

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Selger: Eva Grethe Nordmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 159/168 kvm
Tomtstr.: 1269.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 249
Oppdragsnr.: 1302250134

Hasseldalsveien 15

Attraktivt beliggende enebolig med garasje og kort gangavstand til Helle barneskole. Eiendommen er opparbeidet med en stor og frodig hage med koselige uteplasser. Gode solforhold fra morgen til kveld.

Eneboligen går over to plan og ble oppført i 1972. Boligen er oppgradert siste 20 årene med noen nye vinduer, ny innmat i sikringsskap, to nye varmepumper, nytt bad fra 2006, ny varmtvannsbereder, toalettrom pusset opp i 2011, ny duk på markise i 2024 og skiftet tak, kledning og vindu på garasje. Huset ble i tillegg malt opp i 2024.

Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, barnehage, dagligvareforretning, bussforbindelser og sjøen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	79
Andre vedlegg	83
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Toalettrom, entre, gang, kjellerstue, vaskerom, 2 soverom.

BRA-e: 9 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Spisestue, stue, 3 soverom, gang, bad, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1269.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1269 kvm i følge tinglyst målebrev. Deler av tomten er veigrunn, nettoarealet er dermed noe mindre enn oppgitt i målebrev. Det er få eiendommen som har eiet tomt på feltet, dette er en av dem.

Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og beleggningsstein som leder deg opp mot inngangspartiet. Her er det lagt stor vekt på trivsel og estetikk, med blomsterbed, hekkplanter og gressplener som gir et frodig og innbydende uttrykk. Tomten byr på rikelig med frukttrær og bærbusker – perfekt for den hageglade og for deg som drømmer om å høste fra egen hage. Gode solforhold fra morgen til kveld.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvendt veranda, som videre har nedgang til

hagen. Verandaen har god plass til grill og spisegrupper.

Beliggenhet

Omtrent 7 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle ligger det attraktive boligområde Nordbø. Nordbø er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter tresorter som bla. Bjørkåsveien, Furutoppen, Eikesvingen og Einerhaugen. Helt sør på Nordbø finner du Hasseldalsveien, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre, og spesielt barnefamilier stortrives. Her ligger eiendommen Hasseldalsveien 15!

Fra eiendommen er det gangavstand til Helle barneskole og til barnehage. Det er gangfelt hele veien bort til skolen, dette gjør at du som foreldre trygt kan sende barna avgårde. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a klubbhus og kunstgressbane.

Det er fine turområder i umiddelbar nærhet - like ved eiendommen går det en sti som fører inn i skogen. Langs denne skogsruta passerer man flere idylliske, små ferskvann, blant annet Øvre og Nedre Strandtjenn, Bastøtjenn og Langtjenn. Her er det fint å fiske og bade. Dersom man ønsker en liten "fjelltur" ligger Gustuskollen kort vei fra eiendommen. Turen opp tar ca. 20 minutter, og på toppen kan man nyte en fin utsikt utover Helle og Hellefjorden.

Kort vei til dagligvareforretningen Coop Extra. Herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal hvor det er hyppige avganger til Kristiansand/Oslo.

Kort vei til sjøen med offentlige badeplasser og Helle Småbåthavn.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekræftelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger oppført på 70-tallet.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong. Reisverk i tre med stående bordkledning, stedvis liggende. Saltak med sperrer i tre og takstein.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 06.08.25.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Eneboliger går over to plan og inneholder:

Underetasje: Vindfang, toalettrom, gang/kjellerstue, rom brukt som soverom (beskrevet som hobbyrom på tegningene), bod og vaskerom.

Hovedplan: Stue/spisestue, kjøkken, bad, mellomgang og tre soverom.

Frittstående garasje med bod. Automatisk portåpner samt dør inn på siden.

Standard

Hasseldalsveien 15 er en romslig enebolig over to plan, oppført i 1972. Boligen er oppgradert siste 20 årene med noen nye vinduer, ny innmat i sikringsskap, to nye varmepumper, nytt bad fra 2006, ny varmtvannsbereder, toalettrom pusset opp i 2011, ny duk på markise i 2024 og skiftet tak, kledning og vindu på garasje. Huset ble i tillegg malt opp i 2024.

Ved innkjøringen til eiendommen er det satt opp en halvannen garasje med automatisk portåpner og dør inn til bod.

I boligen kommer du først inn i vindfang. Herfra er det videre adkomst til toalettrom, gang/kjellerstue med trapp, vaskerom, rom brukt som soverom (inntegnet/godkjent som hobbyrom) og bod. Kjellerstuen er lys og romslig, her er det både vedovn og varmepumpe. Rom brukt som soverom fremstår stort, også her er det lyse overflater. Vaskerom har betonggulv og panel på vegger. Her er det dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Nåværende eier har også hatt fryser og et ekstra kjøleskap her.

På hovedplan er det stue/spisestue, kjøkken, bad og tre soverom. Kjøkkenet har en lysmalt innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin er frittstående). Rommet har bjørkeparkett og malt tapet på vegger. Det er plass til et spisebord på kjøkkenet.

Stuen er romslig med utgang til sydvendt veranda med gode solforhold. I stuen er det varmepumpe, gulv har bjørkeparkett og vegger malt panel. Det er tre soverom på hovedplan, alle med garderobeløsning. Badet er fra 2006 og er flislagt. Rommet inneholder wc, dusjkabinett og servant med skap- og skuffeinnredning.

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

Forhold som har fått TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Renner, nedløp og beslag i stål: Det er registrert rustslag og overflatebehandling som forvitrer på beslag.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bordkledning går stedvis for nærme terreng.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert stedvis noe misfarge på undertak.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert vinduer med alder og værslitasje. Det er registrert vinduer med stedvis myktreverk og påbegynt råte. Det er stedvis vinduer som er vanskelig å åpne og lukke, spesielt et vindu på kjøkken som er skjev i rammen.
- Dører: Det er registrert noe alder og værslitasje. Det er registrert slitasje på dørvidere.
- Terrasse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert slitasje på konstruksjonsdeler og terrassebord. Det er registrert overflatebehandling med slitasje. Det er registrert endeved mot terreng.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert stedvis merker, skader og slitasje på overflater.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er registrert for store åpninger i trappeløpet. Det er en trapp med høyere stigning enn normalt.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert noe slitasje på dørvidere. Det er registrert at skyvedør mot kjøkken kan være vanskelig å åpne og lukke.
- Bad 1. etg: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er registrert noe ujevnheter på fliser. Det er registrert fall ved dør, men resten av gulvet er slet.
- Bad 1. etg: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Bad 1. etg: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert merker og slitasje på kjøkkeninnredning.
- Toalettrom u. etg: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det

er irr på rør.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg: Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis registrert forvitring, små sprekker og små skader på leca.
- Det er registrert stedvis sprekker, riss og skjevheter på forstøtningsmurer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert fall på over 0,5m uten rekkverk.
- Vaskerom u.etc: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 06.08.25.
Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber og mulighet for altibox.

Parkering

Garasje med automatisk portåpner. Ellers parkering i egen oppkjørsel. Garasjen ble oppført i 1983, og har nyere tak, kledning og vindu.

Solforhold

Gode solforhold, sommerstid har du solen fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

Gjensidige.

Energi

Oppvarming

Vedfyring i underetasjen samt en varmepumpe i hver etasje. Varmepumpene er satt inn i 2023 og 2024.

Info strømforbruk

Strømforbruk utgjorde i følge selger 12851 kWh i 2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 22 204

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 066

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 711 304

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 845 217

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Strøm, forsikringer og TV/internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 249 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:

4014/70/249:

Dokumentnr: 901069 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

Erklæring/avtale - dagboksnummer 1876 - tinglyst 28.12.1959

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

28.08.1972 - Dokumentnr: 1763 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:70 Bnr:230

Dette er målebrevet fra når tomten ble skilt ut i 1972. Målebrevet viser tomtens grenser.

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 20.02.1973.

Det foreligger originale tegninger fra 1971. Disse stemmer godt med dagens løsning, dog er inntegnet garasje gjort om til hall/kjellerstue. Megler finner dokumentasjon på innsetting av vindu i tidligere garasje, men ikke plantegning innvendig på omgjøring av garasje til beboelsesrom. Slik omgjøring er søknadspliktig.

Det foreligger tegninger av fasadeendring vestvegg og sydvegg datert 1991 og 1996 og verandategninger fra 1977. Disse stemmer med dagens løsning.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på frittstående garasje. Dette er ikke uvanlig på eldre bygg fra 80 tallet eller tidligere. Tegningene av garasjen stemmer godt med dagens løsning, det er dog satt inn en dør ved siden av porten i ettertid. Megler finner ikke dokumentasjon på fasadeendring, og døren er trolig satt inn uten søknad.

Ny eier overtar ansvar og evt. risiko for overnevnte punkter.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Avkjøring fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsbestemmelsene sier blant annet at bebyggelsen i området skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Takvinkelen skal for 1- og 2. etasjes hus være 23 grader og høyden til gesims skal ikke overstige 6,5m for 2-etasjes hus og 3,5 m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig plannert terreng for dette skjærer grunnmuren. Våningshusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomtas

nettoareal. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig kan bygningrådet godkjenne frittstående garasje.

