PRIVATMEGLEREN

GRANLIVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

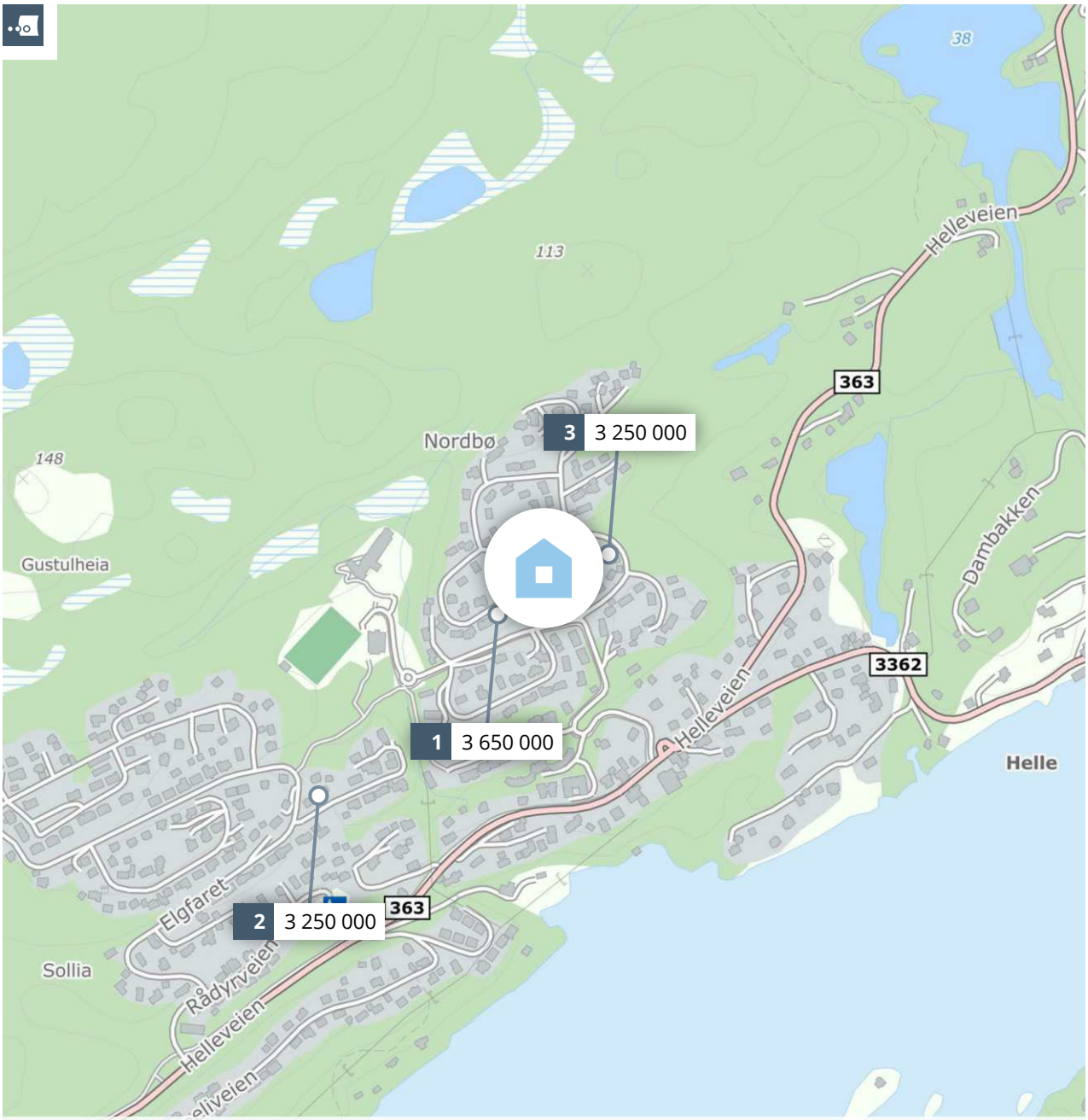
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANLIVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 03.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carina Slåtta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granliveien 4, 3790 HELLE

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1972

GNR 70 BNR 271 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS HELLE

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	20 340
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						957 m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granliveien 13				06.05.2026	3 750 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**20 857**
	175 m²	1973	823 m²	2 sov						
2	Harestien 3				04.05.2026	3 490 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**21 523**
	151 m²	1985	640 m²	4 sov						
3	Hasseldalsveien 15				21.08.2025	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**20 440**
	159 m²	1972	1 269 m²	4 sov						

Et rolig og veletablert boligområde med nærhet til både skole, natur og daglige fasiliteter. Her får du en bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, små familier eller deg som ønsker en bolig i fredelige omgivelser.

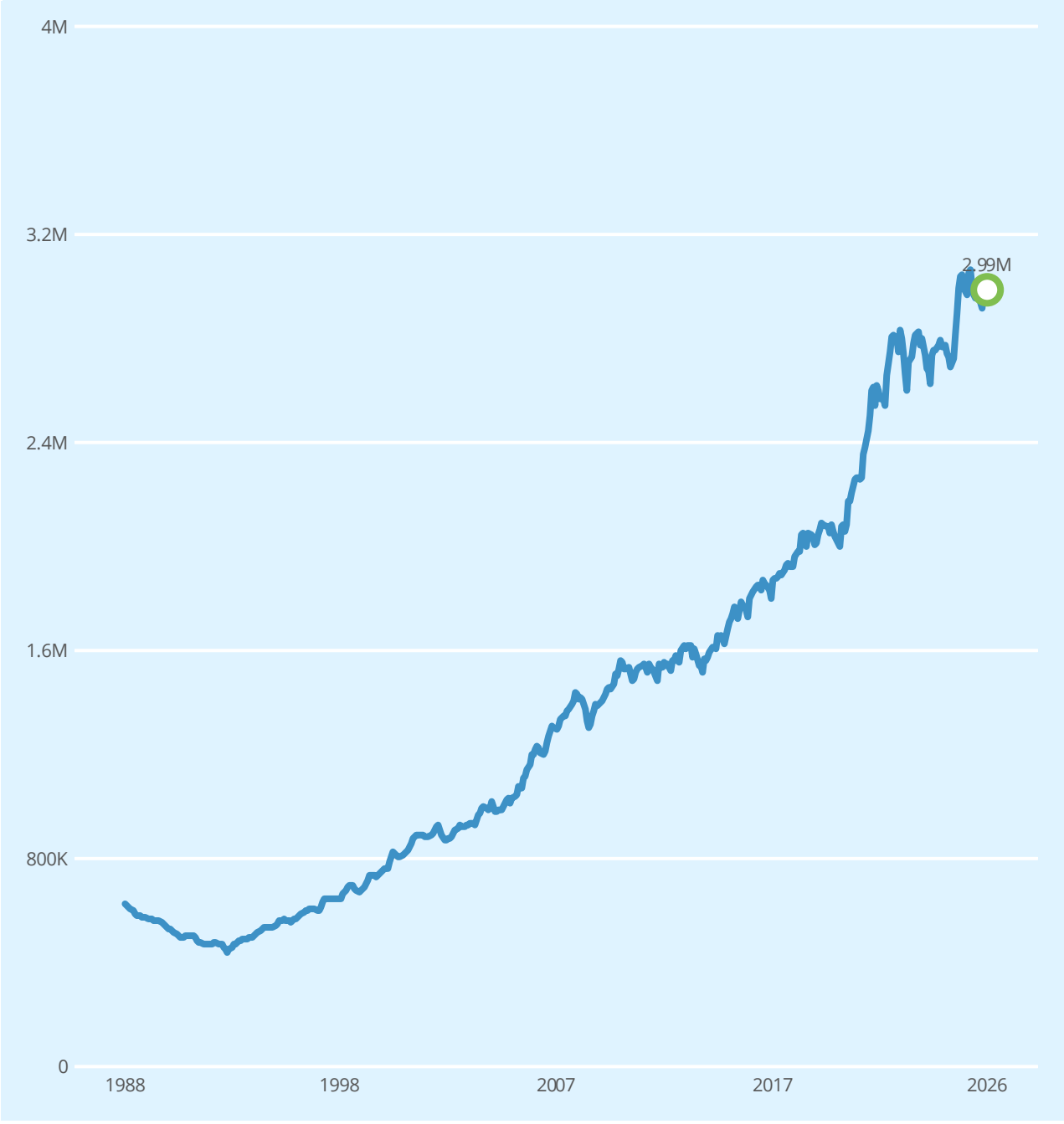
Boligen inneholder i 1. etasje entré/gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. I underetasjen finner du vaskerom, fire boder og et uinnredet kjellerrom som gir gode oppbevaringsmuligheter og potensial for videre bruk. På eiendommen er det god plass til parkering, i tillegg til praktisk carport.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.1989		09.06.1989	-	450 000	-	450 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 3790 HELLE nå

2
eneboliger til salgs

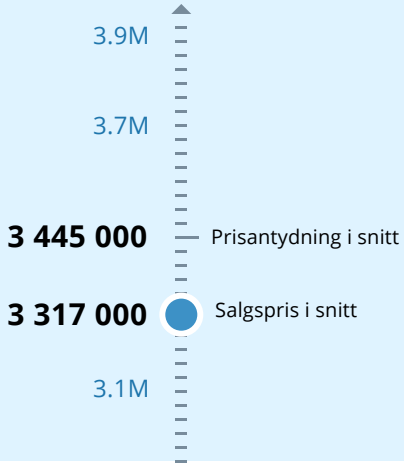


Annonsene har i snitt ligget ute i

132
dager

Eneboliger solgt i 3790 HELLE siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

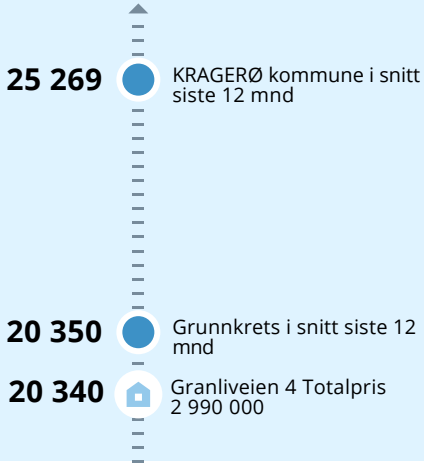


Solgt i snitt i løpet av

93
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Granliveien 4 , 3790 HELLE
KRAGERØ kommune
gnr. 70, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20917-1512 **Referansenummer:** MU5762

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob U. Ramberg

Ramberg Taks
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.
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.

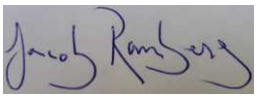
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

© 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.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Tone O Hamsaas-Rafaelsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Granliveien 4 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, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, fuktsikring, grunnmur, oljetank, overflater, pipe, rom under terreng, innvendig dører, taktekking, beslag, renner, nedløp, takkonstruksjon, ytterdør og utvendig trapp.
TG: 3 er gitt til: vaskerom, baderom, veggkonstruksjon, vinduer og terrasse.
Kommentar under HMS er gitt til: radon og sikkerhet rundt ramper og trapper.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong og lettbetong.
Reisverk i tre med liggende og stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og taktekking av takstein.

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

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett/laminat og synlig støpt såle.
Vegger har overflater av tapet, malte flater, plater, trepanel og synlig grunnmur.
Himling har overflate av himlingsplater og trepanel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderom:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av himlingsplater.

