkken har åpen løsning,
dette gir en god romfølelse.

Det er satt inn både varmepumpe
og vedovn i stuen.

Stuen er lysmalt og innbydende, og har
utgang til vestvendt uteplass med gode
solforhold sommerstid.

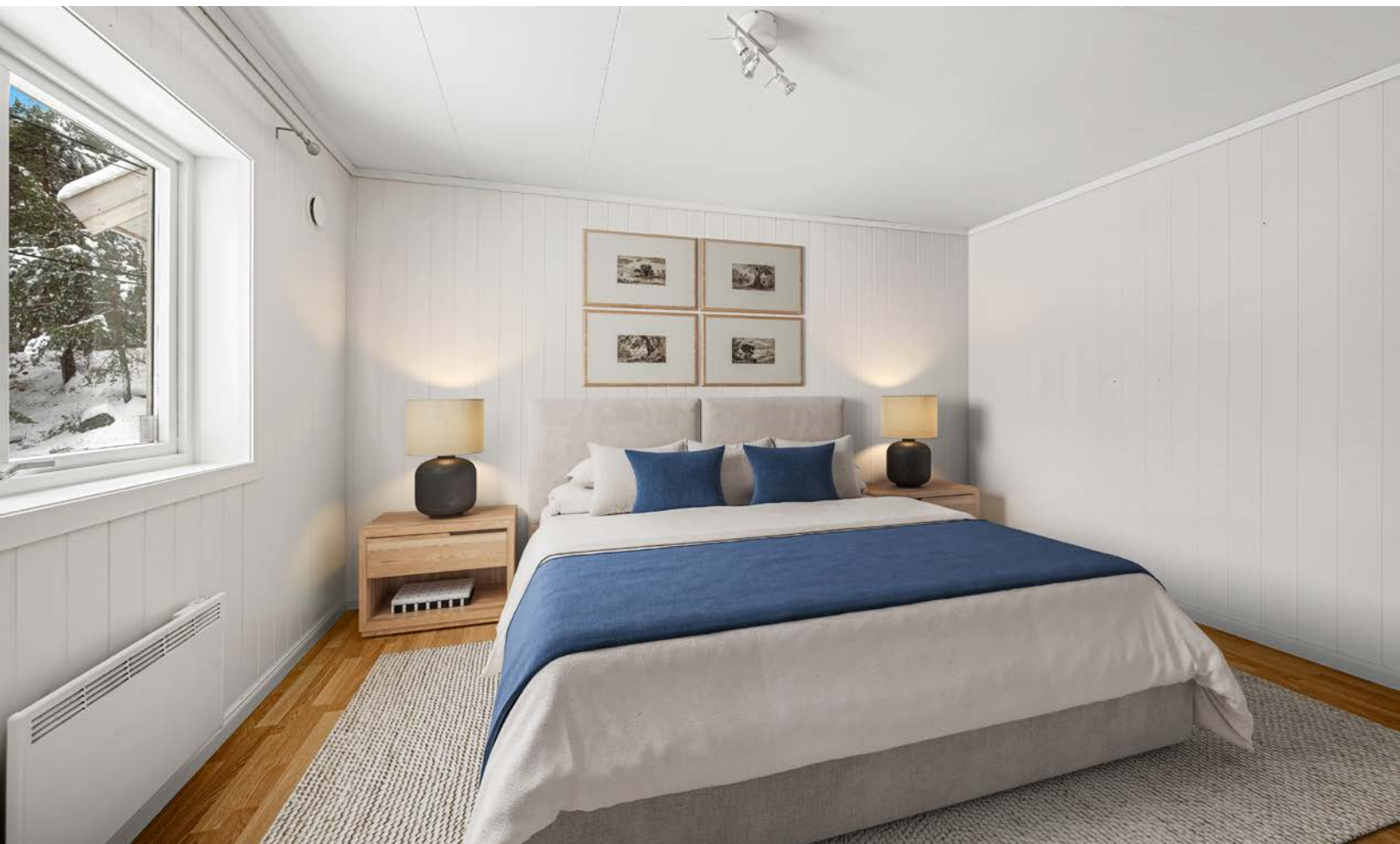
(Digital styling)





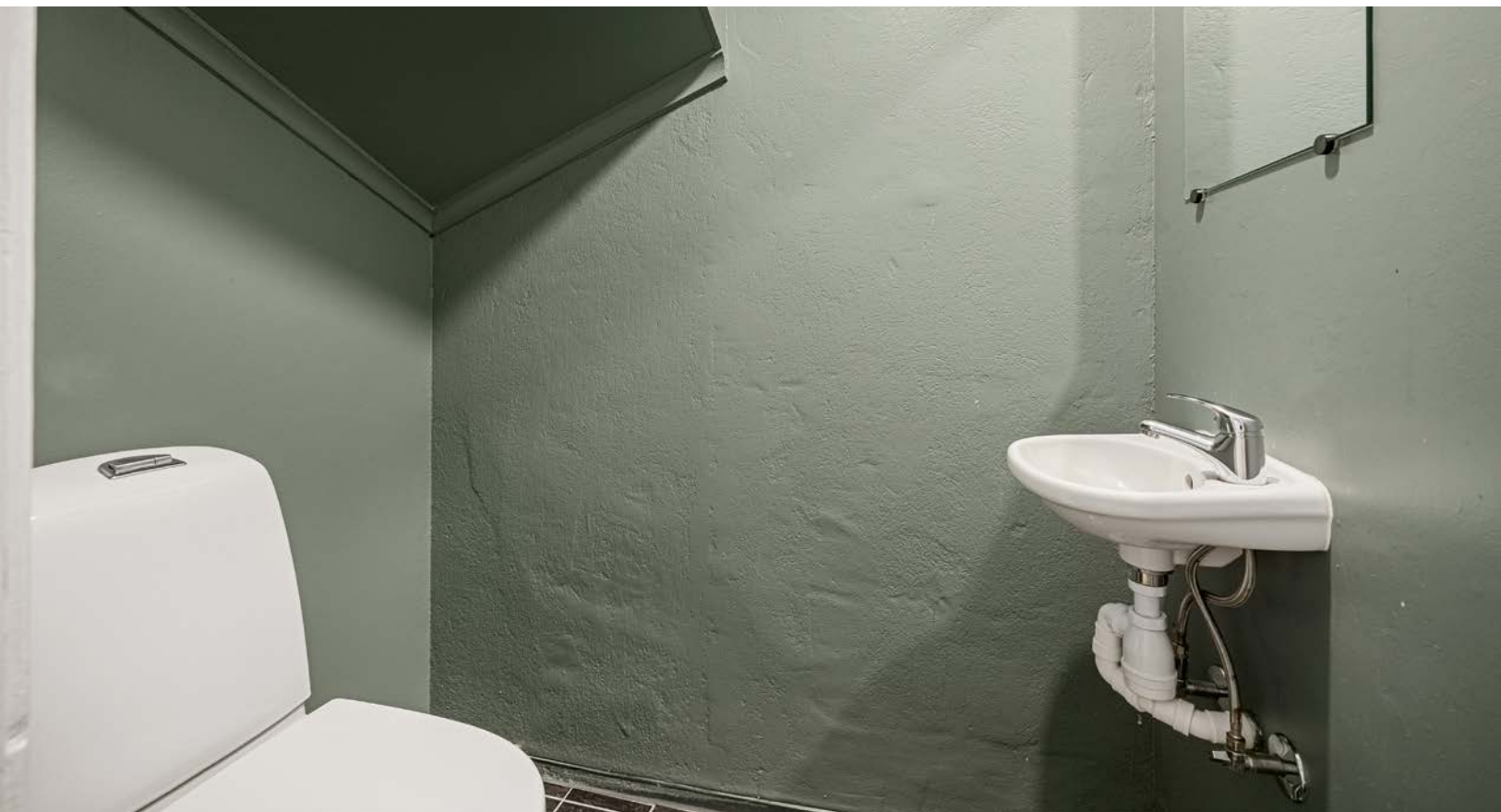
Soverommet på hovedplan er romslig med malte MDF-plater på veggene.

(Digital styling)





Badet er fra 2014/2015 og fremstår pent.

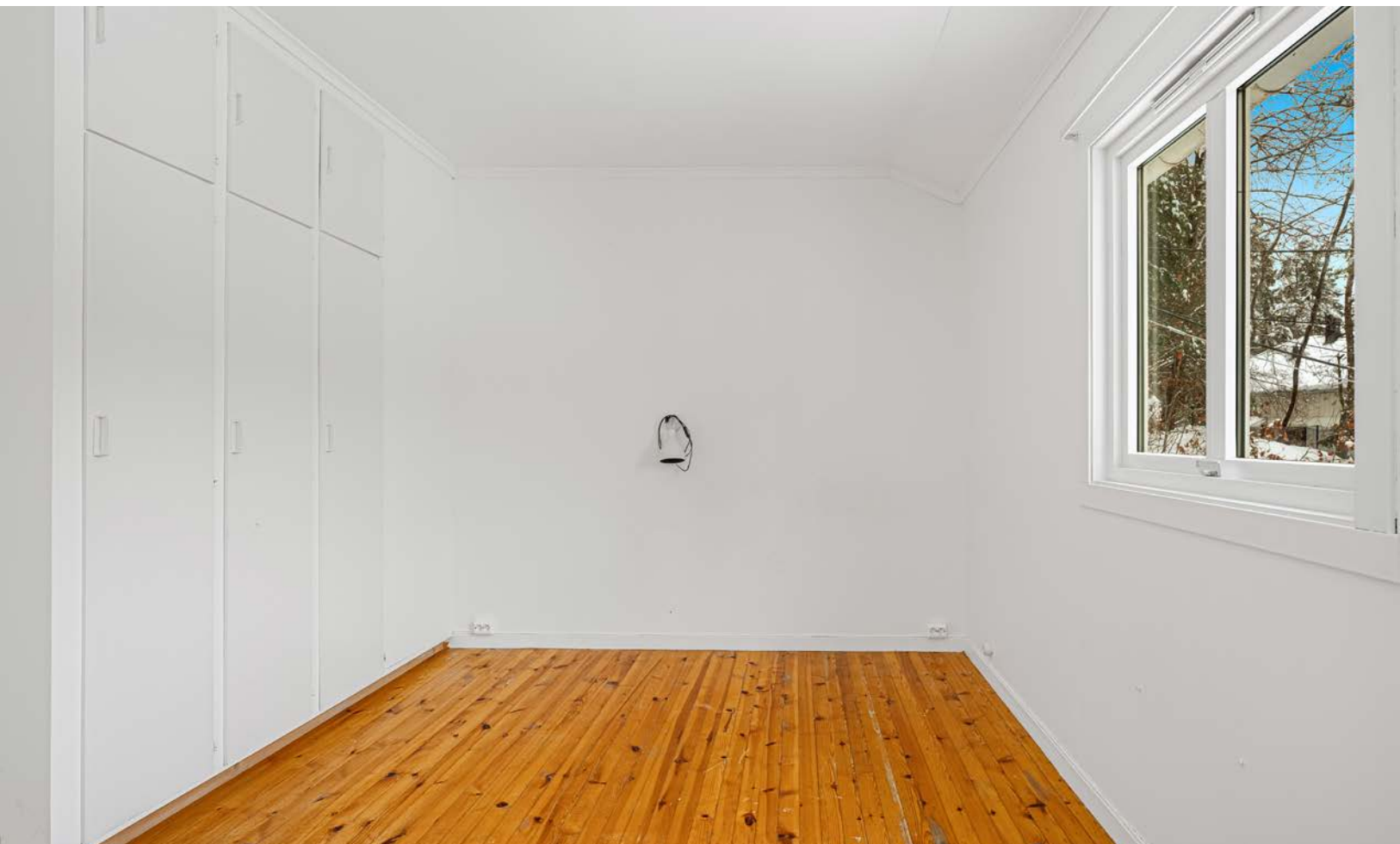


Toalettrom ligger under trappa, og har flislagt gulv og malte murvegger. Rommet inneholder wc og håndvask.

I 2. etasje er det tre soverom, alle med furugulv og malte plater på vegger og i himlinger.

Det ene soverommet har et lite walk-in garderobeskap, og ett annet soverom har tilgang til loft over opprinnelig enebolig.

