PRIVATMEGLEREN

EKORNTOPPEN 69

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

12.02.2025 Ref **cso33**

OPPDRAGSGIVER
Anne Solvik-Nilssen
annesolviknilssen@gmail.com
+47 958 64 969

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 07.02.2025

EKORNTOPPEN 69, 3790 HELLE

Selveier enebolig på festetomt

GNR 70 BNR 607 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS VADFOSS

Meglers verdivurdering

4 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0	4 500 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	182 m²	-	-	-	-	-
Tomt					1537,5 m²	

Byggeår	1999
Soverom	4
Etasje(r)	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Harestien 18, 3790 Helle	11.04.2022	4 600 000	0	4 600 000	1986	195 m²
2	Måneliveien 12, 3790 Helle	09.01.2025	4 340 000	0	4 340 000	1967	152 m²
3	Helleveien 149, 3790 Helle	11.11.2024	4 300 000	0	4 300 000	2001	131 m²

Strøken enebolig med kort vei til blant annet skole, barnehage og dagligvare. Boligen ligger svært usjenert med sol fra morgen til kveld. Kort vei til turområder. Boligen egner seg svært godt til en barnefamilie med flere soverom og stuer. Det er også to bad. Stor dobbel garasje på ca. 70 kvm med mulighet for god oppbevaring på loft.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Kent Andersen
PrivatMegleren Kragerø
kent@privatmegleren.no
+47 488 55 551

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Tilstandsrapport

Enebolig
Ekorntoppen 69, 3790 HELLE
KRAGERØ kommune
gnr. 70, bnr. 607

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 23.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20917-1358 **Referansenummer:** LN1084

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Vår ref:**

Ramberg Takst
Knut Ramberg tlf. 952 49 009 knut@bjerketangen.no
Jacob Ramberg tlf. 918 89 227 jacob@bjerketangen.no
ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

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

Norsk takst

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

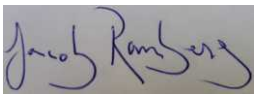
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 Anne Solvik-Nilssen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Ekorntoppen 69 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, normal bruksslitasje og godt vedlikeholdt.

TG: 2 er gitt til: taktekking, nedløp, beslag, takkonstruksjon, ytterdører, radon, innvendige trapper, innvendige dører, baderomsgulv, ventilasjon baderom, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, drenering, terrengforhold, grunnmur og utvendige vann og avløpsrør.
TG: 3 er gitt til: vinduer, terrasse, vaskerom, baderom 2 etasje og sluk baderom 1 etasje.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.
Reisverk i tre med liggende og stedvis stående bordkledning.
Halvvalmtak med taktekking av takstein.

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

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, laminat, belegg, støpt såle og flis.
Vegger har overflater av tapet, trepanel, malte flater og grunnmur.
Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.

Vaskerom 1 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Baderom 2 etasje:

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 trepanel.

Toalett, dusjkabinett og vask med baderomsinnredning på baderom.

KJØKKEN Gå til side

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, micro, oppvaskmaskin og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser i side skap.
Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sportsbod med egen inngangsdør er fjernet i 1 etasje, her er det soverom på befaringsdagen.
Soverom mot vindfang er flyttet nærmere sportsbod som er fjernet og det er lagd en garderobe i forbindelse med entre.

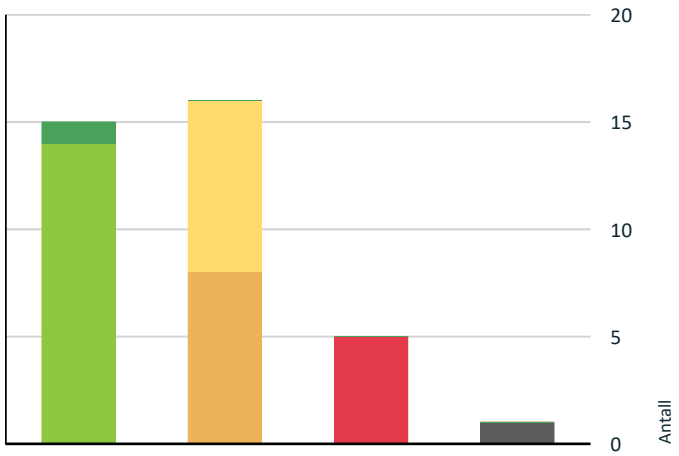
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

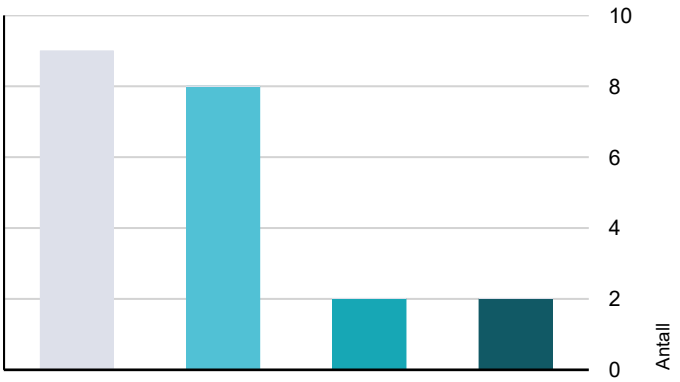
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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: 607 med adresse Ekorntoppen 69 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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Baderom i 1 etasje ble renovert i 2016.
2016	Modernisering	Kjøkken ble renovert i 2016.
2022	Modernisering	Terrassedør mot soverom ble skiftet i 2022, og inngangsdør ble skiftet i 2024.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.

Taktekking må overvåkes og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rust og beslag som flasser av overflatebehandling på vannbrettbeslag over vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannbrettbeslag over vindskier må snart skiftes, levetiden nærmer seg oppbrukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Med tanke på utført vedlikehold gis det TG: 1 jamfør med alder, det er registrert noe slitasje, men dette er ikke unormalt for alderen.

Bordkledning må overvåkes og vedlikeholdet må ivaretas.

Det er ikke utført destruktive inngrep, så det er en fare for skjulte feil og avvik med tanke på alder.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Halvvalmtak med W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis fuktmerker og misfarge på undertak.
Det er registrert en oppstøtning av undertaksplater som har misfarger og fått en bølgete fasong.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Som opplyst om under taktekking er over halvparten av forventet levetid oppbrukt, så takkonstruksjon må overvåkes, blir fuktmerker større eller avvik endrer seg så må det utføres tiltak.

Ved skifte av taktekking må det utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert vinduer mot hellefjorden som har påbegynt råte og mykt treverk.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Med tanke på alder og påbegynt råte, så nærmer det seg utskifting av vinduer.
Vinduer må overvåkes, vedlikehold må ivaretas og utskifting må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte i vindu.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Råte i vindu

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Inngangsdør og terrassedør mot soverom er skiftet, og disse er i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe merker på overflater og karm på originale ytterdører.
Det er registrert slitasje på dørvrider på terrassedør fra stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold av originale ytterdører og dørvrider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekker i tre.

Overflater og rekker er ny malt på terrasse mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres der det er fall på over 0.5m uten rekkverk for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre med rekker på begge sider.



Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, laminat, belegg, støpt såle og flis.
Vegger har overflater av tapet, trepanel, malte flater og grunnmur.
Himling har overflater av trepanel.

Det er stedvis bom under flis, men bom er ikke alene nok til å dokumenter for dårlig lim kontakt.

TG: 1 gitt da det ikke er registrert skader utover normal slitasje på overflater jamfør med alder, men husk at det er utfra stikkontroller og synlige konstruksjonsdeler. Alt inventar er ikke flyttet på, så det er en fare for skjulte feil og avvik på overflater.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn ligger på støpt såle i betong.

Det er registrert stedvis knirk i etasjeskille, men dette hindrer ikke bruken av boligen.



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.

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

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted i stue 2 etasje og feieluke i 1 etasje.



Utsnitt ildsted.



Utsnitt feieluke.



Utsnitt pipegjennomføring.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.
Trinn, vanger, rekkverk og løpere er malt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er registrert barnesikring mellom opptrinn fra 2 etasje til loft, men det mangler sikring i opptrinn fra 1 etasje til 2 etasje.

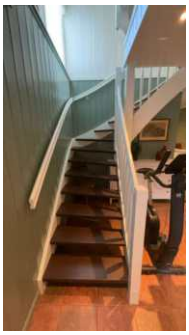
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendige trapper.



Utsnitt innvendige trapper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis noen innerdører som tar i karm.
Det er registrert en sprekt dørterskel, mot bod.
Det er registrert noe slitasje på dørvridere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige dører må justeres og utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innvendige dører.



Utsnitt innvendige dører.



Utsnitt innvendige dører.



Utsnitt innvendige dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.

Årstall: 2015

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2015



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er registrert noe ufagmessig utførelse av flisgulv, det er et lavere punkt ved toalett og det er noe ujevnheter rundt filskanter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig på membran/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil eller avvik.
Eier opplyser om at det ble lagt ny duk + membran i 2015, men dette ble ikke dokumentert.

TG: 3 er gitt da forventet levetid på sluk er oppbrukt, og dette ikke ble skiftet da baderommet ble renovert i 2015.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



Toalett.



Dusjhjørne.



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Det mangler spalte i dør.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Hulltaking.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin 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.

Vaskerommet brukes som normalt på befaringsdagen, men TG:3 er gitt da forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt og det er registrert noe påbegynt forvitring av trepanel i våtsone.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt vaskerom.



Utsnitt vaskerom.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er registrert noe forvitring i trepanel, overflater må overvåkes og skiftes etter behov.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 3 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 trepanel.

Toalett, dusjkabinett og vask med baderomsinnredning på baderom.

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.

Baderommet brukes som normalt på befaringsdagen, TG: 3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette, men det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på baderommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, micro, oppvaskmaskin og platetopp.

Blandebatteri på kjøkken ble skiftet i 2025.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt kobberrør.



Utsnitt stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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

Årstall: 2020

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 i side skap.

Det er fremvist godkjent DLE rapport fra 2019.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.



Fjernavleser.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng og drensrør i plast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis minimalt med utsiging og forvitring av puss mot terreng. Spesielt ved nedløp som slipper vann ned mellom fjell og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmur må overvåkes og utsiging må fylles tilbake.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart.
Det er ikke registrert en liten samling av vann under terrasse mot nordøst med fall mot konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en liten samling av vann under terrasse mot nordøst med fall mot konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terreng må overvåkes, hvordan vannet oppfører seg under mye nedbør eller snøsmelting.
Det kan ikke utelukkes at det må gjennomføres terrengendringer på nordøst siden av bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt terrengforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

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

Tilstandsrapport

• 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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje står på støpt såle og ringmur i betong.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Halvvalmtak med taktekking av takstein.

Vinduer i tre med 2-lags glass.
Ytterdør i tre.
Garasjeporter i isolert stålprofiler.
Garasjeporter ble skiftet i 2023.

Innvendig er det synlig reisverk, etablert en bod for lagring og det er lagt plater på etasjeskille så du har et lagringsareal på loft.
Furutrapp mot loft.