Toalett, dusjhjørne, vask med baderomsinnredning, vaskekum og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Vaskerom:

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

Gulv har overflate av synlig støpt såle.
Vegger har overflater av trepanel og synlige grunnmur.
Himling har overflate av trepanel.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eier har installert heis i boligen, denne er installert av hjelpemiddelsentralen.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

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

Det er registrert manglende sikring på utvendig trapp og rampe.
Det er registrert åpninger på over 10cm på innvendig trapp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

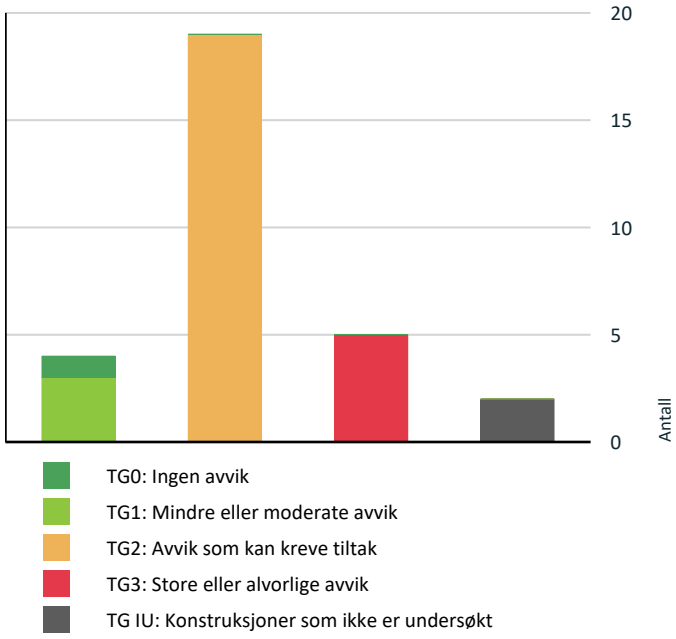
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik fra tegninger:
1 etasje: Soverom mot nord fjernet, baderom bygd større. Innervegger mot kjøkken fra stue og spisestue fjernet, åpen løsning på befaringsdagen.
Underetasje: Garasje bygd inn med heis i 1999, dette er nå en bod som kun er tilgjengelig gjennom heisen.
Fasade: Terrasse mot vest mangler på tegning.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

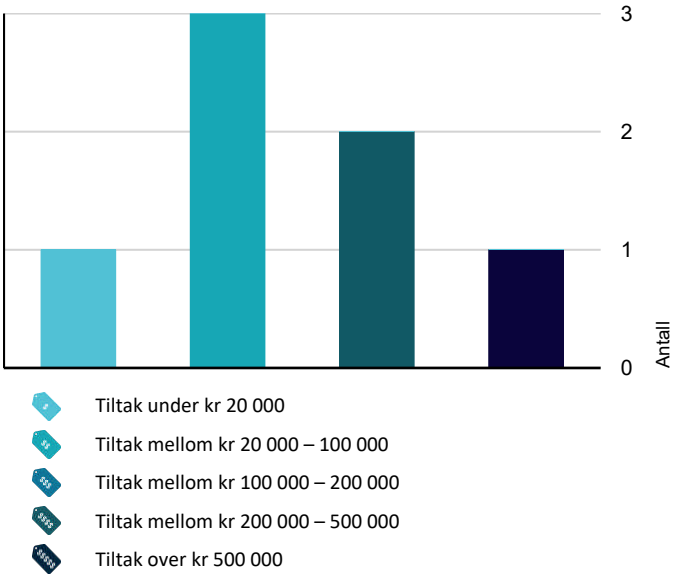
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 70 Bnr: 271 med adresse Granliveien 4 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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse

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

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

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Heis montert i 1999.
2000	Modernisering	Takstein skiftet i 2000.
2022	Modernisering	Gulv i vindfang og gang underetasje skiftet i 2022.
2024	Modernisering	Vinduer er stedvis skiftet i boligen i 2024.
2024	Modernisering	Varmtvannstank skiftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje.
Det er registrert overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved skifte av taktekking og utbedringer, vil det være naturlig og skifte beslag, renner og nedløp etter behov.
Beslag med overflatebehandling som flasser har utgått levetid.



Utsnitt renner og beslag.



Utsnitt nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning går stedvis helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

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

Det kan ikke utelukkes at hele vegger må skiftes av gangen, for utbedring av lufting og kontroll av underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med W-takstoler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert misfarge og fuktmerker på undertak, spesielt på et felt ved gjennomføring til lufting og rundt pipe.
Det er registrert råte på vindskier og isbord.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon må overvåkes og utbedres etter behov.
Ved utskiftning av taktekking må det utføres ytterligere undersøkelser og utskiftning av undertak.
Vindskier og isbord må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

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

Vinduer varierer i alder og kvalitet.
Vinduer er stedvis skiftet i 2024, disse vinduene er i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert stedvis eldre vinduer som enda ikke er skiftet.
Disse har slitasje og påbegynt råte.
Noen av de eldre vinduene er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Utskiftning av terrassedør nærmer seg.



Terrassedør.



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert overflatebehandling som flasser.
Terrassebord har utgått levetid, sprekker og stedvis råte.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrassen står for utbedringer og terrassebord ligger for utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrassebord.



Utsnitt rampe.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.



Utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett/laminat og synlig støpt såle.
Vegger har overflater av tapet, malte flater, plater, trepanel og synlig grunnmur.
Himling har overflate av himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

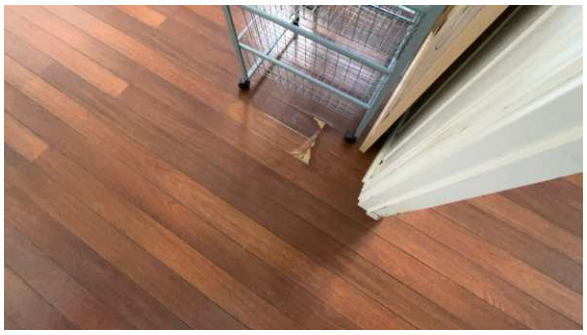
Tilstandsrapport

Det er registrert merker, slitasje, løs tapet og svelling på laminat.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes utbedringer og utskiftninger for TG:1.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

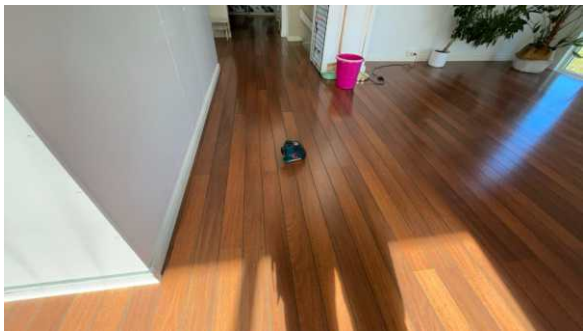


Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe, ildsted ikke installert i boligen.
Feieluke lokalisert i uinnredet kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Der ildsted er fjernet er åpning i pipe kun fylt med en plastpose.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpning i pipe må fagmessig tettes.



Åpning i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er boder, vaskerom og garasje som brukes som bod.

Her er det synlig støpt såle på gulv og synlig grunnmur.

Det er registrert noe fuktindikasjoner på gulv/vegg og på innervegger i tre mot grunnmur og gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Rom under terreng må overvåkes og utbedres etter behov.
Punktet må sees i sammenheng med drenering.



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert noe slitasje på karmer, dører og dørvridere.

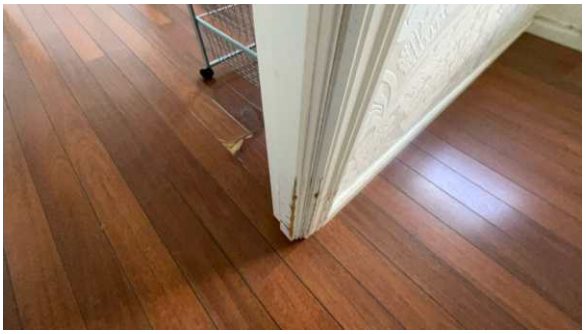
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Det må beregnes vedlikehold/utskiftninger for TG:1.



Slitasje på karm.



Slitasje på karm.



Utsnitt innvendig dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Gulv har overflate av synlig støpt såle.
Vegger har overflater av trepanel og synlige grunnmur.
Himling har overflate av trepanel.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da vannrør er ført synlig på vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av himlingsplater.

Toalett, dusjhjørne, vask med baderomsinnredning, vaskekum og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er registrert misfarge på gulv og slitasje på tapet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtsone står for utbedring.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert slitasje og misfarge på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk har over halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av avtrekk nærmer seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

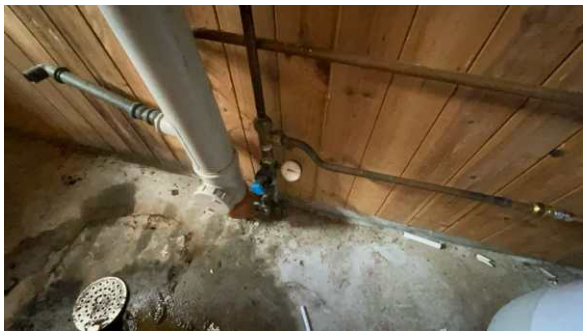
Deler av vannrør er ført på yttervegg mot utekraner, dette er ikke gjort frostsikkert.

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.

Eldre stoppekran anbefales skiftes.
Utvendige vannrør til utekraner må stenges og tømmes for vann inn mot perioder med frost.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

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



Avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier har skiftet varmtvannstank i 2024 og siden da har boligen nesten stått ubebodd, det er registrert en lekkasje, kondensering eller lignende fra tanken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ukjent hva som er problemet med tanken, men den burde overvåkes under normal bruk og ytterligere undersøkes.
Det er en fare for at det må utføres utbedringer eller utskiftning av tanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har installert heis i boligen, denne er installert av hjelpemiddelsentralen.

Heis skal ikke eier fjerne og hjelpemiddelsentralen har valgt å la den stå, skulle ny eier også bruke rullestol kan hjelpemiddelsentralen fortsette støtte til heisen, men en ny eier uten handikapp overtar ansvaret og vedlikehold for heisen.

Det anbefales å få heisen kontrollert og få en full oversikt over service og stand av fagkyndig.

Heisen er bare informert om av takstmann og ikke ytterligere vurdert, derfor er en kontroll anbefalt for å gjøre seg kjent med vedlikehold og et kostnadsestimat på å drifte heisen.

Husk at ved å fjerne heisen så følger det omfattende konstruksjons endringer, restaurering av yttervegg og garasjeport.

Årstall: 1999



Utsnitt heis.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Det er registrert stedvis løse og åpne ledninger. Antar at ledninger ved varmtvannstank er koblet av, men det må utføres ytterligere undersøkelser og utbedring av løse ledninger.

Tilstandsrapport



Utsnitt el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert stedvis drensrør i plast og drenering på terreng.

Det er ikke synlig fuktsikring mot rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

På befaringsdagen er overflater under terreng åpne og det er synlig grunnmur i kjeller.
Det er registrert noe fukt gjennomtrengning.

Konsekvens/tiltak

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

Redrenering av boligen kan ikke utelukkes, men ønsket bruk av underetasjen er avgjørende.
Ønskes det å innrede i rom under terreng må det også beregnes utbedring av utvendig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert murpuss som flasser og sprekker i lettbetongs elementer.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av grunnmur.

Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør i plast og vannrør i jern fra byggeår.
Dette er antatt utfra synlige konstruksjonsdeler.

Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på tanken, men disse skal saneres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon på om tanken er godkjent i dagensstand eller sanert.
Det er en fare for at tanken må graves opp og fjernes.