Nord for eiendommen er det et område regulert til "lekeformål". Området er i dag en gruset fotballbane og på vinteren lages det skøytebane.

Kopi av kart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

82 600 (Omkostninger totalt)

98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 351 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 19.800,- og oppgjørshonorar kr. 5000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Utleggene omfatter sikring og panteattest. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25.000,-, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

14.08.2025

**Romslig enebolig med gode
solforhold og fin beliggenhet
på Helle.**





Her er det lagt stor vekt på trivsel og estetikk, med blomsterbed, hekkplanter og gressplener som gir et frodig og innbydende uttrykk. Tomten byr på rikelig med frukttrær og bærbusker – perfekt for den hageglade og for deg som drømmer om å høste fra egen hage.

Gode solforhold fra morgen til kveld.







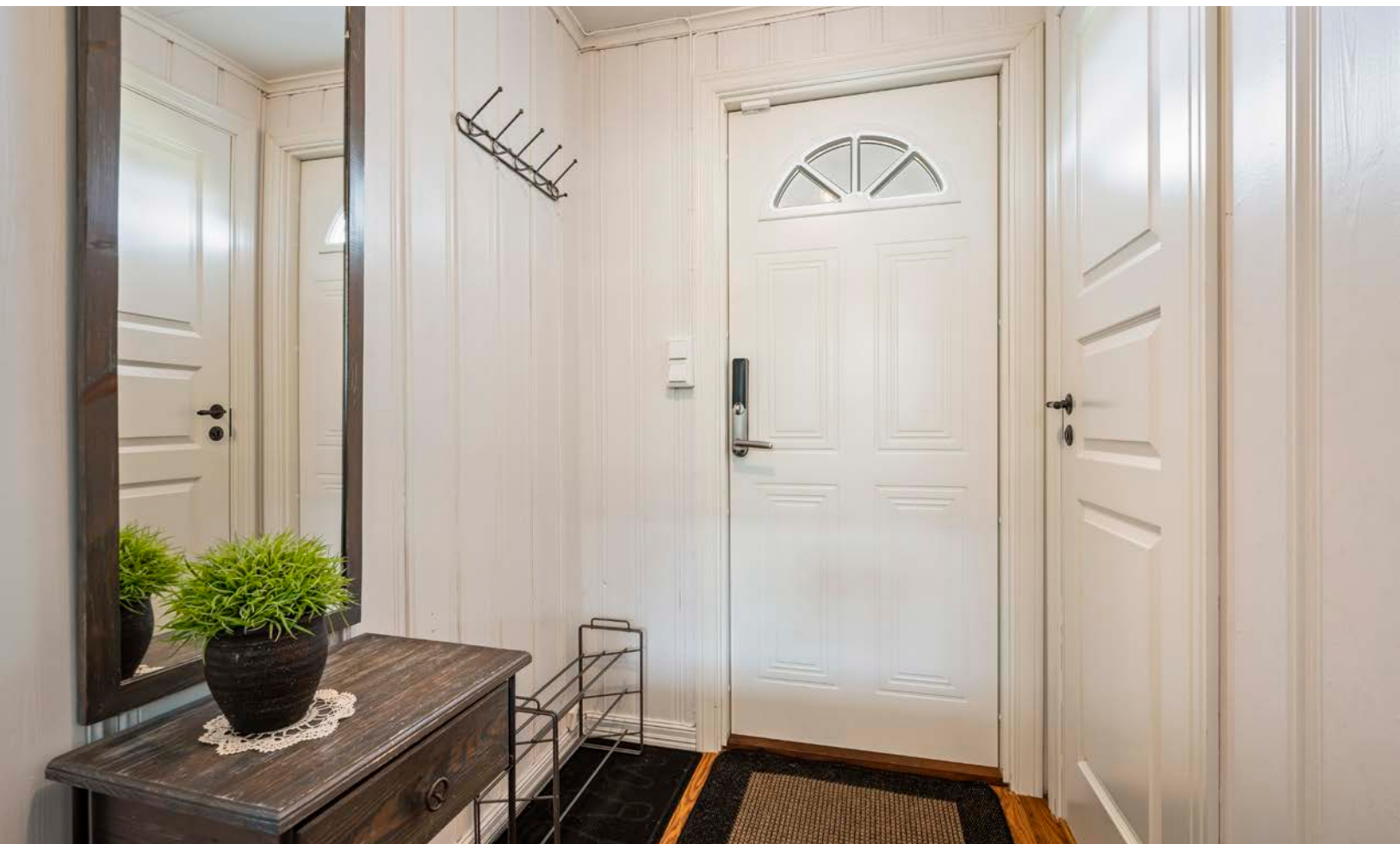




Eneboliger går over to plan og inneholder:

Underetasje: Vindfang, toalettrom,
gang/kjellerstue, rom brukt som soverom
(beskrevet som hobbyrom på tegningene),
bod og vaskerom.

Hovedplan: Stue/spisestue, kjøkken, bad,
mellomgang og tre soverom.



Stuen er romslig med utgang til sydvendt veranda med gode solforhold.





Kjøkkenet har en lysmalt innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin er frittstående).





Det er tre soverom på hovedplan,
alle med garderobeløsning.





Badet er fra 2006 og er flislagt.
Rommet inneholder wc, dusjkabinett og
servant med skap- og skuffeinndredning.



Kjellerstuen er lys og romslig, her er det både vedovn og varmepumpe.

Rom brukt som soverom fremstår stort, også her er det lyse overflater.



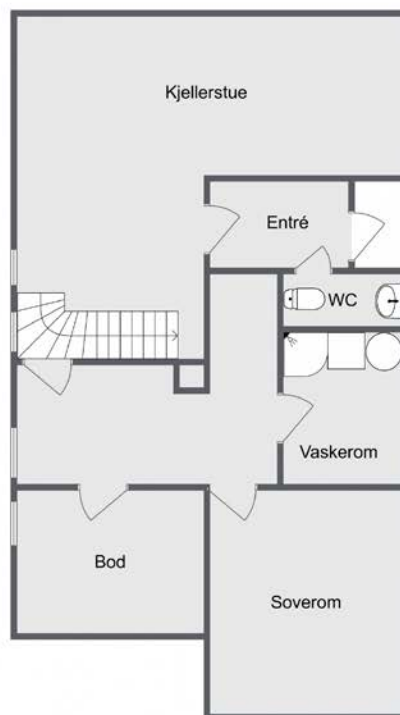


Vaskerom har betonggulv og panel på vegger. Her er det dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Nåværende eier har også hatt fryser og et ekstra kjøleskap her.



Hasseldalsveien 15

1. Etasje



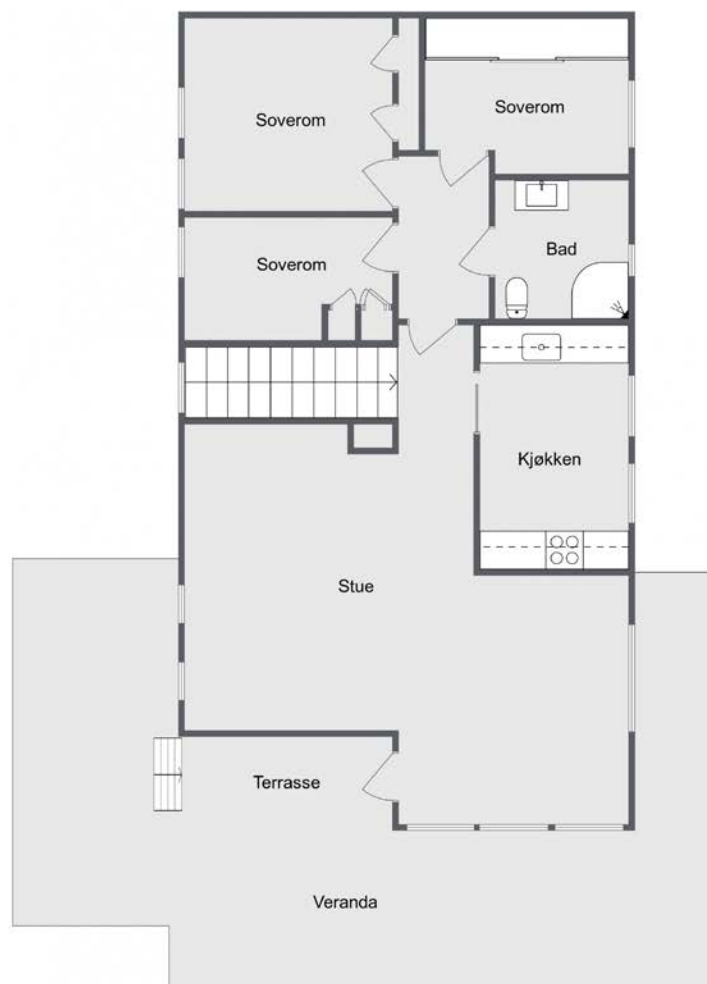
aktiv.

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

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

Hasseldalsveien 15

2. Etasje



aktiv.