Garasje fungerer til tiltenk 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

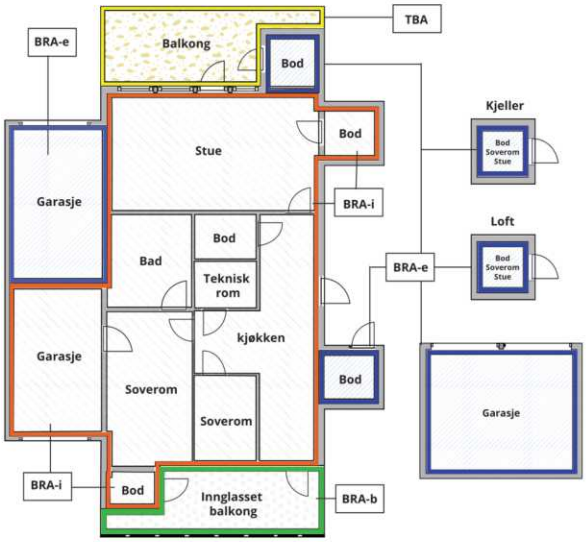
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	84			84			84
2 etasje	90			90	74		90
Loft	17			17		7	24
SUM	**191**				**74**	**7**	**198**
SUM BRA	**191**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Garderobe, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bad, Vaskerom		
2 etasje	Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Loft	Loftstue, Loftsgang		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse mot nordøst, sør og øst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Sportsbod med egen inngangsdør er fjernet i 1 etasje, her er det soverom på befaringsdagen.
Soverom mot vindfang er flyttet nærmere sportsbod som er fjernet og det er lagd en garderobe i forbindelse med entre.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		60		60			60
Loft		16		16		15	31
SUM		**76**				**15**	**91**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Garasje	
Loft		Lager	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	17
Garasje	0	76

Befarings - og eiendomsopplysninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Anne Solvik-Nilssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	607		0	1537.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekorntoppen 69

Hjemmelshaver

Solvik-Nilssen Anne, Strand Elisabeth, Kragerø Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert 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: Del av Sollia.
Formål: Boliger.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, 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 ført opp enebolig over 3 plan og dobbel 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		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	
2	24.03.2025	
3	23.03.2025	
4	23.03.2025	
5	23.03.2025	
6	23.03.2025	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LN1084

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Andre bilder



Sentralstøvsuger installert i boligen.



Lekestue i hagen, denne har et areal på ca. 4m² med en liten platting på 2m².



Carport, 2.8m brei og 4.2m dyp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250010

Selger 1 navn
Anne Solvik-Nilssen

Gateadresse
Ekorntoppen 69

Poststed	Postnr
HELLE	3790

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.: 4785748

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250010

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført røropplegget. Og skiftet til bateromsplater på vegger.
Arbeid utført av	Hjallum rørleggerfirma, Tømrer mester Øyvind Bjørnsen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kommer vannpæler oppunder sutak ved regn og sterk vind på ytterside av huset. Men aldri vært lekkasje eller vann som har rent ned. Kun dannelse av vannpæler oppunder sutak plater ett par steder

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Han er elektriker og kan stå ansvarlig for arbeider i vår egen bolig
Arbeid utført av	Utført elektrisk selv/ Bent Morten Bjørnsen ansatt i LaugstolAS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært el kontroll fra DLE en gang, men husker ikke årstallet dett var

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er montert i garasje. Garasje er frittstående noen meter ifra huset

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250010

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje er 70 Kvm og står 1 meter i fra nabogrensen. Dette er en avtalte med tidligere nabo signert avtale ble lagt ved byggesøknad. Dette er tinglyst.

Document reference: 322250010

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250010

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Solvik Nilssen	afcba321a31d5f27f3b009cc0baf8fcaff2dea6a	16.03.2025 20:09:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 322250010

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Ekorntoppen 69

Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	11 min 6.8 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	11 min 8.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 5.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	32 min 30.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helle skole Linje 459	5 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 22.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

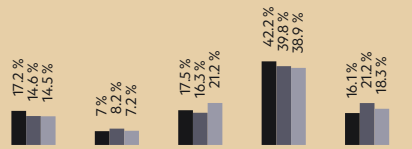
BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	24 min 1.8 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 6.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	15 min
Spar Sluppan	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Helle skole	7 min
Hellebanen idrettsanlegg	8 min
MOT Kragerø	6 min
Family Fitness Kragerø	11 min

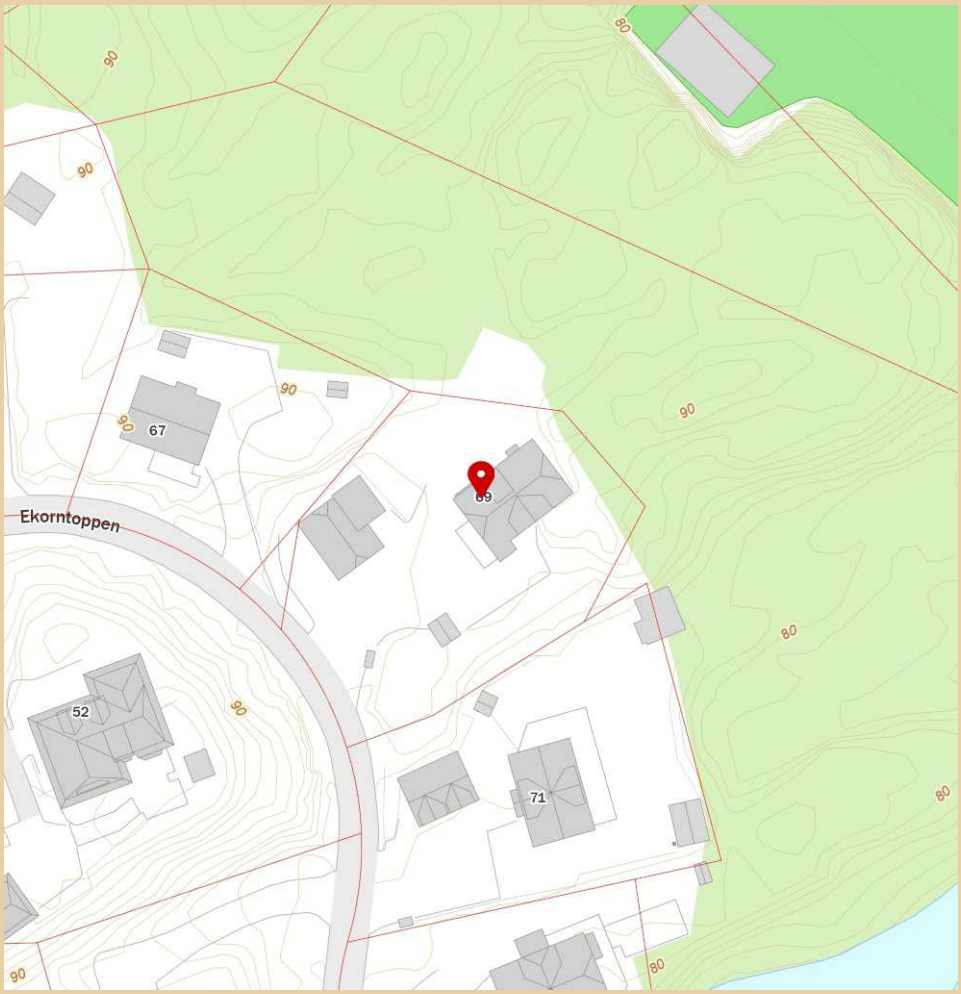
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ekorntoppen 69

Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	11 min 6.8 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	11 min 8.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 5.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	32 min 30.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helle skole Linje 459	5 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 22.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	24 min 1.8 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 6.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	15 min
Spar Sluppan	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	11 min
Apotek 1 Kragerø	11 min
Kragerø Vinmonopol	11 min

SPORT

Helle skole	7 min
Hellebanen idrettsanlegg	8 min
MOT Kragerø	6 min
Family Fitness Kragerø	11 min

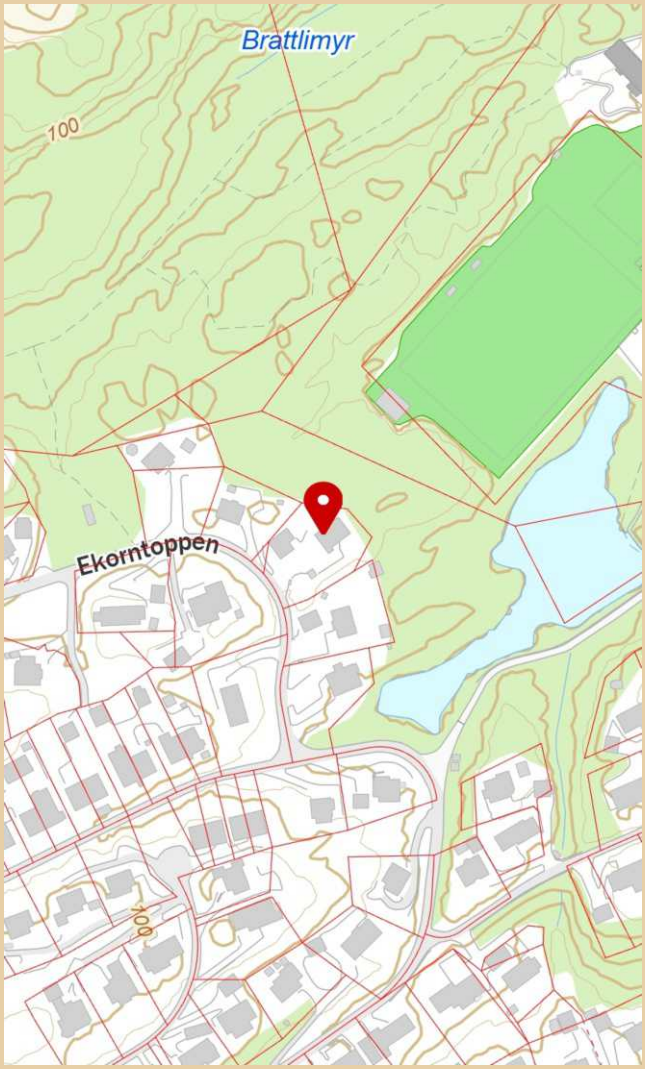
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ekorntoppen 69

Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	11 min 6.8 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	11 min 8.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 5.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	32 min 30.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helle skole Linje 459	5 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 22.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	24 min 1.8 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 6.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	15 min
Spar Sluppan	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	11 min
Apotek 1 Kragerø	11 min
Kragerø Vinmonopol	11 min

SPORT

Helle skole	7 min
Hellebanen idrettsanlegg	8 min
MOT Kragerø	6 min
Family Fitness Kragerø	11 min

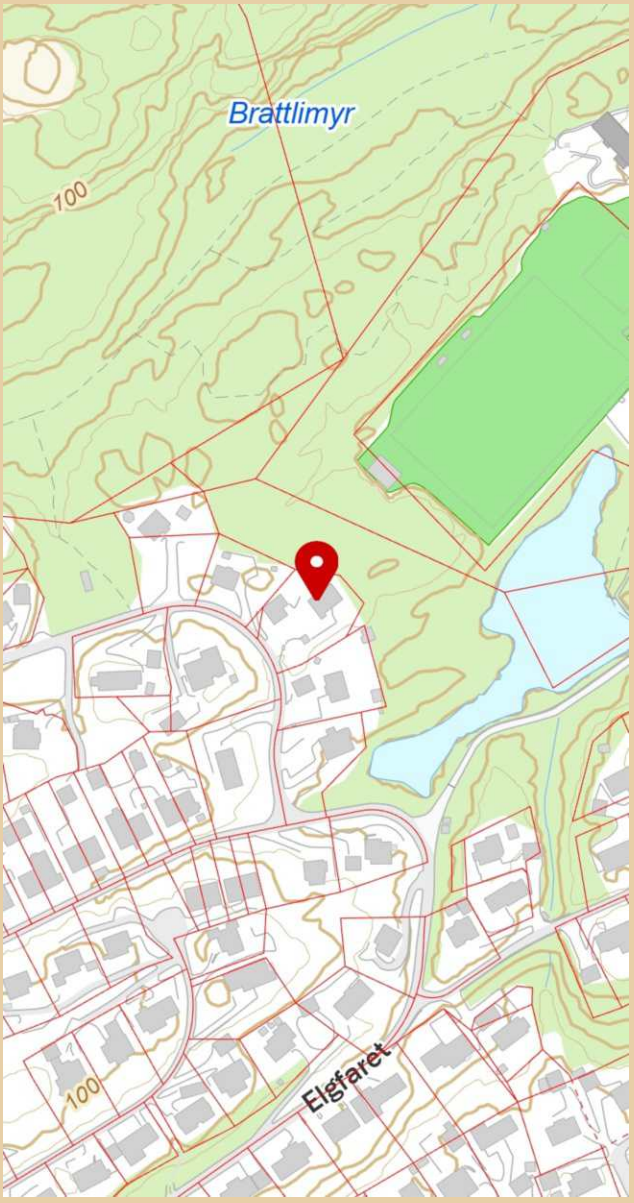
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