Tilstandsrapport



Oljetank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er registrert manglende sikring på utvendig trapp og rampe.
Det er registrert åpninger på over 10cm på innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

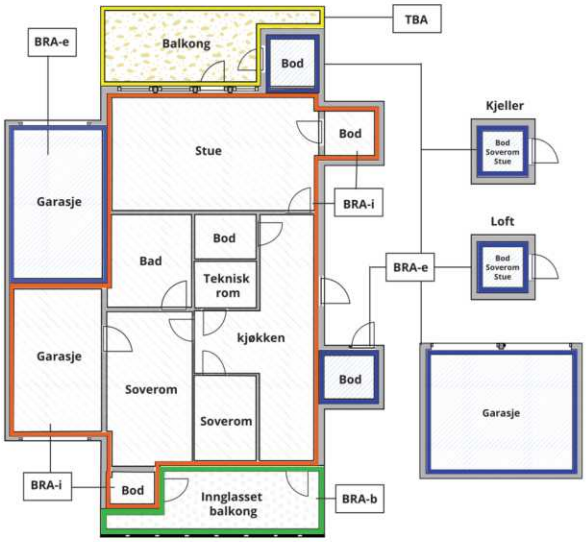
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	62	17		79	
1 etasje	85			85	24
SUM	**147**	**17**			**24**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, uinnredet kjellerrom, bod, bod 2, bod 3, vaskerom	Bod 4	
1 etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra tegninger:
1 etasje: Soverom mot nord fjernet, baderom bygd større. Innervegger mot kjøkken fra stue og spisestue fjernet, åpen løsning på befaringsdagen.
Underetasje: Garasje bygd inn med heis i 1999, dette er nå en bod som kun er tilgjengelig gjennom heisen.
Fasade: Terrasse mot vest mangler på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se moderniseringer.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Tone O Hamsaas-Rafaelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	271		0	957.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granliveien 4

Hjemmelshaver
Strand Elisabeth, Hamsaas-Rafaelsen Tone Ovedie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Nordbøfeltet.
Formål: Boliger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
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
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	
2	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

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 ren 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.

• 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/MU5762

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



Utsnitt hage.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322250153
Addresse	Granliveien 4		
Postnr.	3790	Sted	HELLE
Selgers navn	Tone O Hamsaas-Rafaelsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1989

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

37 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet toalett, dusj og vask. Mener å huske at det var 2 år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dag Norin Olsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble også skiftet kran på kjøkkenet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dag Norin Olsen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, men det var når jeg flyttet inn i 1989, som ble reparert slik at det ikke lekker lenger.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fått hjelp til å bytte tak for 25 år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Morten Pedersen

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byttet alle vinduer på huset for ca. 2-3 år siden, utenom på badet og kjelleren. Får ikke åpnet vinduet på badet.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tom Alghren

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har oppstått fukt rundt sluket på vaskerom/kjeller, slo av varmtvannstanken og det tørket opp. Tror dette kom av ingen bruk på noen måneder.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt gulv ved inngangspartiet og trapp opp til 2.etasje. Jobben er gjort av Steinar Bohlin. Har papir på dette.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sikringsskap, byttet ledninger i stua og på begge soverommene og gange oppe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eivind Rønholt

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kragerø El verk

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen ting ble utbedret

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Tror det er nedgravd bak huset.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Badet ble endret i sin tid, et soverom ble fjernet og det ble til bad og vaskerom. Heisen ble montert i 2000.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Veranda og taket kom for 20 år og 25 år siden ca.Har også blitt asfaltert ned til inngangspartiet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Cartporten ble satt opp samtidig som heisen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har fått bistand fra både Hjelpemiddelsentralen og Morten Pedersen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mener at all arbeid på utsiden av boligen er godkjent. Usikker på badet når det ble renovert.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fikk en nabovarsel fra en nabo om en carport for noen år siden, mener dette ikke er gjort.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fått hjelp med å sette opp lamper på husvegg og tilkobling av persienner utvendig.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

Signert av *Tone O Hamsaas-Rafaelsen*

Initialer selger:
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Granliveien 4

Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	12 min 7.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	12 min 8.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	10 min 6.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	27 min 30.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helle skole Linje 459	7 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 min 22.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	19 min 1.7 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.8 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	8 min
Spar Sluppan	7 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	12 min
Boots apotek Sannidal	12 min
Kragerø Vinmonopol	13 min

SPORT

Helle skole	8 min
Hellebanen idrettsanlegg	8 min
MOT Kragerø	7 min
Family Fitness Kragerø	12 min

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Granliveien 4

Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	12 min 7.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	12 min 8.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	10 min 6.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	27 min 30.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helle skole Linje 459	7 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 min 22.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	19 min 1.7 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.8 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	8 min
Spar Sluppan	7 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	12 min
Boots apotek Sannidal	12 min
Kragerø Vinmonopol	13 min

SPORT

Helle skole	8 min
Hellebanen idrettsanlegg	8 min
MOT Kragerø	7 min
Family Fitness Kragerø	12 min

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Granliveien 4

Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	12 min 7.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	12 min 8.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	10 min 6.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	27 min 30.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helle skole Linje 459	7 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 min 22.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

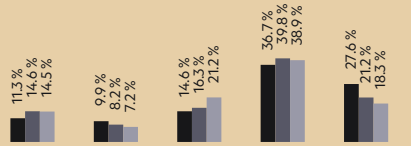
BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	19 min 1.7 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.8 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	8 min
Spar Sluppan	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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
- Sykkel

SPORT

Helle skole	8 min
Hellebanen idrettsanlegg	8 min
MOT Kragerø	7 min
Family Fitness Kragerø	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

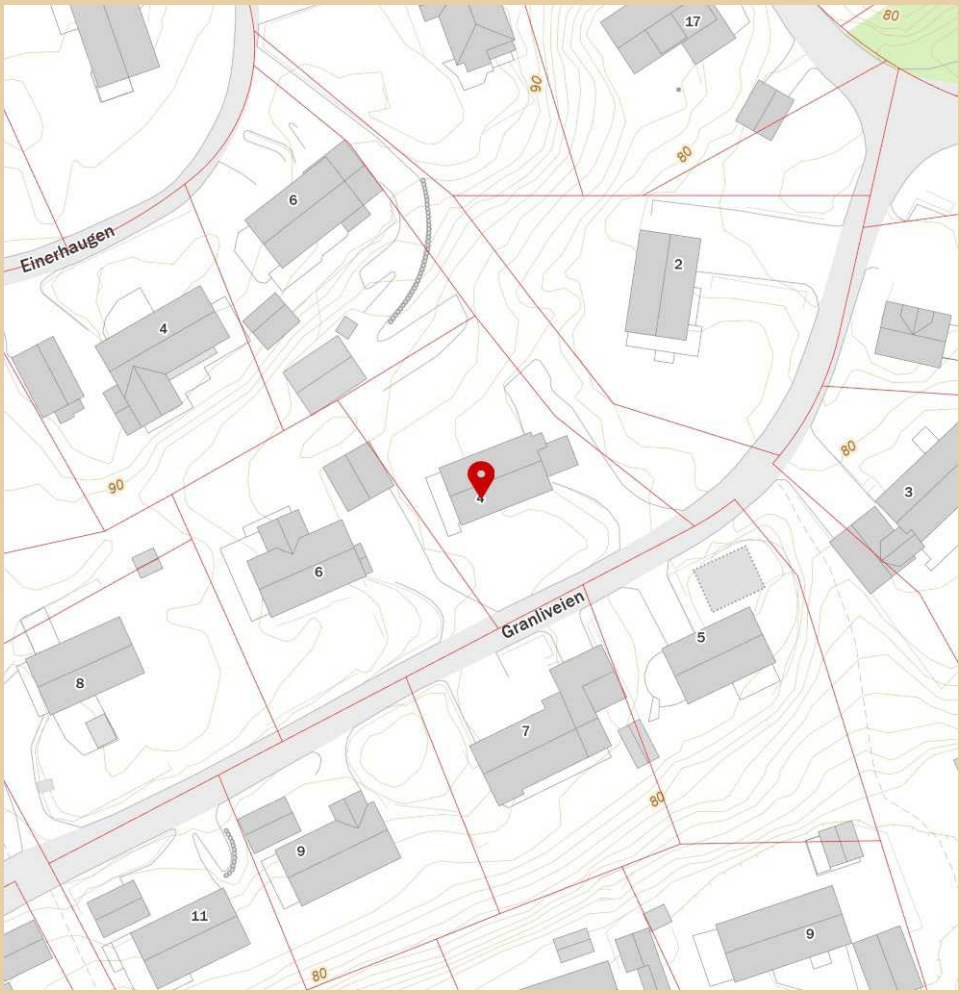
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



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

Energiattest



Adresse **Granliveien 4, 3790 HELLE**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306577**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165328337**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **271**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 136 kWh**



Granliveien 4, 3790 HELLE

Detaljering

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

Granliveien 4, 3790 HELLE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ark.

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Nbf/73/AR/KS

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordbøfeltet, Helle				57

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	22.2.72	dato 13.4.72 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Neslandsvatn Bruk A/S	3760 Neslandsvatn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ivar Rosland	3760 Neslandsvatn	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Veranda settes opp.

Dette arbeid må være fullført innen snarest.

Kragerø den 20. november 1973.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Leif Hansen
bygningssjef

Arnt Rugseth

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

Norsk HeisKontroll

Område 4
Vestfold, Telemark, Aust- og Vest-Agder
Bedriftsveien 50
Postboks 2516 Kjørbekk
3702 Skien
Tlf.: 35592710
Fax: 35 59 20 58
Kontortid: Mandag 0900 - 1500

Utskriftsdato: 01.09.98

Oppgi NHK NR. ved all henvendelse

NHK NR.: 4 0815 01864

Hjelpemiddelsentralen
i Telemark

Ulefossveien 56
3730 SKIEN
Avs.: NHK - 4, Postboks 2516 Kjørbekk - 3702 Skien

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM	G. nr.: 70	B. nr.: 271	Feste nr.:	Seksjons nr.:
	Navn: Tone Pedersen			
	Adresse: Granlivn			
	Postnummer: 3790	Poststed: HELLE		
	Kommune: Kragerø		Fylke TELEMARK	
	Heisleverandør: TKS Heis Kverneland A/S		Leverandørnr.: 482/1998	

Ved ferdigkontroll 19/2 - 99
ble det ikke funnet feil eller mangler som vedrører anleggets sikkerhet.

NB! NHKs anbefaling må ikke betraktes som brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ANBEFALES

Område	OMRÅDE NR. 4
Kontrollør	Heisinspektør Inge Apneseth

Kragerø 19/2 - 1999
Dato og sted

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE INNVILGES

~~Bygningsråd /~~ Bygningskontroll	
Kommune:	KRAGERØ Bygningssjefen i Kragerø

Dato og sted

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
19 FEB 1999
Ark.kode P L6
Ark.kode S
J.nr. 1524 Dok.nr. 70/271
Kassa

98/1286

Hovedkontor

Forskningsveien 3 B Postboks 99 Blindern Tlf.: 22 96 59 50 Bankgiro: 9001.06.08227
OSLO 0314 OSLO Fax: 22 60 85 70 Foretaksregisteret NO 971 032 529 MVA

NHK har områdekontorer i Bodø, Trondheim, Bergen, Skien, Hamar og Oslo

HEISNR: 482 DATUM: 18.08.98

BR NR. 271 GR.NR. 70

BRUKER: Tone Pedersen

ADR: Granlivn. 4
3790 HELLE

TELF: 35988653

KJØPER: HMS
Telemark

ADR Ulefossveien
56

PERSON: Anne
Iversen

TELF: 35583050

KOMMUNE:
SKIEN

FYLKE:
TELEMARK

SPENNING:

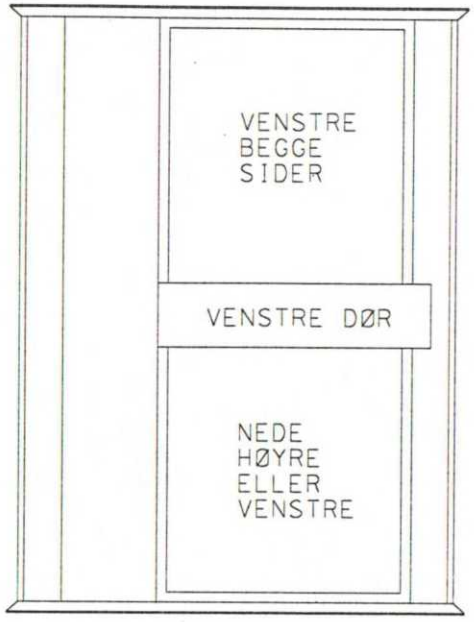
230V ☐

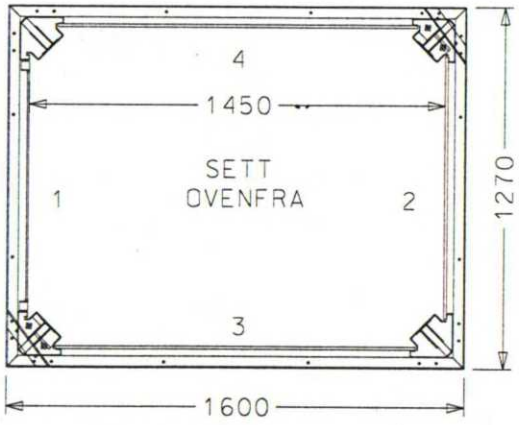
400V ☐

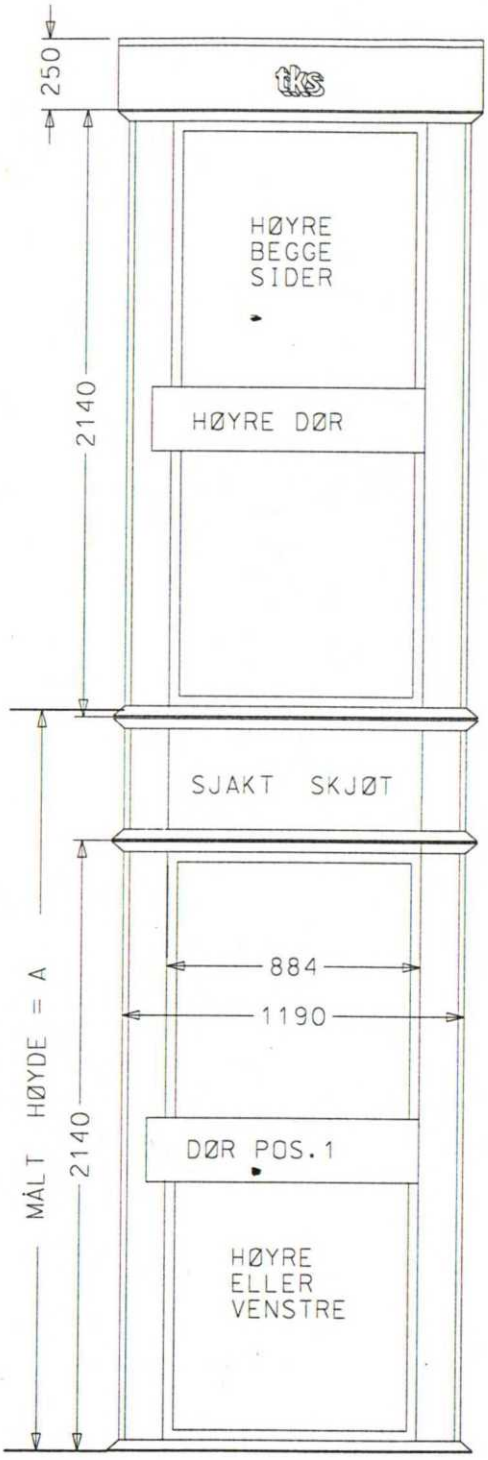
1-FASE ☒

ELEKTRISK
DØROPNER:
JA ☐

HØYDE A= 2,5 mtr.





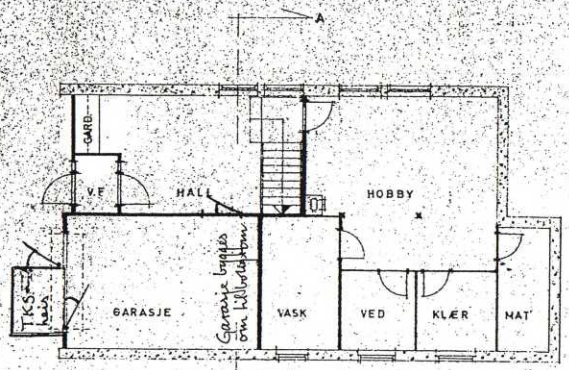


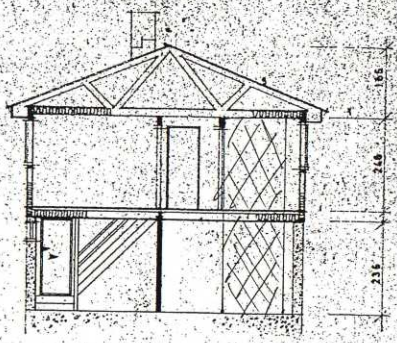
ETASJE 2
DØR ☒ 4 ☒ V

ETASJE 1
DØR ☒ 1 ☒ V og 4 V

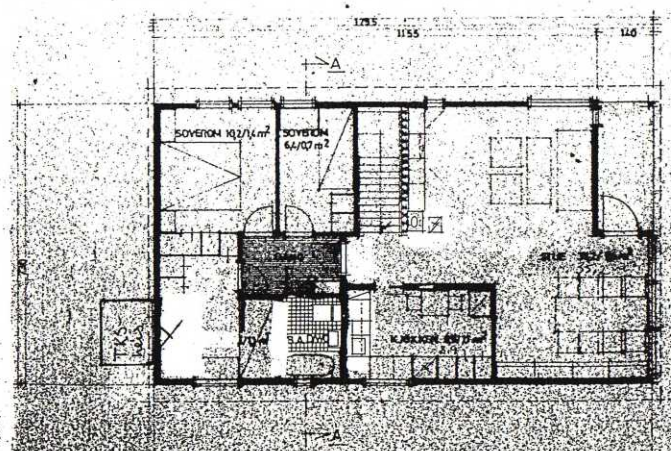
DØR ☒ 1 ☒ H = DØPOSISJON 1 - HØYREHENGSLET (V=VENSTREHENGSLET)

tks Kvernelandsveien 100, 4344 Kvernaland tlf.51480000, fax 51487228, post tks-as.no





SNITT A—A



ARENDAL KOMMUNE
BYGN. ETAT
09000 12.4.72

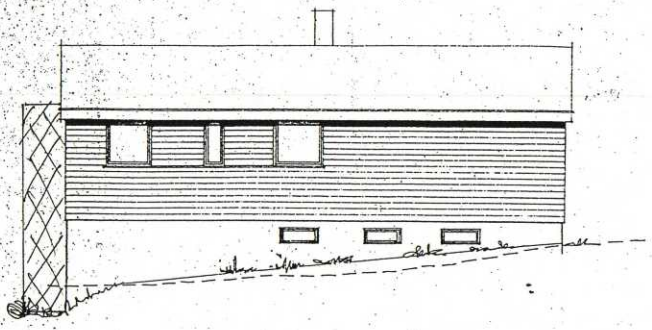
Denne tegning må ikke kopieres, hellyses eller gjøres kjent for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for enhver misbruk.

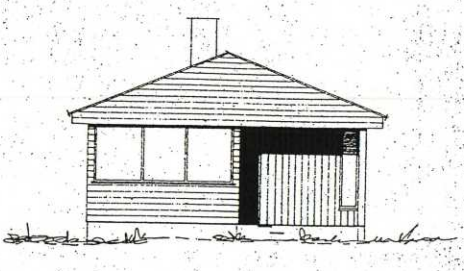
Neslandsvatn Bruk A/S
Neslandvatn

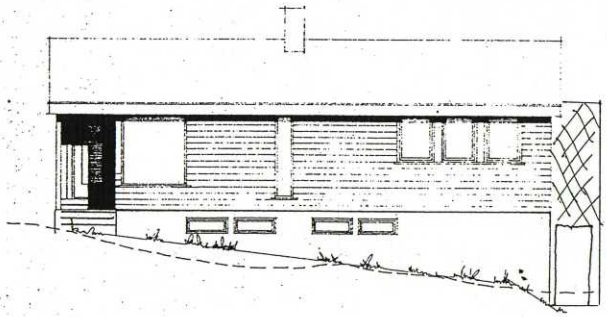
Neslandsvatn Bruk A/S

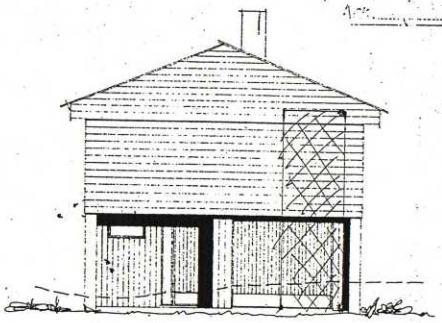
TOMT NR. 57
NORDBOFELTET
HELLE
KRAGERØ

29
1:100









KRAGERØ KOMMUNE
BYGNETAT
09060 12.4.72

Denne tegning må ikke kopieres, brukes
gjøres tilgjengelig for andre uten
Mottageren er ansvarlig for at uautorisert bruk

Neslandsvatn Bruk A/S
Neslandvatn

N2

Neslandsvatn Bruk A/S
3760 NESLANDSVATN
SENTRALBORD 35 77 45

TOMT NR. 57
NORDBOFELTET
HELLE
KRAGERØ

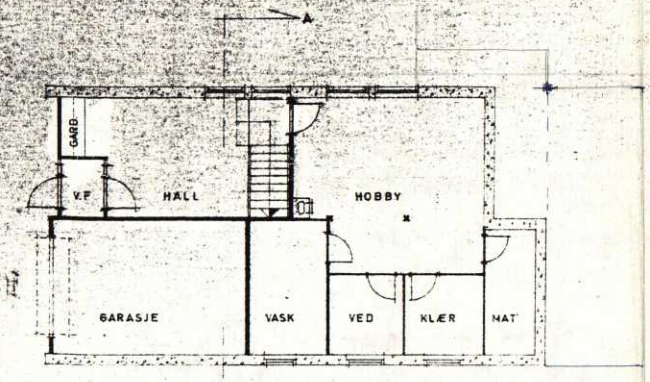
GRUNNFLATE 83,8 m²

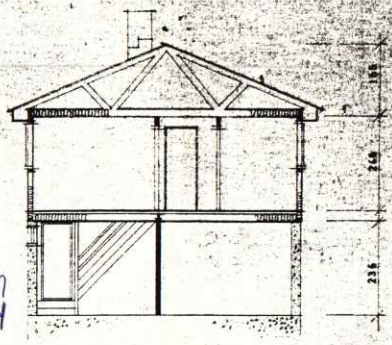
REG. NR. 30657

29 GS + II

MÅL 1:100

FASADER





SNITT A—A

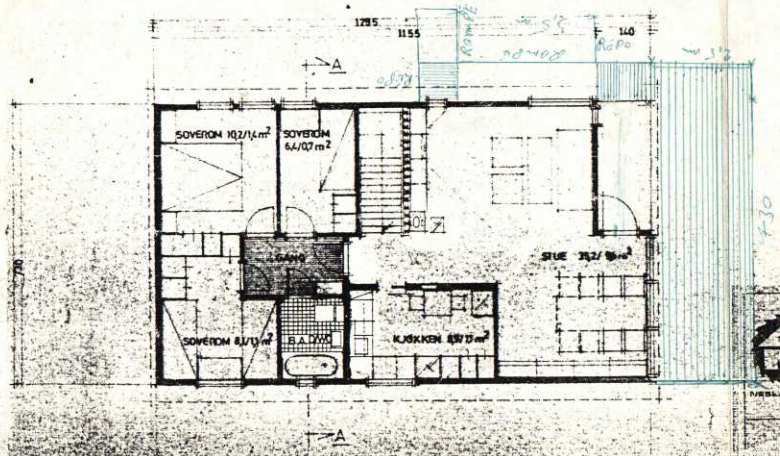
Tone Pedersen
Granliveien 4
Nordø
NESODDTANGEN

Gunn Lieberg Granliveien 6.
Gunnar Mosfjeld Granliv. 7.
Svein Strutse Granliv. 5.
Mikkels Hansen Granliveien 2.