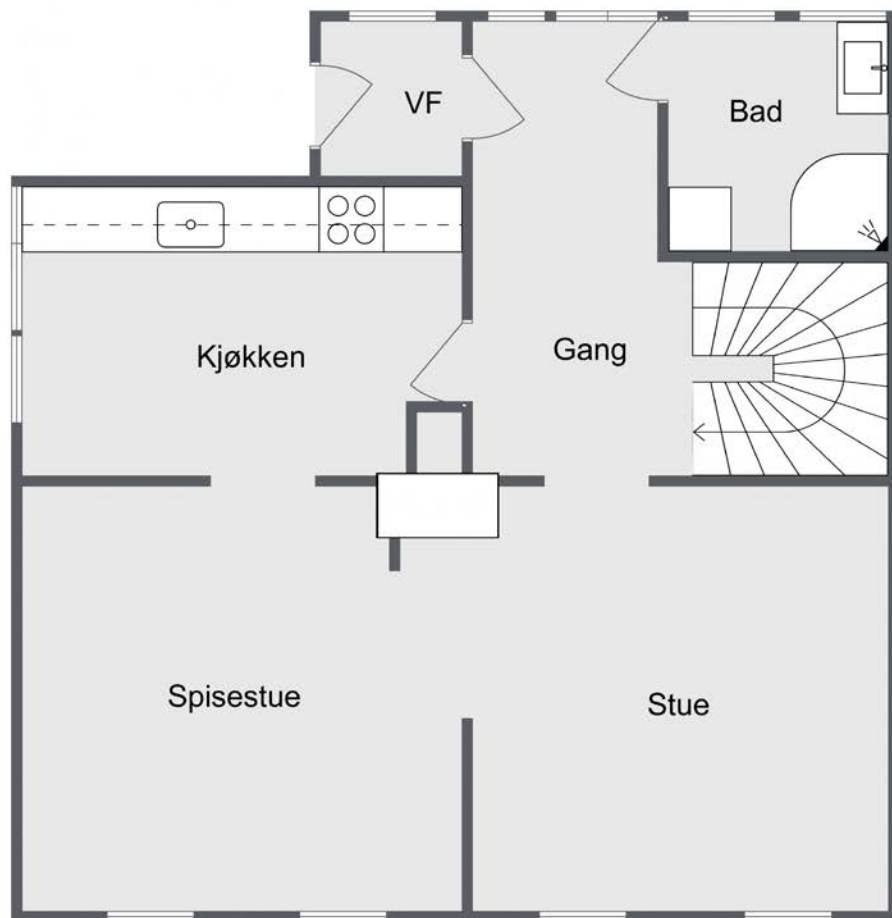






Helleveien 40

1. Etasje



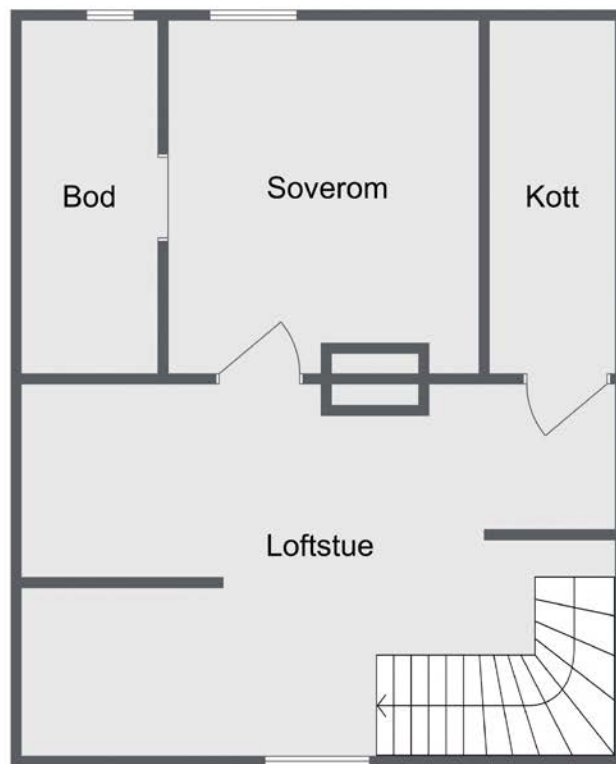
aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Helleveien 40

2. Etasje



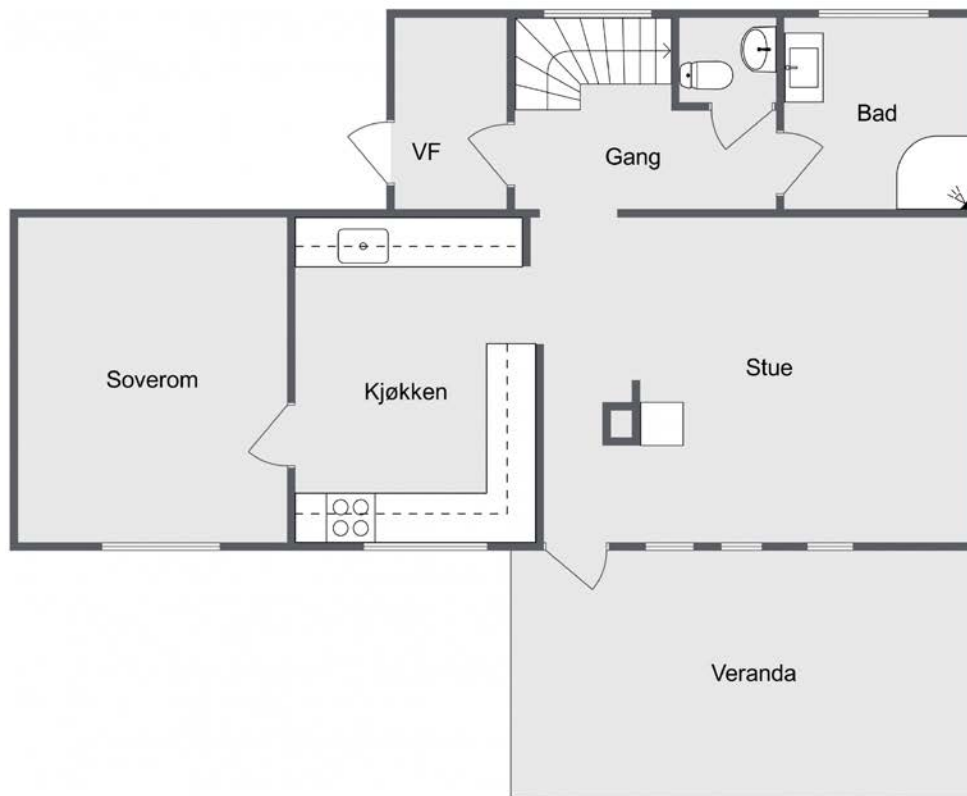
aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Helleveien 42

1. Etasje



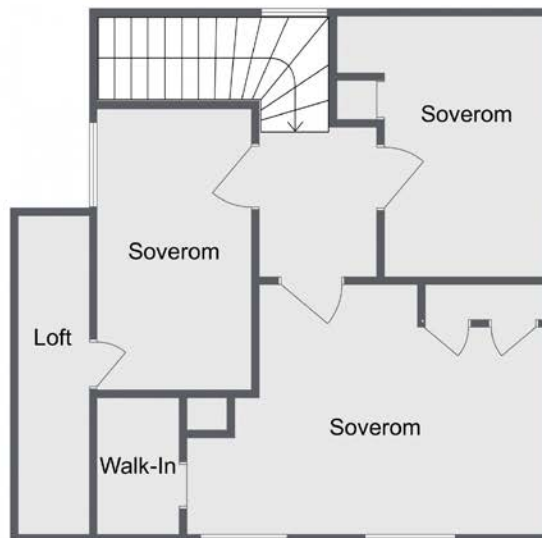
aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Helleveien 42

2. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig Helleveien 42



Helleveien 42, 3772 KRAGERØ



KRAGERØ kommune



gnr. 70, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20917-1465

Referansenummer: TZ1547

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. 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

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av Helleveien 42 og Helleveien 40 i Kragerø kommune.

Det er overskyet, snø- og isdekke på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligene framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

Helleveien 42:

TG: 2 er gitt til: veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, nedløp og beslag, overflater, etasjeskille, krypkjeller, innvendig trapp, innvendig dører, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, fuktsikring, grunnmur, terrengforhold og septiktank.

TG: 3 er gitt til: takteking, takkonstruksjon, terrasse og baderom.

Helleveien 40:

TG: 2 er gitt til: overflater, innvendig trapper, innvendig dører, krypkjeller, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, grunnmur, septiktank, terrengforhold, fuktsikring, takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon og vinduer.

TG: 3 er gitt til: etasjeskille og baderom.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Noe informasjon under tilstandsrapporten er gjentagene til begge enheter eller gjelder begge enheter.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig Helleveien 42 - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på grunnmur i naturstein, betong og leca. Reisverk i tre og tømmer med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av tegltakstein og bølgeplater.

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med enkelt glass.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Plassbygde tredører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis, laminat og tregulv.
Vegger har overflater av trepanel, plater med trepanel profil, malte flater og synlig grunnmur.
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.
Heltre benkeplater med dobbel vask i stå.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Avsatt plass til kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av malte flater og synlige grunnmur.
Himling har overflate av malte flater.

Toalett og vask på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannledninger er skiftet til rør-i-rør, det er noen deler i kobber i krypkjeller.
Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Avløpsrør er stedvis fornyet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavslser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Sikkerheten til forstøtningsmurer må utbedres, fall på over 0,5m uten rekkverk.

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig Helleveien 40 - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på grunnmur i naturstein.
Reisverk i tre og tømmer med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Vinduer i tre med enkeltglass og koblet rammer.
Ytterdør i tre med glassfelt.
Plassbygde tredører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis, belegg, laminat og tregulv.
Vegger er overflater av trepanel, malte flater og synlig laft.
Himling har overflater av malte flater og trepanel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og dører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromstapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med glatte fronter.
Heltre benkeplate stedvis flater i stål, med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflate av malte flater.

Toalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran til vannet er i krypkjelleren til 42, vannet er ført herfra over til 40.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebyggt består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Det er sidehengslet vinduer med midtstolpe i 2 etasje, disse ikke godkjent for rømning.

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Det er registrert tomme røykvarsler holdere i 2 etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig Helleveien 42

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

Terrasse og terrassedør mangler på fasadetegning.
Det mangler av fasadetegning mot øst.

Enebolig Helleveien 40

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

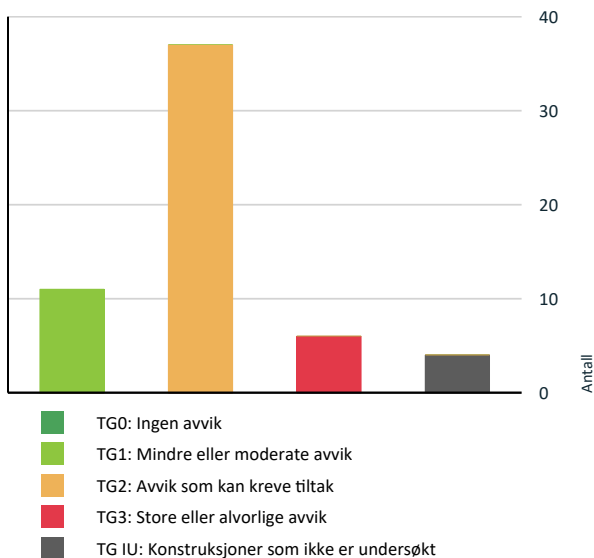
Lite vindu på fasade mot vest mangler på tegning.

Bod

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

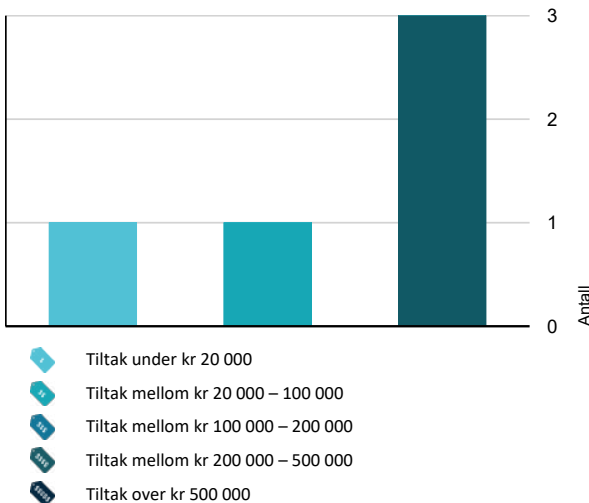
Sammendrag av boligens tilstand

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 av eneboliger beliggende på Gnr: 70 Bnr: 26 med adresse Helleveien 42 og Helleveien 40 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Helleveien 42

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Enebolig Helleveien 40

❗ TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side

❗ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

❗	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗	Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
❗	Utvendig > Vinduer	Gå til side

❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
❗	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG HELLEVEIEN 42



Byggeår
1909

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Tilbygg mot nordvest, soverom bygd på i 1960.
2014	Modernisering	Fliser på gulv og våtromsplater er fornyet i 2014, men eier opplyser om at membran og tettesjikt ikke ble fornyet.
2020	Modernisering	Nytt kjøkken montert.
2020	Modernisering	Overflater fornyet i store deler av 1 etasje i 2014.
2020	Modernisering	Ny inngangsdør og vinduer skiftet i trappeløp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein og bølgeplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er dekt av snø- og isdekke på befaringsdagen, men utfra alder og informasjon gitt av eier så ligger taktekking for utskiftning.