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hasseldalsveien 15, 3790 HELLE



KRAGERØ kommune



gnr. 70, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 20917-1398

Referansenummer: XS1471

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Eva Grethe Nordmo for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Hasseldalsveien 15 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, terrasse, overflater, etasjeskille, radon, innvendig trapp, feieluke, innvendig dører, rom under terreng, badetrom, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør, fuktsikring, grunnmur og forstøtningsmurer. TG: 3 er gitt til: utvendig trapp og vaskerom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong. Reisverk i tre med stående bordkledning, stedvis liggende. Saltak med sperrer i tre og takstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, laminat og tregulv.
Vegger har overflater av tapet, trepanel og malte flater.
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Innvendig trapp i tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glatte dører, skyvedører og dører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett på baderom.

Vaskerom:

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

Gulv har overflate av synlig såle.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med profilerte fronter.
Laminat benkeplater med enkel vask i stål.
Avsatt plass til oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av trepanel.

Vegghengt toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert på toalettrom.

Det er avløpsrør av plast.
Lufting over tak.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Integrert garasje er fjernet, dette brukes som kjellerstue.
Vinduer i stue er flyttet.

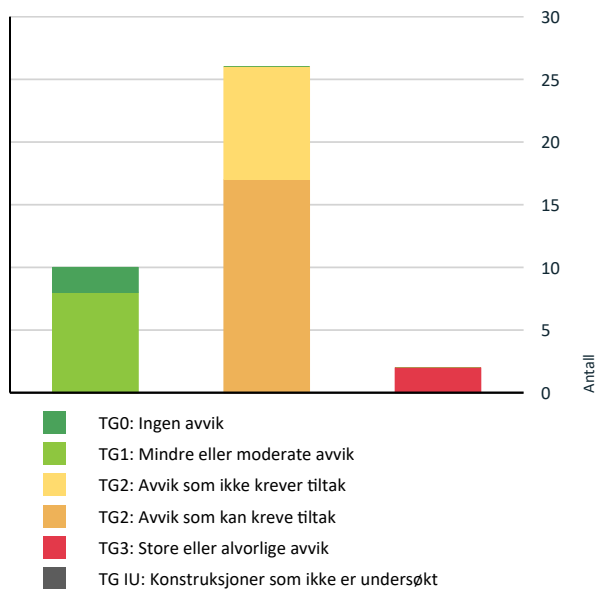
Det er fremvist dokumentasjon på at disse endringene er søkt om og godkjent, men tegninger er ikke endret.

Garasje

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

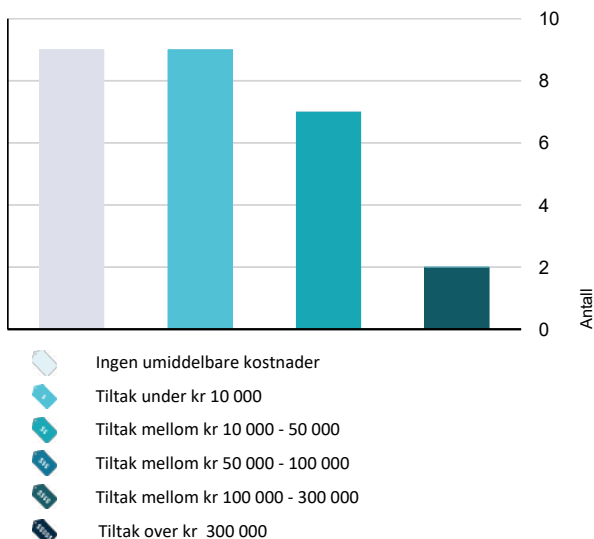
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 70 Bnr: 249 med adresse Hasseldalsveien 15 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [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](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.

Bygningstype: Enebolig.

Byggeår: 1972.

Bygningsmateriale: Tre.

BRA: 159.

Ant. etg. med oppv. BRA: 2.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og ved.

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

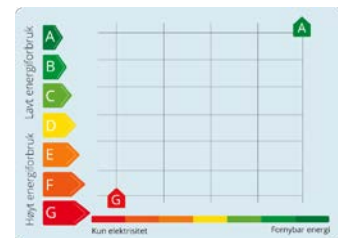
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	Taktekking skiftet i 1994.
1996	Modernisering	Vinduer stedvis skiftet og flyttet i 1996.
2006	Modernisering	Baderom 1 etasje renovert i 2006.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 1994.

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: 1994

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustslag og overflatebehandling som forvitrer på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av beslag nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning går stedvis for nærme terreng.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.

Det må beregnes utskiftninger og vedlikehold av bordkledning.

Kostnadsestimat gitt for utskiftninger og utbedringer, ønskes det full fornying av kledning vil dette være høyere.

Endaved mot terreng vil ha redusert levetid.

Husk at det er en fare for underliggende avvik med tanke på alder og stedvis mykt treverk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis noe misfarge på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Undertak må overvåkes.

Misfarge på undertak kan være et tegn på kondensering på undertak.

Takkonstruksjon må overvåkes, ved eventuelt skifte av takteking må det utføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

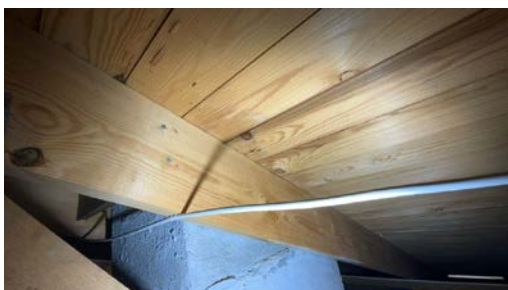
Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med enkeltglass.

Vinduer varierer i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med alder og værslitasje.

Det er registrert vinduer med stedvis myktreverk og påbegynt råte.

Det er stedvis vinduer som er vanskelig å åpne og lukke, spesielt et vindu på kjøkken som er skjev i rammen.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes vedlikehold og stedvis utskiftninger av vinduer for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Plassbygd tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og værslitasje.
Det er registrert slitasje på dørvidere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og vedlikehold må utbedres.
Dørvrider på terrassedør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Ytterdør.



Plassbygd tredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert slitasje på konstruksjonsdeler og terrassebord.

Det er registrert overflatebehandling med slitasje.

Det er registrert endeved mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Endeved mot terreng vil ha redusert levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0,5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

Overflater

Gulv har overflater av parkett, laminat og tregulv.

Vegger har overflater av tapet, trepanel og malte flater.

Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis merker, skader og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Avvik registrert hemmer ikke bruken av boligen, men overflater må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat gitt for utbedringer, ønskes det full fornying av overflater vil dette være høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Ildsted i underetasje under trapp og feieluke i gang.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildsted.



Feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er kjellerstue, gang og soverom i underetasje.

Gulv har overflater av laminat/parkett.

Vegger har overflater av trepanel og tapet.

Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmuren utvendig og det er registrert fuktindikasjoner på innforet trevegg.

Økt risiko for mugg og soppvekst.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Rom under terreng må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.
Ønsket bruk av underetasje er avgjørende.

Det kan ikke utelukkes at det må redrenes og fuktsikres på utsiden for et bedre innemiljø.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rom under terreng.



Rom under terreng.



Fuktindikasjoner.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert for store åpninger i trappeløpet.

Det er en trapp med høyere stigning en normalt.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glatte dører, skyvedører og dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert noe slitasje på dørhåndtere.

Det er registrert at skyvedør mot kjøkken kan være vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Gulv har overflate av synlig såle.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett på vaskerom.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da det er betongkonstruksjon og vannrør er ført synlig på vegg.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett på baderom.

Årstall: 2006



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Årstall: 2006

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er registrert noe ujevnheter på fliser.

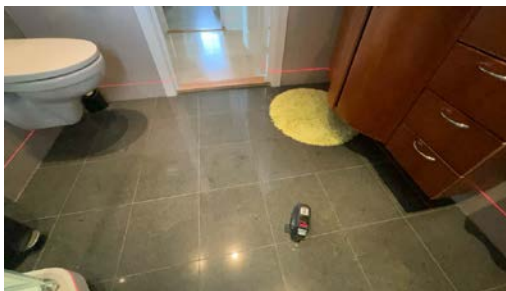
Det er registrert fall ved dør, men resten av gulvet er slett.

Konsekvens/tiltak

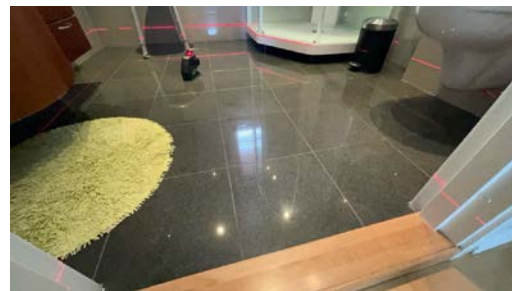
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av baderommet, det er en fare for vannsamlinger på gulv, men vannet vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig på membran/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil eller avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, vegghegt toalett og dusjkabinett på baderom.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drensåpning og bedre lekkasjesikring kan utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggghengt toalett.



Dusjkabinett.