NABOLAG KONTROLLERT BYGGETAT 12.4.72

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Monagerd... ...enn misbruk.

Nesl... Bruk a/s
Nesiandvam



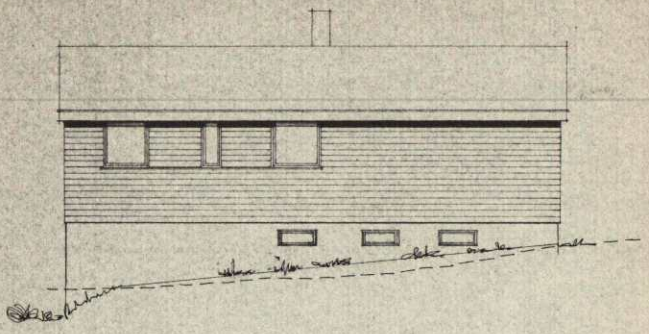
Nesiandsvatn Bruk A/S
3760 NESLANDSVATN
SENTRALBORD 35-41
NESLANDHUS

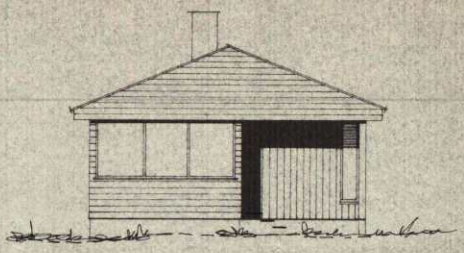
TOMT NR. 57
NORDBØFELTET,
HELLE.
KRAGERØ

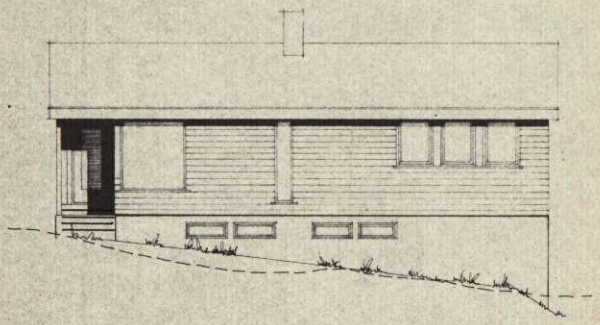
GRUNNFLATE 89.8 m²

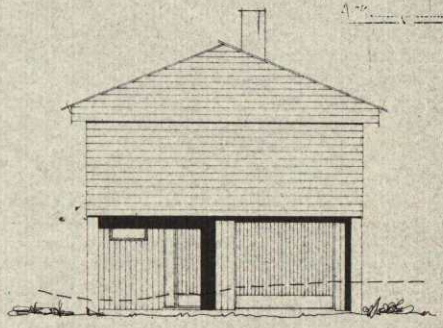
BRUKSNR. 30657
TYPE 29 GS+
PLANS. NR. 10
MÅL 1:100
SIGN. DATO A OL 28.3.72 B C

SNITTPLAN









KRAGERØ KOMMUNE
BYGNETAT
09060 12.4.72

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes til
gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse
Mottageren er ansvarlig for enhver misbruk
Neslandsvatn Bruk A/S
Neslandvatn

N2

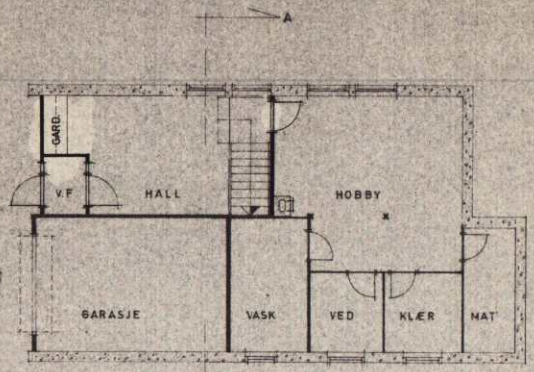
Neslandsvatn Bruk A/S
3760 NESLANDSVATN
SENTRALBORD 35 41
NESLANDHUS

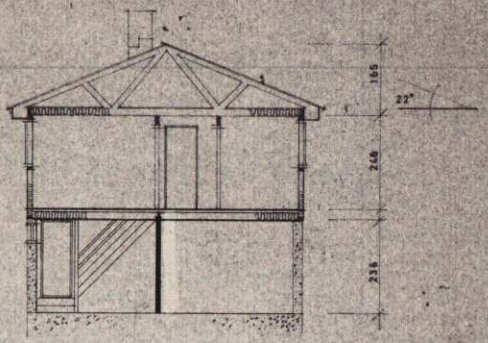
TOMT NR. 57
NORDBØFELTET
HELLE
KRAGERØ

GRUNNFLATE 89,8m²

REG.NR.: 30657
TYPE 29GS+
TEGN. NR. 11
MÅL 1:100
SIGN.
DATO A 28.3.72
B
C

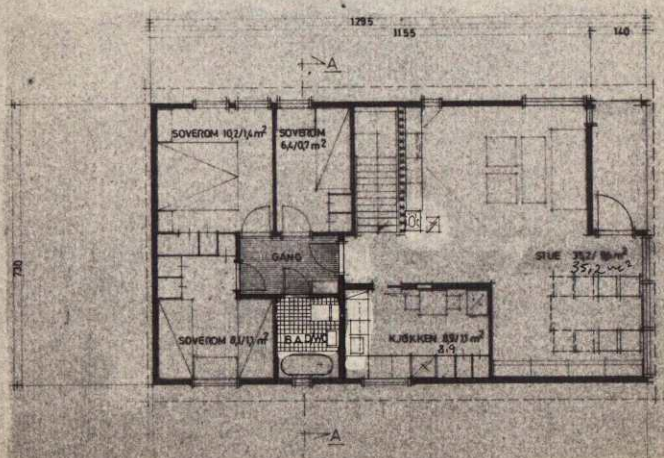
FASADER





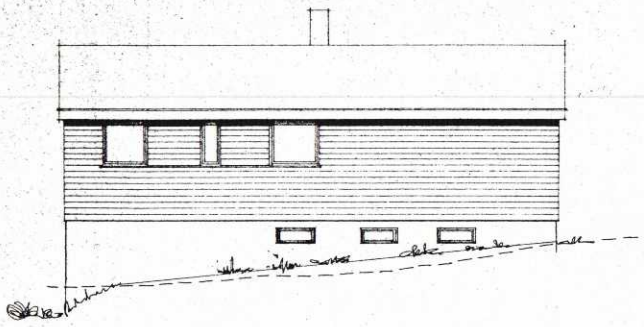
SNITT A—A

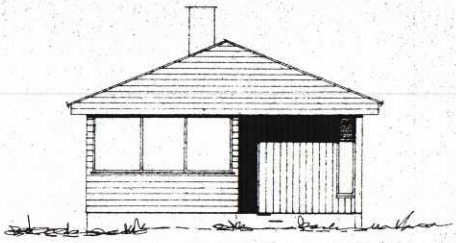
NÆRØLAN KOMMUNE
BYGN. ETAT
0003 12.4.72

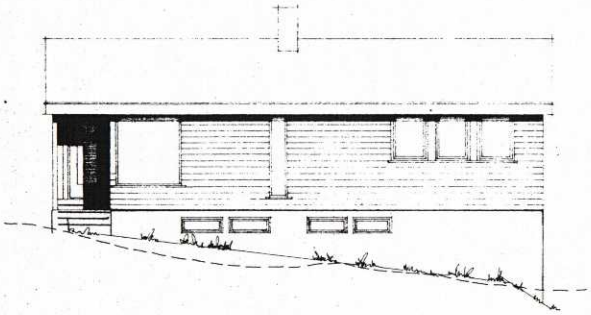


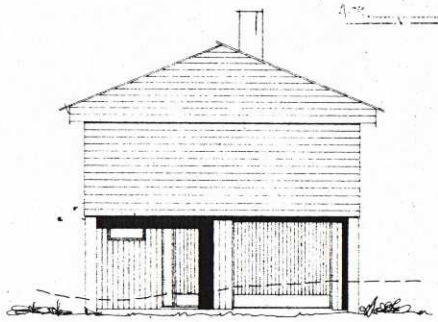
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for enhver misbruk.
Nesiandsvatn Bruk A/S
Nesiandvam

Nesiandsvatn Bruk A/S 3765 NESLANDSVATN SENTRALBORD 36 41	TOMT NR. 57 NORDBÖFELTET, HELLE. KRAGERÖ	REG. NR. 30857 TYP 29 GS+ TEGN. NR. 10 MÅL 1:100 SIGN. DATO A OL 20.3.72 B C
	GRUNNFLATE 89.8 m²	SNITT. PLAN









KRAGERØ KOMMUNE
BYGNEFMT
09660 12.4.72

Denne tegning ma ikke kopieres, brukes
gjøres tilgjengelig for uved
Mottageren er
Neslandsvatn Bruk A/s
Neslandvatn

N2

Neslandsvatn Bruk A/S
3760 NESLANDSVATN
SENTRALBORD 35-41
NESLANDHUS

TOMT NR. 57
NORDBØFELTET
HELLE
KRAGERØ

REG.NR.: 30657
29 GS+ 11
M.A.: 1:100

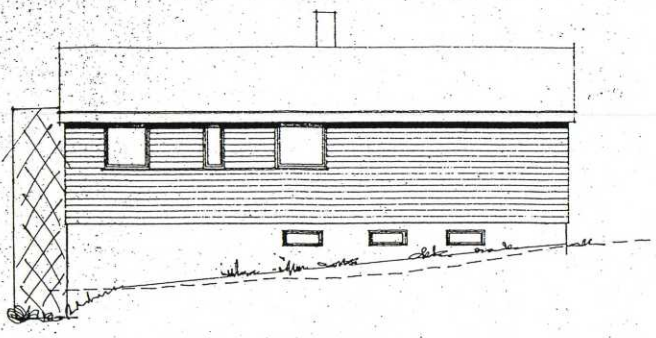
GRUNNFLATE 89,8 m²

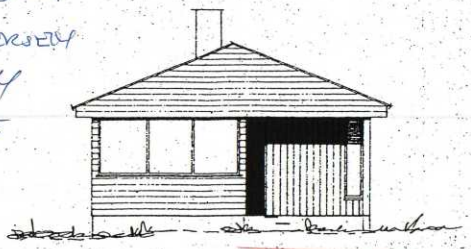
FASADER

Korrigert tegning
TONE PEDERSEN
GRANLIUM 4
3720 HELLE

70/271

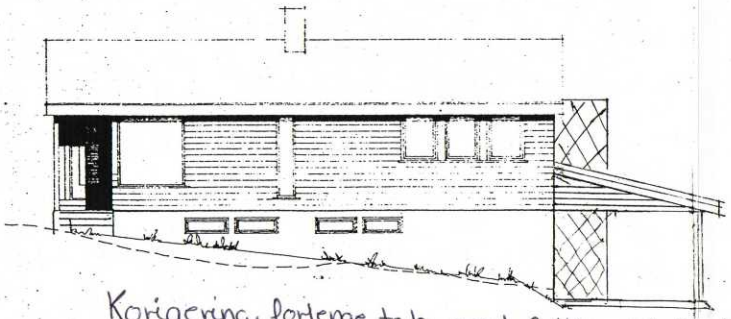
AF

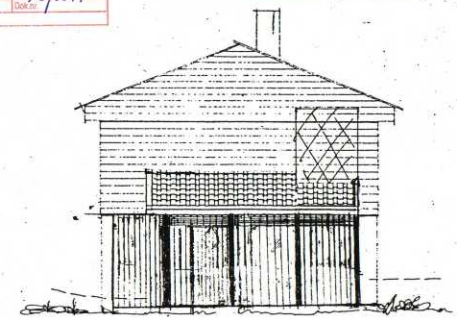




KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
17 SEPT. 1998
Ark. kode P 24
Ark. kode S 70/271
Løpenr. 8079 Dok.nr.
Fassasjon