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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Taktekking er dekt av snø- og isdekke på befaringsdagen, men utfra alder og informasjon gitt av eier så ligger taktekking for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking må overvåkes og utbedres, men med tanke på alder og fuktmerker registrert på undertak mot sørøst er nok taket modent for en utskiftning av taktekking og ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

Dersom nødvendige utbedringer ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på beslag, renner og nedløp er oppbrukt.

Det er registrert noe nebbøyninger, deformasjoner og overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag, renner og nedløp må vedlikeholdes og utbedres.

Ved utbedringer av takteking er det naturlig og skifte beslag, renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis mykt treverk.

Det er registrert svertesopp på overflater, dette er også et tegn til redusert lufting.

Det er registrert alder og værslitasje.

På tilbygg er det luft mellom vindtett og kledning, men denne er tett da det er montert museklosser. Redusert sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.

Det er en fare for skjulte feil og avvik på reisverk med tanke på registrerte avvik.

Det kan ikke utelukkes at fasader må skiftes ved utbedringer, for å få etablert lufting.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak, spesielt mot sørøst mot gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Ved skifte av takteking må det utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og utbedringer etter behov.

Nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og råteangrep, samt følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinuder i tre med enkelt glass.

Vinduer variere i alder og kvalitet, noen vinduer er nyere.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med fuktmerker.

Det er registrert vinduer med pakninger som har forvitret.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer står for vedlikehold og stedvis utskiftning.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Plassbygde tredører mot krypkjeller.

Tilstandsrapport

Inngangsdør er nyere og har normal slitasje jamfør med alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør har slitasje, merker og slitasje på dørvrider.

Det er registrert alder og værslitasje på plassbygde tredører, men disse fungerer til tiltenkt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold av terrassedør.



Terrassedør.



Inngangsdør.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert slitasje og råte på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet og slitt treverk på rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket sikkerhet og bæreevne.

Det er en risiko for skjulte feil og avvik, da det er snø- og isdekke på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

! TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre, betong/stein/skifer.

Utvendige trapper er det flere av på eiendommen og disse er skjult av snø- og isdekke på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av flis, laminat og tregulv.

Vegger har overflater av trepanel, plater med trepanel profil, malte flater og synlig grunnmur.

Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på gulv, sprekker og merker på overflater.

Registrerte avvik gjelder eldre overflater og 2 etasje for det meste, da overflater er i storgrad fornyet i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

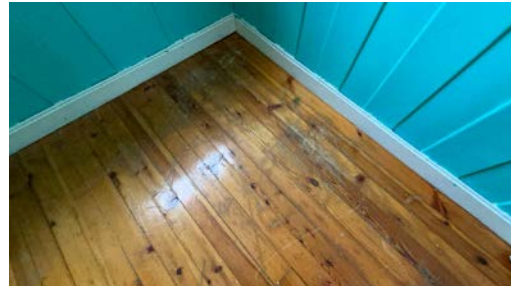
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres for TG:1.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert ekstra bæring montert i krypkjeller.

Det er registrert stedvis svikt i etasjeskille i 2 etasje.

Det er registrert noe forvitring og spor etter skadedyr fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Med tanke på alder er ikke dette unormale avvik.

Etasjeskiller må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Husk at det ikke kan utelukkes at det nærmer seg skifte av bjelker.



Utsnitt etasjeskille.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er 2 murte piper i boligen, pipen mot nordvest er ikke i bruk på befaringsdagen.

Ildsted lokalisert i stue og feieluke for denne pipen er lokalisert i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Det er registrert synlige pipevanger, brannsikker plate under ildsted og feieluke er plassert i krypkjeller unna brennbart materiale.

Husk at med tanke på alder kan det oppstå uforutsette avvik.

Pipe som ikke er i bruk må kontrolleres av feier og godkjennes før bruk om dette ønskes, her er for eksempel feieluke for nærme brennbart materiale.



Ildsted.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe salt og fukt i krypkjeller.

Med tanke på at det er natursteinsmur, er det helt naturlig med fukt som vil renne inn og ut av kjelleren.

Det er registrert en avfukter i krypkjeller, denne hjelper med å holde et bedre miljø i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

Man må gjøre seg kjent med avfukteren, hvordan denne fungerer og utførelse av vedlikehold.

Krypkjelleren ble brukt som lager på befaringsdagen, mye esker og ting her, fare for skjulte feil og avvik.



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette tredører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert merker, slitasje og slitasje på dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det må beregnes utbedring av noen innerdører og utskifning av noen dørvridere.

Noen innerdører er nyere og i god stand.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Fliser på gulv og våtromsplater er fornyet i 2014, men eier opplyser om at membran og tettesjikt ikke ble fornyet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Da tettesjikt ikke er fornyet er TG:3 gitt da forventet levetid her er oppbrukt, eldre membran gjør at det er usikkert om baderommet vil tåle en fuktpåkjenning etter dagens krav.

Husk at baderommet brukes som normalt og det dusjes i kabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Heltre benkeplater med dobbel vask i stål.

Tilstandsrapport

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Avsatt plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskade på heltrebenkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Registrert avvik hemmer ikke bruken av kjøkken, men det må beregnes utbedringer for TG:1.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av malte flater og synlige grunnmur.

Himling har overflate av malte flater.

Toalett og vask på toalettrom.

Tilstandsrapport



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannledninger er skiftet til rør-i-rør, det er noen deler i kobber i krypkjeller.

Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør er montert uten rørskap med fordeler i krypkjeller.

Her er det ikke sluk eller avrenning mot sluk, så eventuelt lekkasjevann som renner tilbake til rørfordeler vil samles på gulv i krypkjeller.

Krypkjeller kan være utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann på gulv i krypkjeller vil ikke gjøre store konstruksjonsskader, men rør-i-rør må overvåkes, spesielt i kalde perioder og vannet må stenges når enhetene ikke er i bruk.



Stoppekran.



Rør-i-rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Avløpsrør er stedvis fornyet.

Vurdering av avvik:

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

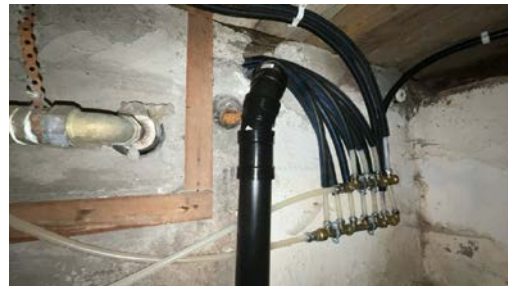
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2024



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavelser.

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.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10.

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Det er registrert noe eldre og løse ledninger, men dette er under utbedring, det er igangsatt kontroll og utbedringer av fagkyndig på befaringsdagen. Innhent dokumentasjon på utbedringer utført.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er registrert manglende drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er normalt med tanke på alder og byggemåte, natursteinsmur som dette på terreng vil ha et naturlig tilsig og avrenning av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktighet i krypkjeller må overvåkes, med tanke på forhold. Utbedringer må utføres etter behov.

Som informert under krypkjeller er det også avfukter montert, så det har vært et behov tidligere for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på grunnmur i naturstein, betong og leca.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller utsig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Originale deler av grunnmuren i naturstein, som er pusset og påbyggsdel har grunnmur i leca og betong. Eldre deler som er overflatebehandlet og pusset har forvitring, sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold av grunnmur. Forvitring må stoppes.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 1U Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe stein på oversiden av 40, som ligger mot noen sikringer av jern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skulle det oppstå en svikt her, ligger det store stein med fall og mot opparbeidet vei. Overvåk disse steinene.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør i jern og utvendig avløpsrør i støpejern.
Ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør.
Materiale er antatt utfra synlige deler.

Vann fra kommunalt anlegg.
Avløp går til septiktank med overløp grøft.

Kommunen har varslet om at de ikke lenger ønsker septiktanker med overløp grøft, at alle må kobles på det kommunale anlegget eller få et godkjent privat renseanlegg.
Det kan foreligge en fremtidig kostnad rundt omkobling eller utbedring av avløp.

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.

1 TG 2 Septiktank

Septiktank i betong på eiendommen.

Da eiendommen er dekt av snø er septiktank skjult på befaringsdagen, men eier sa at denne var plassert mot veien i retning av bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Antatt område hvor septiktank ligger.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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.

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Tilstandsrapport

Sikkerheten til forstøtningsmur må utbedres, fall på over 0,5m uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

ENEBOLIG HELLEVEIEN 40



Byggeår
1909

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikehold men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Entre og badrom ble bygd på i 1971.
2024	Modernisering	Taktekking ble skiftet i 2024.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 2024, det vil si det nødvendige av taktro ble skiftet med ny duk, sløyfer, lekter og stein.

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. 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.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Undertak må overvåkes, TG: 2 gis her da ikke all taktro er skiftet.
Det er registrert eldre undertak, stedvis med misfarge og aldersslitasje.



Utsnitt taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Renner og nedløp sliftet i 2025.



Utsnitt renner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og stedvis bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis mykt treverk.

Det er registrert svertesopp på overflater, dette er også et tegn til redusert lufting.

Det er registrert alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er en fare for skjulte feil og avvik på reisverk med tanke på registrerte avvik.

Det kan ikke utelukkes at fasader må skiftes ved utbedringer, for å få etablert lufting.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak.

Det er registrert noe spor etter skadedyr, men ikke aktivitet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Husk at taktekking ble skiftet i 2025, og da ble det gjort undersøkelser av takkonstruksjon og stedvis utbedringer.

Overvåk takkonstruksjon, og utfør utbedringer etter behov.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Tilstandsrapport

Vinduer varierer i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer, karm og foringer.
Vinduer i grunnmur er eldre med påbegynt råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

1 TO 1 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.
Plassbygde tredører mot krypkjeller.

Ytterdører har normal slitasje jamfør med alder og tiltenkt bruk.
Dører mot krypkjeller har noe slitasje, tar i karm og terreng, men de fungerer til tiltenkt bruk.



Inngangsdør.



Plassbygd tredør mot kjeller.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv har overflater av flis, belegg, laminat og tregulv.
Vegger er overflater av trepanel, malte flater og synlig laft.
Himling har overflater av malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje og merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold av overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og slitasje på bjelkelag.

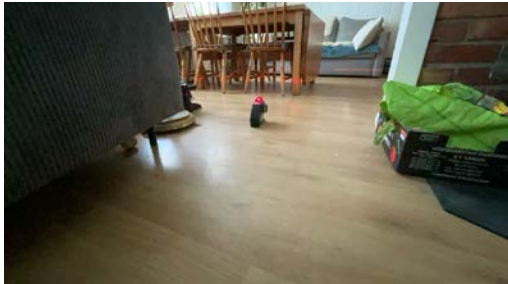
Husk at bjelkelag er originalt, tegn til alder er ikke unormalt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bjelkelag må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er utført piperehabilitering og det er nyere ildsted.
Feieluke lokalisert i kjeller.



Ildsted.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe salt og fukt i krypkjeller.

Med tanke på at det er natursteinsmur, er det helt naturlig med fukt som vil renne inn og ut av kjelleren.

Det er registrert en avfukter i krypkjeller, denne hjelper med å holde et bedre miljø i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

Man må gjøre seg kjent med avfukteren, hvordan denne fungerer og utførelse av vedlikehold.

Krypkjelleren ble brukt som lager på befaringsdagen, mye esker og ting her, fare for skjulte feil og avvik.

Tilstandsrapport



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er registrert slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappen kan vurderes skiftes, eldre bratt trapp.



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Det er registrert merker og små skader på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Utsnitt innvendig dører.



Utsnitt innvendig dører.