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg og kjøkkeninnredning.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Skrog i tre med profilerte fronter.
Laminat benkeplater med enkel vask i stål.
Avsatt plass til oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert merker og slitasje på kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av trepanel.

Vegghengt toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Vegghengt toalett kan kontrolleres fra oversiden, men eventuelt lekkasjevann vil ikke renne frem synlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt toalettrom.



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert på toalettrom.

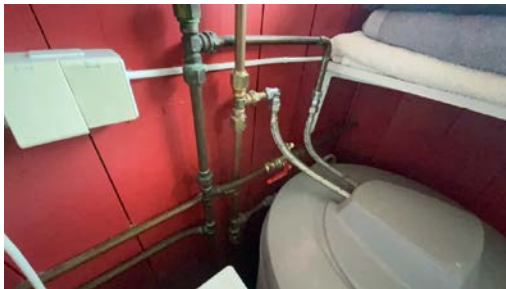
Vurdering av avvik:

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

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt vannrør.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Lufting over tak.

Det er ikke registrert stakeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Stakeluke må lokaliseres hvis mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

Det er installert to varmepumper i enheten.

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

Tilstandsrapport



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
1972
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

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring mot grunnmur og det er registrert fuktindikasjoner i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rom under terreng må overvåkes.

Det kan ikke utelukkes utbedringer av drenering for et bedre innemiljø i rom under terreng.

Ønsket bruk er avgjørende for utbedringsgrad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong, ytong og leca.

Eier har fremvist dokumentasjon på at det er Ytongsblokker i kjernen av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis registrert forvitring, små sprekker og små skader på leca.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Grunnmur må overvåkes og utbedres etter behov.
Små skader og riss må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Forstøtningsmurer

Det er registrert forstøtningsmurer i naturstein og betong og i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis sprekker, riss og skjevheter på forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forstøtningsmurer må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred, flom eller ras i følge kommunekart.
Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør i jern og avløpsrør i støpejern fra byggeår.
Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Utvendige vann og avløpsrør antatt utfra synlige konstruksjonsdeler og alder.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje står på støpt såle i betong med grunnmur i leca.

Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takplater med taksteinsprofil.

Innvendig er det synlig reisverk og såle.

Vinduer i tre.

Isolerte ytterdører med stålprofiler.

Garasje fungerer til tiltenkt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

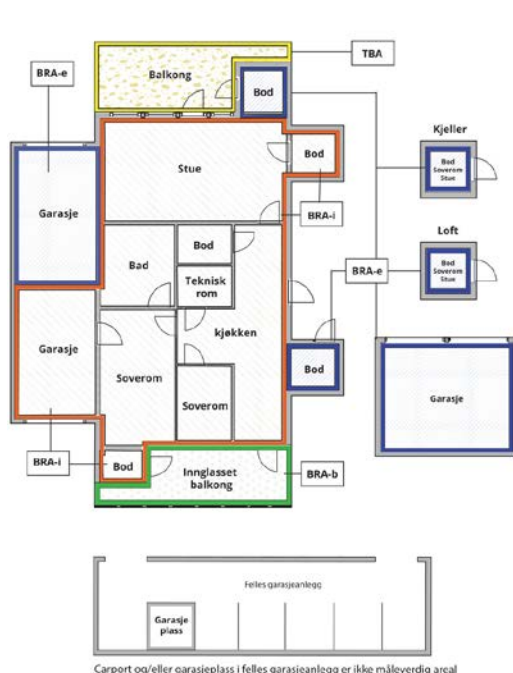
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	74	9		83	
1 etasje	85			85	58
SUM	159	9			58
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Toalettrom, Entré, Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Soverom, Soverom 2	Bod	
1 etasje	Spisestue, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Kjøkken		

Kommentar

Aralet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser i tre rundt enheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Integrert garasje er fjernet, dette brukes som kjellerstue.
Vinduer i stue er flyttet.

Det er fremvist dokumentasjon på at disse endringene er søkt om og godkjent, men tegninger er ikke endret.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom i underetasje er for lite for rømningsvei og rommet når ikke kravet til lysinnslipp.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	0
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Eva Grethe Nordmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	249		0	1269.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hasseldalsveien 15

Hjemmelshaver

Nordmo Eva Grethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veietablert boligfelt 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 er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Nordbøfeltet.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan og garasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Takstmann har også signert egenerklæring, da jeg hjalp eier med å fylle ut denne på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS1471>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

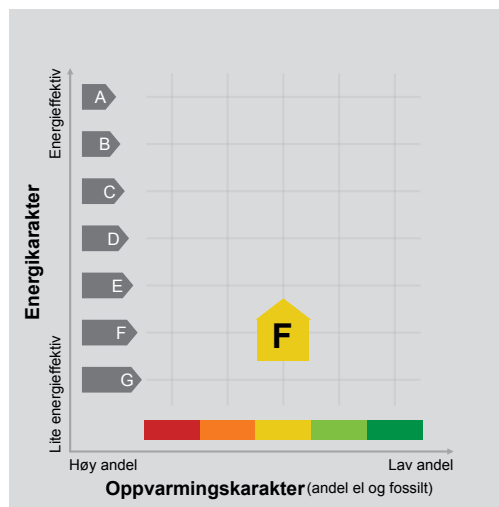
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Utsnitt av hage.

Adresse	Hasseldalsveien 15
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165328817
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152067
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Takstein i 1994. Skadvis nye renner i 2016.
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Takstein utført av Per Holte. Renner skiftet av Torgeir Johansen
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Elektrisk anlegg, innrettet ny i 2015. Varmepumper 2023 og 2024.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse EC Kongsberg Energi, Pungen Kongsberg Energi
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse DLE kontroll
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar _____
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ehsten garasje endret til bruksareal.
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse _____
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Vindue på kjøkken fra 1994 min svært skiftet, vindue er skadet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppteg):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.07.2015

Sted Halle

Signatur selger 1:

Eva Grethe Nordmo
Jacob Rønning

Signatur selger 2:

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 70, BNR. 1, "NORDØ-
I KRAGERØ KOMMUNE

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
03490 28.11.70

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

§ 4.

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

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

BILAG 9.724-02

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



Dagboks nr. 1769

Kragers kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Nordbefeltet (eiend. navn), gr. nr. 70 br. nr. 230Parsellen er gitt br. nr. 249 (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet Kasseldaleveien gate/vei nr. 15
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 72 den 14/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
parsell av Nordbefeltet, g.nr. 70, b.nr. 230.

Forretningen er forlangt av John Strand

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefeni nærvær av kartvitne Stein Aas Andersen og Arne Nystad.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

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

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene BCDEFGA, og
kurve med R = 50 m mellom AB.

Punktene CDEFG er merket med bolter i fjell.

Parsellen grenser:

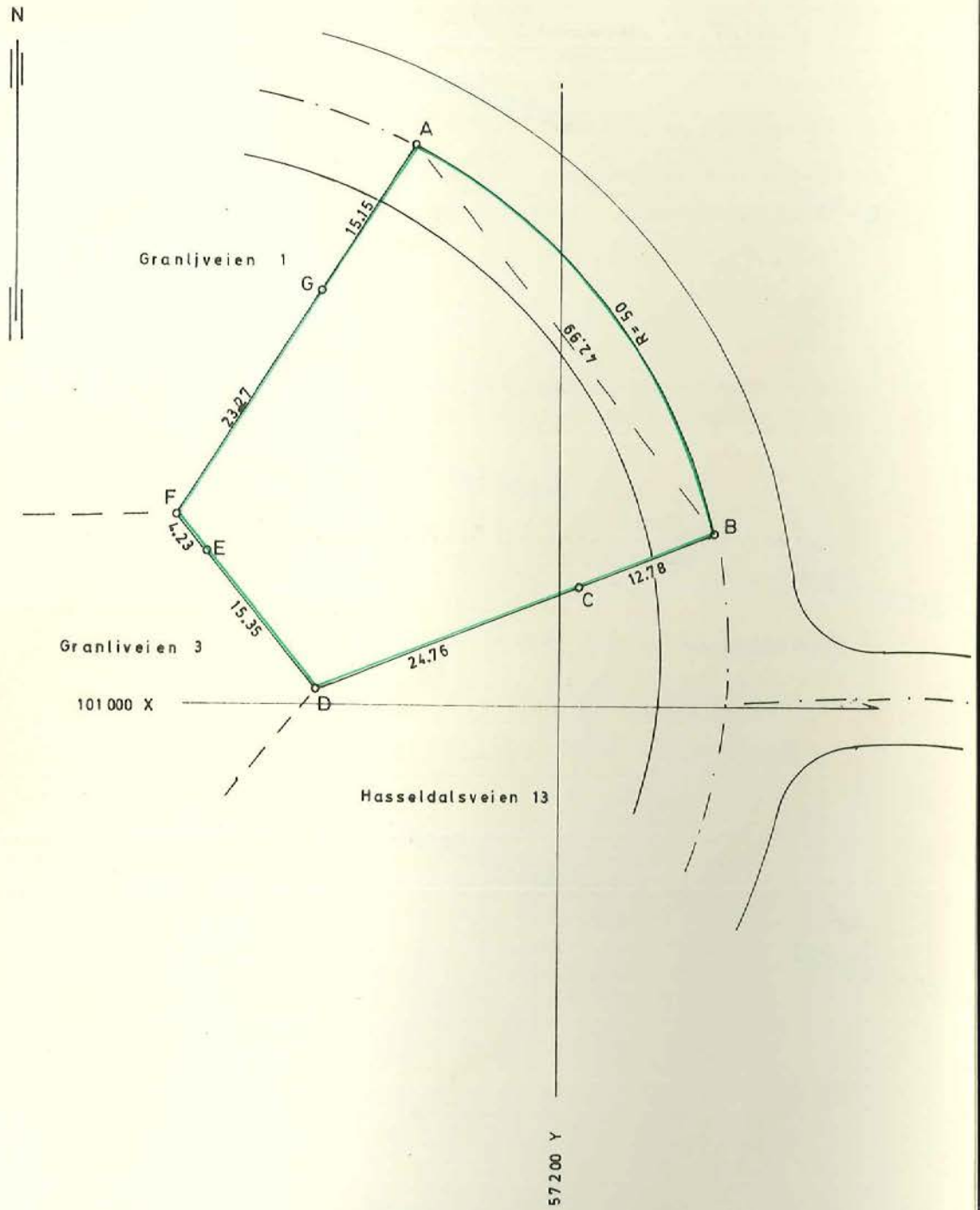
i nordøst	mot veg		etter AB
			Korden AB = 42,99 m
i sydsydøst	"	Hasseldalsveien 13	etter BC = 12,78 m
i sydsydøst	"	" 13	" CD = 24,76 m
i sydvest	"	Granliveien 3	" DE = 15,35 m
i sydvest	"	" 3	" EF = 4,23 m
i nordvest	"	" 1	" FG = 23,27 m
i nordvest	"	" 1	" GA = 15,15 m