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
21 SEPT. 1998
Ark. kode P
Ark. kode S
Løpenr. Dok.nr.
Fassasjon





Korigering. forlenge take med 2,40 m så jeg får bilen under
Rider S. Halvorsen

Denne tegning må ikke forevises, kopieres eller på anden måde gøres tilgængelig for andre end
Modtageren af denne tegning, uden skriftlig tilladelse fra
Neslandsvatn Bruk A/S
Neslandvatn

N2

Neslandsvatn Bruk A/S
3740 NESLANDSVATN
SENTRALBORD 35 41

TOMT NR. 57
NORDBØFELTET
HELLE
KRAGERØ

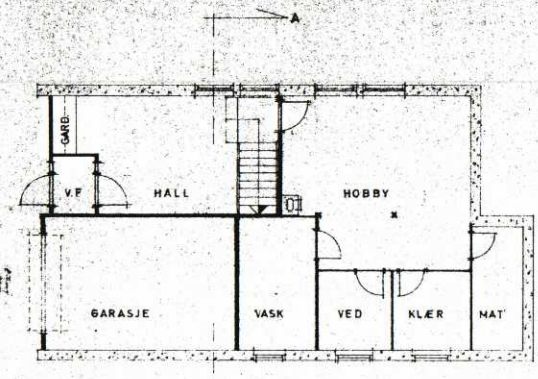
REG.NR. 30657

TEGN. NR. 29 GS + 11

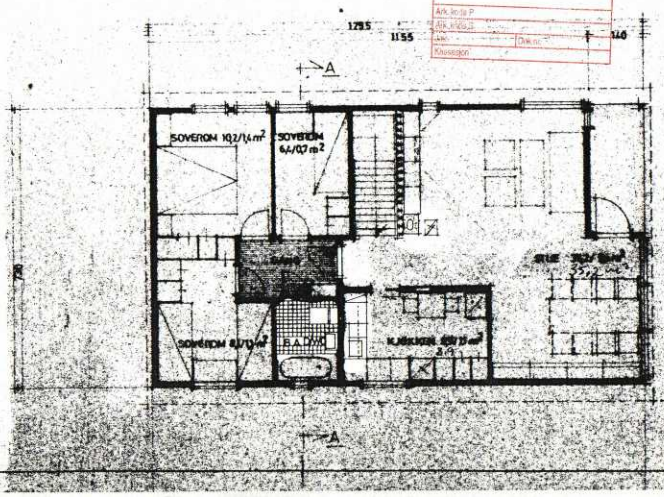
MÅL 1:100

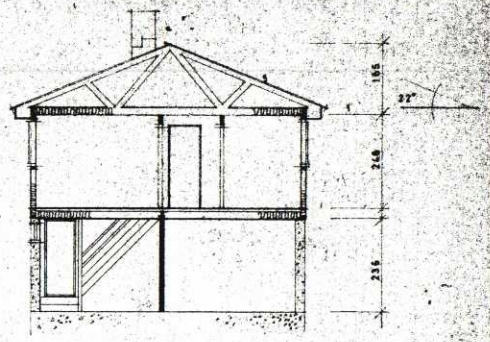
GRUNNFLATE 89,8 m²

FASADER



KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
12 AUG. 1998
Ark. leg.
Ark. kontr.
Dato
Dato
Kontrollert





SNITT A—A

KRAGERØ KOMMUNE
BYGN.ETAT
09060 12.4.72

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Nesiandsvam Bruk A/S
Nesiandvam

Nesiandsgaard Bruk 9

TOMT NR. 57
NORDBØFELTET
HELLE
KRAGERØ

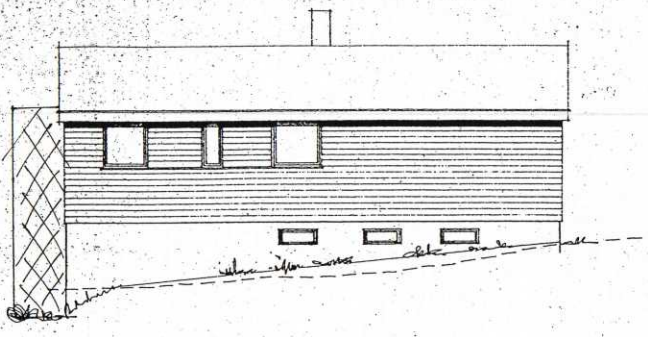
SÅLBENKPLATE 148 M²

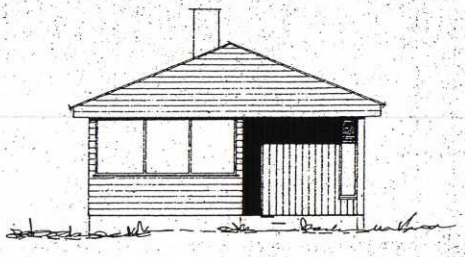
09057

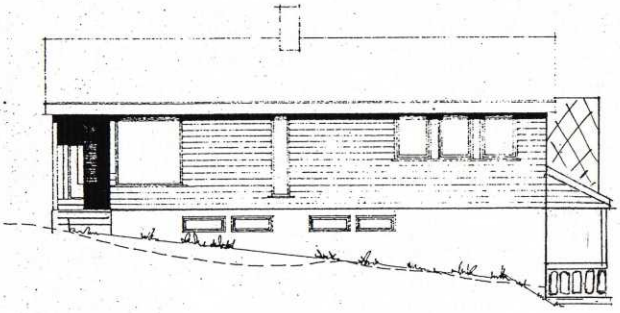
29,65+

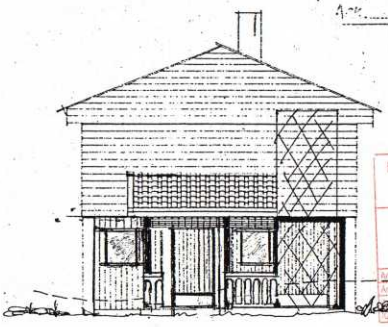
1:100

SNITT A-A









KRAGERØ KOMMUNE
BYGN.ETAT
09060 12.4.72

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
12 AUG. 1998

Denne tegning må ikke [illegible]
gjøres tilgjengelig for [illegible]
Mottageren er [illegible]

Neslandsvatn Bruk A/S
Neslandvatn

N2

Neslandsvatn Bruk A/S
3760 NESLANDSVATN
SENTRALBORD 35 41

TOMT NR: 57
NORDBØFELTET
HELLE
KRAGERØ

GRUNNFLATE 89,8 m²

REG.NR.: 30657
TEGN. NR.: 11
29 GS-T
M.: 1:100
DATO: 20.5.72

FASADER

Utskriftsdato: 11.05.2026

Kragerø kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	271	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granliveien 4, 3790 HELLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	7 712,52 kr
Eiendomsskatt	5 838,00 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	4 104,00 kr
Vann	4 995,66 kr
Sum	**23 441,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1459700 0/00	4.00	1/1	0 %	5 839,00 kr	2 432,50 kr
Renovasjon enslig	25%	1 Stat.	4020.00	1/1	0 %	4 020,00 kr	1 675,00 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	202,00 kr
Vannavgift	15%	100 m^3	22.00	1/1	0 %	2 199,95 kr	932,48 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	1 189,48 kr
Kloakkavgift	15%	100 m^3	46.80	1/1	0 %	4 680,50 kr	1 984,34 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	1 453,25 kr
					Sum	**23 458,45 kr**	**9 869,05 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Dagbok nr. 2661/ 15 DES. 1972
Kragerø Sorenskriverembete

Skjøtek.kr. 50.-

FESTEKONTRAKT.

Undertegnede John Strand, født 20/6 1925, Kragerø, erklærer herved å ha bortfestet stedsevarig til Leif Bjørn Isaksen, født 24/10 1934, Kragerø og rettsetterfølgere en tomt nr. 57 i Nordbøfeltet, Granliveien 4, gnr. 70, bnr. 271 i Kragerø på følgende betingelser:

1. I årlig festeavgift skal festeren betale til grunneieren eller den han bemyndiger kr. 200,oo - kronertohundre oo/loo - der skal betales forskuddsvis hvert års 1. juni, første gang ved denne festekontrakts opprettelse.
   Hvert 10. år kan hver av partene kreve festeavgiften regulert hvis konsumprisindeksen er forandret.
2. Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i den bortfestede tomt for ett år og fremtidig festeavgift.
3. Hvis festeavgiften ikke blir betalt i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og til å sette tomten med påstående bygninger til tvangsauksjon.
4. De offentlige etater har rett til å la utføre nødvendige arbeider på tomten uten erstatning.
5. Hvis naboeiendommene eller det offentlige har ledningsnett over tomten har disse rett til nødvendig vedlikehold av slike anlegg, men skal det foretas opprydding etter arbeidet.

6. Inntil kommunen har overtatt feltet vil vedlikehold av veger o.l. kun bli utført til standard av anleggsveg inntil hele feltet er ferdig utbygd.
Vedr. kommunens overtagelse av feltet viser vi til vedlagte kopi av kommunestyrets vedtak.

7. Nødvendige utgifter som det offentlige måtte påføre byggefeltet (til f.eks. renseanlegg) må ventes å bli fordelt på de enkelte tomtefestere etter satser bestemt av det offentlige (kommunen).

8. Så lenge det hviler lån på tomten med bygninger i DEN NORSKE STATS HUSBANK skal:

a) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
b) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
c) HUSBANKEN eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller event. lånets løpetid.

9. Alle omkostninger ved oppmåling, tinglysning og skrivning av festekontrakten betales av festeren.
Denne festekontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar.

KRAGERØ, den 15/12 1972.

Som grunneier: John Strand. Gerd Strand.

Som fester: Leif Bjørn Isaksen.

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

KRAGERØ, den 15/12 1972.

Egil Midgaard,
advokat.

28 DEC 1959

Skpltn. 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.25 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.

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 inndrive den forfalne avgift og å sette pantet til tvangsauksjon.

Sannidal, den 23 desember 1959.

Som grunneier: John Strand

Som fester: Ivr Holte.

SANNIDAL KOMMUNE

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

1. K. Sørensen. 2. Knut Mindrebø

Dbnr. 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 festekontraktens vilkår ikke misligholdes.

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

Kragerø, den 30/9-61.

John Strand. A. Midgaard
Kragerø Kommune.