Utsnitt innvendig dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromstapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller at det kan oppstå lekkasjer, da tettesjikt på gulv og sluk har oppbrukt forventet levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot tømmerkasse.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Skrog i tre med glatte fronter.

Heltre benkeplate stedvis flater i stål, med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre kjøkken med bruksslitasje, merker og noe svelling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må beregnes utbedringer av kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte har mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av avtrekksvifte nærmer seg.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflate av malte flater.

Toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes utbedringer av overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran til vannet er i krypkjelleren til 42, vannet er ført herfra over til 40.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Varmepumpe, innvendig aggregat.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Det er registrert noe eldre og løse ledninger, men dette er under utbedring, det er igangsatt kontroll og utbedringer av fagkyndig på befaringsdagen. Innhent dokumentasjon på utbedringer utført.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er registrert manglende drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er normalt med tanke på alder og byggemåte, natursteinsmur som dette på terreng vil ha et naturlig tilsig og avrenning av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktighet i krypkjeller må overvåkes, med tanke på forhold. Utbedringer må utføres etter behov.

Som informert under krypkjeller er det også avfukter montert, så det har vært et behov tidligere for tiltak.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på grunnmur i naturstein.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller utsig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i fuger, stedvis fuger som har forvitret.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i fuger må utbedres, da disse har oppstått kan det samle seg vann som fryser og forsetter forvitring av fuger.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

! TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

! TG 2 Terrengforhold

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert noe stein på oversiden av 40, som ligger mot noen sikringer av jern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skulle det oppstå en svikt her, ligger det store stein med fall og mot opparbeidet vei.
Overvåk disse steinene.



Stein på terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør i jern og utvendig avløpsrør i støpejern.
Ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør.
Materiale er antatt utfra synlige deler.

Vann fra kommunalt anlegg.
Avløp går til septiktank med overløp grøft.

Kommunen har varslet om at de ikke lenger ønsker septiktanker med overløp grøft, at alle må kobles på det kommunale anlegget eller få et godkjent privat renseanlegg.
Det kan foreligge en fremtidig kostnad rundt omkobling eller utbedring av avløp.

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.

Septiktank

Septiktank i betong på eiendommen.

Da eiendommen er dekt av snø er septiktank skjult på befaringsdagen, men eier sa at denne var plassert mot veien i retning av bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringsstidpunktet.

Det er sidehengslet vinduer med midtstolpe i 2 etasje, disse er ikke godkjent for rømning.

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Det er registrert tomme røykvarsler holdere i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

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

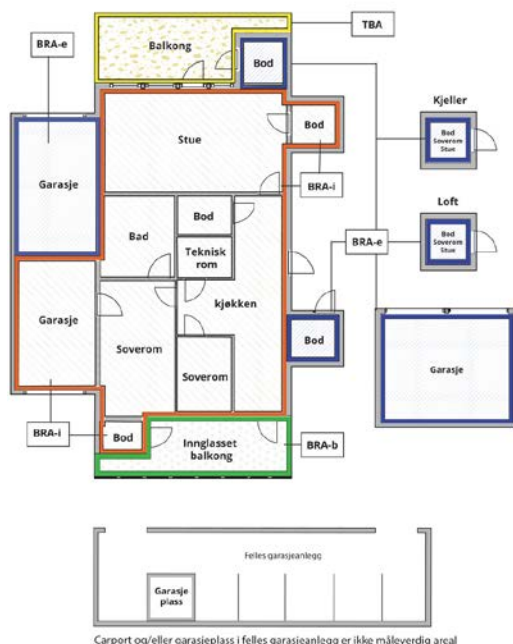
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig Helleveien 42

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	64			64	15
2 etasje	39			39	
SUM	103				15
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, soverom		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

Aralet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i tre mot sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse og terrassedør mangler på fasadetegning.

Det mangler av fasadetegning mot øst.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Enebolig Helleveien 40

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	52			52			52
2 etasje	27			27		18	45
SUM	79					18	97
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken		
2 etasje	Loftstue, soverom		

Kommentar

Aralet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Lite vindu på fasade mot vest mangler på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekking ble skiftet i 2025.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp utvendig på stedet.

Bod var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

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 Helleveien 42	103	0
Enebolig Helleveien 40	79	0
Bod	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	26		0	2243 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Helleveien 42

Hjemmelshaver

Strand Elisabeth, Optimek Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på sørvest siden av Månelia i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Kommunen har varslet om at de ikke lenger ønsker septiktanker med overløp grøft, alle må kobles på det kommunale anlegget eller få et godkjent privat renseanlegg.

Det kan foreligge en fremtidig kostnad rundt omkobling eller utbedring av avløp.

Regulering

Plannavn: Måneliheia III.

Formål: Boliger.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det overskyet, snø- og isdekke.

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp 2 eneboliger og en bod:

Helleveien 42, enebolig over 2 plan.

Helleveien 40, enebolig over 2 plan.

I denne rapporten er det utført tilstandsrapport på Helleveien 42 og Helleveien 40, disse ligger på samme Gnr og Bnr.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på ringmur i betong og teglstein og grunnmur i leca og betong.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Vindu i tre med 2-lags glass.

Plassbygd tredør.

Bod var ikke tilgjengelig på befaring så konstruksjoner er antatt ut fra utvendig synlige konstruksjon og areal er målt opp utvendig.

Det er en fare for avvik i oppgitt informasjon og areal.

Det må beregnes normal vedlikehold og utbedringer av bod.

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
Egenerklæring		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		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	02.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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



Liten ikke måleverdig bod tilhørende enheten.



Utsnitt, opparbeidet vei på eiendommen.



Utsnitt, opparbeidet vei på eiendommen.



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

Tor Markussen

Boligen

Helleveien 40 og 42
3772 KRAGERØ

4014-70/26/0/0

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



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?: 2014

Firmanavn: Ole og Tores Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye vannrør og avløp til badet i nr 42

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt elektrisk på bad i nr 42

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt gulv og montert fibo-trespo plater på veggene samt montert dusjkabinett

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret skader på undertak, lagt diffusjonsåpen underlagsduk, lektet og lagt nye takstein samt nye vindski, israft, takrenner og nedløp på nr. 40

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet inngangsdør samt 2 vinduer i trappeløp i nr 42.

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?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt uthus som erstatning for et som ble revet.

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?

♦ **Ja**

Begge hus er bygget på gråsteinsmur, så det finnes fuktinntrengning i kjellere.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Begge hus er bygget på gråsteinsmur, så det finnes fuktinntrengning i kjellere.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Bad i nr 42 var i svært dårlig forfatning når vi kjøpte i 2013

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler i nytt gulv i bad

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Revet bad helt inn til reisverk samt meislet opp gulv. Støpt nytt gulv, flislagt og montert fibo-trespo plater på veggene.

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

♦ Ja

Tidligere eier opplyste at det var spor av Borebille i bjelkelag i kjellere. Det ble da montert avfuktingsanlegg i kjeller i begge hus.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Det er av tidligere eier montert avfuktingsanlegg i kjeller i begge hus. Vet ikke årstall men tipper ca 2010. Vet ikke hvem som var leverandøren

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Tregt avløp fra begge hus.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kragerø Septikservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Høytrykkspytt inn-utløpsrør septiktank, spillvann samt foretatt rørinspeksjon med kamera.

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?: 2014

Firmanavn: Ole og Tore Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpt fra bad i nr 42 koblet inn på eksisterende avløpsledning. Nytt vannopplegg til bad koblet til eksisterende vannledning.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i nr 40

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

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i nr 42

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

♦ Ja

Branntilsyn i 2023 avdekket feil i både pipe og ildsted i nr. 40

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kragerø Flis og Mur A/S

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliterert pipeløp, montert nytt ildsted

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?: 2020

Firmanavn: Kragerø Flis og Mur A/S

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn i nr 42.

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?: 2014

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt sikringsskap med innmat i nr 40 samt skiftet ut diverse ledninger

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt sikringsskap med innmat i nr 42 samt skiftet ut diverse ledninger og lagt til flere kurser i hovedetasje

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?

♦ **Ja**

Mottatt et generelt varsel om tilsyn av avløpsanlegg 16.12 24. Det har ikke vært tilsyn foreløpig. I varslet beskrives det at målet er et godkjent, teknisk dokumentert anlegg innen 2033.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Det er søkt om og godkjent bygging av garasje i sammenheng med flytting av utkjøring. Utkjøring og tomtearealer er klargjort, men garasje er ikke påbegynt

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?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Eiendommen består av 2 eneboliger

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

♦ **Ja**

januar -april 2021

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Steintransport AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet inn/utkjøring samt etablert parkeringsarealer og tomt for garasje. Foretatt masseutskifting og lagt ned 2 lag Geoduk som fundamentering for garasje.

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Nr. 40 er utleid og leiekontrakten har 2 måneders oppsigelse.



Adresse

Helleveien 40, 3772 KRAGERØ

Dato for energimerking

21.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248335

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

165316401

Gårdsnummer

70

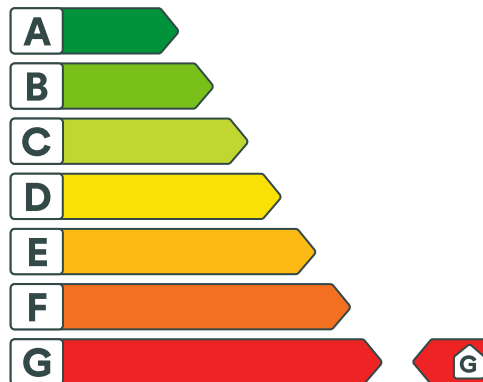
Bruksnummer

26

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.



Boliginformasjón

Byggeår

1908

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

425,55 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

418,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 473 kWh



Adresse

Helleveien 42, 3772 KRAGERØ

Dato for energimerking

21.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248341

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

165316398

Gårdsnummer

70

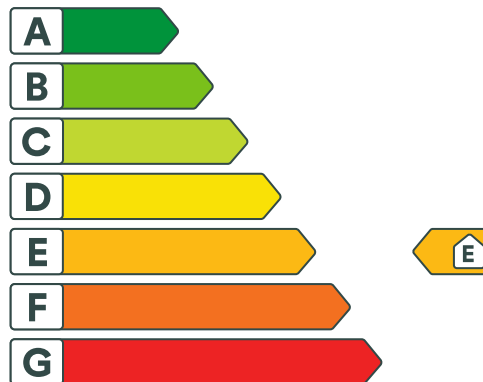
Bruksnummer

26

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.



Boliginformasjón

Byggeår

1960

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningstype

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

312,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

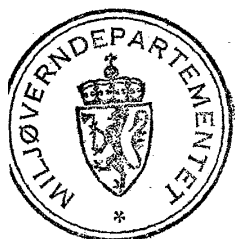
Pr. KVM pr. år

307,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 592 kWh

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS-
PLAN FOR MÅNELIHEIA II I KRAGERØ KOMMUNE



KRAGERØ KOMMUNE
BYGN. ETAT

§ 1.

00000 23.10.74

ARK. 504.420

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. Der hvor husene ikke er vist på planen fastsettes bebyggelsens plassering av bygningsrådet. Forskyvning av husenes plassering kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig ulempe for om- liggende tomter og ikke virker skjemmende for området.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på 1. etasje. Tak- vinkel skal være 23° og høyde til gesims må ikke overstige 3,5 m. Høyden regnes fra ferdig terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

§ 3.

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

§ 4.

Det tillates ikke bebygget boligrom på loft.

§ 5.

Det skal sørges for garasje plass og 1 biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det tillate oppført frittstående garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m^2 , og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

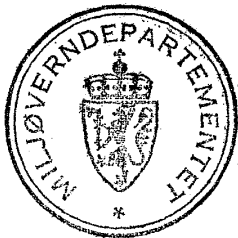
Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart 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.



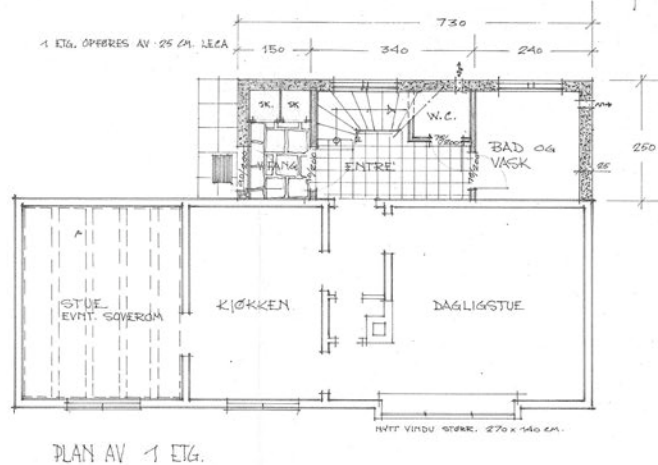
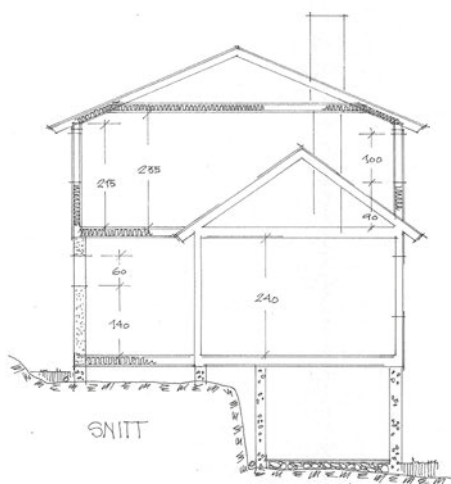
tadfestet den 11. oktober 1974

§ 10.

Efter fullmakt

Knut Asphaug

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.



KORRIGERT!
10. SEPT. 1962.
25. FEBR. - 63.

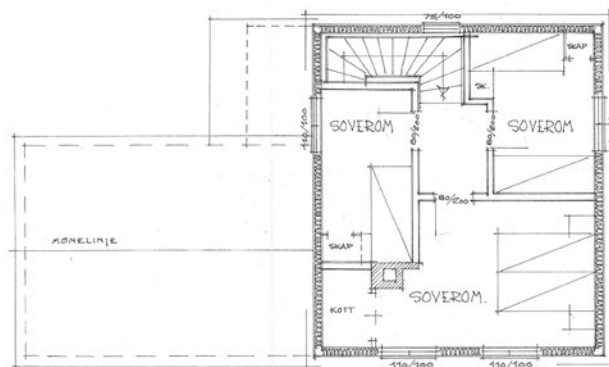
Kragers Byggesak	
Målestokk	1:50
Arkitekt	Ågot Skogheim
Byggherrens navn	Ågot Skogheim
Byggherrens adresse	17. 8. 62.
Byggherrens telefon	

ÅGOT SKOGHEIM, VADFOSS.
TILBYGG TIL BOLIG.
SNITT OG PLAN AV 1. ETG.

MXL	PER LIA.
1:50	HELLE.
	DATO:
	17. 8. 62.
	TEGN. NR. 62-10.



MOT SØYDØST



PLAN AV 2. ETG.

KORREKTERT:
10. SEPT. 1962.
26. FEBR. - 63.

Kragers Byggeskisse
Målestokk: 1:50
Dato: 17. 2. 62.
Tegn. nr. 62. 11.

ÅGOT SKOGHEIM, VADFOSS.
TILBYGG TIL BOLIG.
FASADE OG PLAN AV 2. ETG.

MÅL 1:50
PER LIA, HELLE.
DATO: 17. 2. 62.
TEGN. NR. 62. 11.

KORRIGERT:
10 SEPT. 1962.



MOT NORD/VEST

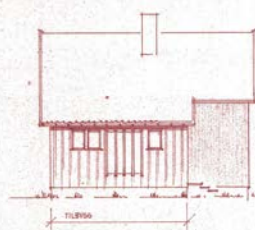


MOT SØD/VEST

Kraupers Byggeskisse	
Modell	52-62
År	62
Byg	62/63
Byggeskisse	11-62
Godkendelse	

ÅGOT SKOGHEIM, VADFOSS.
TILBYGG TIL BOLIG.
FASADER

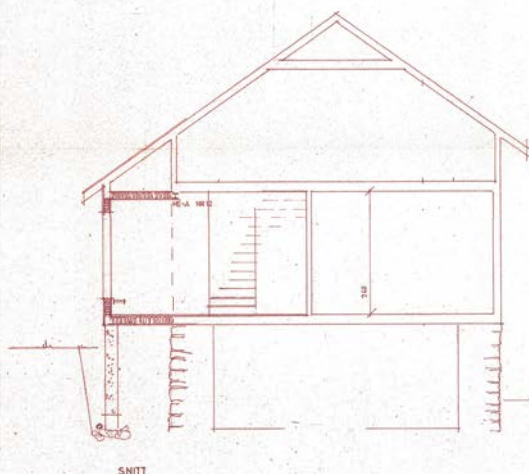
MÅL	PER LIA.
1:50	HELLE.
	DATO:
	17.2.62.
TEGN. NR. 62-12.	



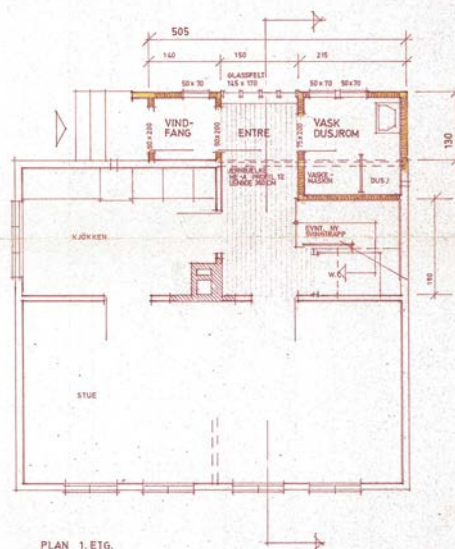
MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST



SNITT



PLAN 1. ETG.

NB! TILBYGG OG FORANDRINGER
ER SKRAVERT GULT

Byggesaksnummer
1321 23471
1-5

KORRIGERT

BYGGERNE

OLAF SKOGHEIM, VADFOSS
TILBYGG TIL ENEBOLIG
G.NR. 70 B.NR. 26

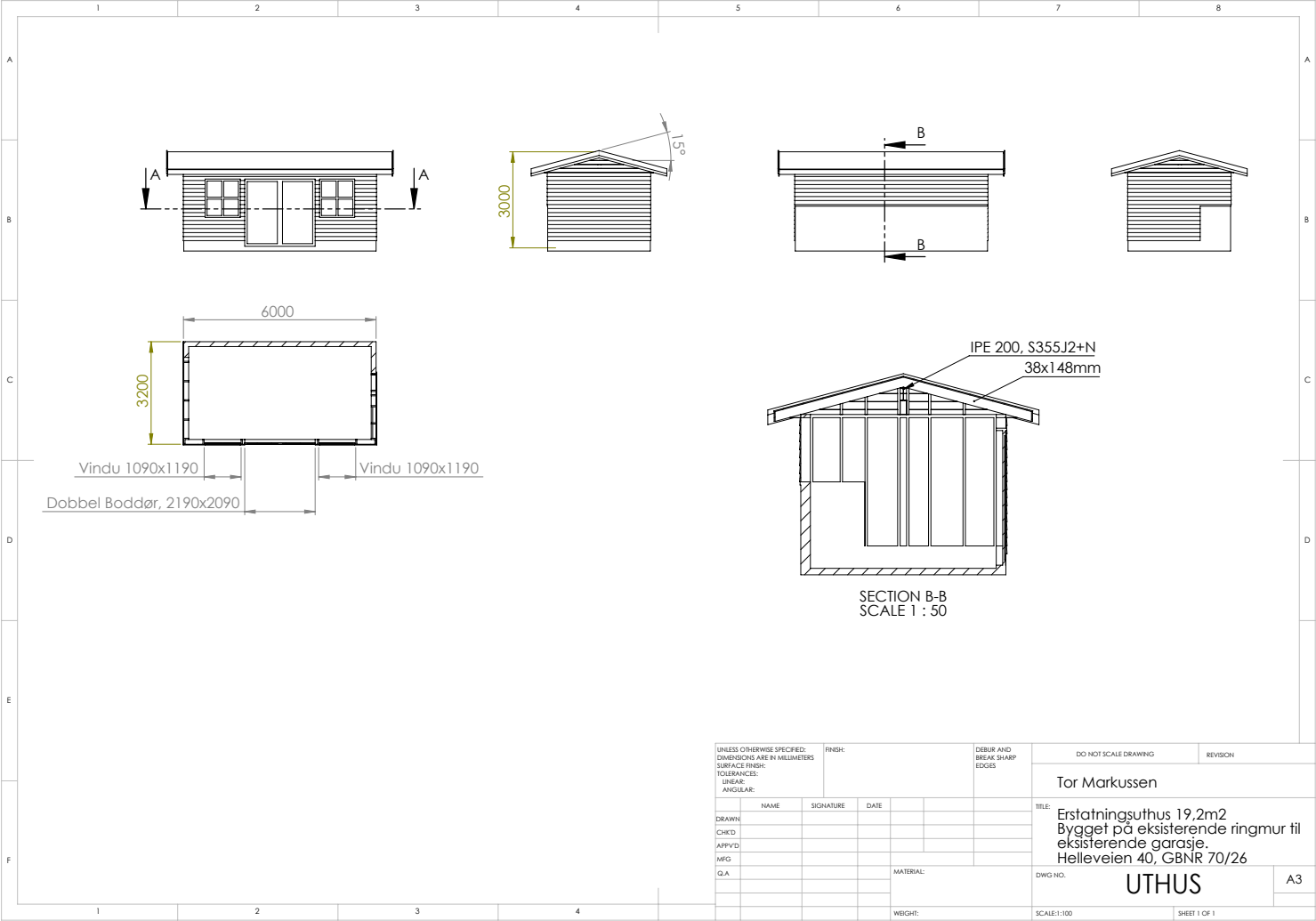
skala
1:100
1:50

DATO: 27.3.71

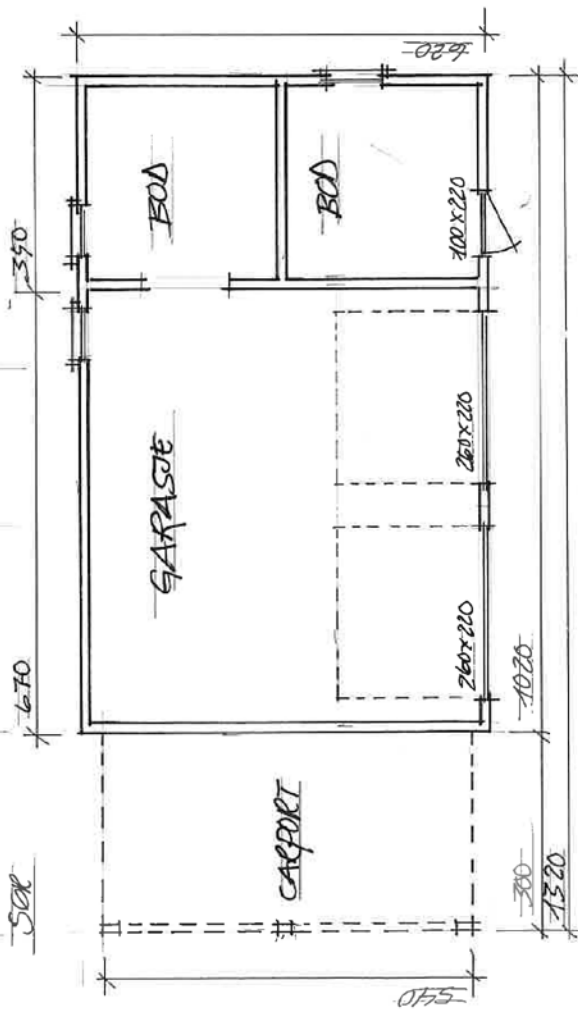
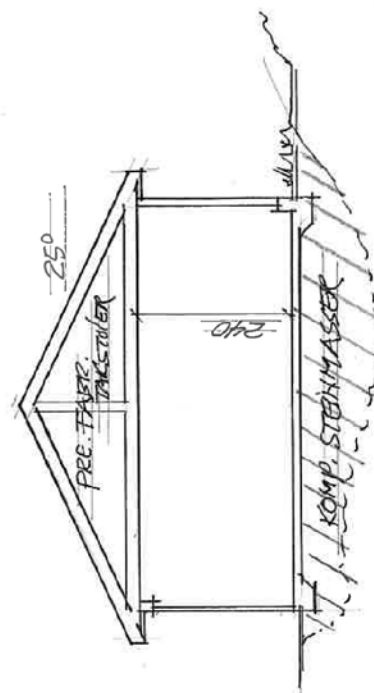
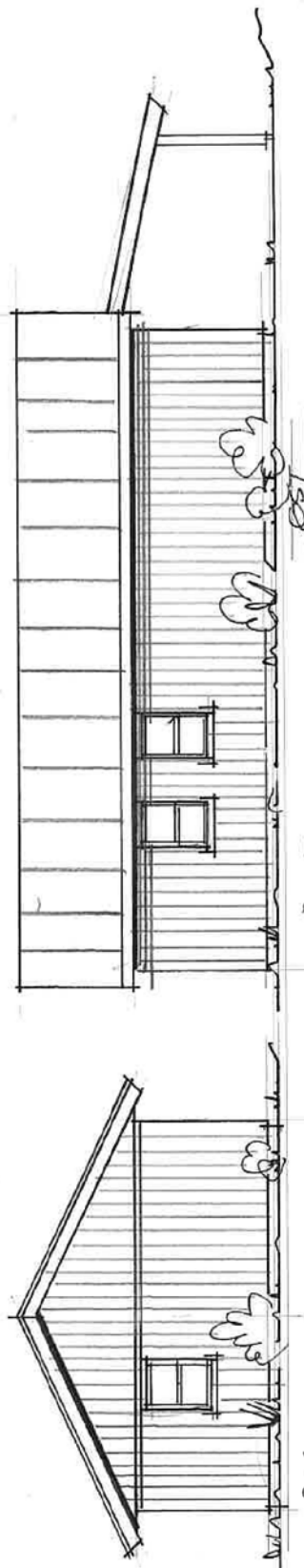
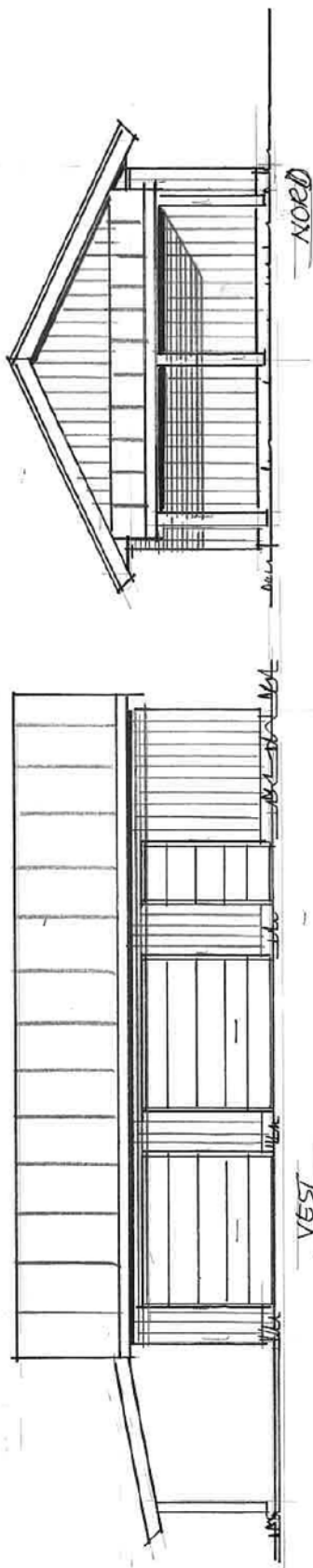
PER LIA
HELLE, KRAGERØ

TEK. NR. 1

106-01



UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS			FINISH:		DEBUR AND BREAK SHARP EDGES		DO NOT SCALE DRAWING	REVISION
SURFACE FINISH:							Tor Markussen	
TOLERANCES:							TITLE:	
LINEAR:							Erstatningsuthus 19,2m2	
ANGULAR:							Bygget på eksisterende ringmur til	
							eksisterende garasje.	
							Helleveien 40, GBNR 70/26	
							UTHUS	
							A3	
							SCALE: 1:100	
							SHEET 1 OF 1	



Garasjebygg (eksis uthus fjernes)
G.nr.70 B.nr.26 Hellev. 40

Optimek Eiendom AS
Dato: 16.02.21



Kragerø kommune
Bygg og areal

Arkitektkontoret Henning Karlsen As
Klyvevegen 9
3740 Skien

Deres ref.

Vår ref.
23/5552 - 3

Dato
04.09.2023

Saksnr.	Utvalg
312/23	Hovedutvalg for Plan og bygg

Saksnummer i saken: 312/23

Igangsettingstillatelse - Gbnr. 70/26 - Helleveien 40 - Riving av uthus og oppføring av garasjebygg og flytting av utkjørsel

Tiltak: Riving av uthus og oppføring av garasjebygg og flytting av utkjørsel
Byggested: Gbnr: 70/26 Helleveien 40
Tiltakshaver: Optimek Eiendom As
Gjerstadveien 373
4993 Sundebru
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Henning Karlsen As
Klyvevegen 9
3740 Skien

Vedtak

Kragerø kommune godkjenner søknad om igangsettingstillatelse iht til pbl. §21-2, femte ledd.

Vi tillater igangsetting av arbeid iht. rammetillatelse av 08.06.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter: riving av uthus og oppføring av garasjebygg og flytting av utkjørsel.

Saksopplysninger

Det er søkt om rammetillatelse 19-02.2021, se saksnummer 21/01188. Tillatelse er gitt 08.06.2023.
Igangsettelsestillatelse er søkt 18.08.2023.

Erklærte ansvar i tiltaket jf. pbl §§20-3, 23-1 og 23-3

Foretak	Funksjon	Datert	Tiltakskl	Journaldato
Steintransport AS	UTF Ansvar iht. til	17.08.2023	TK. 1	18.08.2023
Optimenk AS	søknad		TK. 1	

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902

	UTF Ansvar iht til søknad			
--	---------------------------	--	--	--

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger datert 19.02.2021 med journaldato 19.02.2021.

Forutsetninger iht lovverket

1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
2. Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl §23-3.
3. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
4. Bygningen/ tiltaket må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. pbl § 21-10.
5. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
6. Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
7. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
	Gebyrregulativ punkt. 6. Saksnummer 21/01188 (360). Saksnummer 23/5552 (Acos, igangsettelse). Gbnr. 70/26.	3053	1	3053	Optimek Eiendom As

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Qais Asghar Lohsar
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere			
Optimek Eiendom As	Gjerstadveien 373	4993	Sundebru



Kragerø kommune

Bygg og areal

Arkitektkontoret Henning Karlsen AS
Klyveveien 9
3740 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
21/01188-14

Dato
08.06.2023

Vedtak - tillatelse - Gbnr. 70/26, Helleveien 40, 42 - flytting av avkjøring/adkomstvei

RAMMETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1, JF § 20-3

Administrativt vedtak etter delegert myndighet

Gårds- og bruksnummer	70/26
Byggested (adresse)	Helleveien 40, 42
Tiltakets type	Enebolig
Tiltaks art	Oppføring av garasjebygg og flytting av utkjørsel

Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen Måneliheia III § 5, jf. pbl. § 19-2 i samsvar med søknad mottatt 19.02.2021.
2. Det gis rammetillatelse til riving av uthus og oppføring av garasjebygg, jf. pbl. § 20-3, jf. 20-1 & det gis rammetillatelse for flytting av utkjørsel jf. pbl. § 20-3, jf. 20-1, i samsvar med søknad mottatt 19.02.2021.

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk, jf. pbl. § 23-1 første ledd.

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

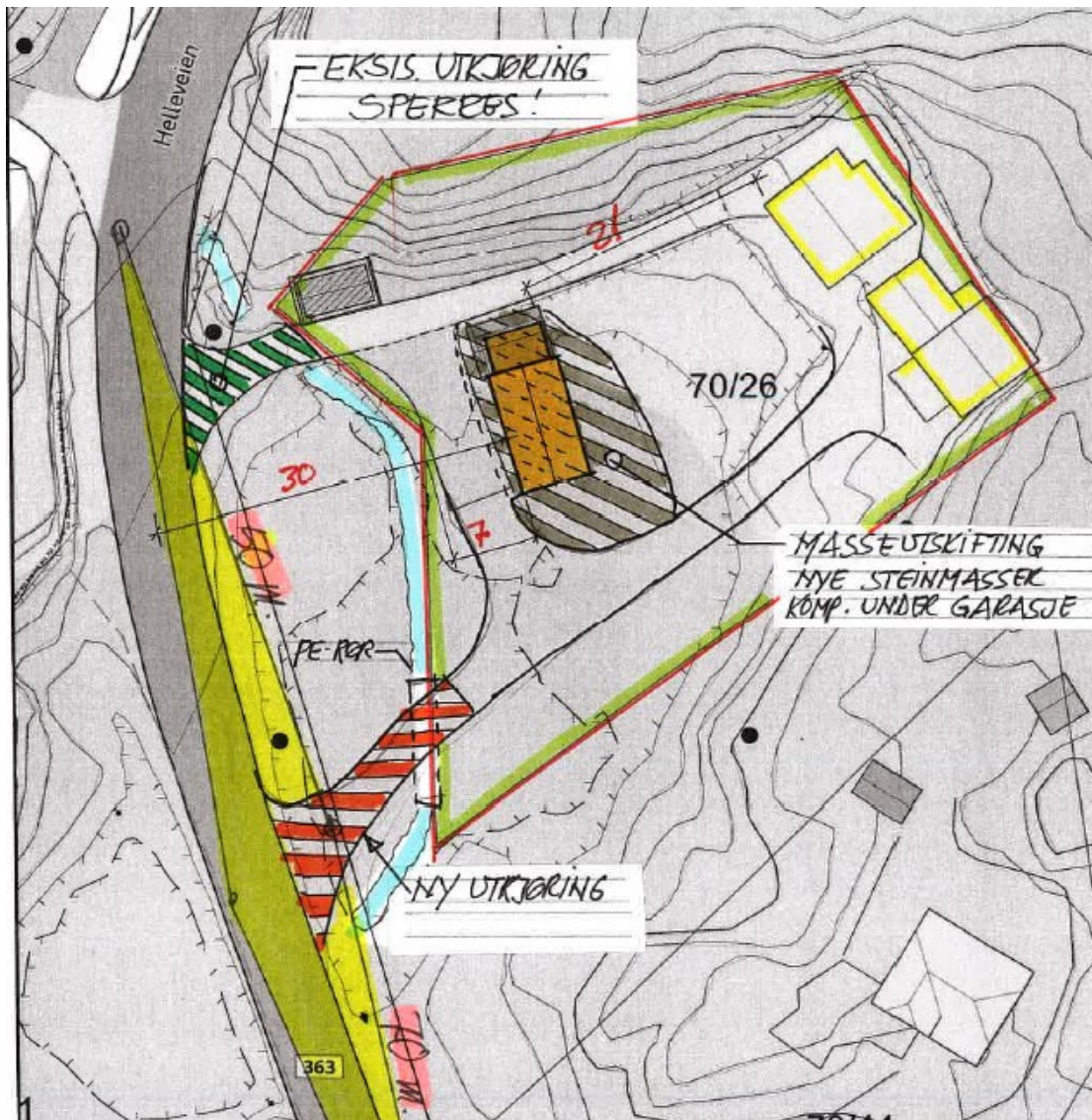
Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Saksbehandling med begrunnelse for tiltak

Beskrivelse av tiltaket

Saken gjelder to forhold, hvor bare en er avhengig av dispensasjon. Det ene er ny utkjøring. Dette er ikke avhengig av dispensasjon. Det andre er ny garasjebygg. Dette krever dispensasjon fra reguleringsplanen.



Godkjente tegninger, kart, dispensasjonssøknad

Tiltaket godkjennes på bakgrunn av søknad med dokumentasjon.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Planstatus

Eiendommen er regulert i reguleringsplan Måneliheia III av 11.10.1974.

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til pbl. § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

Eksisterende utkjørsel har i alle år hatt en meget trafikkmessig plassering
Nå ønsker Optimek Eiendom AS å gjøre noe med dette, og søker om ny utkjørsel i sørlig del av eiendommen. Utkjøringen flyttes for å bli tryggere, og dagens utkjøring går også over kommunal eiendom. Bør derfor ikke være nødvendig med dispensasjon.
Dette vil gi mye bedre - og sikrere siktelinjer. (Se situasjonsplan)

Samtidig søkes det om rivning av eksis uthus – og erstatte dette med et garasjebygg.
Garasje blir liggende på samme sted som uthuset,- og det skal påfylles komprimerte steinmasser.
Eksis løsmasser fjernes sammen med uthuset.

Fylkeskommunen og Kragerø Energi er positive til ny utkjøring. (Se vedlegg.)
Alle berørte naboer er varslet og det er ingen merknader.