Netto areal = 1018 m²

Veigrunn = 252 m²

Samlet areal = 1270 m²

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



Koordinater:

	Y	X
A	1939 5 7187.50	10 1048.83
B	1940 5 7214.01	10 1014.00
C	1941 5 7202.43	10 1010.30
D	1942 5 7170.10	10 1001.21
E	1943 5 7160.50	10 1013.10
F	1944 5 7166.81	10 1016.45
G	1945 5 7179.34	10 1036.06

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

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Hasseldalsveien 15.

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

Stein Aas Andersen
.....
Stein Aas Andersen
Påtegninger: ³⁾

Leif Hansen
.....
Leif Hansen

Arne Nystad
.....
Arne Nystad

Delingen er etter stadfestet reguleringsplan.

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

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

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Sk/73/AR/LH

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordbøfeltet Tomt nr. 34					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	2.4.71	dato 6.5.71	sak	209
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Einar Nordmo		Nordbøfeltet 3770 Kragerø			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Neslandsvatn Bruk A/S		3760 Neslandsvatn			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Neslandsvatn Bruk A/S		3760 Neslandsvatn			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kragerø den **20 februar 1973**

L. Hansen
Leif Hansen
 bygningssjefen

ARK

Arnt Rugseth
Arnt Rugseth

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordbøfeltet Helle - Tomt nr. 34					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
	Våningshus	2.4.71.	dato 6.5.71. sak 209		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Einar Nordmo		Nordbøfeltet, Helle			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Neslandsvatn Bruk A/S		Neslandsvatn		36	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" " "		"		36	

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

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Mangler vannfaste plater på rupanel i vaskerom.
2. Div. sårflikking på siporexplank i kjelleren.
3. Trapp fra veranda til terreng.
4. Understøping av sokkel syd-østre del.

Dette arbeid må være fullført innen 31.12.72.

L.H.
Kragers

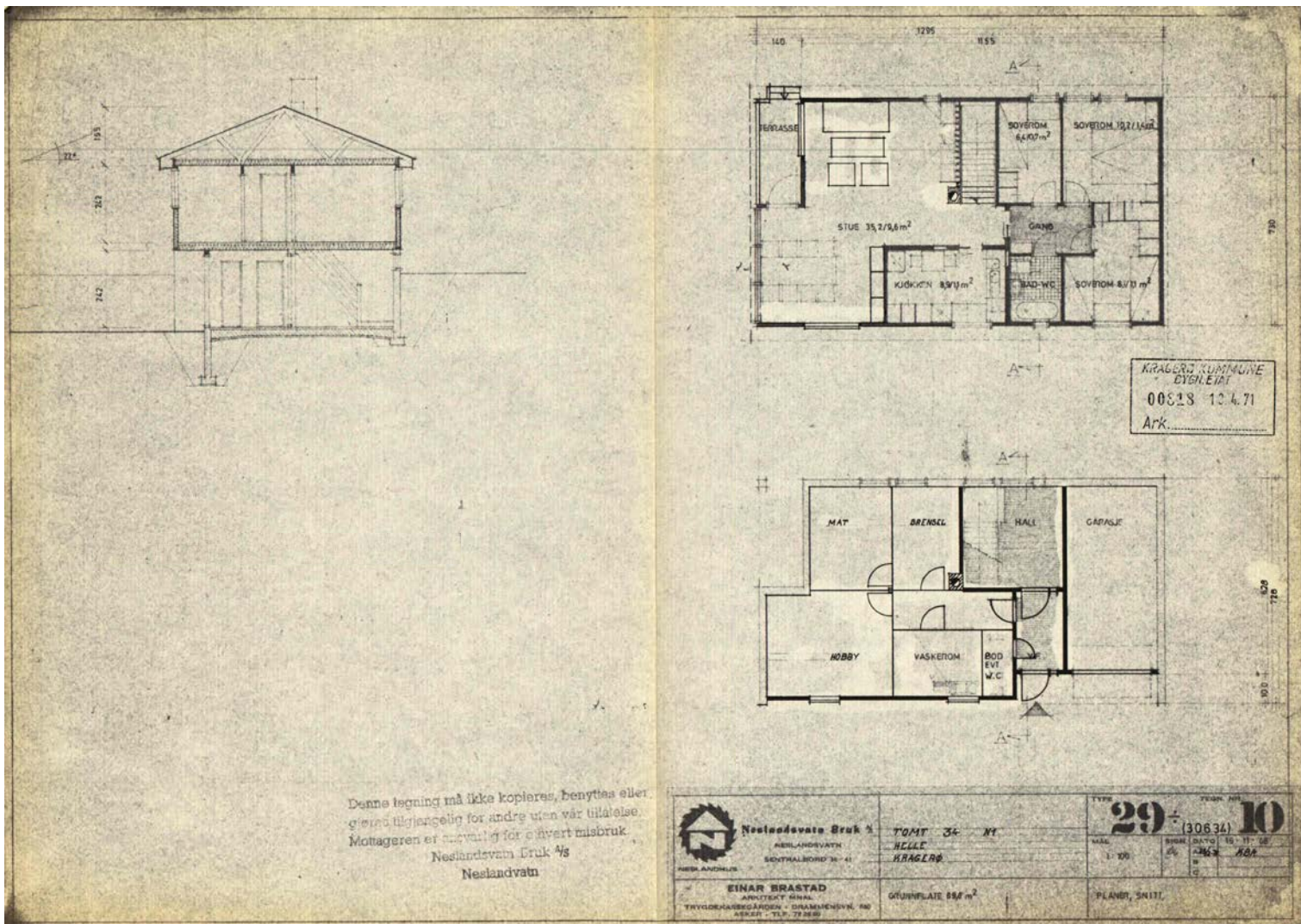
den 8.8.72.

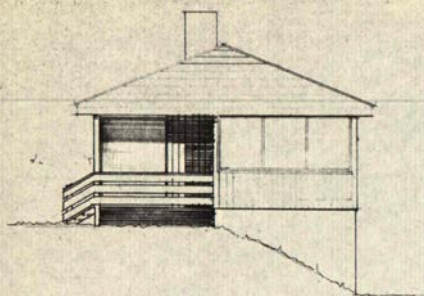
D.H.