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	271	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granliveien 4, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 957 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 757 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_1 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 957 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_22a **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	957 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Helle
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026004
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø Kommune 2026-2034
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197022a
Navn	Nordbøfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/371/197022a_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 109 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 848 m^2 **Formål** Boliger

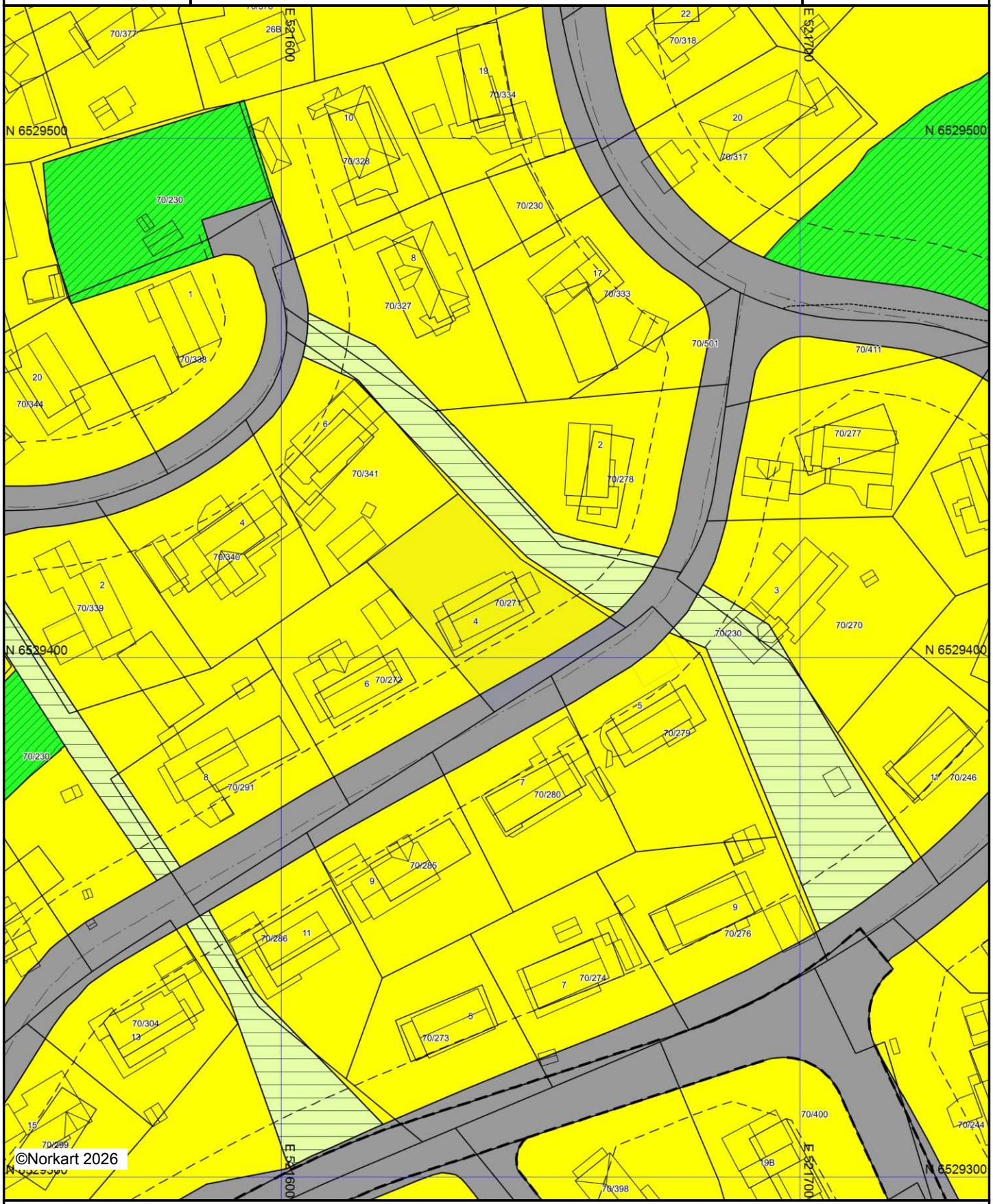
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/271
Adresse: Granliveien 4
Dato: 11.05.2026
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-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Utskriftsdato: 11.05.2026

Kragerø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	271	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granliveien 4, 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.

Kragerø kommune

Ledningskart

Eiendom: 70/271
Adresse: Granliveien 4
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

12.05.2026

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. 271 Fnr. Snr.

Adresse: Granliveien 4, 3790 Helle

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		**X**
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:		
Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Megler kontakter Intrum for å få oppgitt sum renter og salær knyttet til Eiendommen.
Utestående ordinære krav betales til kontonummer 1506.90.21430. Krav som er hos Intrum betales til Intrums kontonummer iht oversikt fra Intrum.
Fakturakopier for privatpersoner kan lastes ned på Min side på Kragerø Kommune.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.
For ytterligere informasjon ved utestående kontakt kommunens økonomiavdeling på okonomi@kragero.kommune.no

Kragerø kommune

Grunnkart

Eiendom: 70/271
Adresse: Granliveien 4
Dato: 11.05.2026
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.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Hamsaas-Rafaelsen Tone O

Granliveien 4

3790 Helle

Adresse:	Granliveien 4	**Dato:**	12.05.2026
Eiendom:	70 / 271 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Ådne Bigseth
Antall avvik:	0	**Avtale nr:**	7147

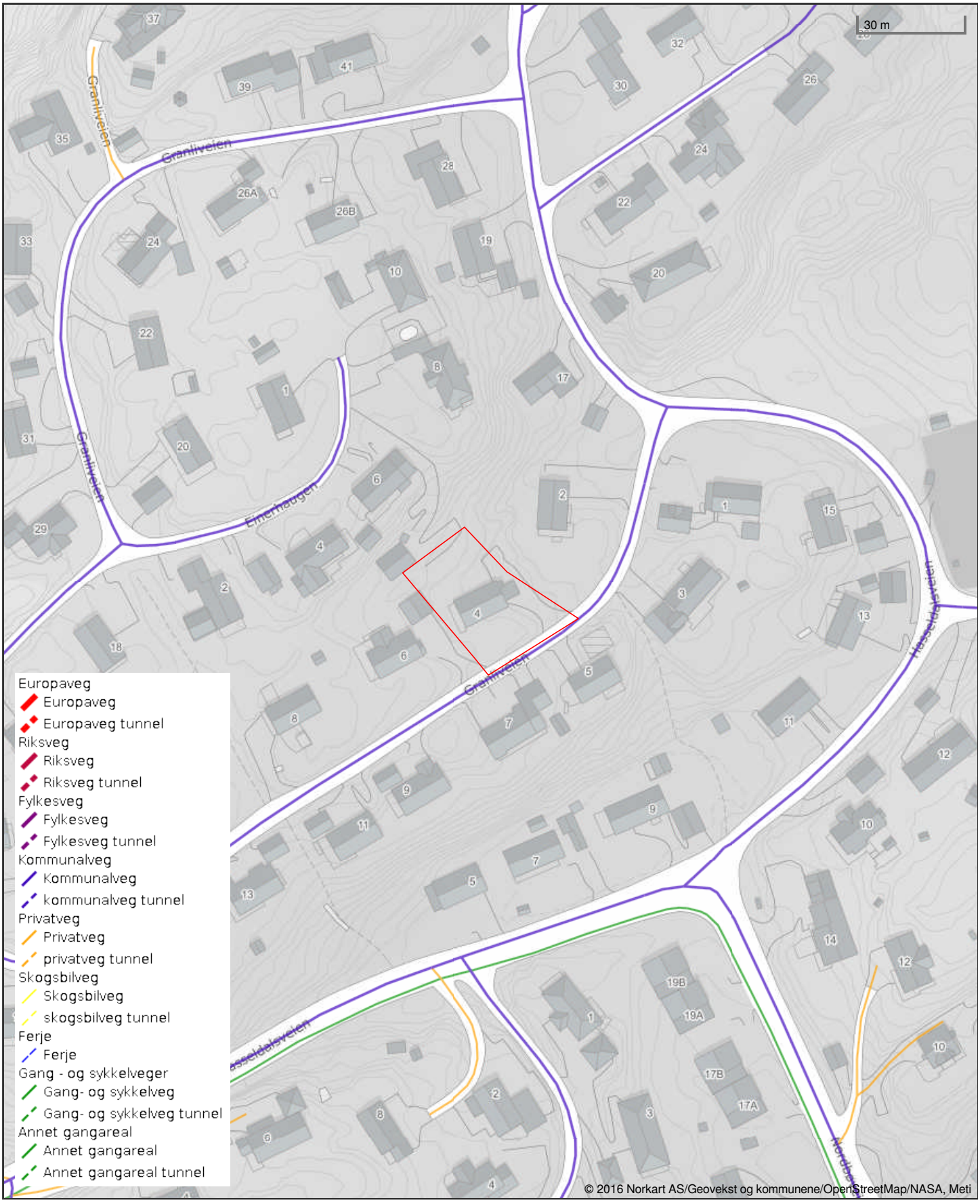
Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet		Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Granliveien 4	(H - 1 - 1) Enebolig	30.01.2024		Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 70/271//



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.

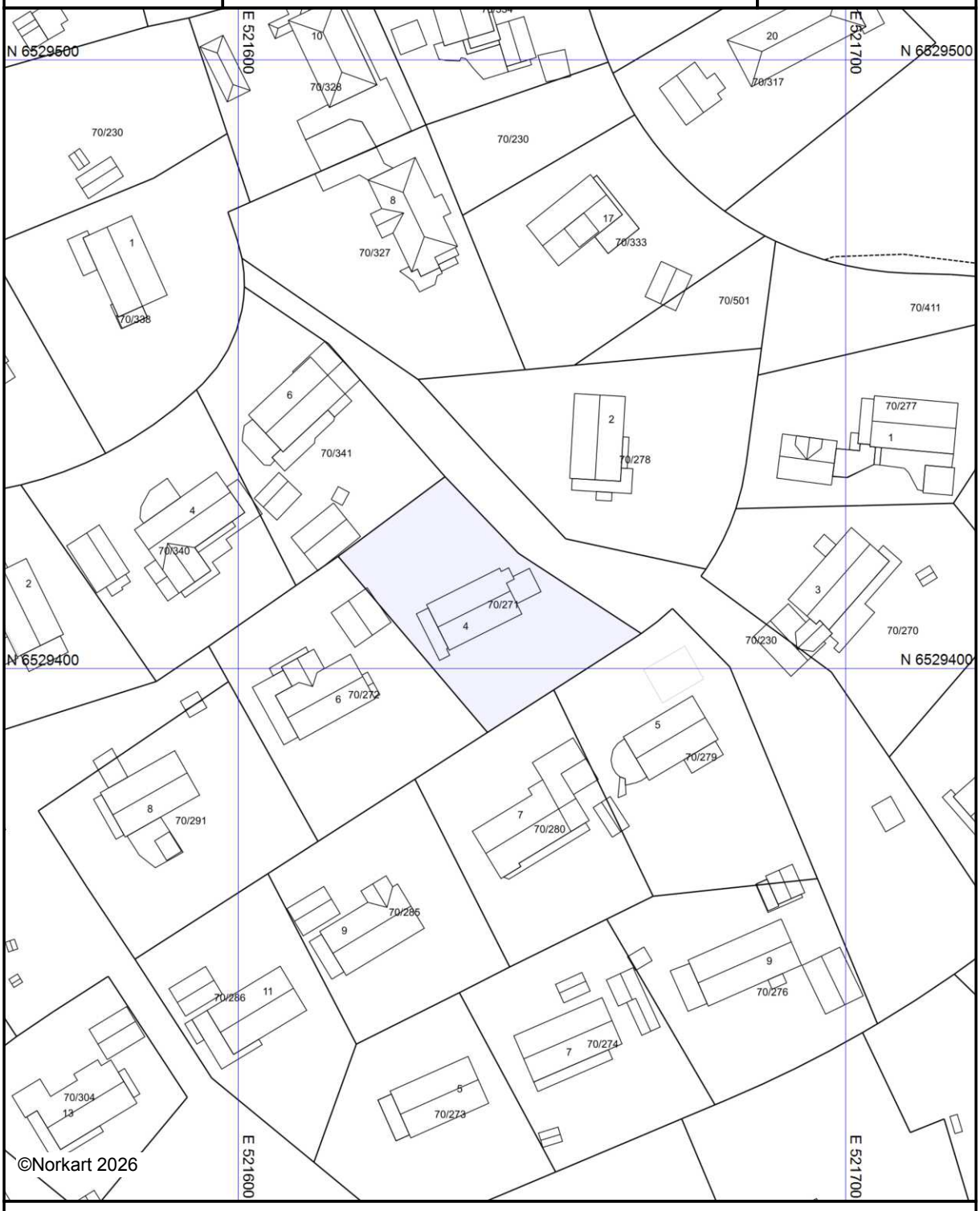
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 70/271
Adresse: Granliveien 4
Utskriftsdato: 11.05.2026
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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 70/271//



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

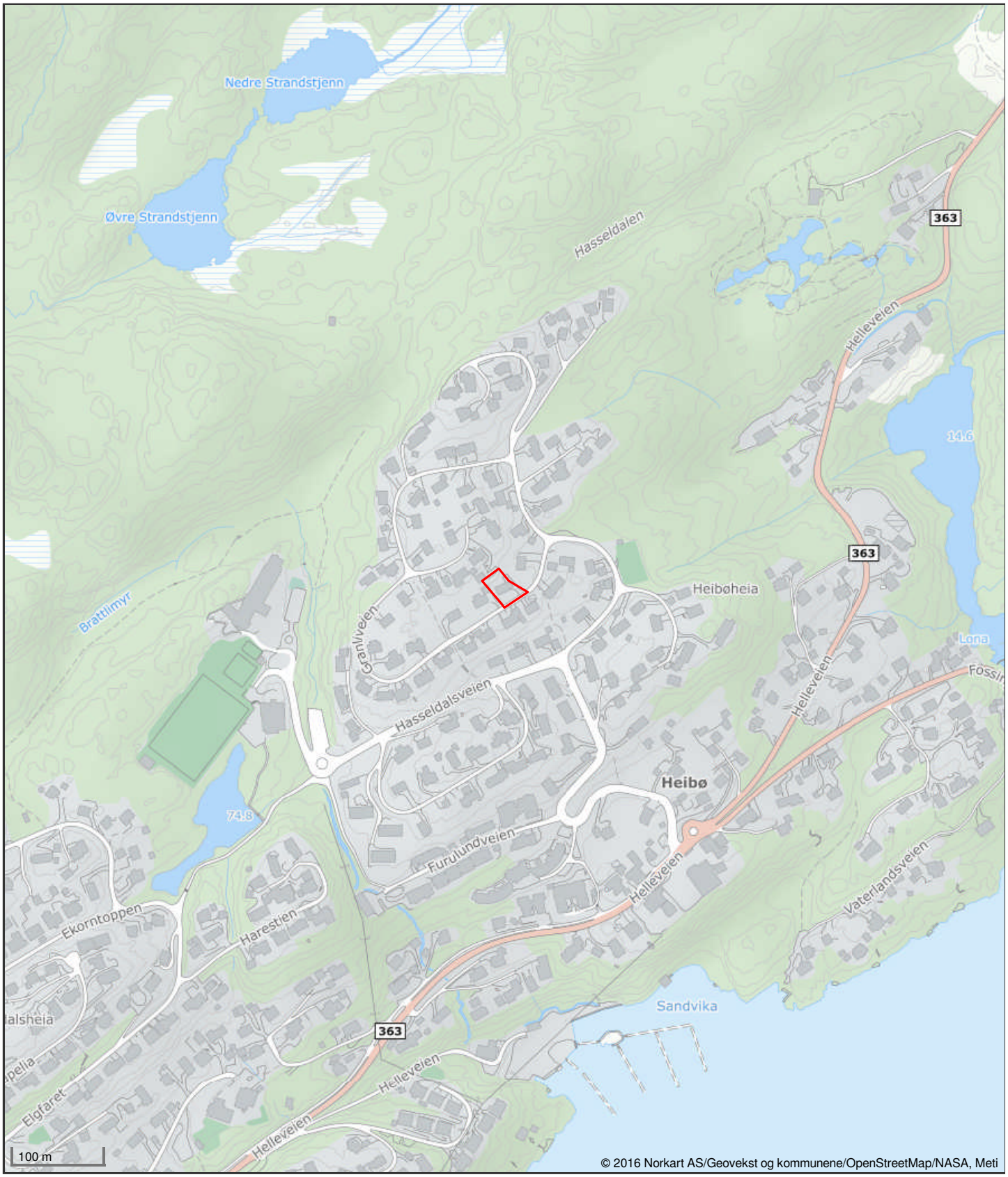
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	957,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6529410,43	**Øst**	521640,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6529410,86	521658,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,32	
2	6529418,96	521646,13	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,84	
3	6529431,54	521634,05	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,44	
4	6529418,45	521616,44	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,94	
5	6529394,34	521636,94	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,65	
6	6529389,52	521641,04	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,33	
7	6529396,51	521651,96	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,97	
8	6529405,27	521665,61	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,22	
9	6529405,77	521666,37	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,91	

Utskriftsdato: 11.05.2026

Oversiktskart for eiendom 4014 - 70/271//



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.

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	GRANLIVEIEN 4	Beregnet areal	957.4
Etablert dato	09.11.1972	Historisk oppgitt areal	958
Oppdatert dato	23.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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	70/271
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	70/271
Skylddeling Skylddeling	09.11.1972			70/230 (-958), 70/271 (958)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6529410.43	521640.86	0	Ja	957.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMSAAS-RAFAELSEN TONE OVEDIE F100965*****	Fester (F) 1/1	GRANLIVEIEN 4 3790 HELLE	Bosatt (B)
STRAND ELISABETH F180581*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BRUKSARBEIDERVEIEN 6 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Granliveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3790 HELLE	Kirkesogn	05090204 Helle
Grunnkrets	301 Helle	Tettsted	3055 Vadfoss/Helle
Valgkrets	2 Helle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165328337		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165328337: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	164
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.07.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granliveien 4	H0101	70/271	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0

Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/271
Adresse: Granliveien 4
Dato: 11.05.2026
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 - eksisterende

Sentrumsformål - eksisterende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

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 - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Båndleggінggrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - eksisterende

Adkomstveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Farled - eksisterende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
03490 20.11.70
Ark

§ 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 tomter og ikke virker skjemmende for området.

§ 2.

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

§ 3.

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

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 35 DATO 30/4-92
Bygningssjefen i Kragerø 12/5-92

§ 4.

Det tillates ikke bebygget boligrom på [illegible]

§ 5.

Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, kan bygningsrådet godkjenne frittstående garasje. Garasjeplasseringen avmerkes på situasjonsplanen når våningshuset 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. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverks gjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

BILAG 9.724-02
Kommunal- og arbeidsdepartementet
PLANDATO: 26.03.92
Stadfestet den 10. november 1970

Prt.koll 15 side 89
J. nr.
L. nr.
Dagbok nr. 2349
9. nov. 1972.

.....Kragerø..... kommune

MÅLEBREV

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

over

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

Parsellen er gitt br. nr. 271 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Granliveien gate/vei nr. 4
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 72 den 25/10 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av Nordbøfeltet, g.nr. 70, b.nr. 230.

Forretningen er forlangt av John Strand

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Stein Aas Andersen og Arne Nystad.

Bl. 540 a. 17000. 13226/71. Andvord.

Ved forretningen møtte: [1])

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

Grensebeskrivelse:
Grensen er rette linjer mellom punktene ABCD og EFGHIA og kurve med R = 40 m mellom DE.
Punktene ABCHI er merket med bolt i fjell.

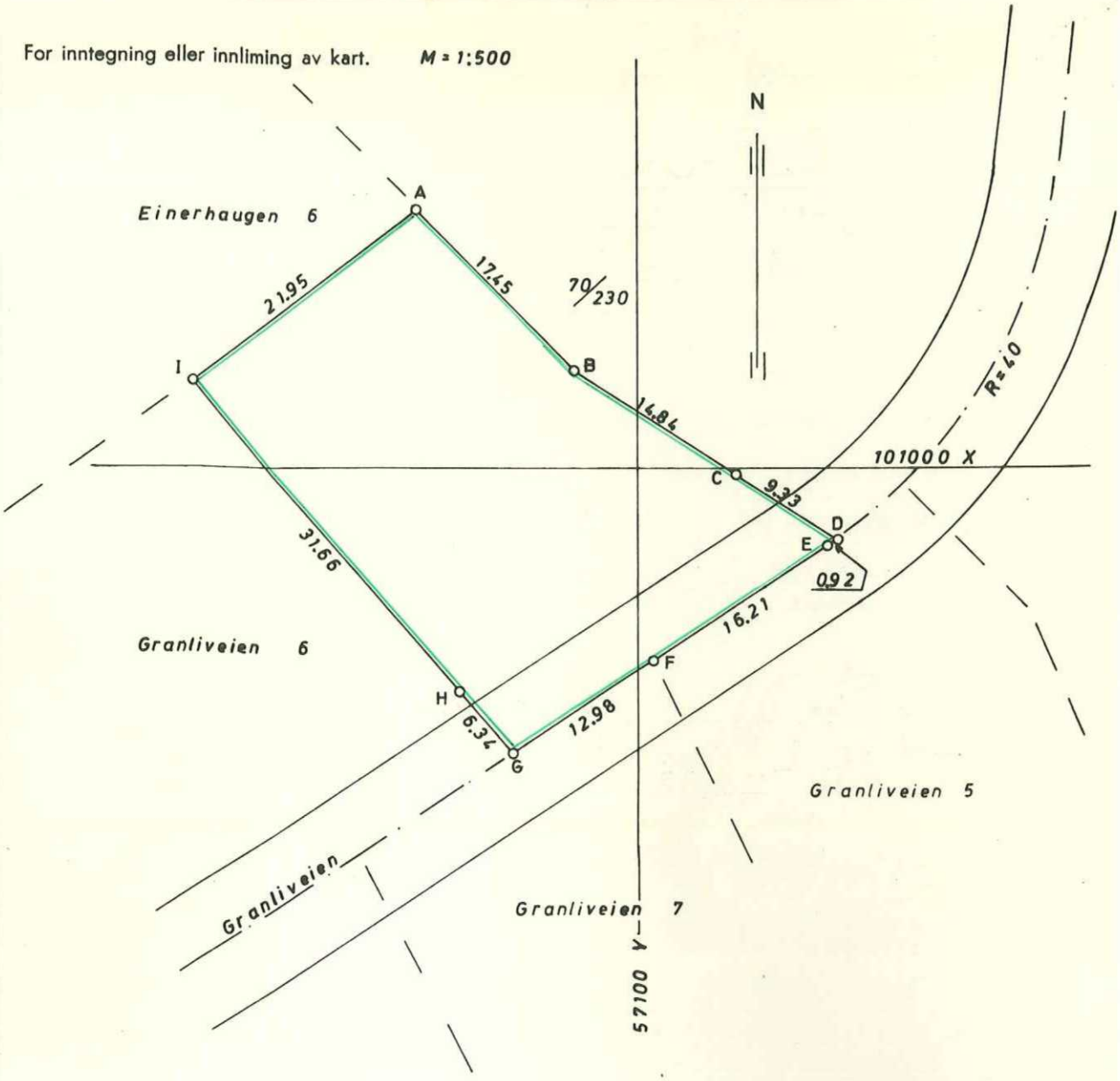
Parsellen grenser:

i nordøst	mot	g.nr. 70	b.nr. 230	etter	AB =	17,45 m
i nordøst	"	" 70	" 230	"	BC =	14,84 m
i nordøst	"	" 70	" 230	"	CD =	9,33 m
i sydøst	"	Granliveien 5		"	DE	
				Korden	DE =	0,92 m
i sydøst	"	" 5		etter	EF =	16,21 m
i sydøst	"	" 7		"	FG =	12,98 m
i sydvest	"	" 6		"	GH =	6,34 m
i sydvest	"	" 6		"	HI =	31,66 m
i nordvest	"	Einerhaugen 6		"	IA =	21,95 m

Netto areal = 812,0 m2
Veigrunn = 146,2 m2
Samlet areal = 958,2 m2

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

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



Koordinater

	Y	X
2074 A	57083,00	101020,05
2075 B	57095,20	101007,58
2076 C	57107,71	100999,59
2077 D	57115,57	100994,57
2078 E	57114,81	100994,06
2079 F	57101,24	100985,18
2080 G	57090,38	100978,08
2081 H	57086,23	100982,87
2082 I	57065,50	101006,80

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Granliveien 4.

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

Arne Nystad ..... Arne Nystad

Leif Hansen ..... Leif Hansen

Stein Aas Andersen ..... Stein Aas Andersen

Påtegninger: [3])

Delingen er etter stadfestet reguleringsplan.

---

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

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

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

Regulering.

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen.

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:
Granliveien 4, 3790 Helle
Gnr. 70, Bnr. 271, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250153

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Mathias Olsen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 483 17 075

E-post: mathias.olsen@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.