Søknad om dispensasjon – utkjørsel:

Det henvises til vedlagt situasjonskart i saken.

Samtidig henvises til uttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune.

Søknad medfører at eksisterende utkjørsel sperres, og erstattes av ny. Etter forhåndsuttalelse stiller Fylkeskommunen seg udelt positive til dette tiltaket, som klart vil bedre sikkerheten
Ad. Siktlinjer.

Tiltaket medfører ingen økning av utkjørsler.

Det hevdes derfor kun positive aspekt med denne endring, og søkes derfor på dette grunnlag om Dispensasjon for tiltaket.

Søknad om dispensasjon – Areal.

Det søkes om et tiltak på 79m².

Etter reguleringsplan av 1974 er hjemlet 35m².

Tiltaket er nabovarslet uten merknader.

Det poengteres: Plan er av meget eldre årgang, eiendommen ligger fritt og uten sjenanse for naboer.

Det er ingen konflikt med tillatt utnyttelsesgrad.

I tillegg til byggeplaner, søkes eksisterende uthus revet.

Det tilkommer ingen endrede plasseringer, da ny garasje bygges på samme sted.

Vi mener alt ligger til rette for at kommunen kan gi dispensasjon for dette bygg, og
Søker sa om dette.

Friluftsliv

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket har innvirkning på friluftslivet i området.

Kulturminner

Ingen kjente kulturminner blir berørt av tiltaket.

Faremomenter

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det foreligger ingen kjente faremomenter på eiendommen.

Jordvern/landbruksinteresser

Det foreligger ikke viktige jordvern- eller landbruksinteresser i området.

Natur og miljø

Bygningsmyndigheten skal legge prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 til 12 til grunn i sin myndighetsutøvelse jf. nml. § 7. Bygningsmyndigheten kjenner ikke til sårbare naturressurser i området. Det vurderes derfor at prinsippene i naturmangfoldloven ikke i særlig grad vil bli berørt av at søknaden innvilges.

Infrastruktur

Vei

Tiltaket medfører endring for adkomst-/ eller parkeringssituasjonen på eiendommen. Det er hentet uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune:

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til deres forespørsel datert 16.12.20 angående flytting av avkjørsel.

Vi ser av dagens avkjørsel at siktforholdene i retning nord er svært dårlige og en risiko for kjøretøy på fylkesveien og de som bruker dagens avkjørsel. Vi vil stille oss positive til et tiltak hvor dagens avkjørsel flyttes lengre sør, slik det er skissert i vedlagt situasjonsplan datert 24.11.20. I forhold til avkjørselen så må den utformes i henhold til håndbok N100 for å sikre riktig geometrisk utforming av avkjørselen.

Kommunens vurderinger

Rettslig utgangspunkt for administrasjonens vurderinger er plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, samt gjeldende plangrunnlag.

Dispensasjonsvurdering

Etter § 19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak § 5 i reguleringsplanen, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt». Fordelene ved å gi dispensasjon skal være «klart større» enn ulemperne.

Formålet bak reguleringsplanen er å legge til rette for bosetning i kommunen. På den ene siden vil ikke garasjebygget tilsidesette dette hensynet. Omsøkte tiltak vil bidra til å ivareta bosetning i kommunen, da behovet for antall biler/bilplass har endret seg i forhold til 1974. På den andre siden kan det også antas at en garasje på 35 m2 tilfredsstiller formålet. En større garasje enn det reguleringsplanen tillater, vil bidra til å fortette området mer enn dagens situasjon og vil sette til side en plan som har blitt vedtatt politisk. Dette vil komme i strid med de forutsetningene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Videre er dette et tiltak som flere kan ønske og den burde gjelde flere eiendommen. En fordel ved å bygge garasje med større grunnflate enn 35m2, er en fordel alle på boligområdet bør få. Dersom det gis enkelt-dispensasjon, vil planen uthules og miste sin rettslige betydning. At planen er gammel, er relevant, men har ikke avgjørende betydning for å tillate dette fordi utgangspunktet er at gamle planer skal følges helt til de blir opphevd.

På den andre siden er det gitt dispensasjon fra reguleringsplanen i samme området som omsøkte tiltak for blant annet tilbygg. I plan «Del av Sollia» hvor boligområdet ligger på motsatt side av veien, ble det i sak 18/01293 gitt tillatelse til arealøkning på garasje pga. større behov. Dette taler for at tiltaket ikke vil skape presedens i stor grad. Det vises også til at det i dag tillates garasjer på 50 kvadratmeter eller mindre, uten søknadsplikt. Dagens regelverk med en arealgrense på 50m2 er gitt for at unntaket skal kunne omfatte dobbelgarasjer og innebære en forenkling for folk flest. Dette hensynet taler for at det bør kunne gis dispensasjon.

I eldre planer legges det særlig vekt på to forhold. Den ene er om planen er fullt utbygget. Dette er tilfelle i vår sak og taler imot dispensasjon ettersom dispensasjon fra en plan som ikke er fullt utbygget, er mer nærliggende. Det andre forholdet er om reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av eiendommene. At det å ikke få bygget garasje større enn 35 m2 hindrer en «hensiktsmessig» utvikling, beror på ulike forhold. En er at det i samfunnet i dag har blitt vanlig å ha flere enn en bil. Sann sett motvirker bestemmelsen en hensiktsmessig utvikling av eiendommen. En annen er personlige behov. Her er det klart at omsøkte garasjebygg bidrar til at beboelseshensyn blir ivaretatt. En dispensasjon vil gjøre det lettere for vedkommende, noe som samsvarer med formålet med dagens regelverk.

I og med at planen er gammel, at det har blitt gitt dispensasjoner tidligere, at planen hindrer en

hensiktsmessig utvikling av eiendommen og at tiltaket bidrar til å fremme formålet til reguleringsplanen, vurderes det hen til at dispensasjon kan gis.

Fordelen med dispensasjon er at tiltaket vil fremme bosettingshensynet, noe planen har som formål. Tiltaket vil altså kunne være i tråd med planens intensjon. En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet vil være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ulempen er at det dispenseres fra plan, noe som i seg selv er en ulempe. En ulempe er også at dispensasjon kan medføre at flere søker om det samme, og da vil ikke tiltaket ivareta målforutsetningene i loven om at planregulering skal forme utviklingen i samfunnet, istedenfor dispensasjoner. Selv om dette er tilfelle, er situasjonen her annerledes. Det er ikke snakk om å oppføre noe helt nytt, da garasjebygget skal erstatte eksisterende uthus. Videre er det gitt tillatelse til lignende tiltak i nærheten. Videre er området regulert til boligområdet, noe som betyr at tiltak som fremmer hensynet til bosetting, regnes som positive.

Fordelene er klart større enn ulempene.

Kan-vurdering

Begge vilkårene er oppfylt. Det vurderes at en dispensasjon vil være hensiktsmessig i dette tilfelle.

Konklusjon

Tillatelse gis. Vedtak fremgår av sakens første side.

Med hilsen

Kenny Tran
Plan og bygningssjef

46865820

Qais Asghar Lohsar
Rådgiver

47514107

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Optimek Eiendom AS, Gjerstadveien 373, 4993 SUNDEBRU

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekkvirent): KRAGERØ KOMMUNE		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 192078 Tinglyst: 16.02.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 128		
Postnummer: 3791	Poststed: KRAGERØ	
Fødselsnr./Org.nr. 963 946 902	Ref.nr. 4220	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn KRAGERØ KOMMUNE PB 128 3791 KRAGERØ	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 963 946 902

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814	KRAGERØ KOMMUNE	70	174		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	3814	KRAGERØ	70	26	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

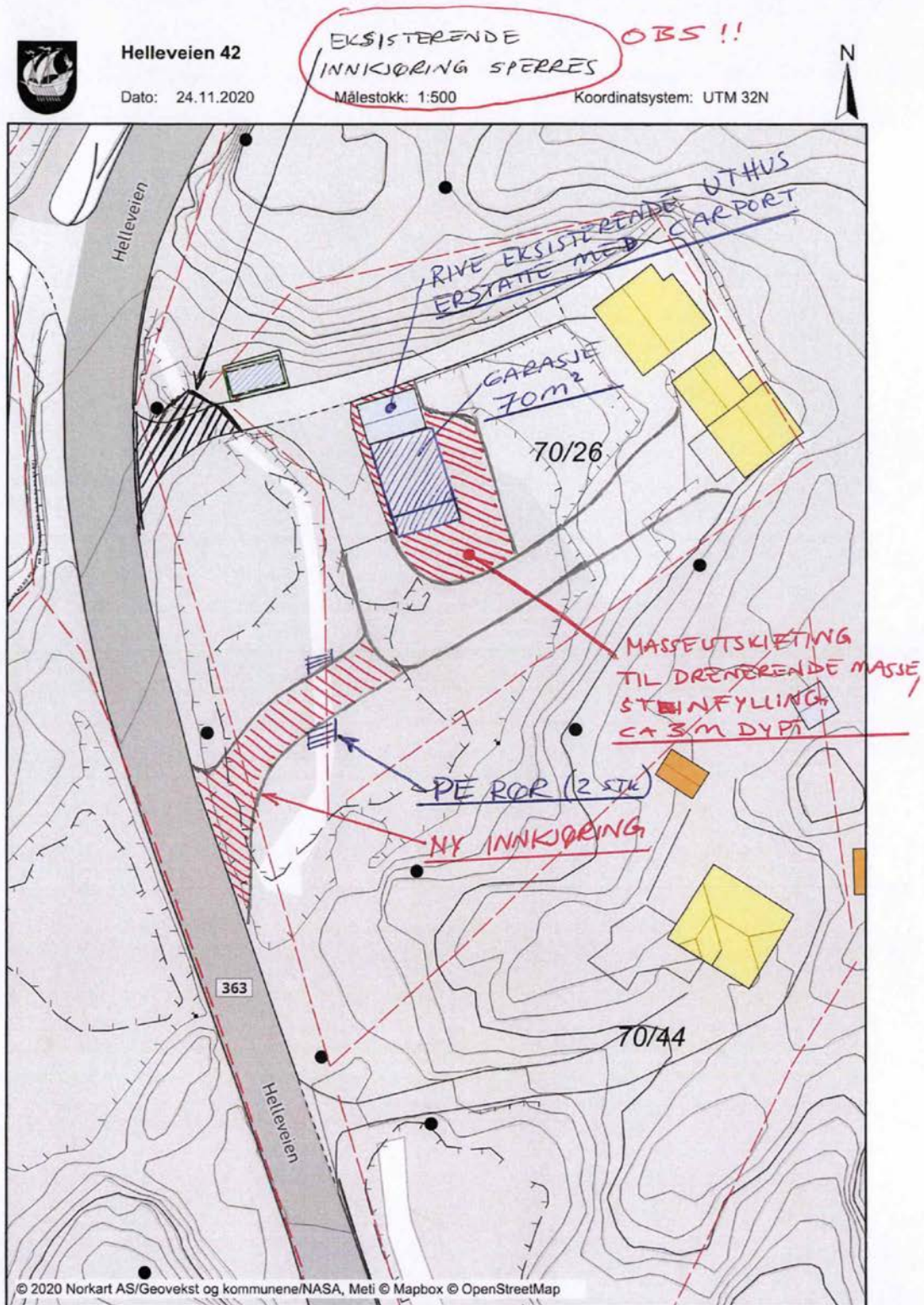
Dato 27/01-21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Erklæringen er gitt for å sikre rett til adkomst til Gbnr 70/26 ifm flytting av dagens avkjørsel, skissert i vedlagt situasjonsplan datert 24.11.20.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Kragerø 27/1-21	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Kragerø kommune

VAR

Optimek Eiendom As
Gjerstadveien 373
4993 Sundebu

Deres ref.

Vår ref.
24/5805 - 1

Dato
16.12.2024

Informasjon til deg som er eier av et privat avløpsanlegg i Kragerø kommune

Kragerø har i dag ca. 1350 private avløpsanlegg i form av slamavskillere, tette tanker og minirensanlegg. Du får tilsendt dette brevet i dag fordi du er registrert som eier av et slikt anlegg.

De fleste av avløpsanleggene holder ikke dagens standard når det gjelder rensing eller teknologi. Mange av anleggene virker i den forstand at kloakken forsvinner ut av husstanden, men de renser for dårlig før avløpet forsvinner ut i bekker og fjorder.

Kragerø kommune er pliktig til å føre tilsyn med private avløpsanlegg, og har i 2024 startet jobben med kartlegging og tilsyn av disse. Tilsynet omfatter i første omgang en gjennomgang av informasjonen kommunen besitter om de enkelte anleggene, og dersom vi ser det er behov, vil vi foreta fysiske tilsyn.

Alle som eier et privat anlegg, vil få tilsyn fra kommunen i løpet av de neste årene. Hvis anleggene ikke har dokumentasjon på at de er bygget og vedlikeholdt i henhold til dagens krav, eller ikke har gyldig utslippstillatelse, vil de måtte oppgradere eller utbedre innen en bestemt frist. Det er til enhver tid anleggseiers ansvar å påse at avløpsanlegget er i sikker stand og i henhold til lovverket.

Bakgrunnen for tilsynsarbeidet er EUs vanddirektiv, som er gjeldende i norske lovverk gjennom vannforskriften. Hovedmålet med EUs vanddirektiv er at det skal være god miljøtilstand i alle vannforekomster. Dersom det er moderat eller dårlig miljøtilstand, må det settes i gang tiltak. Det er i tillegg beskrevet i miljødirektoratets «Helhetlig plan for Oslofjorden», M-1550/ 2019.

Målinger har vist at flere vassdrag og fjorder i Kragerø har moderat miljøtilstand og regnes som en sårbar resipient i vannforvaltningssammenheng med tanke på brukerinteresser. Det må derfor settes i gang tiltak for å forbedre miljøtilstanden og et av disse tiltakene vil være å pålegge utbedringer av private avløpsanlegg som ikke tilfredsstiller dagens krav til rensing.

Målet til Kragerø kommune er at eiendommer i spredt bebyggelse med innlagt vann og privat avløpsløsning skal ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven kapittel 12, og et godkjent, teknisk dokumentert anlegg **innen 2033**.

Postadresse

Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse

Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902

Det kan være lurt å selv starte prosessen med en utbedring av avløpsanlegget om du vet at det bør eller må gjøres. Det kan også være hensiktsmessig, både økonomisk og miljømessig å gå sammen med naboer om felles anlegg der det ikke er aktuelt å koble seg til det kommunale avløpsanlegget.

Se Kragerø kommune sin [hjemmeside](#) for mer informasjon om plan for tilsynsarbeidet, rensekrav og tekniske krav til et avløpsanlegg.

Årlig gebyr for tilsyn

Det har i lang tid vært behov for å få kontroll på utslippene fra private avløpsanlegg i Kragerø. 28.05.2024 vedtok Kragerø kommune innføring av tilsynsgebyr for eiendommer med innlagt vann som ikke er tilkoblet kommunalt avløpsnett. Det betyr at kommunens kostnader for å drive tilsyn dekkes av den ansvarlige for utslippet. Dette er et årlig beløp som skal finansiere alt kommunalt arbeid for å hindre forurensning fra mindre private avløpsanlegg.

Beløpet som betales årlig er basert på kostnadene det innebærer å drive tilsyn, og er ikke en del av de kommunale gebyrene. Gebyroversikt finner du på kommunes hjemmeside. Innkreving av tilsynsgebyr er basert på selvkostprinsippet og et eventuelt overskudd eller underskudd innarbeides i gebyrgrunnlaget for senere budsjettår. Det betales kun én avgift pr. avløpsanlegg, så for felles anlegg blir gebyret fordelt på antall boenheter som er tilknyttet. Ved fellesanlegg er det kun en ansvarlig for fellesanlegg som får tilsendt gebyret. Videre må den fordeles mellom dem som er tilknyttet det felles anlegget.

Ansvar og hjemler

Etter forurensningsforskriften kapittel 12 og 13 er kommunen lokal forurensningsmyndighet og skal føre tilsyn med at bestemmelser og vedtak gitt i samsvar med kapittelet følges. Forurensningsloven pålegger kommunen å motvirke forurensning, føre tilsyn med kilder til forurensning og påse at vedtak og lover blir overholdt.

Følgende forskrifter og lover gjelder:

- [Forurensningsloven](#)
- [Forurensningsforskriften](#)
- [Forskrift om gebyr for saksbehandling og kontroll etter forurensningsregelverket, Kragerø kommune, Telemark](#)

Du finner mer informasjon om utbedring av avløpsrenseanlegg på Kragerø kommune sin hjemmeside.

Spørsmål

Du kan rette henvendelser som gjelder konkrete saker til eposten post@kragero.kommune.no.

Eposter blir fortløpende journalført og besvart.

Hvis du lurer på om din epost er kommet inn i saken, kan du sjekke postlistene for Kragerø kommune, som du finner her: [Postlister/Innsyn - Kragerø kommune](#).

Med hilsen

Ernst Kalseth
Virksomhetsleder

Kristin Bredsand Torsdal
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Nabolagsprofil

Helleveien 40 - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Måneliheia vest Linje 459, 607, 609	3 min 0.2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	19 min 20.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Kristiansand Kjevik	1 t 37 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	8 min 5.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	9 min 6.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	6 min 4.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	26 min 31 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

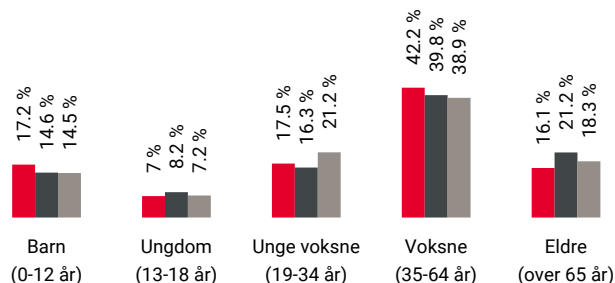
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helle/Månelia	1 194	558
Vadfoss/Helle	2 127	1 018
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 4.9 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Spar Sluppan	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Helle skole	20 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	1.7 km	
⚽	Hellebanen idrettsanlegg	20 min	🚶
	Ballspill, fotball, friidrett	1.7 km	
🚴	MOT Kragerø	4 min	🚗
🚴	Family Fitness Kragerø	9 min	🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 11% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

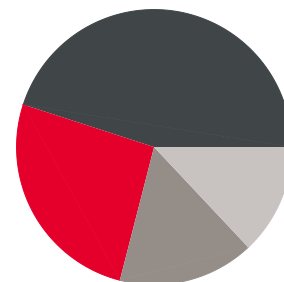
9 min 🚗



Boots apotek Sannidal

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



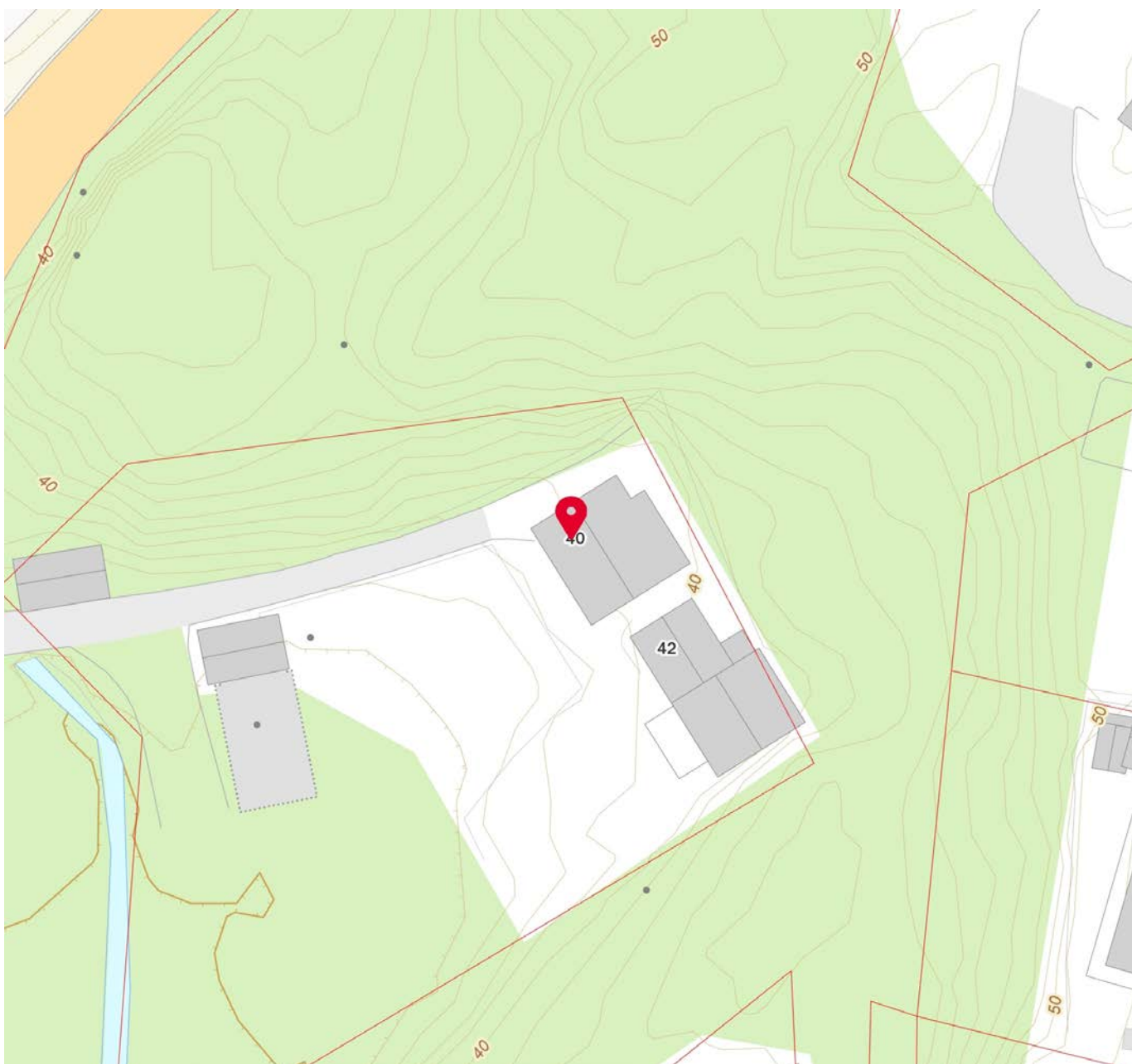
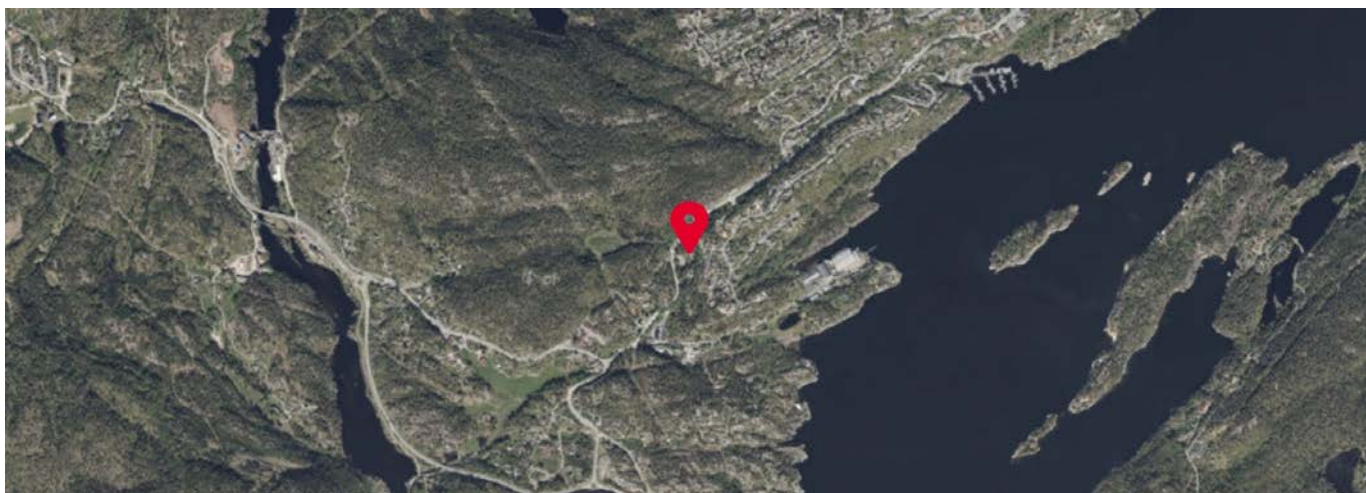
0%

43%

■ Helle/Månelia
■ Vadfoss/Helle
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseiendom, 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.



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: Helleveien 40 og 42
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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