Sendes:

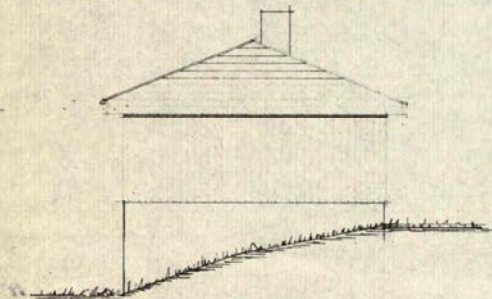
- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Leif Hansen
bygningssjef



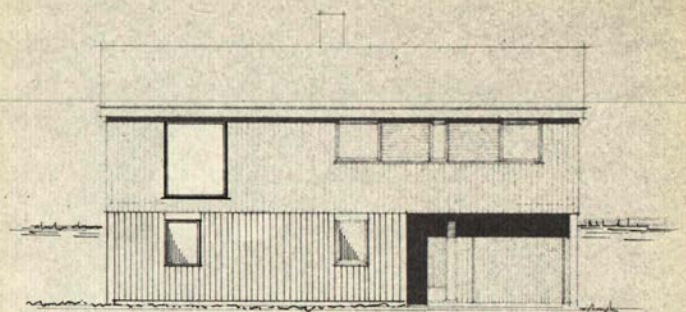


SÖR



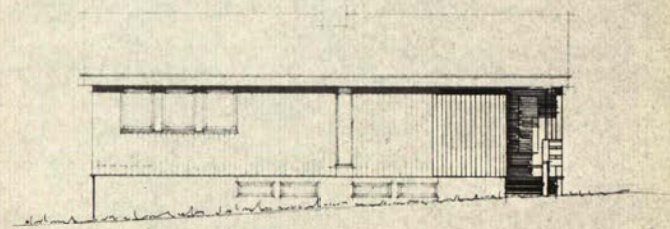
NORD

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller
gøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Motageren er ansvarlig for event. misbruk.
Neslandsvatn Bruk 4/8
Neslandsvatn



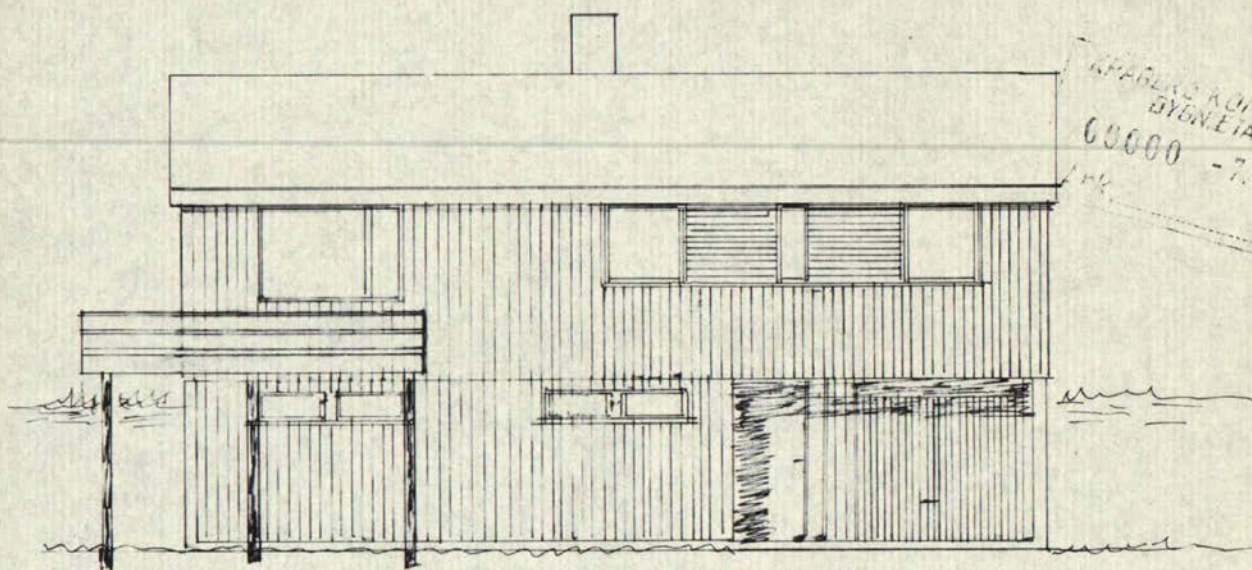
ÖST

KRAGERØ KOMMUNE
BYGNINGS
00818 12.4.71
Ark.



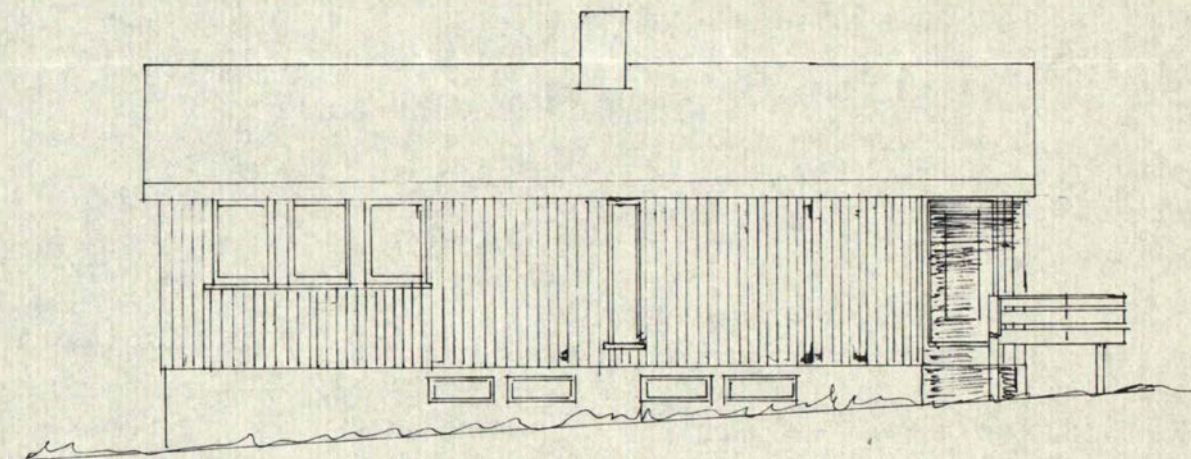
VEST

	Neslandsvatn Bruk NESLANDSVATN SENTRALBORD 36-11	TOMT 36-11 SELLE KRAGERØ	TYPE 29 TRINN NO 11 MÅL 1:100 DATO 15-11-68 BYGGER ABA
EINAR BRASTAD ARKITEKT, MÅL THYGGEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSEVN. 840 ASKER - TLF. 792946	GRUNNFLADE 88,8 m ²	FASADER:	

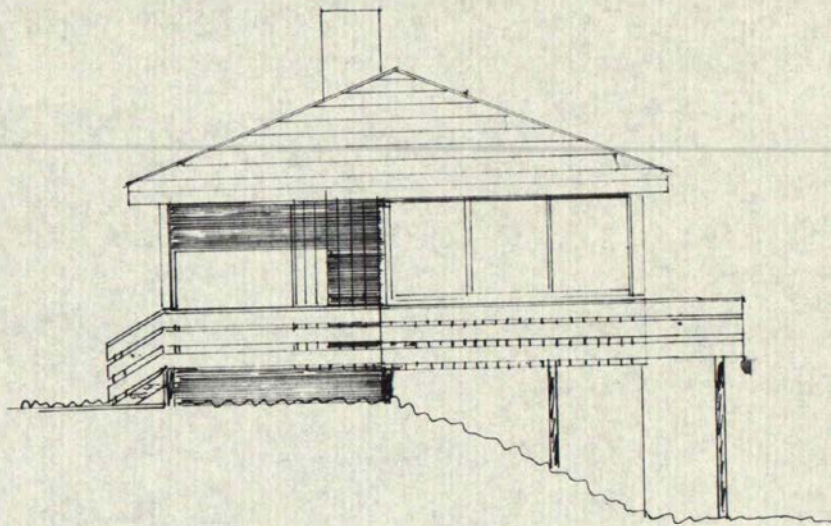


KRAGERØ KOMMUNE
BYGGEIAT
00000 - 7.2.77

ÖST

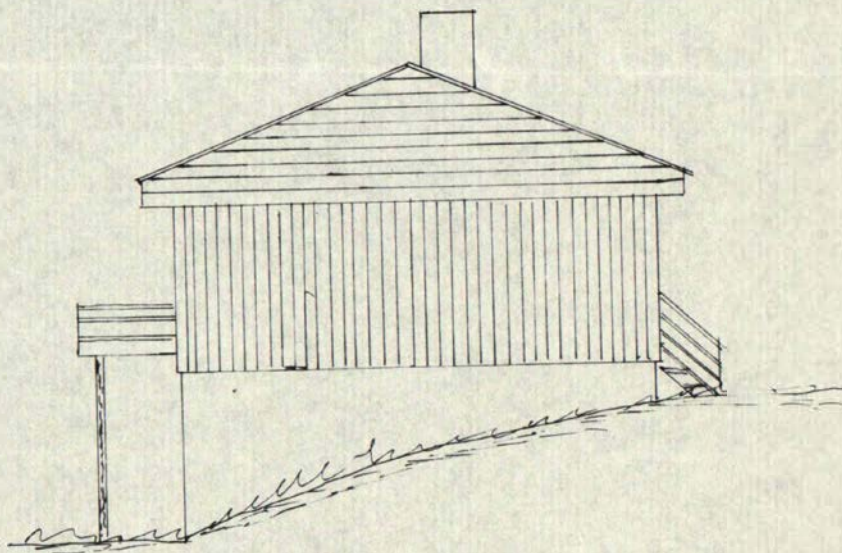


VEST

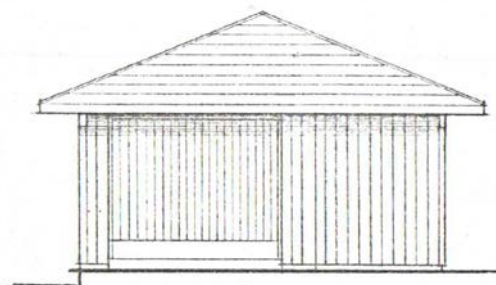


SÖR

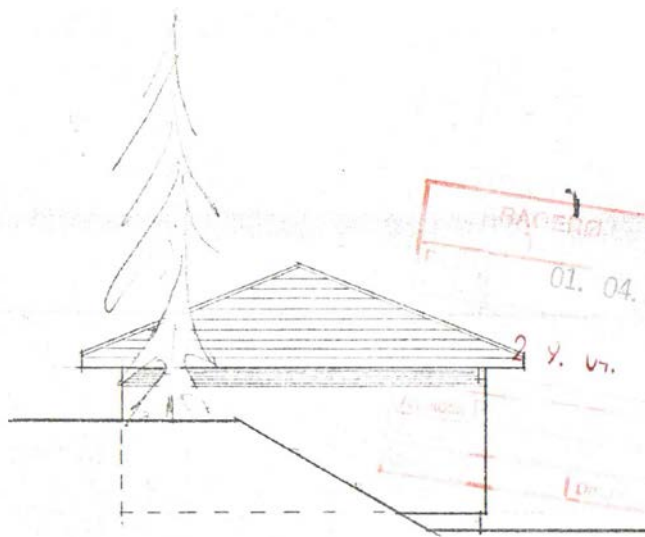
BYGGMÄSTARE
BYGGMÄSTARE
60000 - 7.2.77
Ark.