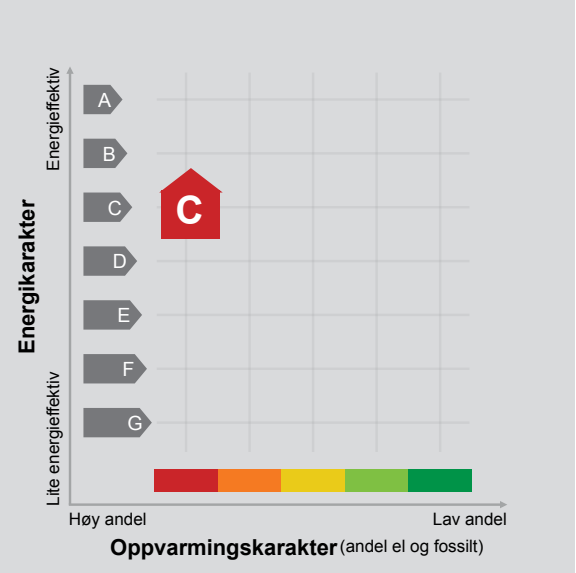
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Ekorntoppen 69
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	607
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15607394
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103106
Dato	07.04.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	267
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Kragerø

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Øyvind Bjørnsen Kleivaveien 28 3790 HElle	Anne Mette Bjørnsen Bent Morten Bjørnsen Ekorntoppen 57 3790 Helle

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ekorntoppen 69	70	607		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg bolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	des. 98	

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
1. Ferdigstille dusjrom i 1. etg.	
2. Ferdigstille soverom i 1. etg.	
3. Ferdigstille pussing av mur/såle.	
4. Montere pipebeslag og stigetrinn til pipe.	
5. Ferdigstille sentralt røykvarslingssystem.	
6. Ferdigstille all belistning.	
Enkel røykvarsler må monteres ved soverom inntil anlegget er operativt.	
Feieren varsles for befaring når pipe/ildsted er ferdigstillet.	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [ ] Nei

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Kragerø	22.04.99	KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER Arne Fuglestad (e.f.) Sign.

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
		Feiervesenet v/ARvid Nilsen

NBR nr. 5143 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kent Andersen 322250010
Vår referanse: 3711824/26048902
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 127

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3302	31	30.9.1983	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	70	468	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/3302/31
Uthentet 2025-03-27 12:05

DAGBOKFØRT
08SEP83 3302
SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ

SOLLIA UTBYGGING - KONTRAKT MELLOM GRUNNEIER JOHN STRAND OG KRAGERØ KOMMUNE.

03. 02. 82
406
1231

F E S T E K O N T R A K T.

Mellom John Strand, Strand Gård, Kragerø og Kragerø kommune v/ordføreren er det inngått denne kontrakt:

1. John Strand bortfester til Kragerø kommune den ubebygde del av Sollia, g.nr. 70, b.nr. 229 i Kragerø.
   Grensene for området fremgår av vedlagte kart.
   Det nøyaktige areal skal oppmåles av Kragerø Oppmålingsvesen.

2. Festeforholdet trer i kraft 01.02.1982.
   Tomteprisen fastsettes til 37,6 øre pr. m2. Grunnleien forfaller til betaling forskottsvis en gang hvert år.

3. Partene har rett til å kreve grunnleien justert en gang hvert 10. år i overensstemmelse med forandringene i levekostnadsindeksen.

4. Til sikkerhet for festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren 1.prioritets panterett i festeretten og de bygninger som blir oppført på tomtearealet, dog således at festeavgiften bare skal hefte på de fremfestede tomter og tomter som blir fremfestet med et beløp tilsvarende den andel eiendommen utgjør av g.nr. 70, b.nr. 229.

5. Festeren kan disponere arealet til boligformål m.v. innenfor rammen av den reguleringsplan som gjelder for strøket til enhver tid. Festeren har rett til å oppdele arealet etter festerens ønske og fraskilte tomter kan bortfestes videre, men med påhefte av bestemmelsene i denne kontrakt.

6. Området bortfestes fri for andre pengeheftelser enn pantobligasjonen til Gjensidige Norsk Skadeforsikring.

7. Grunneieren har rett til å drive ut skogen på det bortfestede område etter anvisning av KRAGERØ KOMMUNE. Skog som grunneieren etter anvisning må fjerne skal fjernes innen en frist fastsatt av KRAGERØ KOMMUNE. Dersom denne tidsfrist ikke overholdes av grunneieren, tilfaller påstående skog KRAGERØ KOMMUNE.

8. Omkostningene i forbindelse med overdragelsen (utgiftene til oppmåling, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og utgiftene til juridisk bistand) dekkes i henhold til vanlig kutyme av festeren.

9. KRAGERØ KOMMUNE får samtidig håndgitt et område avmerket med gult på kart av 09.06.81 utarbeidet av arkitektene Engedahl og Lunøe. Håndgivelsen gjelder for et tidsrom av 5 år regnet fra nærværende kontrakts inngåelse. Håndgivelsen er vederlagsfri under forutsetning av at kommunen utarbeider reguleringsplan for området.

10. Ved en eventuell utbygging av det håndgitte området skal det inngåes kontrakt på samme betingelser som i nærværende kontrakt. I grunnleie skal betales 37,6 øre pr. m^2. oppjustert til det prisnivå som måtte eksistere når kontrakten blir inngått.

11. KRAGERØ KOMMUNE overtar ansvaret for panteheftelsen til GJENSIDIGE NORSK SKADEFORSIKRING. Partene forutsetter at KRAGERØ KOMMUNE overtar rettighetene som følge av investering og anlegg i området.

12. Mulige tvister mellom partene vedrørende denne kontrakt skal avgjøres ved voldgift i henhold til tvistemålslovens § 32. Hver av partene oppnevner hvert sitt medlem av voldgiftsnemnda, og sorenskriveren i Kragerø oppnevner formann.

13. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar hver.

Kragerø, den

Som grunneier

Som fester

Undertegnede som er over 18 år bekrefter herved at grunneieren og festeren egenhendig har underskrevet nærværende kontrakt og at de begge er over 18 år.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kent Andersen 322250010
Vår referanse: 3711825/26048907
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 128

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1876	31	28.12.1959	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE FESTEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	70	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/1876/31
Uthentet 2025-03-27 12:06

28 DEC 1959

Tinglyst kr. 360,-

F E S T E K O N T R A K T .

Grunneier: John Strand, født , som eier av eiendommen Strand, gr.28.br.1. i Sannidal.

Fester: Sannidal Kommune.

Festet gjelder: Byggefelt på Måneliheia under Strand, gr.28. br.1. i Sannidal.

Arealets grenser: Grensen tar sin begynnelse i tomtens nordre ende ved Riksvei 40 ved den gamle veien til Geitodden hvor bolt nr.1. settes ned i jordfast sten i veikanten, går derfra i syd-ostlig retning ca 150 meter til bolt nr.2. i fast fjell, går derfra i syd-vestlig retning ca 350 meter til bolt nr.3. i fast fjell, går derfra rett nord i ca 90 meter til bolt nr.4. i fast fjell, går derfra tilbake til utgangspunktet bolt nr.1. ca.255 meter. Denne siste linje skal følge den nordlige del av platået således at terrenget mellem platået og Riksvei 40 ikke følger med.

Arealets størrelse: Arealet anslåes å være ca 30 mål. Nøiaktig oppmåling skal foretas snarest mulig.

Festetid: Festetiden begynner 1/12.1959 og kontrakten gjeller for 120 år.

Grunnleiens størrelse: I årlig grunnleie skal kommunen betale 6 øre pr.m2., dog således at intet skal betales for det areal som medgår til en 4 meter bred vei gjennem arealet beregnet til ca 1.600.m2

Grunnleien kan av begge parter forlanges justert hvert 10 år i forhold til levekostnadsindeksen.

Av hensyn til gebyrberegningen vurderes kontrakten til kr.35.000.-.

Grunnleiens betaling: Grunnleien betales forskuddsvis og ukrevet til grunneieren hver 1/12, første gang efter at utmåling har funnet sted og da for tiden bakover til 1/12.1959.

Utparsellering og fremleie: Grunneieren er på det rene med at kommunen fester arealet som byggefelt og at det er kommunens hensikt å utparsellere feltet og feste bort de enkelte parseller til boligbygg med festetid 99 år og på betingelser som gjeller for Den Norske Stats Husbank eller Norges Småbruk og Bustadbank.

Grunneieren forplikter sig derfor til i fornøden utstrekning å medvirke til et slikt fremfeste. Han gir herved kommunen fullmakt til på grunneierens vegne å begjære skyldelingsforretninger over parsellene i den utstrekning det ønskes, og vedtar i fornøden utstrekning som binnende for sig vilkårene i festekontraktskjema nr.2§ for Den Norske Stats Husbank og de tilsvarende vilkår hos Norges Småbruk og Bustadbank.

Spesielle vilkår: Festeren plikter å nedsette bolter og i fornøden utstrekning å holde området inngjerdet mot grunneierens husdyr.

Ved bortfeste av parseller utskilt fra arealet kan gjerdeplikten overføres til festeren av parsellen og kommunen er da fri for gjerdeplikten i denne festekontrakt.

Hvis det foretas bortfeste av tomter direkte av grunneieren i område som har tilknytning til dette byggefelt, erklærer grunneieren sig villig til å la disse tomter reguleres av kommunen.

Eieren av Strand,gr.28.br.1. gir kommunen rett til vederlagsfritt å bygge 4 meter bred vei og å føre frem vann og kloakkledninger over eiendommen i den utstrekning det er nødvendig for å forsyne dette og mulig senere byggefelter og områdene ved Vadfoss og Helle med vann og kloakk, og å foreta nødvendige transporter over eiendommen for anlegg og vedlikehold av vann og kloakkledninger. Det påligger kommunen i nødvendig utstrekning å reparere skogsveier m.v. som eventuelt blir ødelagt ved fremføring av vann og kloakkledningene.

Trærne på feltet forblir grunneierens eiendom, men kan bare fjernes på festerens forlangende.

Fortrinsrett til feste av tilstøtende arealer: Kommunen gis fortinnsrett til feste av nye byggefelter i forlengelse av dette byggefelt på lignende vilkår som bestemt i denne kontrakt, med undtagelse av grunnleien som efter 10 år blir gjenstann for nye forhandlinger

Omkostninger: Utgifter til eventuell skyldeling, måling og kartleggning samt stempling og tinglysning samt dokumentskrivning bæres av festeren.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/1876/31
Uthentet 2025-03-27 12:06

3

Sikkerhet for festeavgiften: Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren sig panterett for 3 års grunnleie.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å innø drive den forfalne avgift og å sette pantet til tvangsauksjon.

Sannidal, den 23 desember 1959.

Som grunneier: John Strand

Som fester: Fr Holte.

SANNIDAL KOMMUNE

Til vitterlighet om egenhendige underskrifter i vårt nærvær. Underskriverne er over 21 år.

1. K. Sørensen. 2. Knut Nindrebø

Dlnr. 1743/1961, den 28/10. 1961.

Festekontrakt. Byggefelt på Måneheia.

Påtegning:

Arealets grenser er endelig bestemt ved skyld-delingsforretning av 24. august 1961.

Arealets størrelse er bestemt til 28.75 mål.

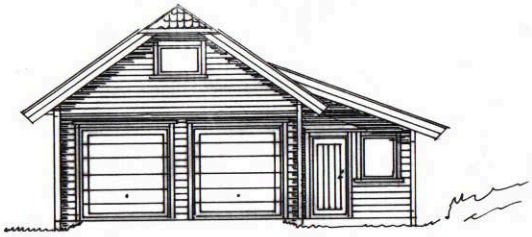
Festetiden: Festeforholdet er oppsigelig fra hver av partenes side under forutsetning av at festekontrakten ikke misligholdes.

Grunnleiens størrelse pkt.2: Grunnleien kan av begge parter forlanges justert hvert 10 år i forhold til engros prisindeksen. Under ingen omstendighet skal den fastsatte grunnleie aldri ligge under 6 øre pr. m2.

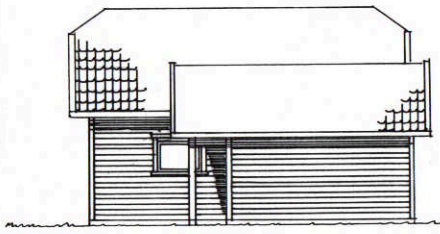
Kragerø, den 30/9-61.

John Strand. A. Midgaard
Kragerø Kommune.

D 2



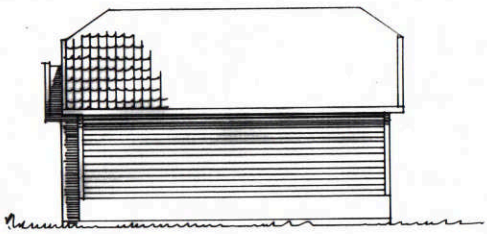
SYD ØST



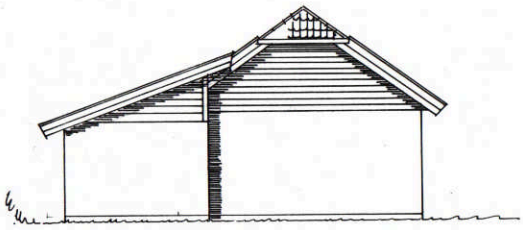
NORD ØST

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for byggesak og arealforvaltning
Saksbehandler
Dato: 16 JUL 2009
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivkode K

GARASJE
FASADER



SYD VEST.



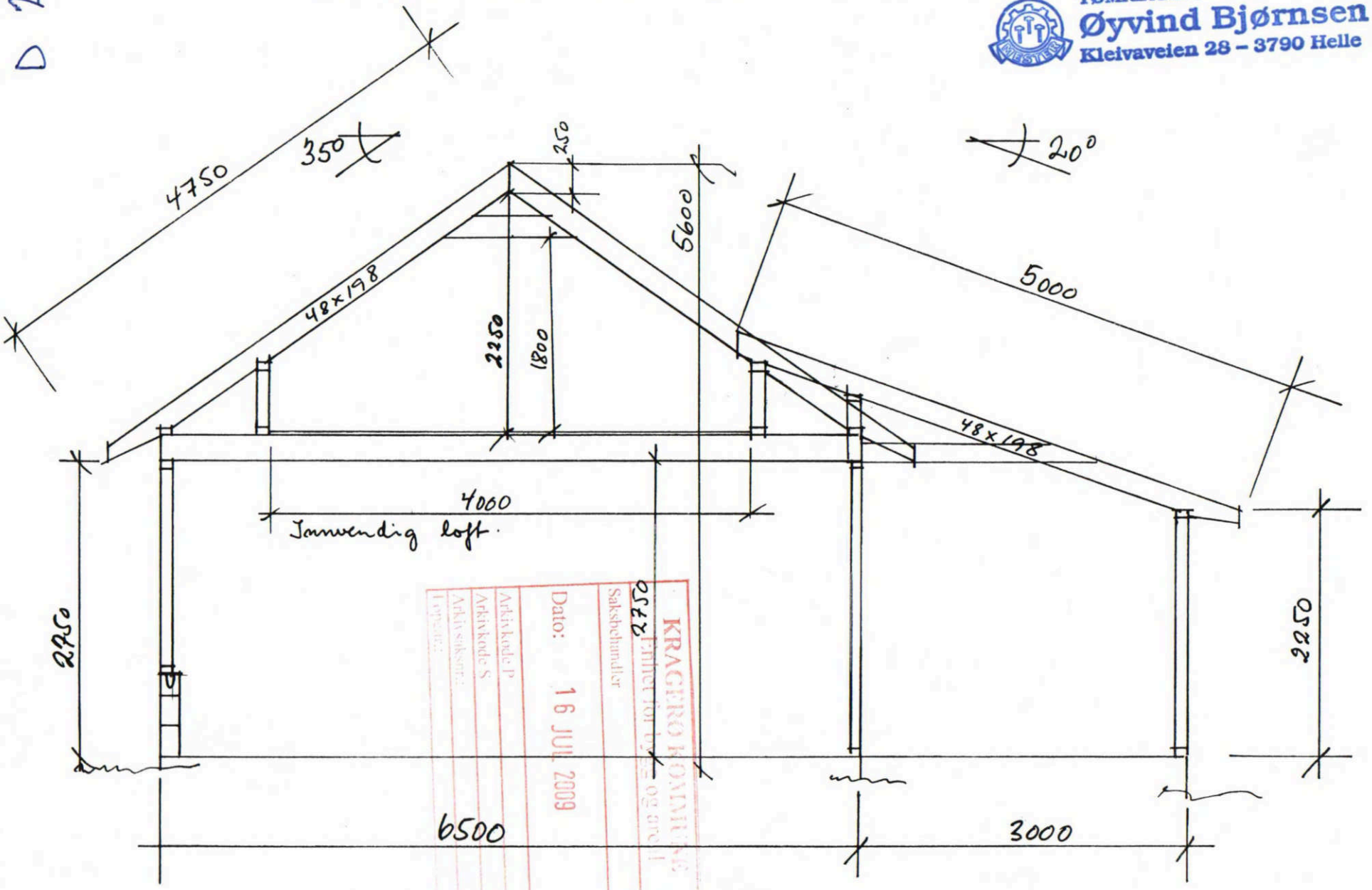
NORD VEST

GARASJE MED BOD 65.6 M² EKKORNTOPPEN 69 3790 HELLE	GNR 70 BNR 607
TILTAKSHAVER: BENT MORTEN BJØRNSEN FASADER MÅL 1:100	
TØMRERMESTER ØYVIND BJØRNSEN	DATO:

SNITT GARASJE. BENT MORTEN BJØRNSEN
EKORNTOPPEN 69 3790 HELLE

D 2

TØMRERMESTER
Øyvind Bjørnsen
Kleivaveien 28 – 3790 Helle



KRAGERØ KOMMUNE
Dato: 16 JUL 2009
Saksbehandler
Arkivkode P
Arkivkode S

G.NR. 70
B.NR 607.

Ø. Bjørnsen

TØMRERMESTER
ØYVIND BJØRNSEN
KLEIVAVEIEN 28
3790 HELLE

ORG.NR. 970 295 410
TLF PRIVAT 35988362
TLF FAX 35990744
MOBIL NR 90793833

A.

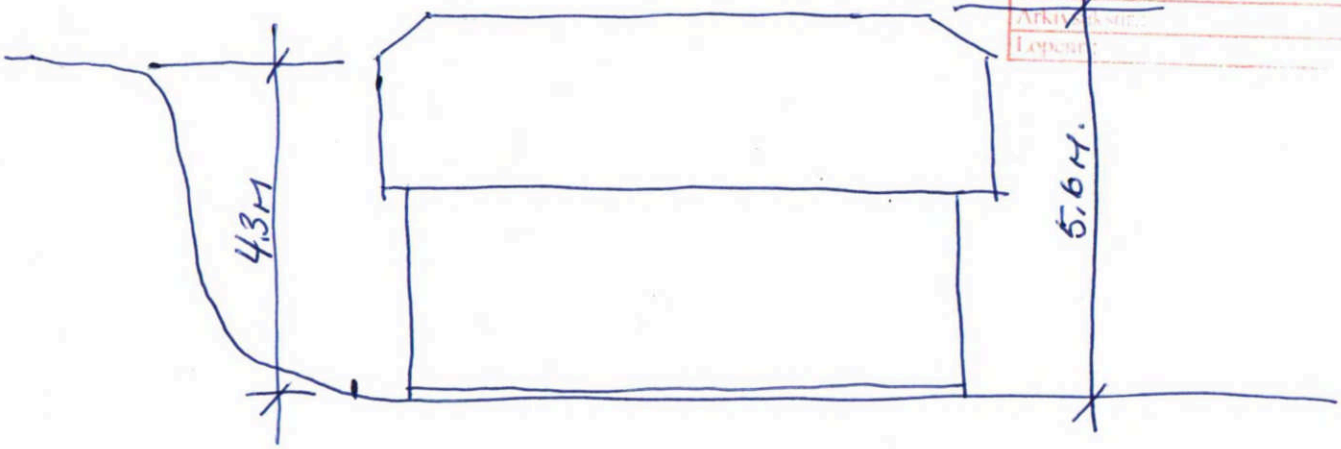
8/6-09.

Kragerø kommune.

Redegjørelser.

Vedr. plasseringen av byggets.
Byggets er tenkt plassert 1 m fra grense-
bolt og parralelt med huset. Grunnen
er at det er et bratt fjell bak.
Dette kan ikke nyttes til noe spesielt,
og vil ikke stenge utsyn fra nabo.

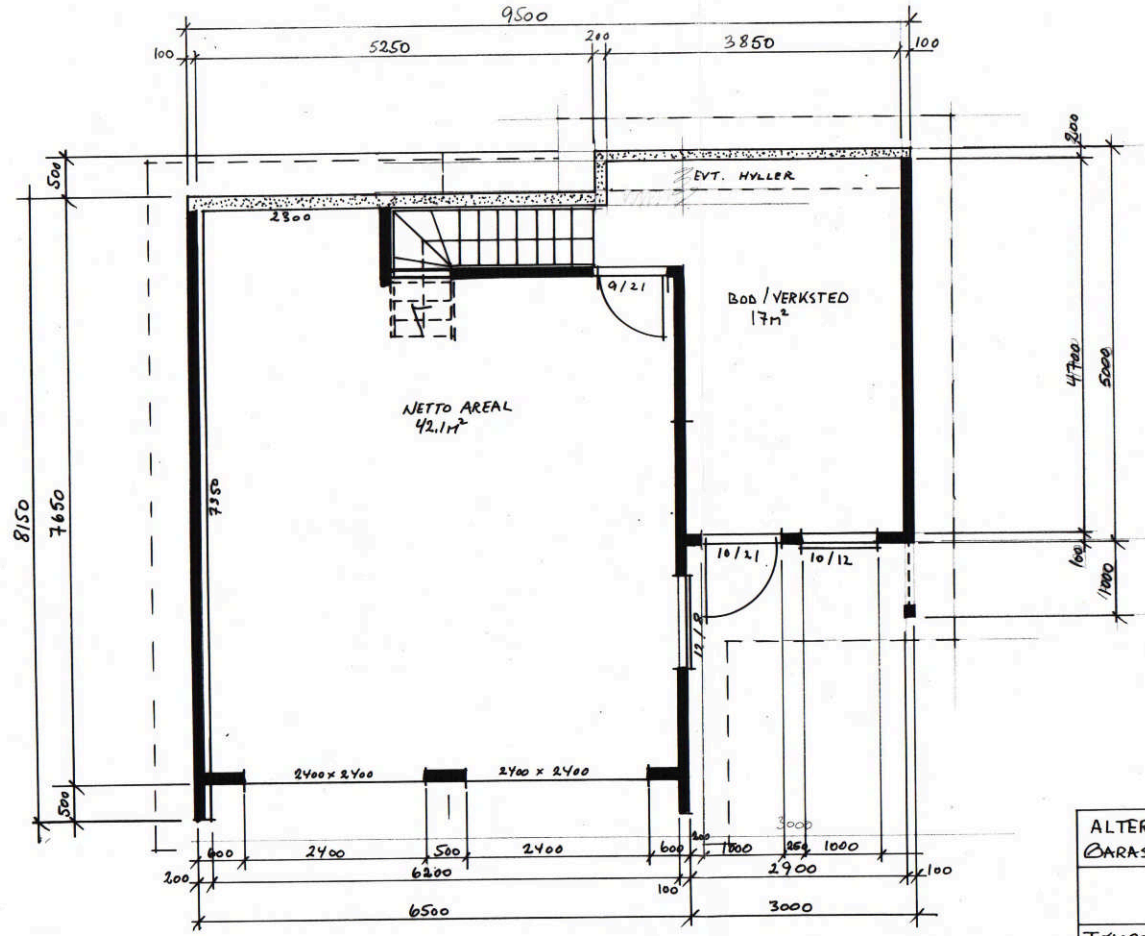
KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal
Saksbehandler
Dato: 16 JUL 2009
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsak nr.
Løpenr



Tomten den byggets er tenkt plassert er helt
slett. Grunnen er en stor steinfylling.
Det kan vært utskiftet masser.

Hilsen
Øyvind Bjørnsen

D 2

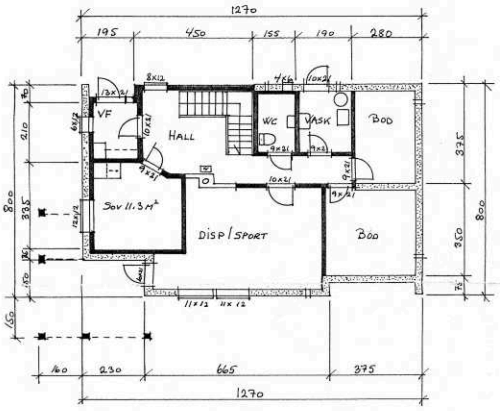


KRAGERO KOMMUNE
Enhet for bygg og arealforvaltning
Saksbehandler:
Dato: 16 JUL 2009
Arkivkode:
Arkivsak nr.:
Arkivnr.:

GARASJE 65.6m²
GNR 70 BNR 607

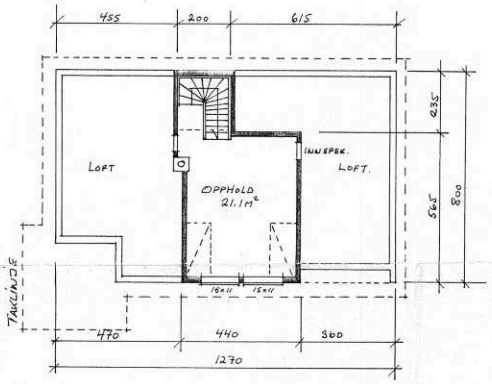
BENT MORTEN BJØRNSEN
EKKORNTOPPEN 69
3790 HELLE

ALTERNATIV II GARASJE + BOD	
	MÅL 1:500MM
TØMRERMESTER ØYVIND BJØRNSEN	1/3-2009

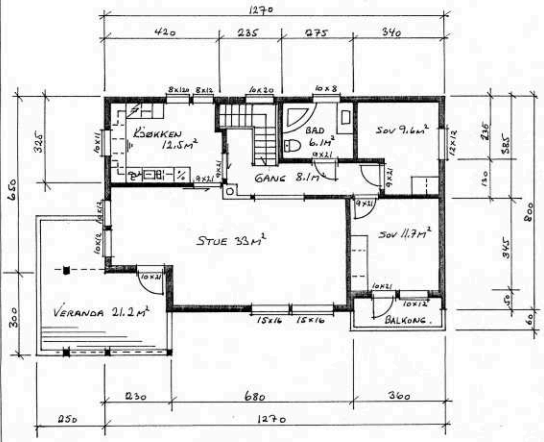


UNDER ETG.

←A

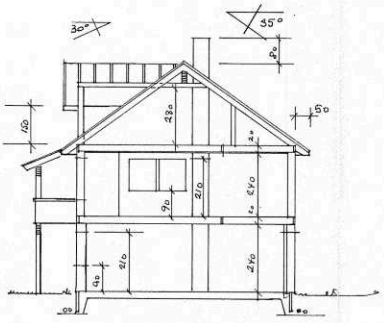


2 ETG.



1 ETG.

←A



SNITT A-A

Vedlegg 8

BYGGHERR: ANNE METTE OG BENT MORTEN BJØRNSEN EKORNTOPPEN 3790 HELLE	
SOLLIA GNR 70 BNR 607	
PLAN UNDER ETG 1 OG 2 ETG SNITT A-A	
MÅL 1:100 MÅL I CM VINDU/DØR I MODUL 1M = 10CM	
VEGGER: UNDER ETG 25CM LECA ETG.ER 20 CM REISVERK INNVENDIG 10 CM.	
DATO 5 JUNI 98	REV: 2

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
08 OKT. 1998

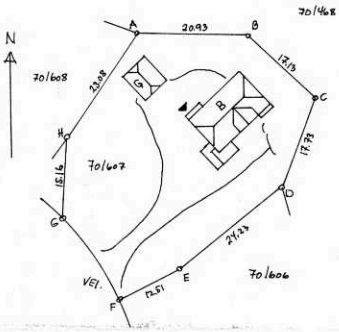
ØYVIND BJØRNSEN
KLEIVAVEIEN 28
3790 HELLE
TLF 35988362 — 94181880



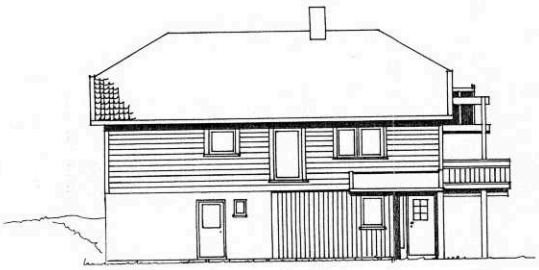
SYD VEST



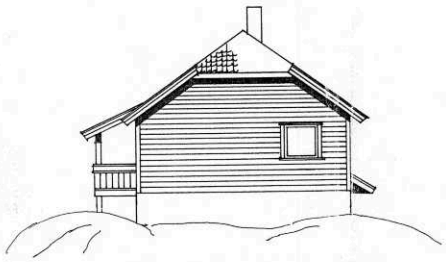
SYD ØST



1:100



NORD VEST



NORD ØST

Vedlegg 8

BYGGHERR:
ANNE METTE OG BENT MORTEN BJØRNSEN
EKORNTOPPEN
3790 HELLE

SOLLIA GNR 70 BNR 607

PLAN
FASADER
SITUASJONSKART 1:500

MÅL 1:100

VEGGER
LIGGENDE DOBBEL FALSET
19 X 145 MM

DATO 5 JUNI 98
Ø. Bjørnsen

REV: 2

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
08 OKT. 1998

ØYVIND BJØRNSEN
KLEIVAVEIEN 28
3790 HELLE
TLF 35988362 — 94181880

5

KOMMUNEBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL UTVIDET REGULERINGSPLAN FOR "SOLLIA" I KRAGERØ KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje 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 eiendommer og ikke virker skjemmende for området.

§ 2.

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

§ 3.

Våningshusenes samlede boligflate skal ikke overstige 120 m² nettoareal.

§ 4.

Det tillates ikke bebygget boligrom på loft.

§ 5.

Det skal sørges for garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, godkjennes frittstående garasje. Garasjeplasseringen avmerkes på situasjonsplanen når våningshuset byggeanmeldes 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. Gjerdets 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 garasjer som strider mot disse bestemmelser.

§ 10.

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

Stadfestet den 18.9 1973

Godkjent ved kgl. res. av 20. mars 1971.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSPLAN GODKJENT AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 82 DATO 11/9-86
Bygningssjefen i Kragerø 24/9-86

RÅDMANNEN I KRAGERØ.

J.nr.2472/86

A.m. 504.

KOA/SP.

Formannskapssak nr. 311 /1986.

Kragerø,den 25.juli 1986.

Til Kragerø formannskap. (K)

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SOLLIA I.

Som trykt bilag følger
- Reguleringsplan for Sollia.

Arkitekt Morten Lunøe har p.v.a. Brekka A/S søkt om endring av stadfestet reguleringsplan for Sollia I.
Denne ble stadfestet av Miljøverndepartementet 18.09.73.

Endringsforslaget går ut på å forandre 6 eneboliger til 6 tomannsboliger med 2 små leiligheter i hver.

Bygningsrådet godkjente det fremlagte endringsforslaget i sitt møte 20.03.86.
Saken ble deretter lagt ut til offentlig ettersyn samt sendt Telemark fylkeskommune og teknisk utvalg til uttalelse.

Ved 2.gangs behandling i bygningsrådet 22.05.86 forelå det uttalelse fra teknisk utvalg og Telemark fylkeskommune som ikke hadde vesentlige merknader til endringen.
Endringsforslaget ble enstemmig godkjent.

Rådmannen har ingen ytterligere merknader til endringsforslaget.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kragerø kommunestyre egengodkjenner endring om reguleringsplan for Sollia I som vedtatt i bygningsrådet 22.05.86 i sak nr. 119.

Sigurd Hansen

Sigurd Hansen.

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnal·npa
Rådhusgata 3
3770 Kragerø
Tlf. 03 982305
980959

REGULERINGSPLAN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 135 DATO 20/10-88
Bygningssjefen i Kragerø 4/11-88

9.684-04

KRAGERØ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL ENDRET OG UTVIDET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLLIA, HELLE.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Fellesareal for flere eiendommer

1.0.0 BYGGEOMRÅDER

1.0 Boligbebyggelse

.1 I området skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.

.2 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

.3 Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning.

.4 Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

.5 Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

.6 Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m2 og skal være tilpasset boligbuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

.7 Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligbuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.0.0 TRAFIKKOMRÅDER

1.0 Veger

.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.

3.0.0 FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER.

1.0 Felles avkjørsel

.1 Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel og bil-oppstillingsplass for eiendommene med 2- og 3-manns boliger.

2.0 Felles lekeareal

.1 Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for tomtene innenfor planområdet.

4.0.0 GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING

1.0 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

5.0.0 FELLESBESTEMMELSER

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

2.0 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Kragerø, 22.03.1988

Utskriftsdato: 24.02.2025

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	607	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekorntoppen 69, 3790 HELLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 454,92 kr
Eiendomsskatt	6 405,00 kr
Feiing	600,88 kr
Feste	2 588,16 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	5 839,92 kr
Sum	**30 018,88 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	1830000 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	7 320,00 kr	1 220,00 kr
Grunnleie	2139 Kr.	1,21 kr	1/1	0 %	2 588,19 kr	431,36 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	855,00 kr
Feieavgift	1 Pipe	791,00 kr	1/1	0 %	791,00 kr	131,84 kr
Vannavgift	150 m^3	21,70 kr	1/1	0 %	3 255,00 kr	542,50 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	3 033,80 kr	505,63 kr
Kloakkavgift	150 m^3	47,50 kr	1/1	0 %	7 125,00 kr	1 187,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	3 283,80 kr	547,30 kr
				Sum	**32 526,79 kr**	**5 421,13 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
KRAGERØ	61/89	94/38	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	70	607	
	Bruksnavn/adresse: EKORNTOPPEN 69		
Areal	1539 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	5.5.1998
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Sollia II, gnr.70 bnr.468.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	5.5.1998	Knut Taraldsen	Erik Solberg
		Knut Taraldsen	Erik Solberg

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

Tinglyst 09.06.1998

Dagboknr. 1577

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

Gnr	Bnr	Festenr
70	607	

Representasjonspunkt
X 100730 Y 56667 Z

Kartblad	X	Landsnett
BW021-1-7		

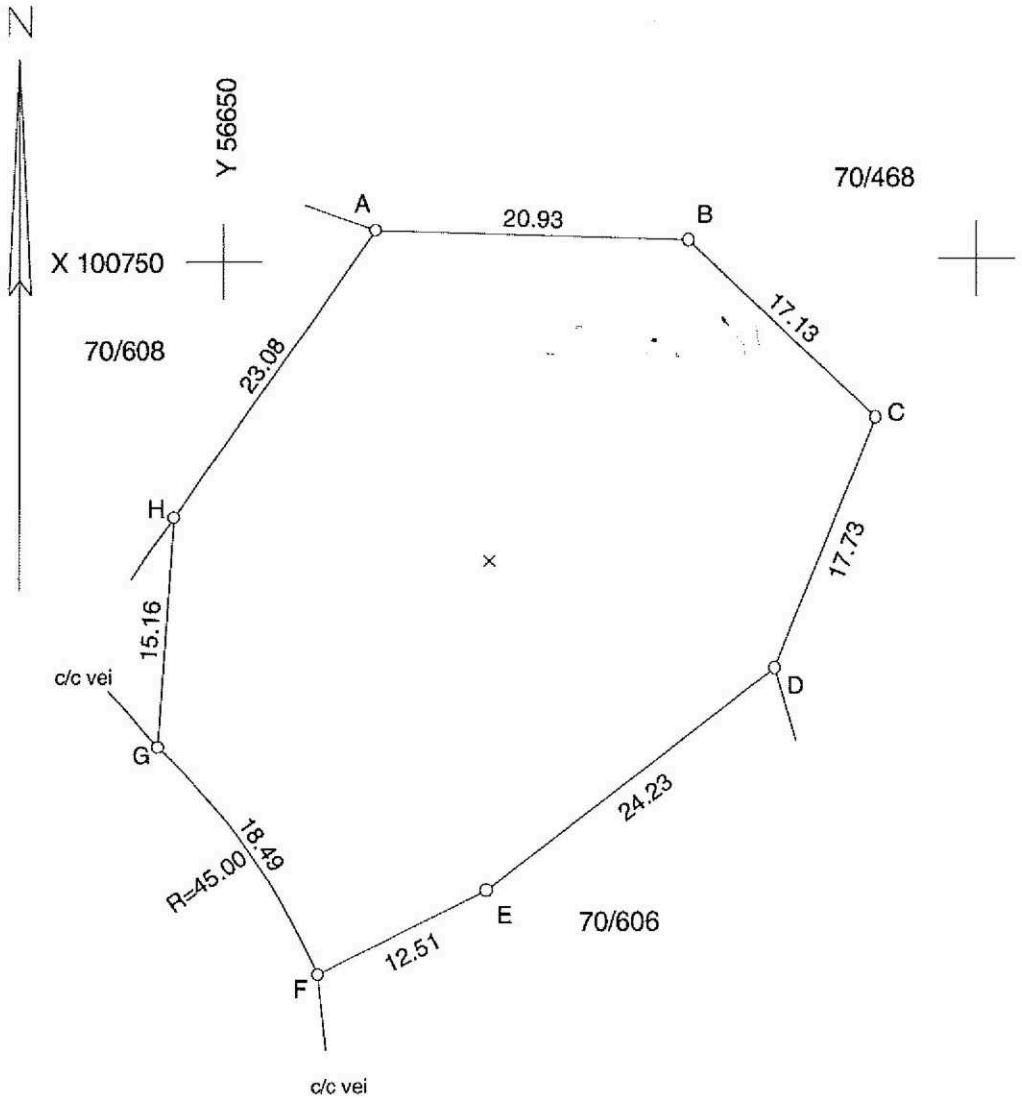
Målestokk	Areal
1:500	1539 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
61/89

Målebrev nr
94/38

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 297	100752.00	56660.00			Gkj. bolt i fjell
			20.93		
B 597	100751.30	56680.92			Gkj. bolt i fjell
			17.13		
C 596	100739.54	56693.37			Gkj. bolt i fjell
			17.73		
D 300	100723.12	56686.67			Gkj. bolt i fjell
			24.23		
E 301	100708.42	56667.41			Gkj. bolt i fjell
			12.51		
F 302	100702.92	56656.17			C/c vei
			18.49	45.00	
G 595	100718.00	56645.70			C/c vei
			15.16		
H 298	100733.12	56646.73			Gkj. bolt i fjell
			23.08		



Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Solvik-Nilssen Anne

Ekorntoppen 69

3790 Helle

Adresse:	Ekorntoppen 69	**Dato:**	25.02.2025
Eiendom:	70 / 607 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2019/12795
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Kjetil Kristiansen
Antall avvik:	0	**Avtale nr:**	7390

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet		Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Ekorntoppen 69	(H - 1 - 1) Enebolig	09.05.2022	Utført	Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Bent Morten Bjørnsen
Ekorntoppen 69
3790 HELLE

GODKJENT

Målepunktadresse	**Anleggsnr.**	**Utskriftsdato**	**Rapportnr:**
BOLIG	210250069001	27.08.2019	18136
Ekorntoppen 69			
3790 HELLE	**Kundens tlf.nr.**	**Inspektør**	**Pinkode**
Bueiningsnr:	35694678 / 45015604	Jon Winsvold Bohlin	500921
Målerplassering: Kjeller	**Kontrolltype**	**Avtalt dato**	
Strømmåler: 5706567198168643	Inspeksjon/Periodisk	23.08.2019 13:00 - 14:00	

VEDTAK

Det lokale Eltilsyn viser til utført kontroll av Deres anlegg 210250069001
utført den **23.08.2019.**

Vedlagt oversendes tilsynsrapport av **23.08.2019**, basert på ovennevnte kontroll.

Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.

Med hilsen

Jon Winsvold Bohlin
Tilsynsingeniør
Kragerø Energi As - Dle

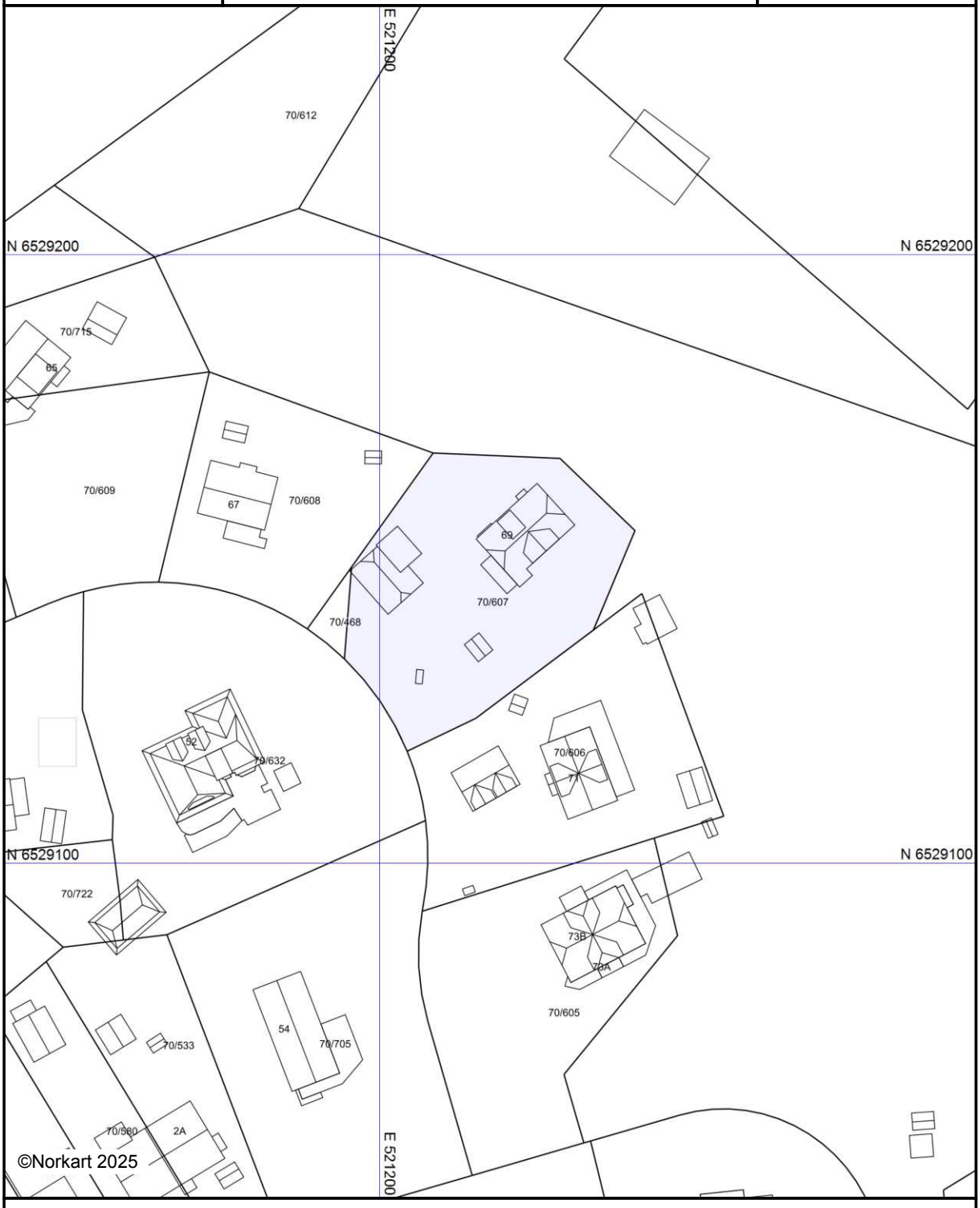
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 70/607
Adresse: Ekorntoppen 69
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	607	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekorntoppen 69, 3790 HELLE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 538 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Helle **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 220 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_20b **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 419 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Delareal	1 118 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Delareal	317 m^2
KPHensynsonenavn	H910_20a
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198620A
Navn	Sollia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/385/198620a_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 257 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 60 m^2 **Formål** Boliger

Id	198820B
Navn	Del av Sollia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.10.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/382/198820b_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 36 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 184 m^2 **Formål** Boliger

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EKORNTOPPEN 69	Beregnet areal	1537.5
Etablert dato	05.05.1998	Historisk oppgitt areal	1539
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	70/607
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	70/607
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.06.1989			70/468 (-1152), 70/607 (1152)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6529142.38	521217.53	0	Ja	1537.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRAGERØ KOMMUNE S963946902	Fester (F) 1/1	Postboks 128 3791 3791 KRAGERØ	
SOLVIK-NILSSEN ANNE F010766*****	Framfester (F1) 1/1	EKORNTOPPEN 69 3790 3790 HELLE	Bosatt (B)
STRAND ELISABETH F180581*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BRUKSARBEIDERVEIEN 6 3772 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ekorntoppen 69

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3790 HELLE	Kirkesogn	05090204 Helle
Grunnkrets	203 Vadfoss	Tettsted	3055 Vadfoss/Helle
Valgkrets	2 Helle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	15607394		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	22.04.1999
2	300069442		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.01.2011

1: Bygning 15607394: Enebolig (111), Tatt i bruk 22.04.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	182
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	182
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.10.1998	30.11.1998
Igangsettingstillatelse	06.11.1998	23.04.1999
Tatt i bruk	22.04.1999	23.04.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekorntoppen 69	H0101	70/607	81	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	21	0	21	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 300069442: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 01.01.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	59
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	59
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	67
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	22.07.2009	24.07.2009

Meldingssak tiltak fullført	01.01.2011	08.11.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	70/607	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	59	59	0	0	0

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnal·npa
Rådhusgata 3
3770 Kragerø
Tlf. 03 982305
980959

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 135 DATO 20/10-88
Bygningssjefen i Kragerø 4/11-88

23. 08. 88

9.684-04

KRAGERØ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL ENDRET OG UTVIDET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLLIA, HELLE.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Fellesareal for flere eiendommer

1.0.0 BYGGEOMRÅDER

1.0 Boligbebyggelse

.1 I området skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.

.2 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

.3 Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning.

.4 Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

.5 Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

.6 Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m2 og skal være tilpasset boligbuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

.7 Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligbuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.0.0 TRAFIKKOMRÅDER

1.0 Veger

.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.

3.0.0 FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER.

1.0 Felles avkjørsel

.1 Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel og bil-oppstillingsplass for eiendommene med 2- og 3-manns boliger.

2.0 Felles lekeareal

.1 Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for tomtene innenfor planområdet.

4.0.0 GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING

1.0 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

5.0.0 FELLESBESTEMMELSER

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

2.0 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Kragerø, 22.03.1988

27.02.2025

Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 70 Bnr. 607 Fnr. Snr.

Adresse: Ekorntoppen 69, 3790 Helle

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		**X**
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:		

Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	607	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekorntoppen 69, 3790 HELLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Regulering.

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen. Eiendommen er regulert i reguleringsplan for «Del av Sollia».

Kragerø kommune

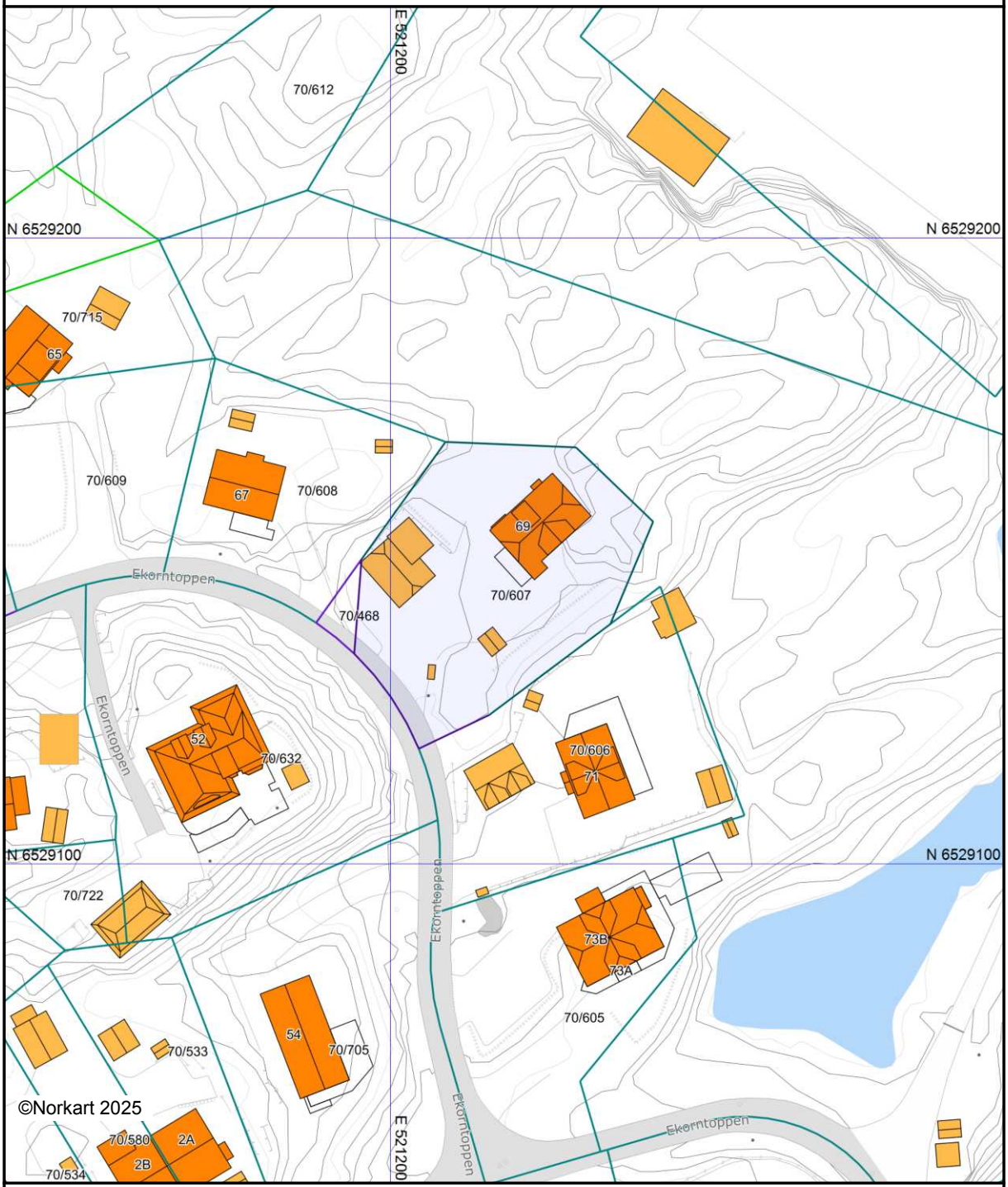
Grunnkart

Eiendom: 70/607
Adresse: Ekorntoppen 69
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

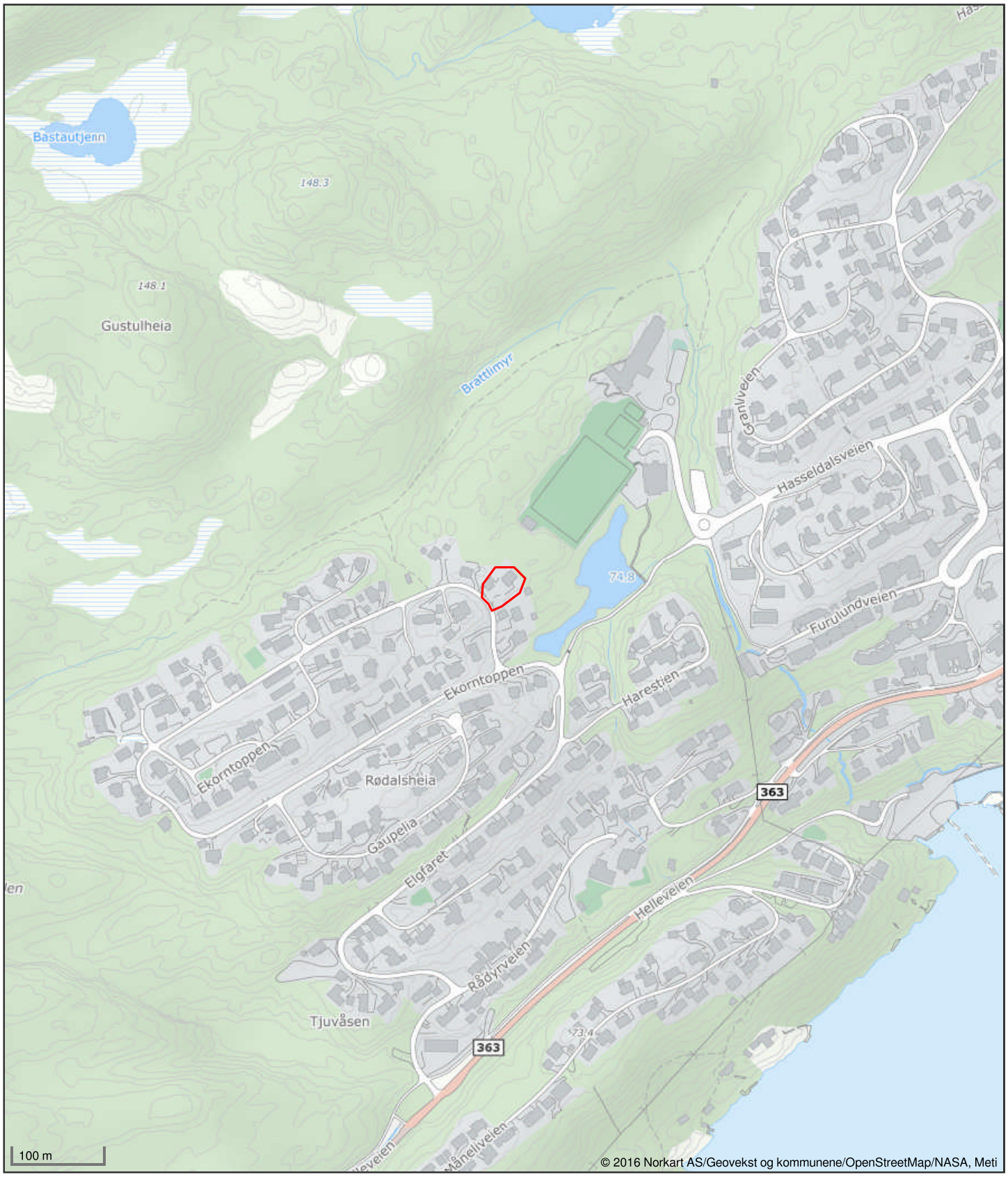
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 24.02.2025

Oversiktskart for eiendom 4014 - 70/607//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

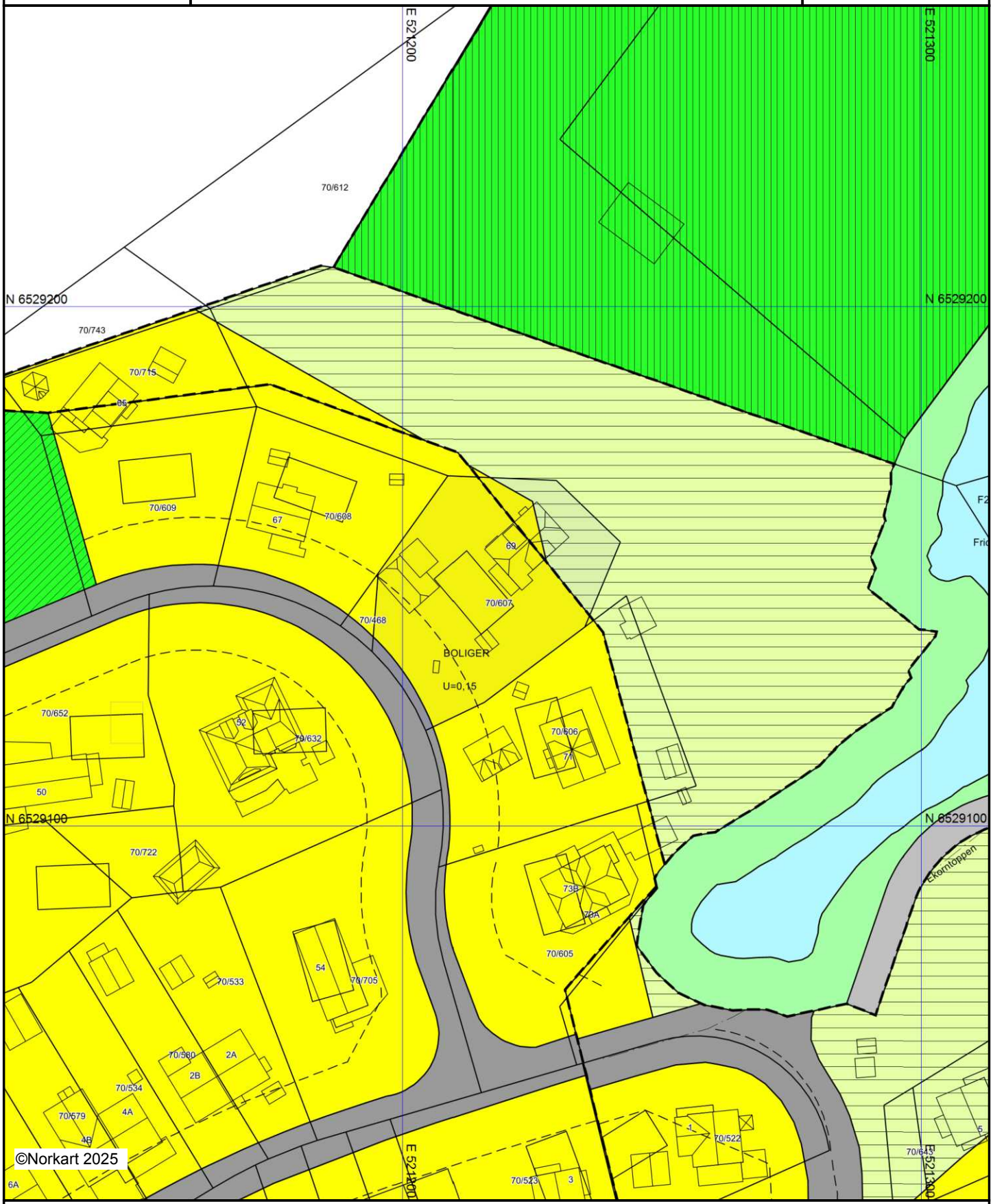
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/607
Adresse: Ekorntoppen 69
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

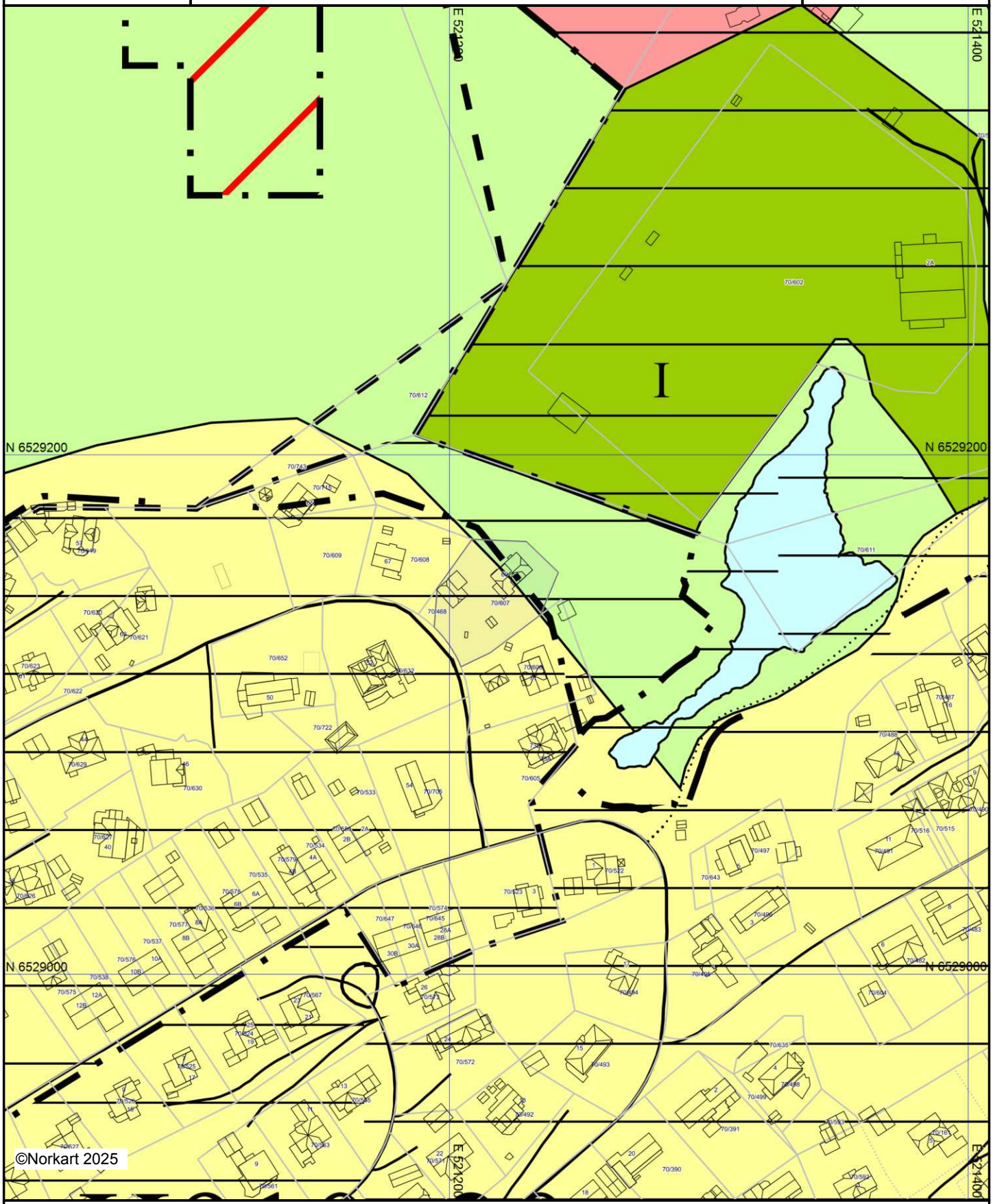
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/607
Adresse: Ekorntoppen 69
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Båndleggінggrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Utskriftsdato: 24.02.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 70/607//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

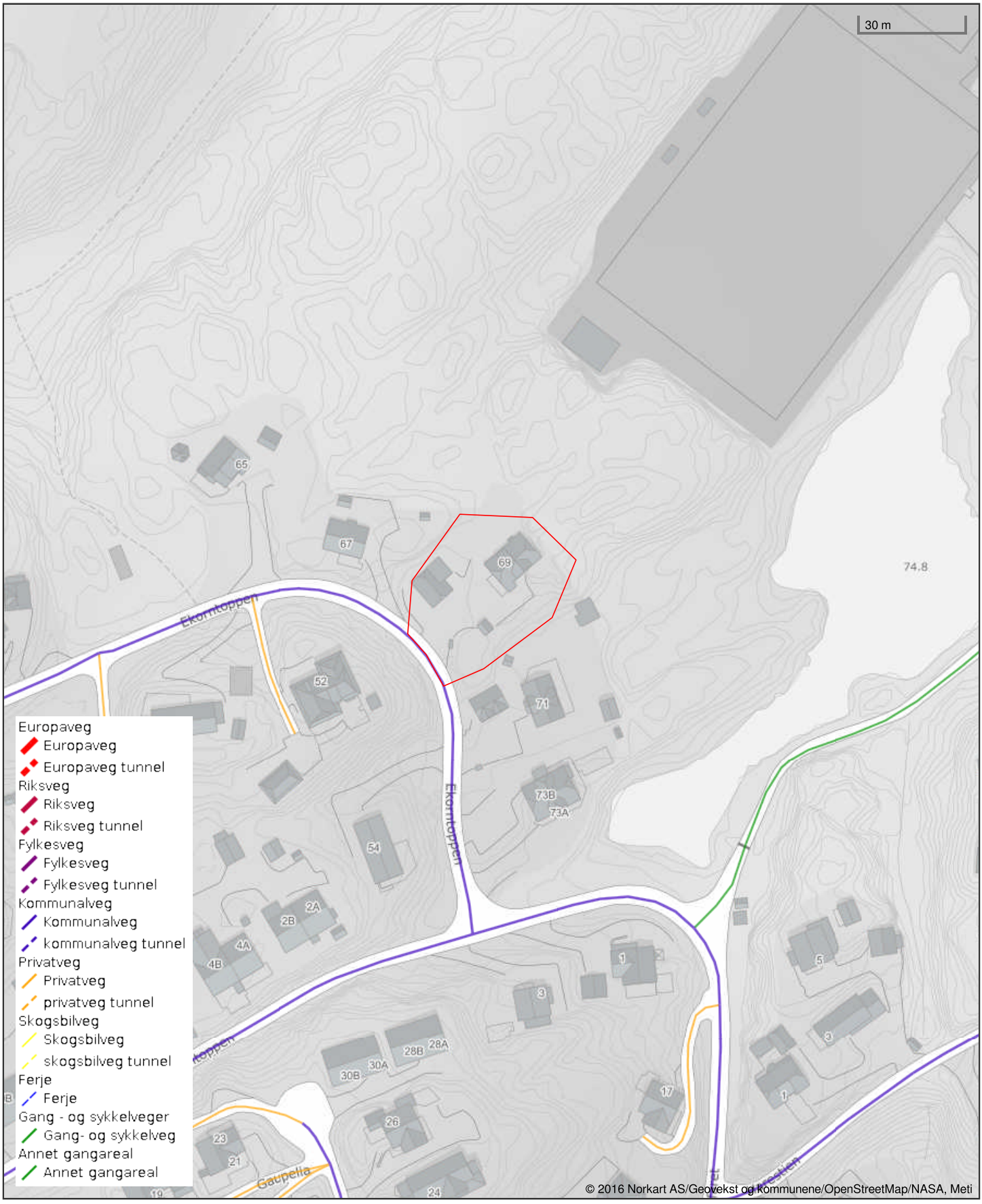
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 537,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6529142,38	**Øst**	521217,53	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6529148,7	521195,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,16	
2	6529167,45	521208,77	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,07	
3	6529166,56	521229,67	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,92	
4	6529154,69	521242,01	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,12	
5	6529138,34	521235,16	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,73	
6	6529123,82	521215,78	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,22	
7	6529118,42	521204,49	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,51	
8	6529133,59	521194,16	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,48	44,53

Utskriftsdato: 24.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 70/607//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekorntoppen 69, 3790 Helle
Gnr. 70, Bnr. 607, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250010

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 488 55 551

E-post: kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