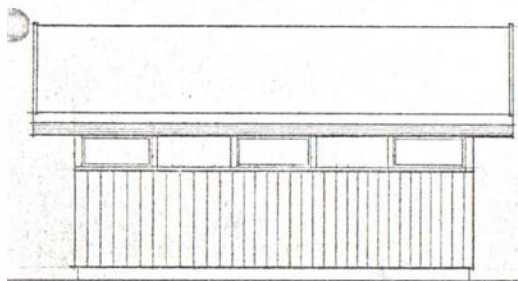
NORD



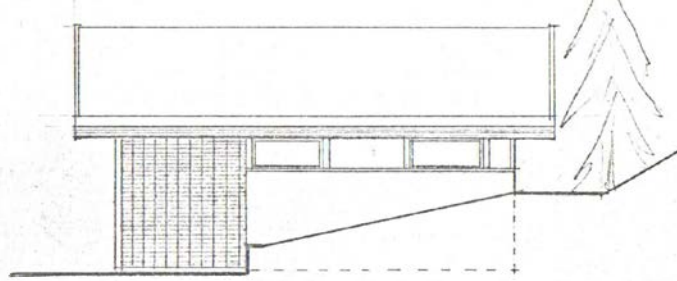
FASADE ØST



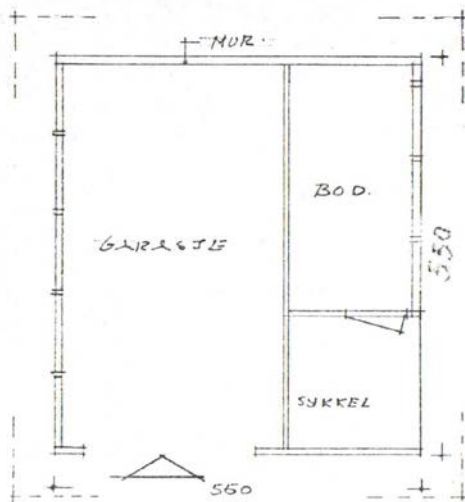
FASADE VEST



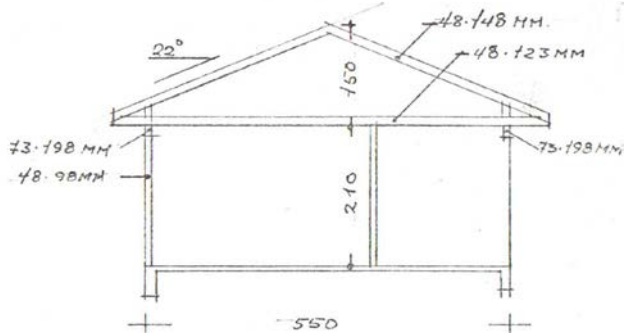
FASADE SØR



FASADE NORD



PLAN

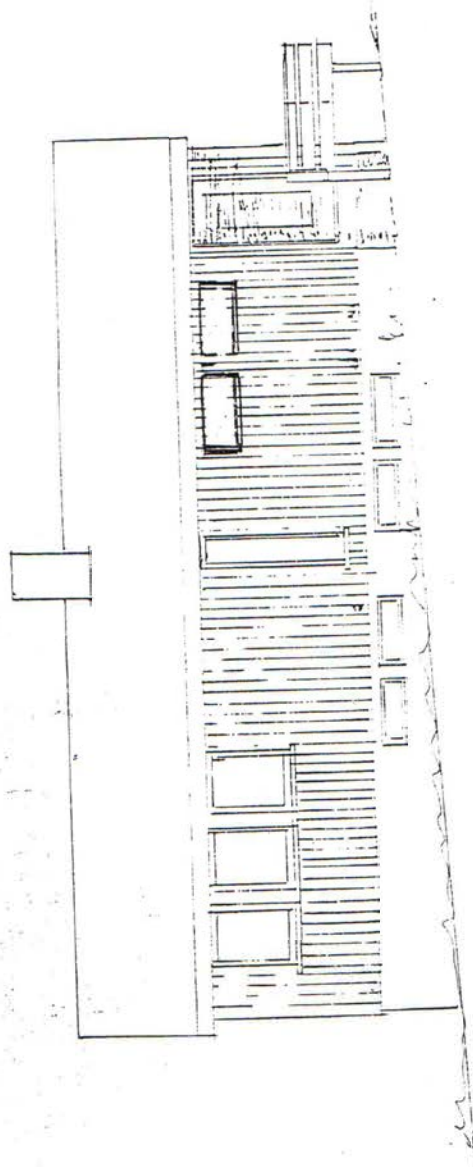


SNITT

TAKSTOL I FØLGE BYGGDETALJER.
A 525.835.

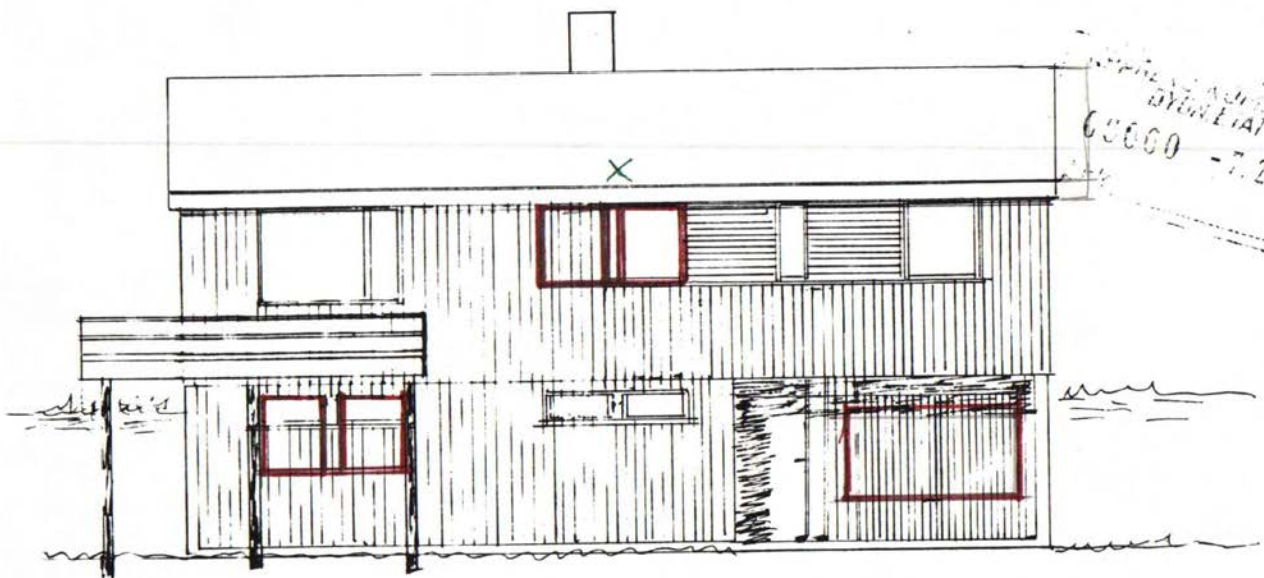
EINAR NORDMO HASSELDALVEIEN 15. HELLE

GARASJE 11:100



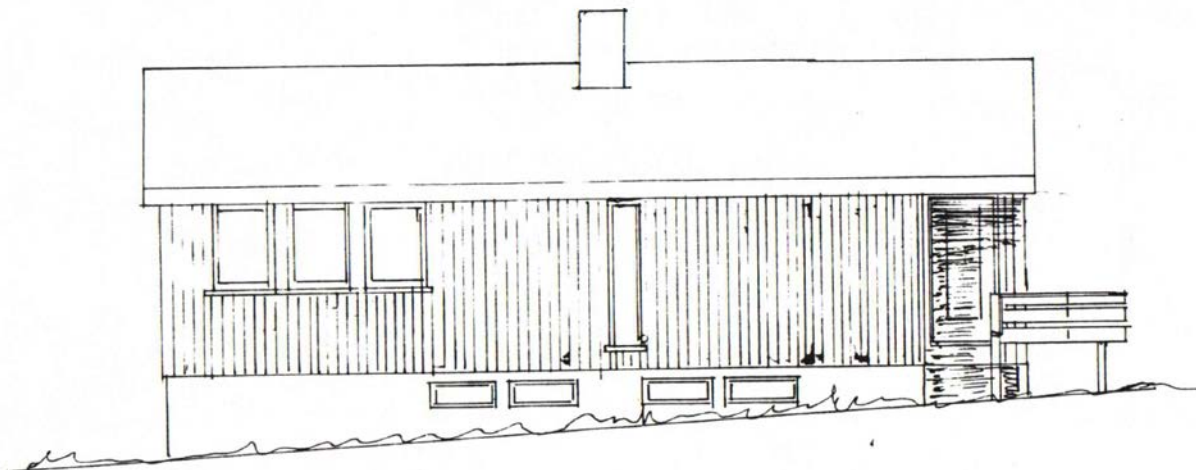
KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
23 AUG. 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

VEST



KRAGERØ KOMMUNE
BYGNINGS ETAT
63000 - 7.2.77

ÖST



VEST

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato:	Saksbeh.
24.10.	
Arkivør P	
S	Dok.nr

Nabolagsprofil

Hasseldalsveien 15 - Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helle skole Linje 459	5 min 0.5 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 min 22.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Kristiansand Kjevik	1 t 39 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	7 min 0.7 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	11 min 7.4 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	12 min 8.1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min 6.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	26 min 30.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

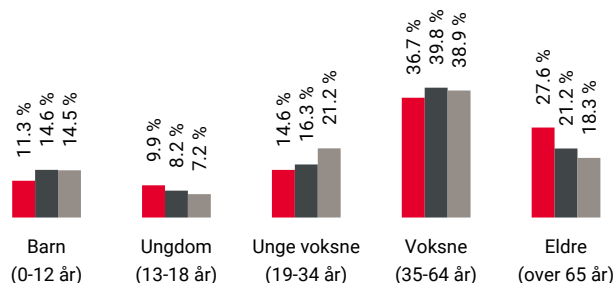
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	17 min 1.5 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 2.7 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 6.8 km

Dagligvare

Coop Extra Helle	7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Spar Sluppan	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

⚽ Helle skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.6 km
⚽ Hellebanen idrettsanlegg	7 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km
🚴 MOT Kragerø	7 min 🚗
🚴 Family Fitness Kragerø	11 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

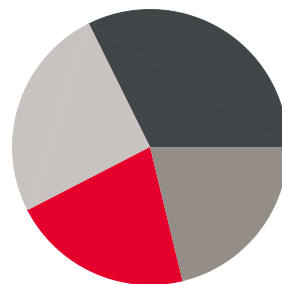
11 min 🚗



Boots apotek Sannidal

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



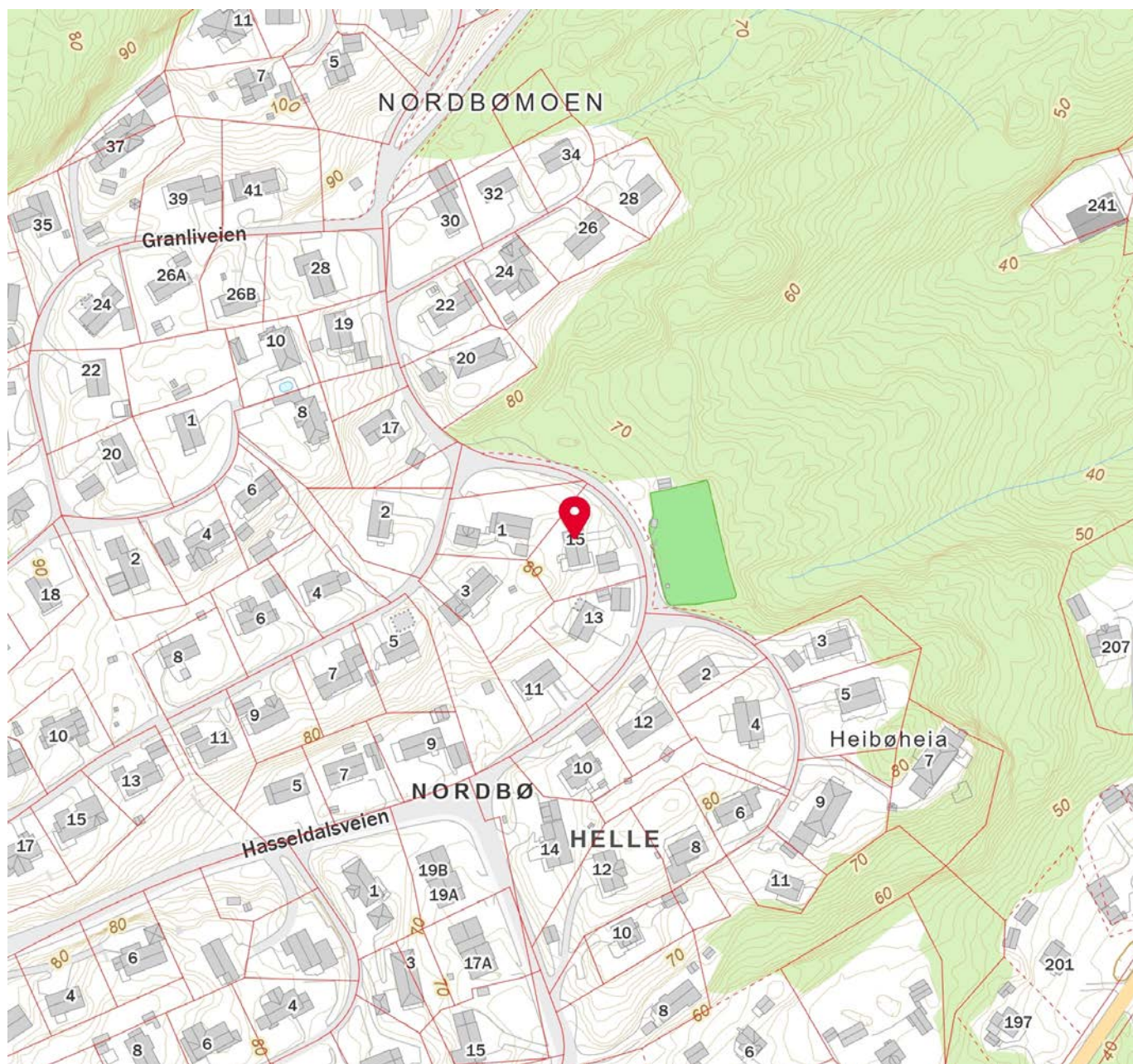
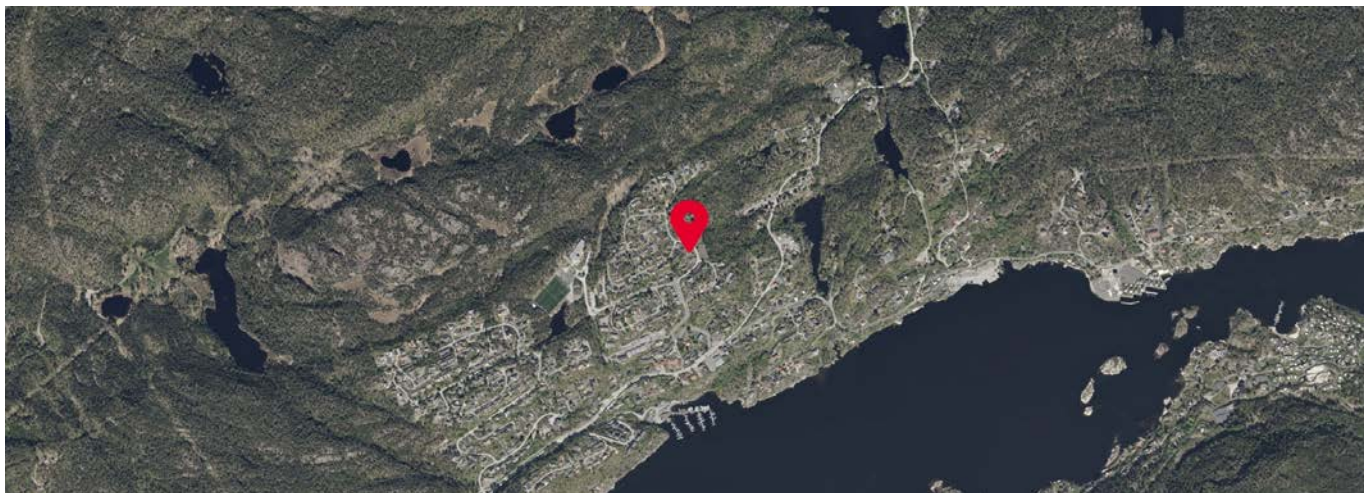
0%

43%

■ Nordbø/Skarbo
■ Vadfoss/Helle
■ Norge

Sivilstand

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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Hasseldalsveien 15
3790 HELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre