



Helleveien 146,
3790 HELLE

Prisantydning: kr 2 950 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Velkommen til Helleveien 146



Enebolig på Helle med romslig tomt og flott sjøutsikt. Stor parkering og carport. Usjenert uteplass

Adresse

Helleveien 146, 3790
HELLE

Område

Helle - Kragerø

Prisantydning

kr 2 950 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 164 m²
BRA-e: 4 m²
BRA-b: 9 m²
BRA Total: 177 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1974
Soverom: 2
Rom: 4

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 1343 m²

Omkostninger: kr 92 840,-
Totalpris: kr 3 042 840,-
Formuesverdi: kr 584 763,-
Kommunale avgifter: kr 27 483,- per år
Festeavgift: kr 2 393,- pr. år

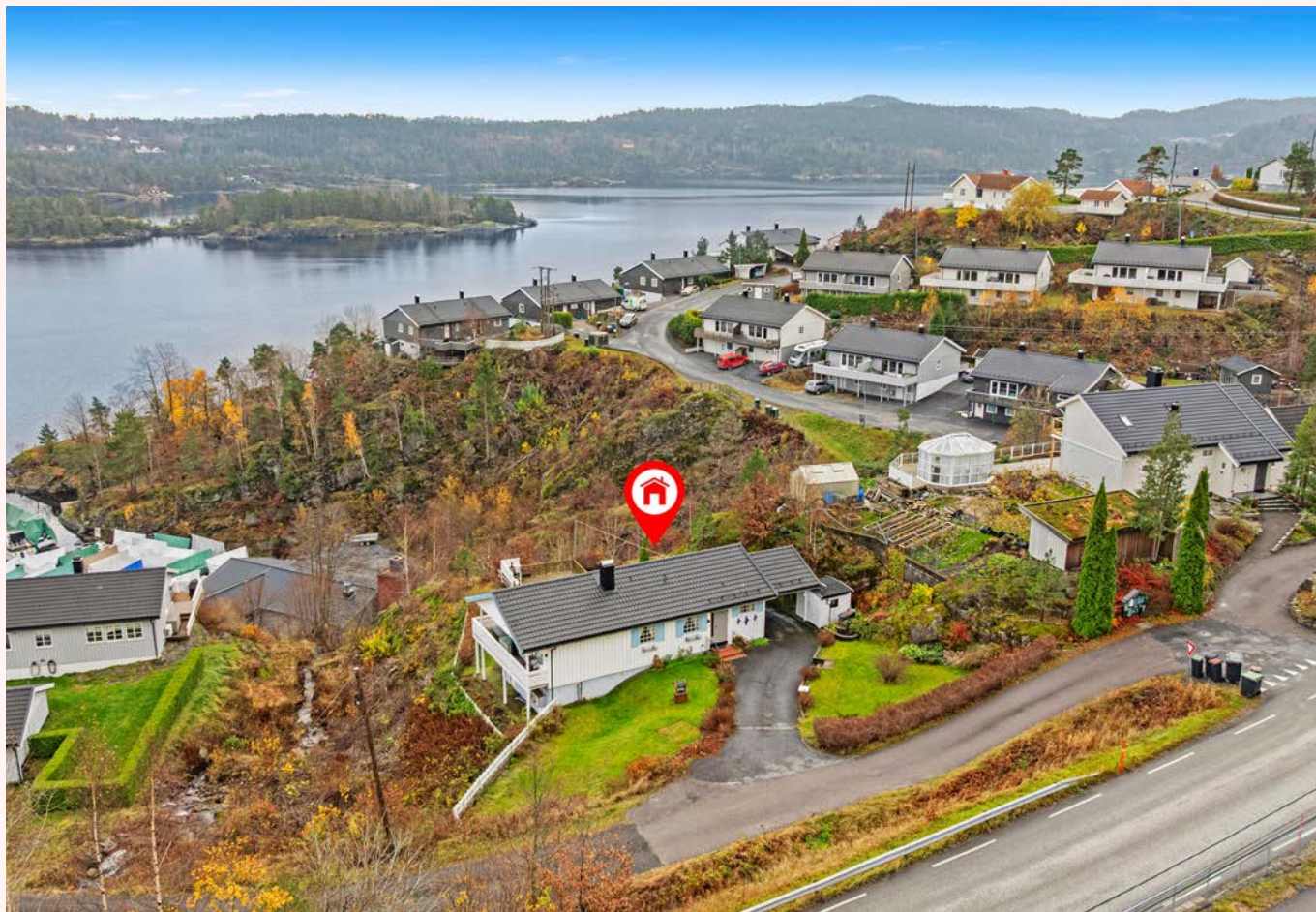
 Eiendomsmegler
Norge

Guro Hana
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 25 46 52
Guro.Hana@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kragerø
Ytre Strandvei 3,

35 98 11 00



Helleveien 146, 3790 HELLE

Velkommen til Helleveien 146

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Helle. Boligen har en usjenert og fin beliggenhet, med gode solforhold året rundt og har flott utsikt.

Boligen går over 2 etasjer, og har en fleksibel planløsning.

Boligen inneholder følgende:

1.etasje: Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken og bad. Mulighet for å re-etablere ett ekstra soverom

Underetasje: Gang/hall, soverom, kjellerstue med alkove, vaskerom, bod, verksted, hagestue.

Boligen har normal standard, og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tomten har en fin utforming med asfaltert adkomst og parkering, med tilhørende carport. Det er veranda som strekker seg rundt store deler av boligen, og flott uteplass i front mot sjøen, med både gressplen og

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 70, bnr. 329, ideell andel 1/1
i Kragerø kommune.

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1.etasje: Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken og bad. Mulighet for å re-etablere ett ekstra soverom
Underetasje: Gang/hall, soverom, kjellerstue med alkove, vaskerom, bod, verksted, hagestue.

Standard

Boligen har normal standard og fremstår som normalt vedlikeholdt. Boligen har et velstelt uteareal og egner seg meget godt som en familiebolig.

Kjøkken:

Boligens kjøkken ligger i 1. etasje, og består av en innredning med lyse, profilerte fronter, laminert benkeplate og flisplater på vegg mellom benkeplate og overskap. På kjøkkenet er det plass til et frokostbord og herfra er det flott utsikt til Hellefjorden.

Bad:

Badet ligger også i 1. etasje. Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og lysmalt himling. Badet er utstyrt med nyere dusjkabinett, servant med innredning, nyere wc, og bidé.

Stue/spisestue:

Romslig stuedel med velegnet plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har godt med vinduer som slipper inn mye naturlig lys og det er flott sjøutsikt fra stuen.

Det er også direkte utgang fra stuen til verandaen som går rundt store deler av huset. Den ene delen av stuen er opprinnelig ett soverom, og det kan med enkelhet tilbakeføres til opprinnelig stand, slik at det blir et ekstra soverom i boligen.

Kjellerstue:

Egen kjellerstue i underetasjen, hvor det også er en sovealkove. Kjellerstuen fremstår som lys og pen, og egner seg også godt som ekstra lekerom eller tv-stue.

Soverom:

Boligen inneholder pr i dag to soverom, ett i hver etasje. I tillegg er det mulig å få ett ekstra soverom i 1. etasje, slik det fremkommer på godkjente byggetegninger. Det er varmekabler i gulvet på soverommet i underetasjen.

Vaskerom:

Eget vaskerom i underetasjen som inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, og dusjkabinett.

Verksted/bod:

I underetasjen er det et romslig verksted/hobbyrom med egen inngang. På opprinnelige plantegninger er dette godkjent som garasje. Mellom kjellerstuen/alkoven og verkstedet er det en egen bod med ekstra

lagringsplass.

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 77 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 m² Gang, vaskerom, soverom, kjellerstue, gang 2, verksted

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue

TBA fordelt på etasje

Kjeller

36 m²

1. etasje

41 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som

fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ramberg Takst AS den 03.11.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst ble kontaktet av Geir Arne Williams for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Helleveien 146 i Kragerø kommune.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takteking, takkonstruksjon, overflater, etasjeskille, innvendig trapp, innvendig dører, radon, rom under terreng, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, drenering, grunnmur, terrengforhold, forstøtningsmur og oljetank.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, terrasse, utvendig trapper, pipe og ildsted og våtrom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert alder og værslitasje. Det er registrert råte, mer råte på langvegg og gavlvegg mot sjø, sørøst.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er registrert råte i terrassedører. Ytterdør i tre mot hobbyrom/verksted ser ut som en modifisert innerdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert noe sprekker og alder/værslitasje på terrassebord. Det er registrert råte i konstruksjonen til innglasset areal.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert fall på 2m over 2m uten rekkverk. Det er registrert alder, værslitasje og stedvis mykt treverk mot terreng.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Det er registrert skjulte pipe vanger. Det er registrert feieluke for nært brennbart materiale. Ildsted er ikke godkjent for bruk.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell:

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takstein ble skiftet i 2019 i følge eier, det opplyses om at eldre takpapp ligger under stein

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe skader og forvitring på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert stedvis noe knirk.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er registrert misfarge og fuktmerker på panel i rom under terreng.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert bruksslitasje på innerdører. Det er registrert delvis løse og slitte dørvidere. Skyvedør mot kjøkken har nok ikke vært i bruk, denne har misfarge og går litt tregt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er registrert eldre stoppekran.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Rom under terreng må overvåkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert noe sprekker og riss. Det er registrert sprekker og bevegelse på såle i carport.

Tomteforhold > Forstøtningsmur: Det er avvik: Det er registrert noe riss og forvitring i forstøtningsmur. Det er registrert fall på over 0.5m med rekkverk under 1m.

Tomteforhold > Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Tomteforhold > Oljetank: Oljetank og parafintank kan ikke lenger brukes og skal fjernes eller konserveres på en godkjent måte. I følge eier har de fått beskjed om at tanken kan ligge da denne er glassfiber, det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert symptom på fuktskader. Det er registrert fuktmerker i himling.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert fuktmerker i himling på vaskerom under våtsone på baderom i 1 etasje.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe bruksslitasje og løse benkeplater på kjøkken.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har gitt følgende informasjon i sin egenerklæring:

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Svar: Ja: Verandadør soverom. Fukt. Noe råde vinduer stue.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja: Nytt arbeid, utført i 2021, utført av faglært (Glassmester Arnesen) Byttet vinduer stue.

Svar: Ja: Nytt arbeid, utført i 2018 av faglært (Byggfirma Brogelandsheia) Byttet takstein

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja: Nytt arbeid utført i 2023, utført av faglært (Kragerø Elektriske) Byttet sikringer fra gamle til nye vippesikringer

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja: Fibertank. Behøvde ikke fjernes. Mener den er tømt.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Svar: Ja: Veggedyr sommer 2025. Behandlet av Pelias via forsikring, Rapport foreligger, Alt utført etter boka. Fritt for veggdyr nå.

Har det vært mugg, sopp eller råde i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Svar: Ja. Noe råde i enkelte kledningsbord.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger kun etter avtale med selger.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Omtrent 7 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområdet Gamle Solli. Her trives folk i alle aldre, og området passer spesielt godt for barnefamilier med barnehage og barneskole i umiddelbar nærhet.

Barnehagen ligger i umiddelbar, kun ca 300 meter fra boligen. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a. klubbhus og kunstgressbane. Helle sentrum er en liten spasertur unna, der finner man dagligvarehandel med posthjørne og veikro.

Buss mot Tangen/Kragerø går rett ovenfor boligen. Fra Tangen er det bussforbindelser mot Kristiansand og Oslo, og i Kragerø by finnes ferger som kan frakte deg rundt i Kragerøs vakre skjærgård.

Det finnes flott turterreng innenfor få minutters gange fra eiendommen som passer like godt å ferdes i sommer som vinter. Også stier til fine fiske- og badeplasser i Strandtjenn, Bastøtjenn og Langtjenn. Det er kort vei til sjøen, Helle småbåthavn og flotte, offentlige badestrender.

Tomt

1343 m², festet

Tomten ligger fint til meg meget god sjøutsikt til Hellefjorden og gode solforhold. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, med

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Det er egen carport på eiendommen, og ellers godt med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Bebyggelsen

Området er i all hovedsak bebygget med eneboliger.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming via varmepumpe, og ellers elektrisk oppvarming fra varmekabler og panelovner. Det er pipeløp i boligen med en eldre parafinovn

tilkoblet, men ikke i bruk. Takstmannen har angitt av pipe/ildsted ikke uten utbedring kan benyttes. Takstmannen har skrevet følgende: "Det er registrert skjulte pipe vanger. Det er registrert feilsluke for nært brennbart materiale. Ildsted er ikke godkjent for bruk." I opplysningsbrev fra feiervesenet er det registrert to avvik: 1: Innekledd skorstein. Skorstein innekledd på fire siden i kjelleren. 2: Brennbart materiale for nær sotluke. Sotluke må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 584 763 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 339 050 pr 2023

Årlig festeavgift

Kr 2 393

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år etter endring i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble regulert i 2024, og neste regulering vil være i 2034.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Grunneier opplyser følgende om eventuell innfrielse av festeforholdet: "Mulighet for innløsning, men da denne har tidsbegrenset festetid 99 år bruker jeg 40% av råtomtpris da det er anledning til i fht Tomtefesteloven, altså ca kr. 100.000,"

Fstekontrakt datert

06.08.1974.

Kommunale avgifter

Kr 27 483 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer offentlig vann og avløp, renovasjon, feieavgift og eiendomsskatt

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør for 2025 kr. 6.200,- og er inkludert i kommunale avgifter.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22/10-1974. Brukstillatelsen gjelder "nybygg, boligbygg", gjenstående arbeid:

Rekkverk på innvendig trapp. Forskriftsmessig ventilasjon av vaskerom. Pussing pipe. Pussing lecavegger i hobbyrom og pipe.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

1 etasje: baderom er et stort rom, ikke toalett + bad som på tegning. Soverom og vegg ved trapp er fjernet, dette er åpent stue.

Underetasje: Bod for klær og vaskerom er et stort vaskerom, dette er ikke 2 rom som på tegning. Bod fra kjellerstue er bygd mindre, denne er som en gang til verksted/hobbyrom.

Rom merket som garasje er verksted, og garasjeport vist på tegningen er tettet igjen.

Fasade: Innglasset areal under veranda mangler på tegning.

Bod i tilknytning til carport foreligger det ikke tegninger på.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan:

"Helle" datert/ikrafttredelse 16/3-2000

Eiendommen er i planen regulert til:

Frittliggende småhusbebyggelse

I kommuneplanens arealdel ligger boligen innenfor område merket som "boligbebyggelse nåværende" En del av tomten (ca. 100kvm) ligger i kommuneplanen i område merket som "tjenesteyting nåværende".

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/70/329:

08.08.1974 - Dokumentnr: 1792 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste .Festetid: 99 år
Se punkt i salgsoppgave angående tomt for utfyllende informasjon om festeforholdet.

24.10.1974 - Dokumentnr: 2573 - Erklæring/avtale
PLIKT TIL REFUSJON TIL KOMMUNE VEDR BYGGING
AV RENSEANLEGG

Tinglyst avtale fra 1974 huseier og Kragerø kommune
som omhandler refusjon av et beløp til Kragerø
kommune for bygging av renseanlegg.

28.12.1959 - Dokumentnr: 1876 - Erklæring/avtale
FORTRINNSRETT TIL FESTE AV TILSTØTENDE
AREALER I FESTEKONTR PÅ ET BYGGEFELT BNR 111
Generell avtale mellom grunneier Strand og Kragerø
kommune. Har ingen relevans for denne eiendommen,
kun fulgt med ved fradeling av tomten.

17.02.1976 - Dokumentnr: 571 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:70 Bnr:1
Tinglyst rettighet som gir denne eiendommen rett til å
benytte adkomstveien frem til eiendommen.

Alle tinglyste dokumenter ligger vedlagt som vedlegg
til salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette
innebærer boplikt. Kjøper må undertegne
egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler
sender til kommunen for registrering. Eiendomsmegler
Norge gjør oppmerksom på at kommunen må ha
bekreftet at egenerklæringen er registrert i
matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing.
Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 950 000

Totalpris

Kr 3 042 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 545,-
4. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 18 000,- (frivillig)
For prisantydning kr. 2 950 000,00 utgjør dette samlet
kr. 92 840,- inkl. boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud.
Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som
forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen
dekker selgers ansvar etter avhendingsloven

begrenset til eiendommens salgssum, oppad
begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker
ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss
fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell
juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller
mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som
boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på
viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4
000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge
forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det
gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra
kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i
honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for
Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at
kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen
må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder
hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger
om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom
man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at
opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger
ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for
slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje
må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte
forhold etter overtakelse som nødvendiggjør
utbedringer. Normal slitasje og skader som
nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom
opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2%
eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet

i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglens vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 2,25% av salgssum (minimum kr. 44 900,-)
kr. 66.375,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Sikringsobligasjon: kr. 545,-
Hjemmelsenerklæring: kr. 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3.957,-
Boligselgerforsikring (0,571% av prisantydning): kr. 16.559,-
Tilstandsrapport: kr. 16.660,-
Fotograf: kr. 5.750,-

Totalt ved salg kr 2.950.000,-: Kr. 153.491,-
Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er

eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

Fremtind Forsikring

Selger

Reidun Williams

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Ansvarlig megler

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Eiendomsmegler Norge, Kragerø, Ytre Strandvei 3

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeqleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

62250117

Salgsoppgavedato

15.12.2025



Det er asfaltert adkomst frem til boligen, med grøntarealer på begge siden av veien inn

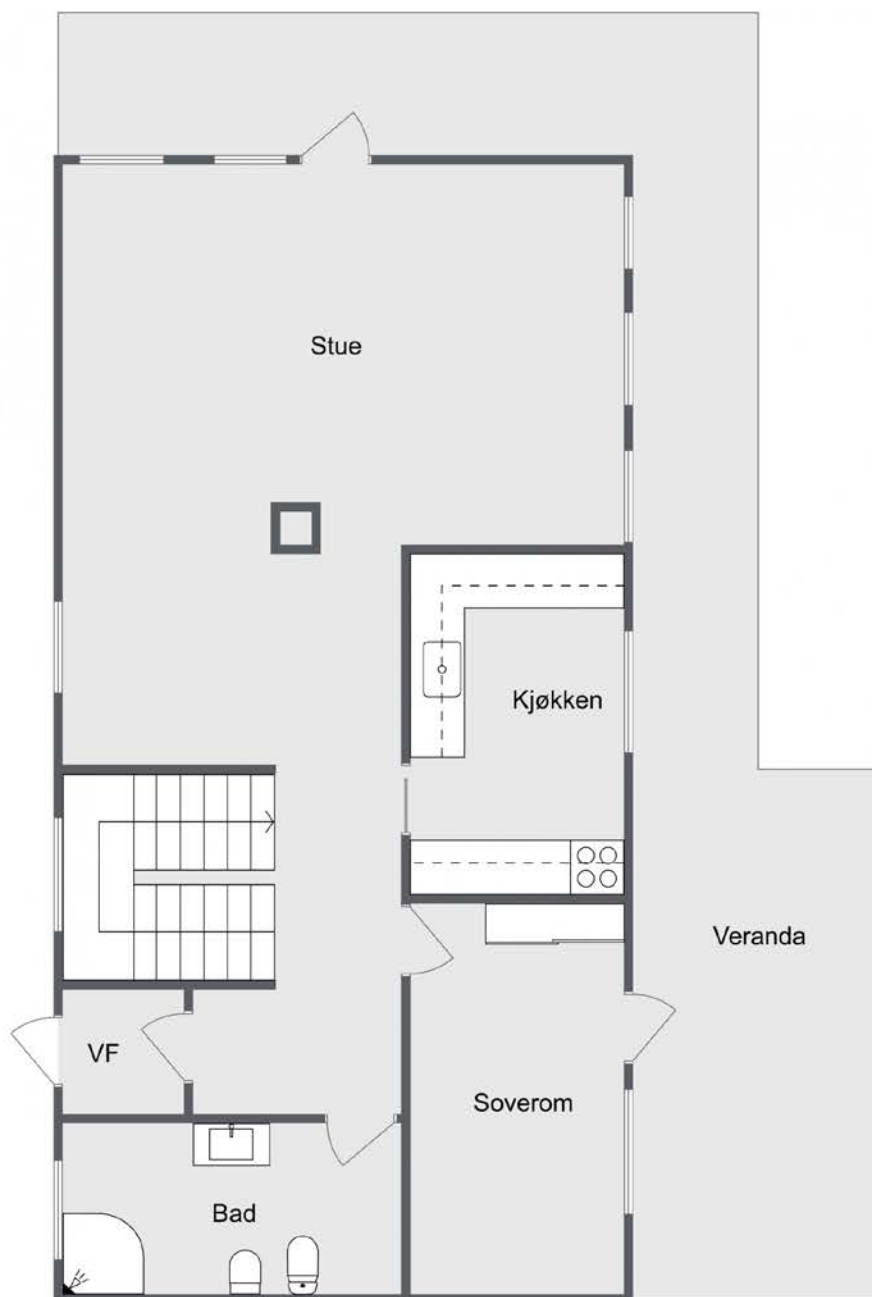


Egen carport med tilhørende redskaps/utstyrsbod. Herfra er det adkomst til både verandaen og uteområdet i front av boligen

Plantegning 1. etasje

Helleveien 146

1. Etasje

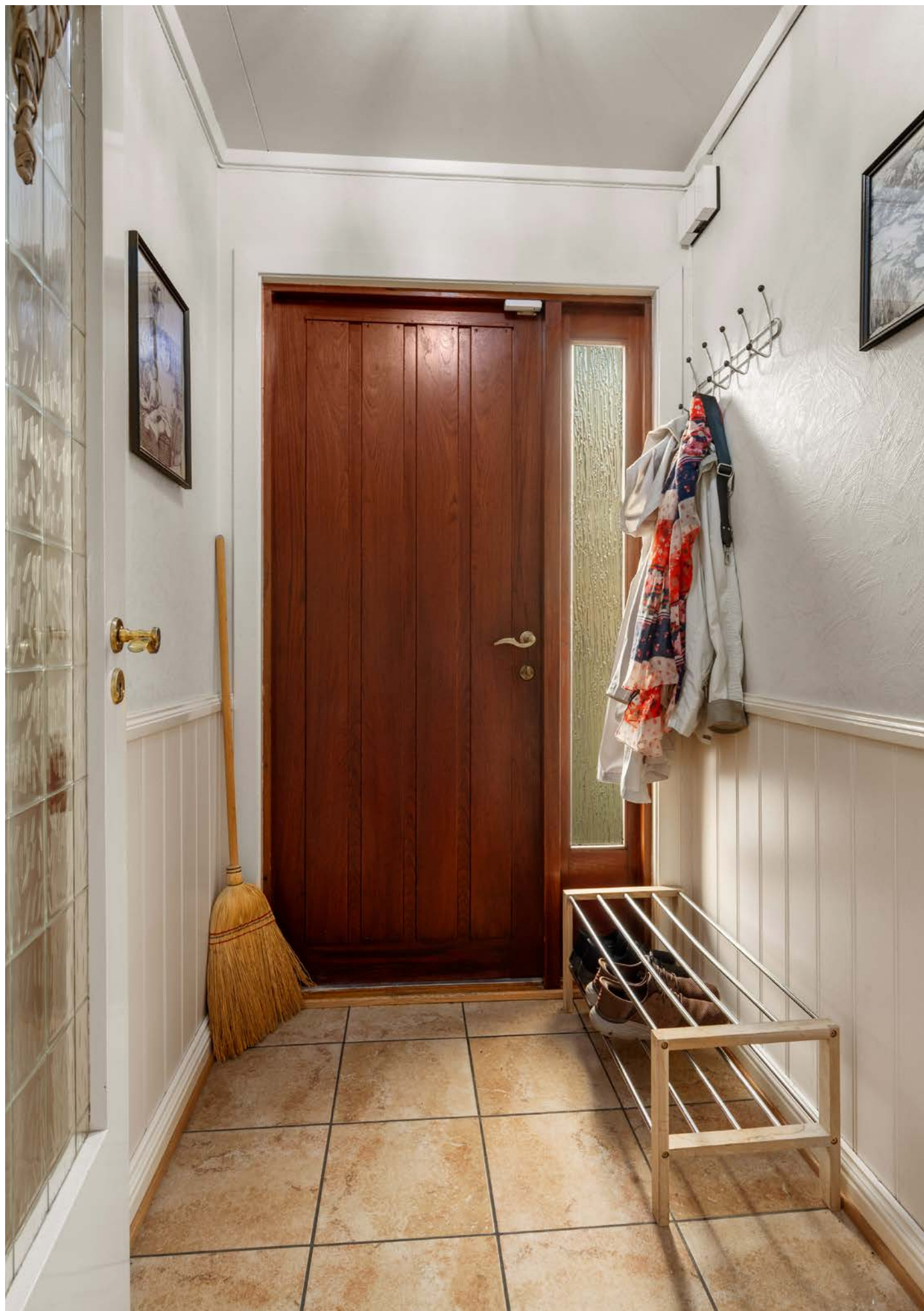




Inngangspartiet til 1. etasje



Fra vindfanget kommer man rett inn i gang som leder til både bad, soverom, kjøkken og stue



Vindfanget inn til 1. etasje



Stuen har en romslig og åpen utforming med gode lysforhold. Denne delen av stuen er opprinnelig et soverom, og kan enkelt settes tilbake til et soverom.





Stuen har god plass til både spisebord og sofagruppe.



Fra denne delen av stuen er det flott utsikt til Hellefjorden.



Flott utsikt fra stuen



Fra stuen/spisestuen er det direkte utgang til verandaen



Verandaen i front mot sjøen har god plass til sittegruppe, grill etc.



Det er elektrisk markise over vinduene mot stuen.



Utsikten fra verandaen





Soverommet i 1. etasje. Herfra er det direkte utgang til veranda med flott usjøutsikt.



Rommet har god plass til dobbeltseng, og det er skyvedørgarderobe i rommet, som medfølger.



Kjøkkenet har en innredning med lyse, profilerte fronter, laminert benkeplate og flisplate på vegg mellom benkeplate og overskap.





Badet i 1. etasje. Badet har flis på vegger og gulv.



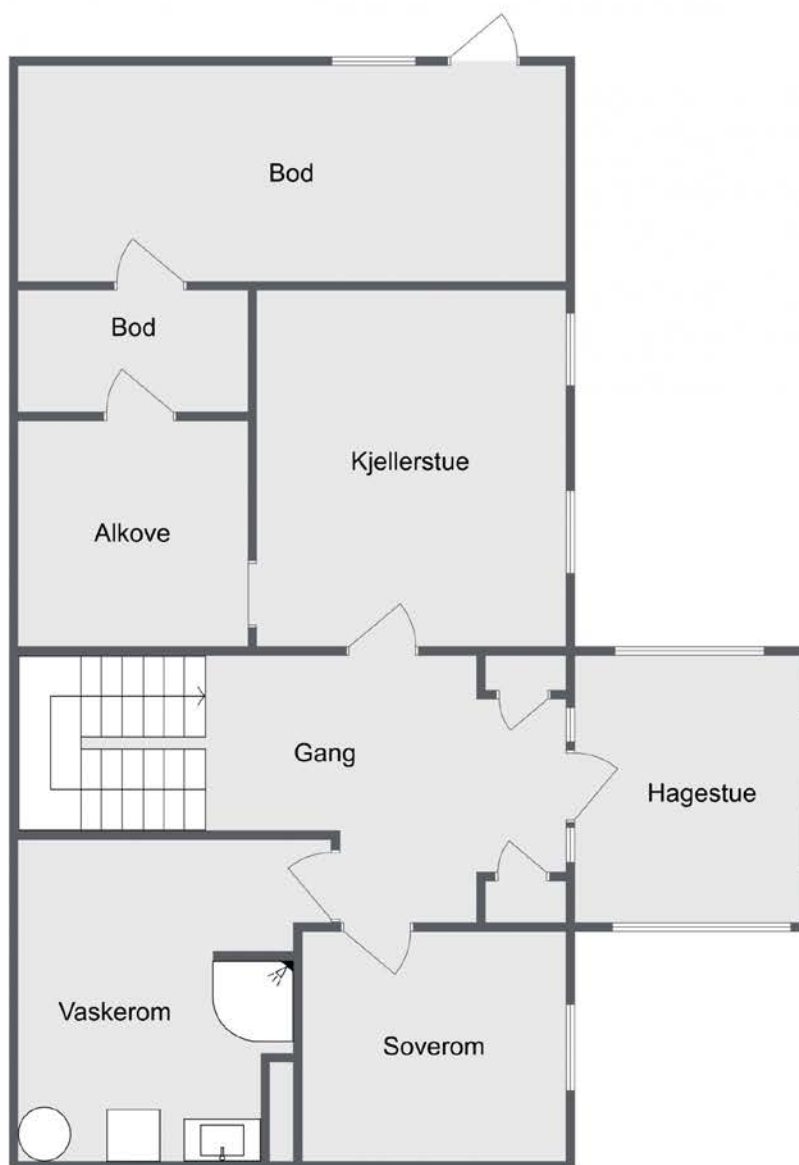


Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med tilhørende skap, wc og bidé

Plantegning underetasje

Helleveien 146

Underetasje





Vindfang/gang i underetasjen.



Hallen i underetasjen med adkomsten opp til 1. etasje



Soverommet i underetasjen. Det er plass til dobbeltseng, og det er garderobeskap i rommet, som medfølger. Det er varmekabler i gulvet.



Romslig og fin kjellerstue. Rommet egner seg også godt som lekerom, tv-stue etc.



Alkoven i tilknytning til kjellerstuen



Kjellerstuen



Vaskerommet i underetasjen. Det er opplegg for vaskemaskin, og det er satt inn et dusjkabinett i rommet.



Eget verksted/hobbyrom. Dette rommet var opprinnelig tegnet inn som integrert garasje. Det er inngang til dette rommet både fra innsiden og fra utsiden.



Hagestuen ut mot uteområdet i front. Det foreligger ikke tegninger på innglassingen av dette rommet.



Egen inngang til underetasjen fra utearealet i front





i Front er det en stor gressplen, samt en romslig platting med utepeis.

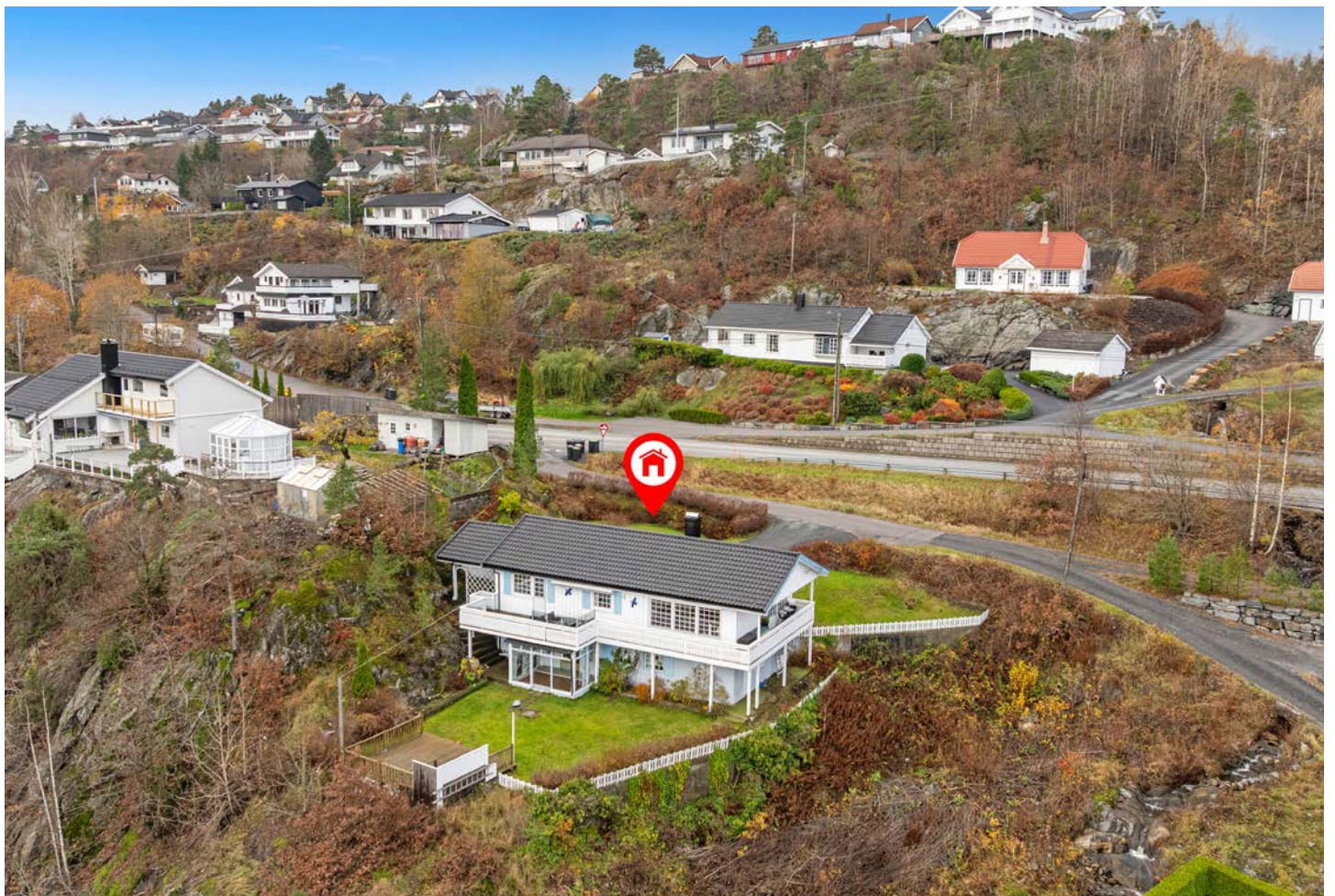




Det er en romslig gressplen i tilknytning til parkeringen



Uteområde ved inngangspartiet



Dronebilde over området



Kveldsbilde

Nabolagsprofil

Helleveien 146 - Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamle Sollia kryss Linje 459, 607, 609	1 min 0 km
Tangen Totalt 9 ulike linjer	9 min 7 km
Kirkeholmen brygge Linje 710, 711, 712	10 min 6.8 km
Tåtøy brygge Linje 710, 711, 712	10 min 6.7 km
Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	10 min 7.5 km

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	9 min 6.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	10 min 7.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	7 min 5.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	25 min 30 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

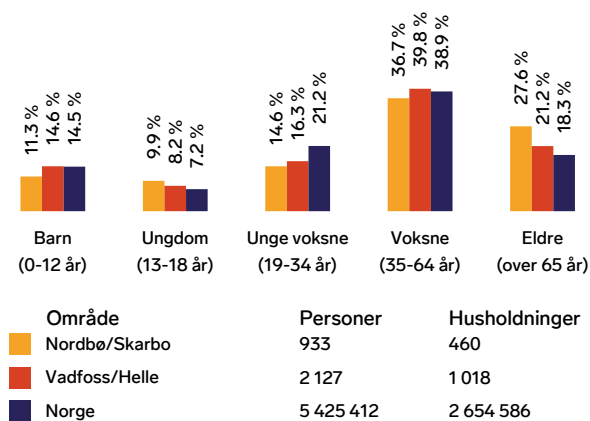
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.5 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 5.9 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Spar Sluppan	5 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



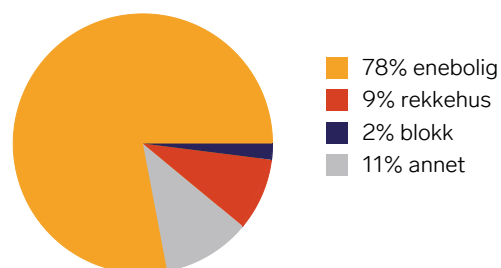
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

 Helle skole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	
	1 km
 Hellebanen idrettsanlegg	12 min 
Ballspill, fotball, friidrett	
	1 km
 MOT Kragerø	5 min 
 Family Fitness Kragerø	10 min 

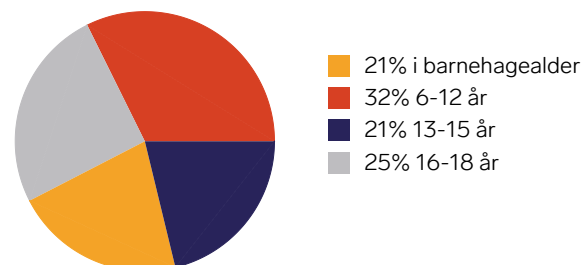
Boligmasse



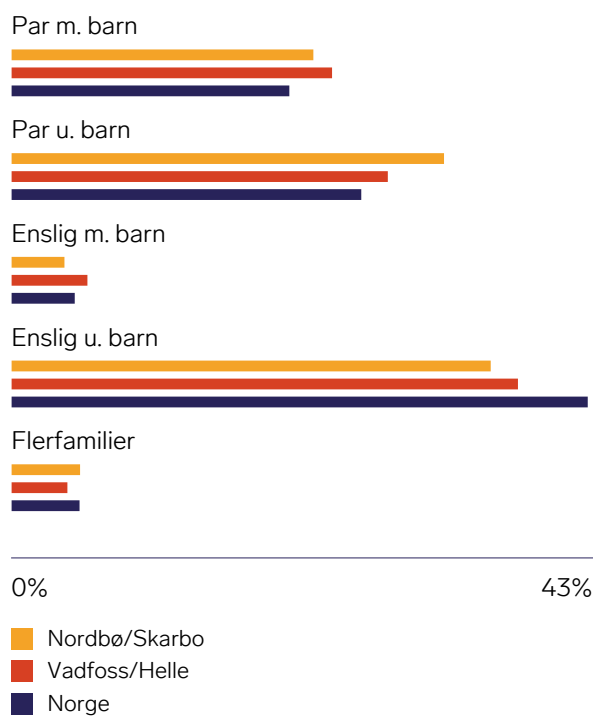
Varer/Tjenester

 ALTI Kragerø	10 min 
 Boots apotek Sannidal	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

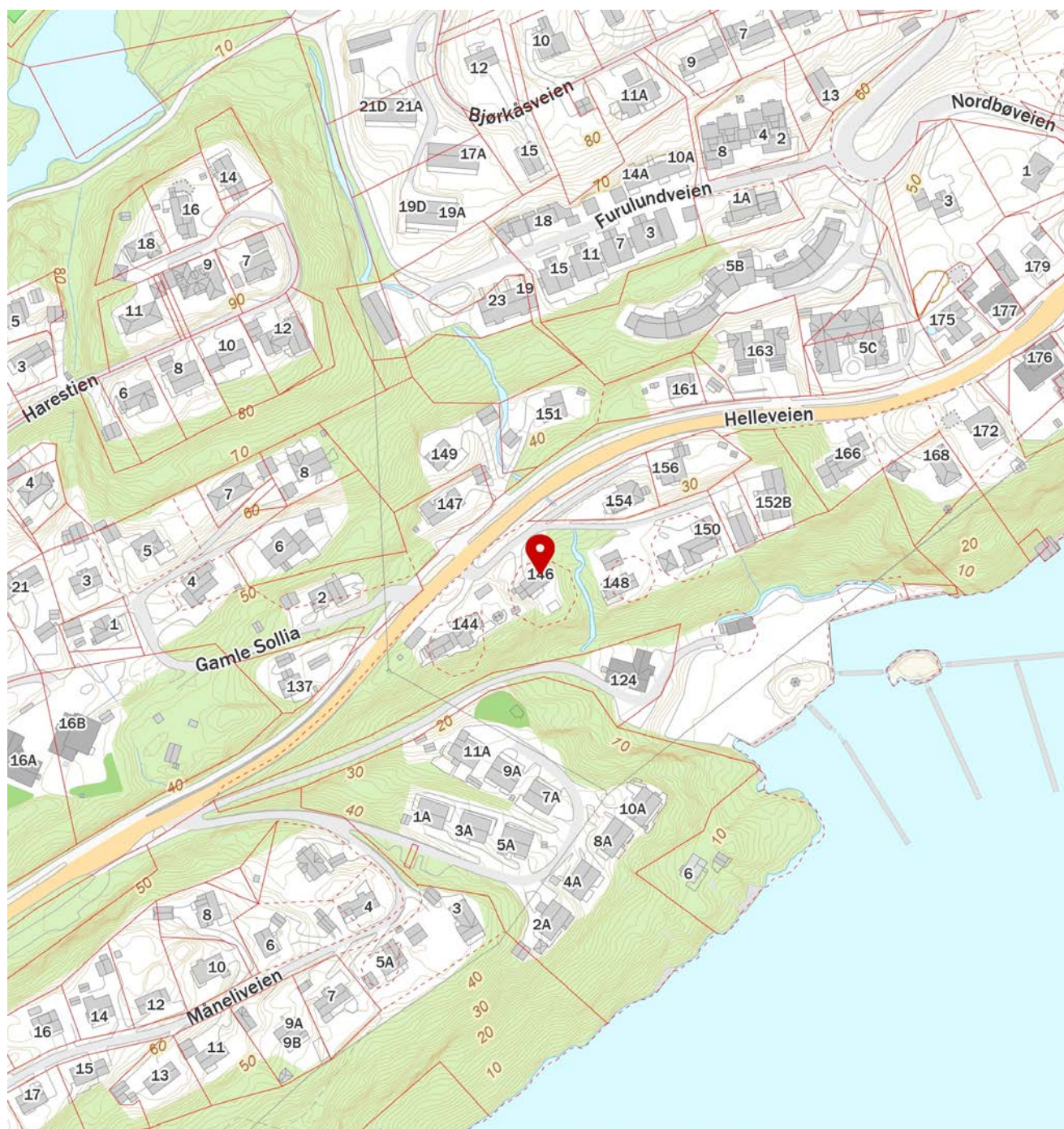
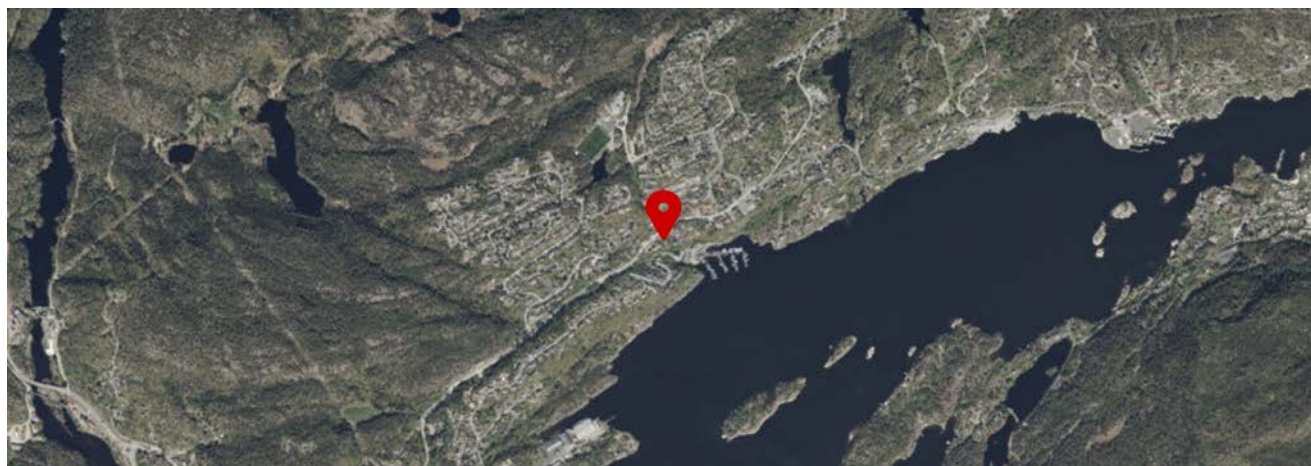


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Helleveien 146, 3790 HELLE

 KRAGERØ kommune

 gnr. 70, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 18.11.2025

Oppdragsnr.: 20917-1446

Referansenummer: VZ1924

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 Geir Arne Williams for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Helleveien 146 i Kragerø kommune. Det er overskyet på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takteking, takkonstruksjon, overflater, etasjeskille, innvendig trapp, innvendig dører, radon, rom under terreng, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, drenering, grunnmur, terrengforhold, forstøtningsmur og oljetank.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, terrasse, utvendig trapper, pipe og ildsted og våtrom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Vinduer i tre med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, beleg, flis og synlig støpt såle. Vegger har overflater av malte flater, tapet, trepanel og synlig grunnmur. Himling har overflater av himlingsplater og trepanel.

Innvendige trapper i tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte slette dører, slette tredører og slette skyvedører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

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

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

Vask med baderomsinnredning, toalett, bidet og dusjkabinett på baderom.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromstapet, synlig grunnmur og flis.
Himling har overflate av trepanel.

Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og vaskekum på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Noen skrog er fra byggeår men flere skrog, alle fronter og benkeplater er skiftet i 1996.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stedvis små deler av pexrør.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom, i innkassing til avløpsrør.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken på ca. 200 liter på vaskerom for vaskerom og baderom.
Liten varmtvannstank på kjøkken for kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1 etasje: baderom er et stort rom, ikke toalett + bad som på tegning. Soverom og vegg ved trapp er fjernet, dette er åpent stue.

Underetasje: Bod for klær og vaskerom er et stort vaskerom, dette er ikke 2 rom som på tegning. Bod fra kjellerstue er bygd mindre, denne er som en gang til verksted/hobbyrom.

Rom merket som garasje er verksted.

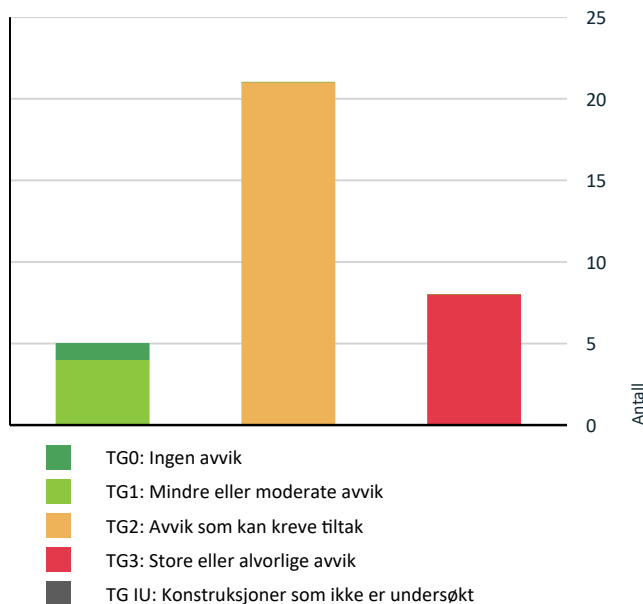
Fasade: Innglasset areal mangler på tegning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

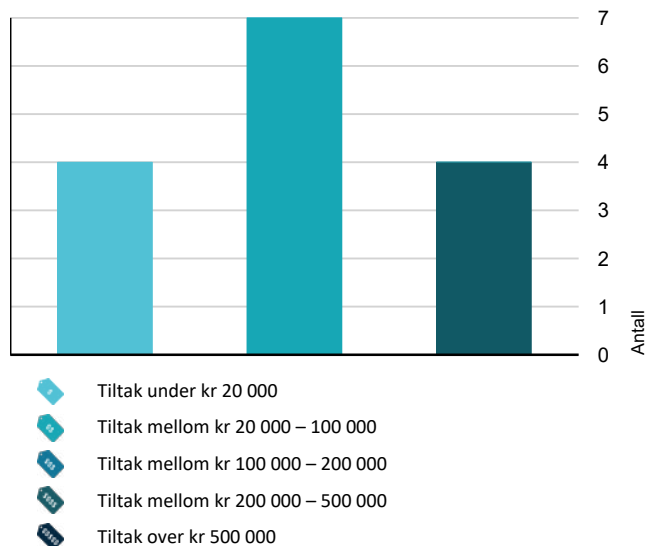
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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: 329 med adresse Helleveien 146 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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Takstein skiftet.
2021	Modernisering	Baderomsinnredning skiftet 1 etasje, dusjkabinett skiftet i 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takstein ble skiftet i 2019 i følge eier, det opplyses om at eldre takpapp ligger under stein.

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

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertak må overvåkes.



Utsnitt taktekking.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Renner, nedløp og beslag ble skiftet i 2019 i følge eier.

Årstall: 2019



Utsnitt beslag.



Utsnitt renner.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje.

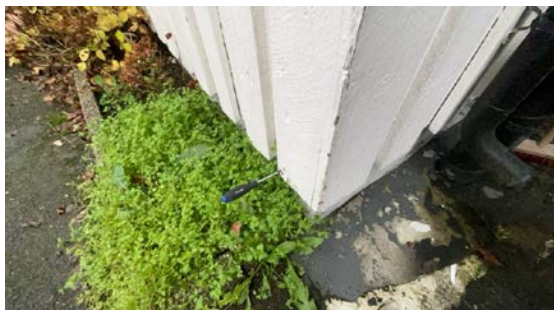
Det er registrert råde, mer råde på langvegg og gavlvegg mot sjø, sørøst.

Konsekvens/tiltak

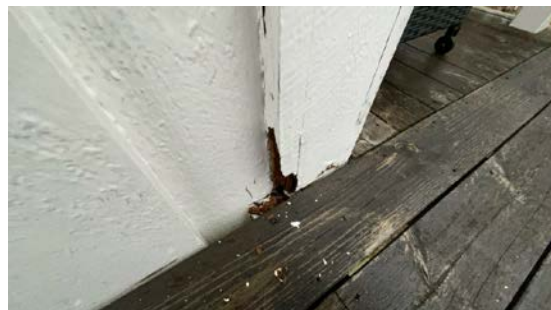
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er kontrollert fra loftluke, men det er ikke gangbart.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert noe misfarge på undertak, dette kan være fra kondensering på undertak med tanke på lufting.

Det er registrert slitasje på undertak til carport, men dette er mer utsatt da dette er en åpen konstruksjonsdel.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Tilstandsrapport

Vinduer varier i alder og kvalitet.

Stedvis er vinduer skiftet, men det er fortsatt fuktskader og merker i karmene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert originale vinduer med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



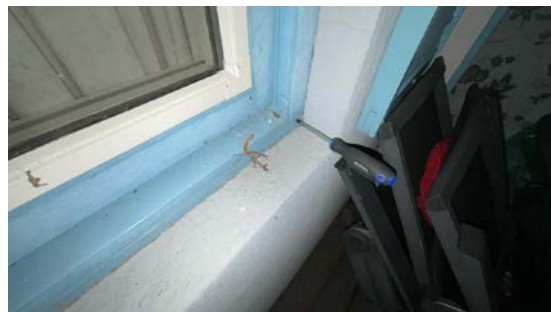
Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre.

Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert råte i terrassedører.

Ytterdør i tre mot hobbyrom/verksted ser ut som en modifisert innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.

Det må utføres vedlikehold av ytterdører.

Utskifting av terrassedører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrassedør.



Ytterdør mot hobbyrom/verksted.



Inngangsdør.



Terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre i 1 etasje.

Terrasse i tre, frittliggende platting og innglasset rom under terrasse i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert noe sprekker og alder/værslitasje på terrassebord.

Det er registrert råte i konstruksjonen til innglasset areal.

Konsekvens/tiltak

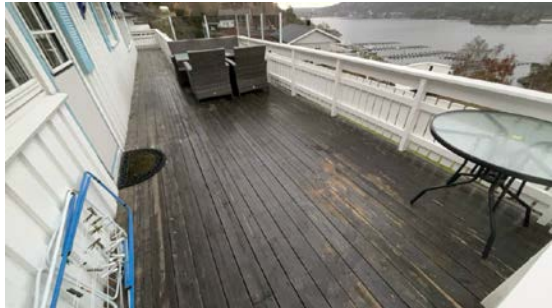
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Det må beregnes utskiftning av konstruksjonsdeler med råte til innglasset areal.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Råte.



Innglasset areal.



Utsnitt frittliggende platting.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på 2m over 2m uten rekkverk.

Det er registrert alder, værslitasje og stedvis mykt treverk mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av utvendig trapper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

Overflater

Gulv har overflater av parkett, belegg, flis og synlig støpt såle.

Vegger har overflater av malte flater, tapet, trepanel og synlig grunnmur.

Himling har overflater av himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe skader og forvitring på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat her vil variere etter ønsket stil og kvalitet.

kostnadsestimat er gitt for utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

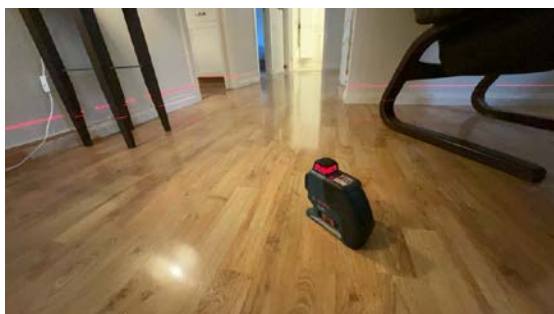
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk kan utbedres om det ønskes.



Høydeforskjeller kontrollert.

Radon

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Elementpipe.

Ildsted lokalisert i stue.

Utgått ildsted med parafintank.

Feieluke lokalisert i gang underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert skjulte pipe vanger.

Det er registrert feieluke for nært brennbart materiale.

Ildsted er ikke godkjent for bruk.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ildsted må skiftes, parafintank og eventuelt oljetank må fjernes.

Avstand fra feieluke til brennbart materiale må utbedres.

Anlegget må kontrolleres av feier og godkjennes før bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ildsted.



Feieluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har overflater av synlig grunnmur og panel.

Gulv har overflater av synlig støpt såle, flis og tregulv.

Rom under terreng er vaskerom, soverom, kjellerstue og verksted/hobbyrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

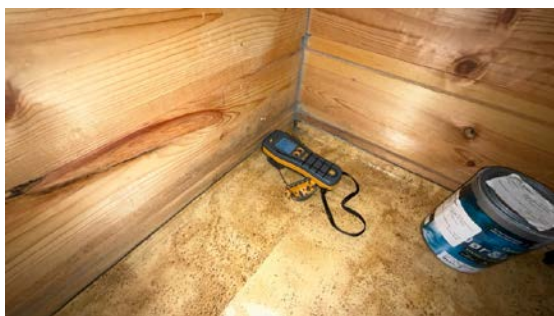
Det er registrert misfarge og fuktmerker på panel i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

For et bedre innemiljø i rom under terreng er det nok en redrenering og utbedring med fuktsikring som må utføres. Etter dette tiltaket er utført må rom under terreng overvåkes for å se konsekvensgraden.

Ønsket bruk av rom under terreng er også avgjørende.



Høyt fuktnivå i trevegg.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

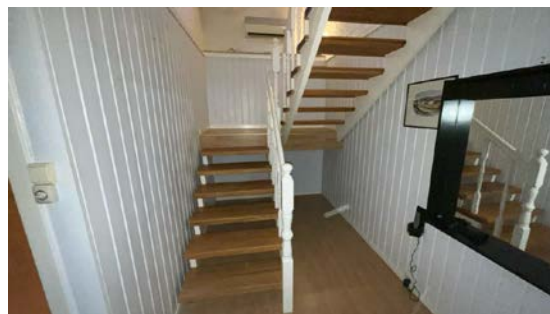
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendig trapp i tre.



Innvendig trapp i tre.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte slette dører, slette tredører og slette skyvedører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på innerdører.

Det er registrert delvis løse og slitte dørsvidere.

Skyvedør mot kjøkken har nok ikke vært i bruk, denne har misfarge og går litt tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innerdører og dørvidere må stedvis utbedres for TG:1.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av våtromstapet, synlig grunnmur og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og vaskekum på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG: 3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på vaskerom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt vaskerom.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vannrør er ført mot grunnmur synlig på vegg.
Det er registrert fuktmerker i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert fuktmerker i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerker må ytterligere kontrolleres ved renovering.
Fuktmerker må overvåkes.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

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

Vask med baderomsinnredning, toalett, bidet og dusjkabinett på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG: 3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt.
Baderom brukes som normalt på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert fuktmerker i himling på vaskerom under våtsone på baderom i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser og utbedringer etter behov.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i himling.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Noen skrog er fra byggeår men flere skrog, alle fronter og benkeplater er skiftet i 1996.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe bruksslitasje og løse benkeplater på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må beregne små utbedringer og festing av benkeplater for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stedvis små deler av pexrør.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom, i innkassing til avløpsrør.

Vurdering av avvik:

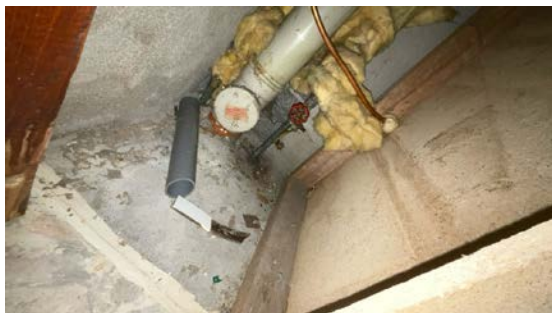
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er registrert eldre stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å skifte stoppekran, at denne er funksjonsmessig i god stand.



Utsnitt vannrør og stoppekran.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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



Varmepumpe, innvendig aggregat.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på ca. 200 liter på vaskerom for vaskerom og badetom.
Liten varmtvannstank på kjøkken for kjøkken.

Varmtvannstanken på vaskerom er original.
Varmtvannstank på kjøkken er skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1974

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert stedvis dreneringsrør i plast fra nedløp og i carport.
Det mangler fuksikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

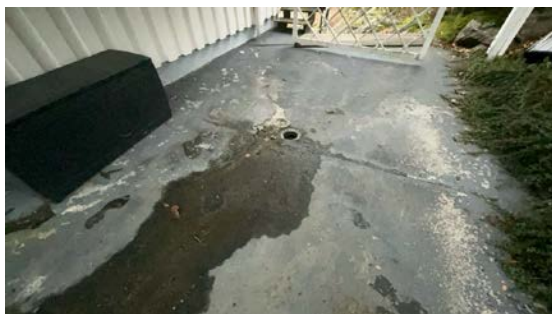
Rom under terreng må overvåkes.

Konsekvens/tiltak

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

For å få et bedre innemiljø kan ikke redrenering og montering av fuksikring utelukkes.
Ønsket bruk av underetasjen er avgjørende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Drensrør fra carport.



Manglende fuksikring mot grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og leca på støpt såle i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert noe sprekker og riss.

Det er registrert sprekker og bevegelse på såle i carport.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes utbedring av grunnmur og fundament i carport.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt såle i carport.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Spesielt for denne enheten er en større forstøtningsmur i betong mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe riss og forvitring i forstøtningsmur.

Det er registrert fall på over 0.5m med rekkverk under 1m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikkerheten burde utbedres med høyere rekkverk.

Det må beregnes vedlikehold av gjerder.

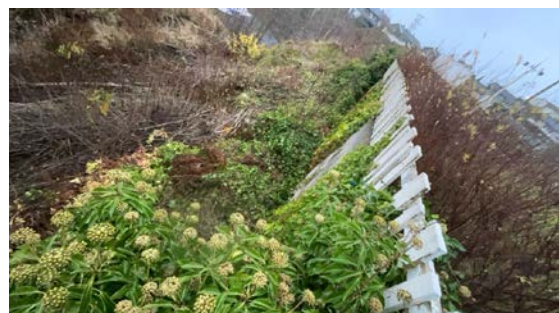
Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av forstøtningsmurer, men husk at dette er større forstøtningsmurer som er i stor del skjult av vegetasjon, det er en fare for skjulte feil og avvik og at kostnadsestimatet er høyere.

Kostnadsestimat er gitt for vedlikehold og utbedringer, viser det seg at det er skjult utsiging eller større skader vil dette være høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt forstøtningsmurer.



Utsnitt forstøtningsmurer.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det var ingen samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

Det renner vann forbi eiendommen på østsiden, her er det en bekk.
Dette er merket som aktsomhets område for flom i nve.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å lese avvik og konsekvensfaktor på nve sitt kartlag.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør i jern fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår.

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.

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber.
Det er også en parafintank på vegg på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetank og parafintank kan ikke lenger brukes og skal fjernes eller konserveres på en godkjent måte.

I følge eier har de fått beskjed om at tanken kan ligge da denne er glassfiber, det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme en kostnad for fjerning av gammel oljetank i glassfiber.



Utsnitt oljetank.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på fundamenter i tre.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vindu i tre med enkeltglass.

Plassbygd tredør.

Innvendig er det trepanel på gulv og synlig reisverk.

Det er registrert fuktgjennomslag og slitasje på bod.

Bod står for utbedringer og vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

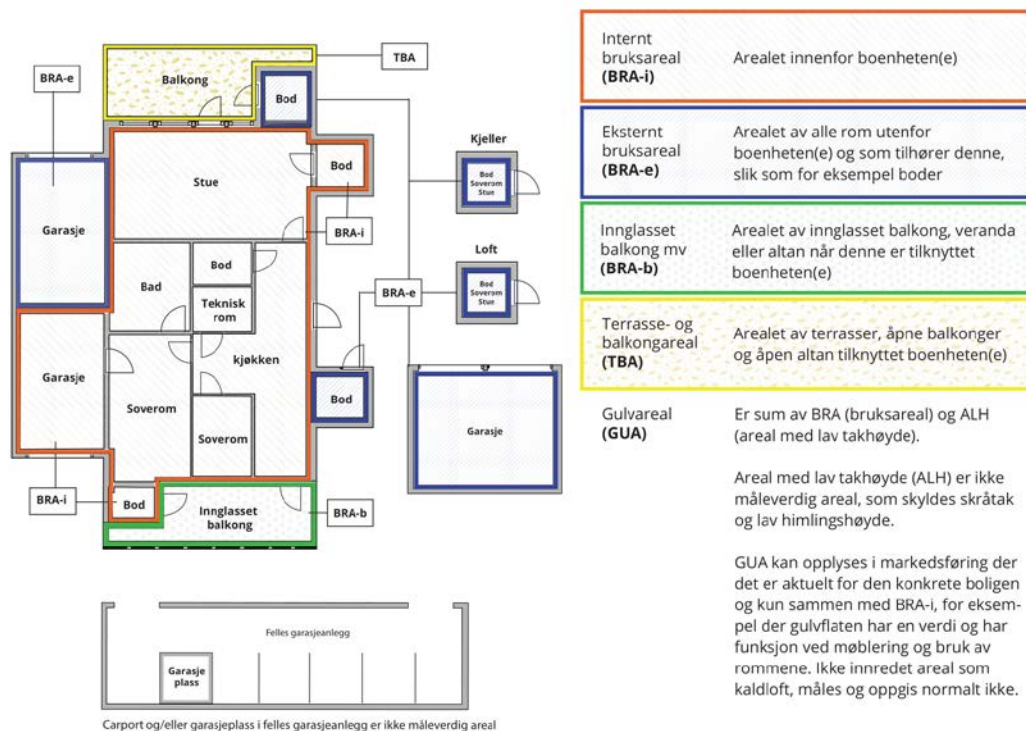
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	79		9	88	36
1 etasje	85			85	41
SUM	164		9		77
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, soverom, kjellerstue, gang 2, verksted		Innglasset balkong
1 etasje	Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er plattinger i tre, betong og terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etasje: baderom er et stort rom, ikke toalett + bad som på tegning. Soverom og vegg ved trapp er fjernet, dette er åpent stue.

Underetasje: Bod for klær og vaskerom er et stort vaskerom, dette er ikke 2 rom som på tegning. Bod fra kjellerstue er bygd mindre, denne er som en gang til verksted/hobbyrom. Rom merket som garasje er verksted.

Fasade: Innglasset areal mangler på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	17
Bod	0	4

Kommentar

Enebolig

Underetasje: 79 BRA, 62 P-rom, 17 S-rom.
1 etasje: 85 BRA, 85 P-rom.

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	329		0	1343 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse

Helleveien 146

Hjemmelshaver

Strand Elisabeth, Williams Robert Kenneth

Kommentar

Areal oppgitt til 800m² i kommune kart, dokumentasjon på areal må innhentes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Helle.

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Det er dokumentert veggdyr i enheten sommeren 2025, dette er utbedret i samarbeid med forsikringen og det er ikke registrert veggdyr siden.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan.

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
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	18.11.2025	
2	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ1924>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Carport.

Carporten er 3.45m bred, 5.23m dyp og har en høyde på 2.38m.

Egenerklæring

Helleveien 146, 3790 HELLE

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helleveien 146	Helleveien 146	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1974, bygd selv

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Williams, Reidun Kristoffersen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Verandadør soverom. Fukt. Noe råte vinduer stue.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer stue.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Glassmester Arnesen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2018

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet takstein

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggefirma Brogelandsheia

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringer fra gamle til nye vippesikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragerø Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Fibertank. Behøvde ikke fjernes. Mener den er tømt.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Veggedyr sommer 2025. Behandlet av Pelias via forsikring. Rapport foreligger, Alt utført etter boka. Fritt for vegger nå.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe råte i enkelte kledningsbord.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95577572

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Williams, Reidun Kristoffersen

2025-11-10

Identification



Williams, Reidun

Kristoffersen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

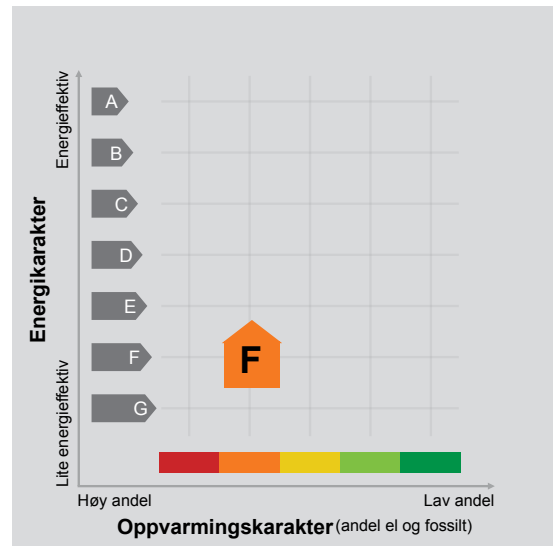
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Williams, Reidun Kristoffersen	10/11-2025	BANKID
	14:10:52	

ENERGIATTEST

Adresse	Helleveien 146
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165383370
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192588
Dato	24.11.2025



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

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

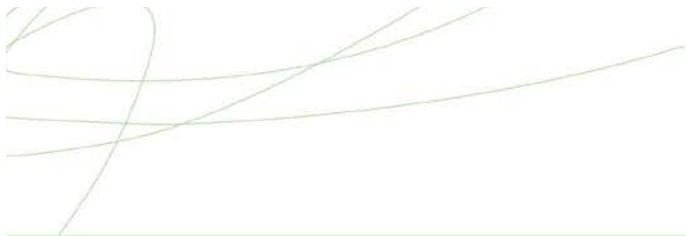
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 vegg.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 tilsvarende 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 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 70, Bruksnr 329	Kommune:	4014	Kragerø
Adresse:		Grunnkrets:	301	Helle
Veiadresse:	Helleveien 146, gatenr 1182	Valgkrets:	2	Helle
	3790 Helle	Kirkesogn:	5090204	Helle
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3055	Vadfoss/Helle

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Grønnlia	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.07.1974	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 343,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/70/329	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4014/70/329	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.03.2015	Berørt	4014/70/1	0,0
	Matrikkelført:	19.03.2015	Berørt	4014/70/329	0,0
Skylddeling	Forretning:	12.07.1974	Avgiver	4014/70/1	-1 343,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4014/70/329	1 343,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Helleveien 146	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	166,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	166,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165383370			Antall etasjer:		2

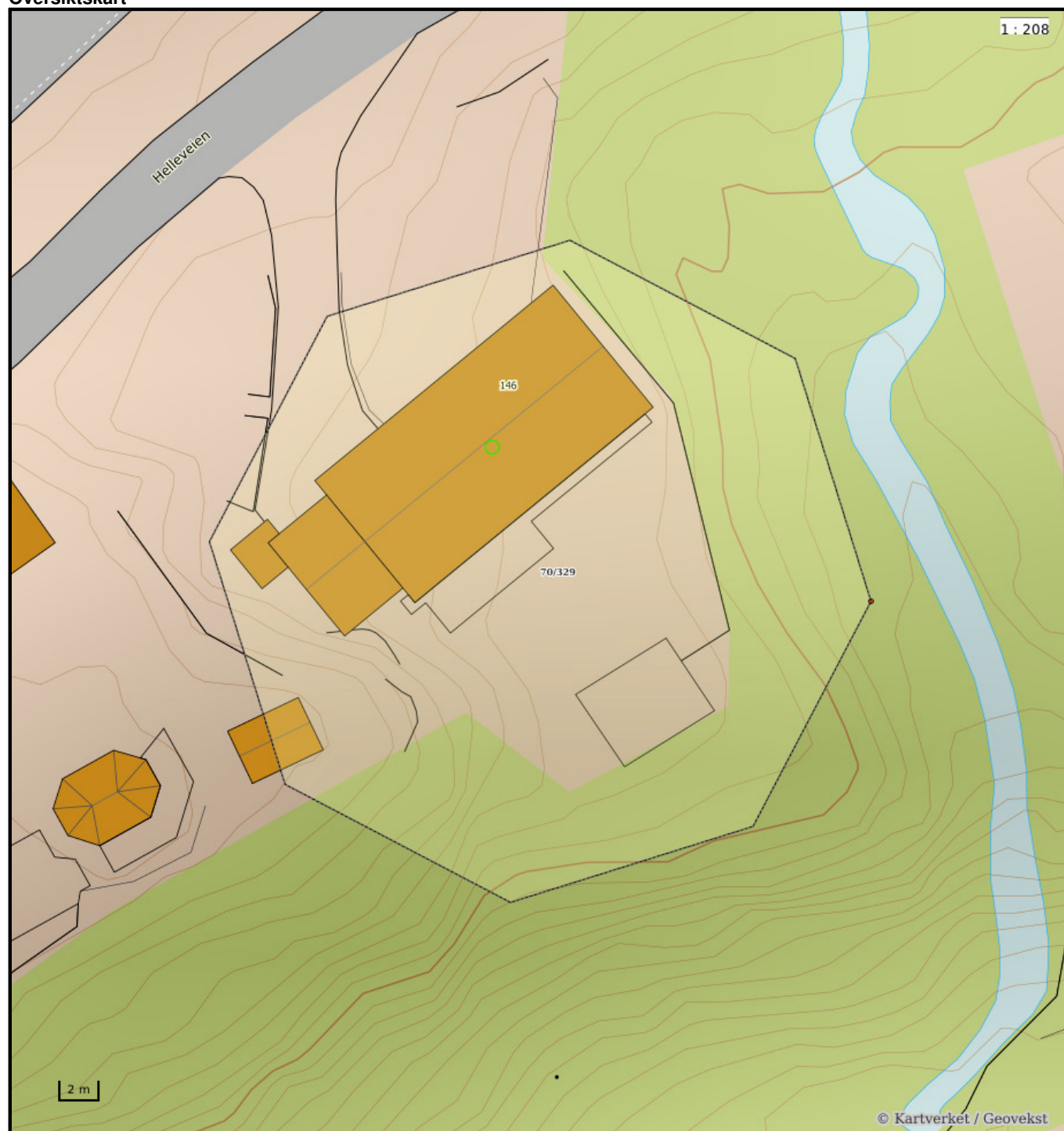
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			80,0		80,0				
H01	1		86,0		86,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

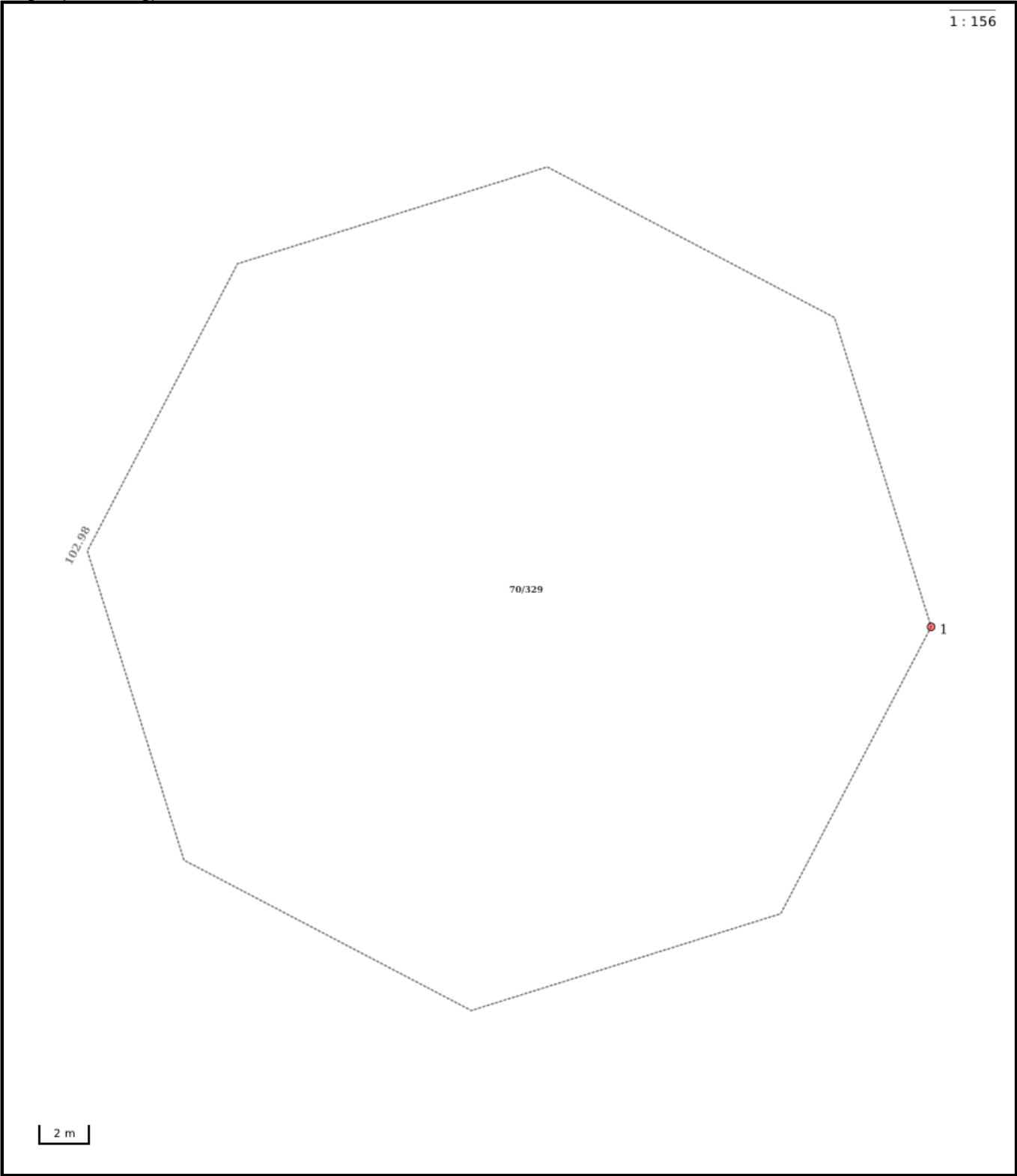
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

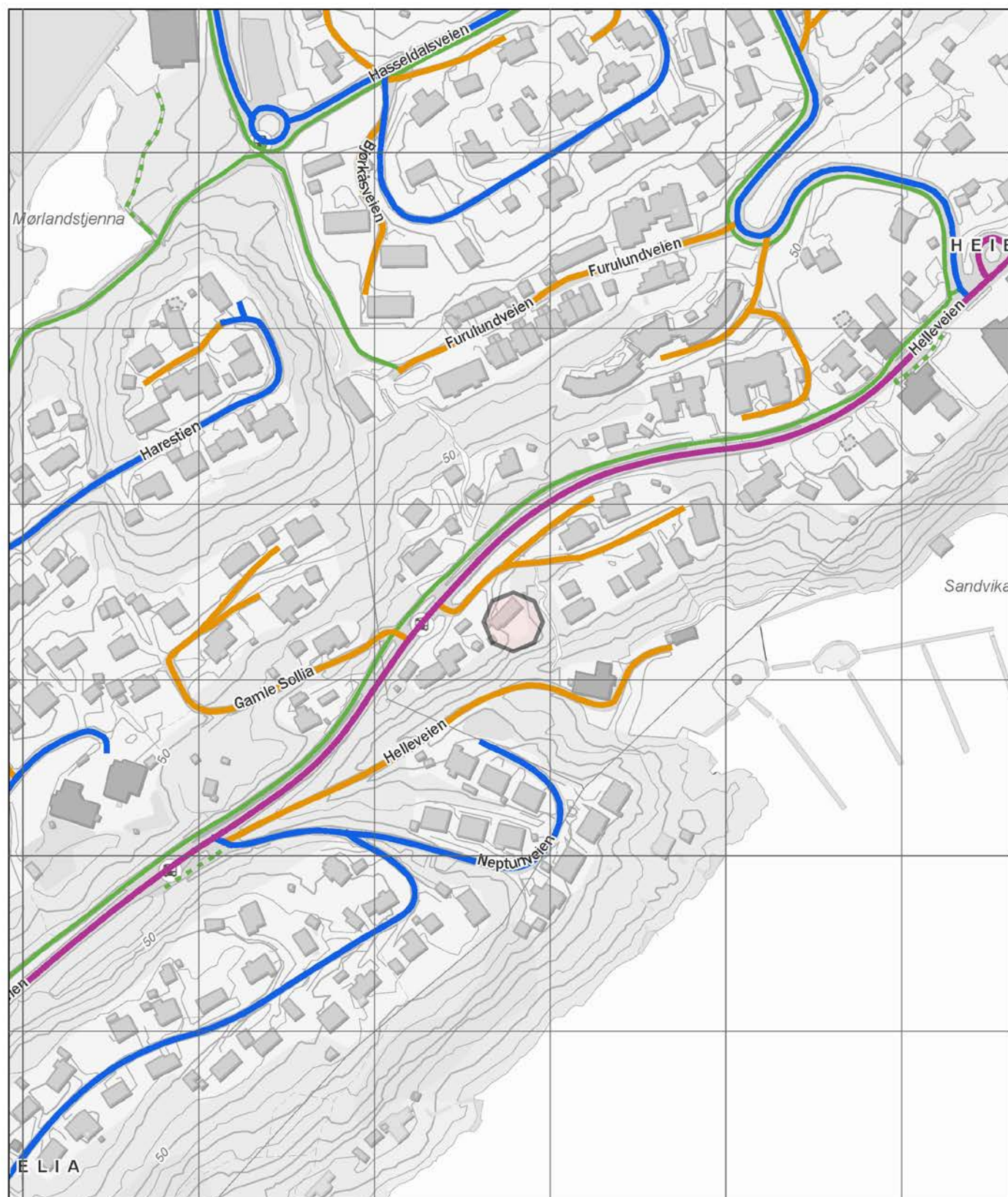
Areal og koordinater**Areal:** 800,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunktttype
1	6 528 932,95	521 595,79	102,98m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

('1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

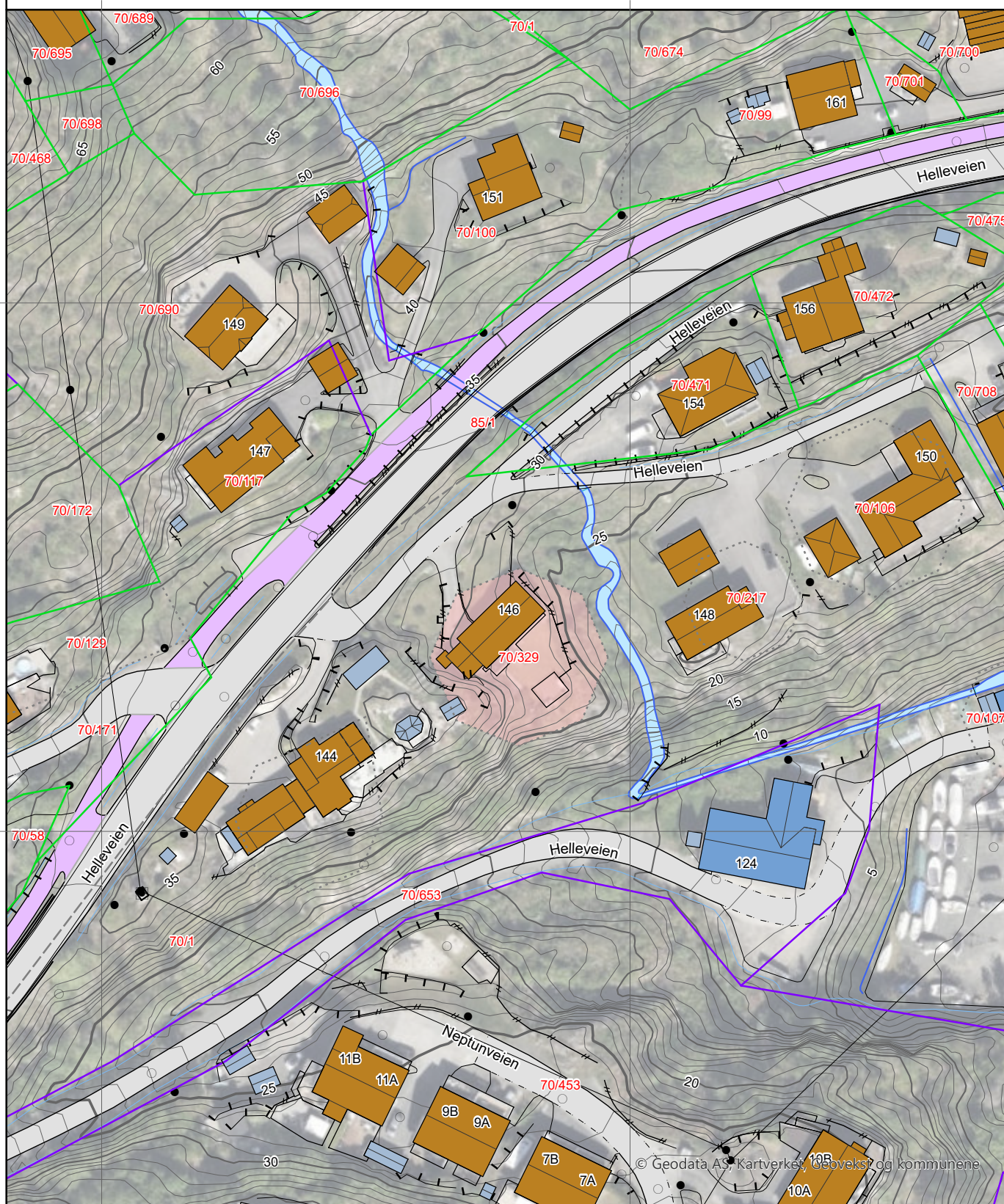
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



0 25 50 m

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

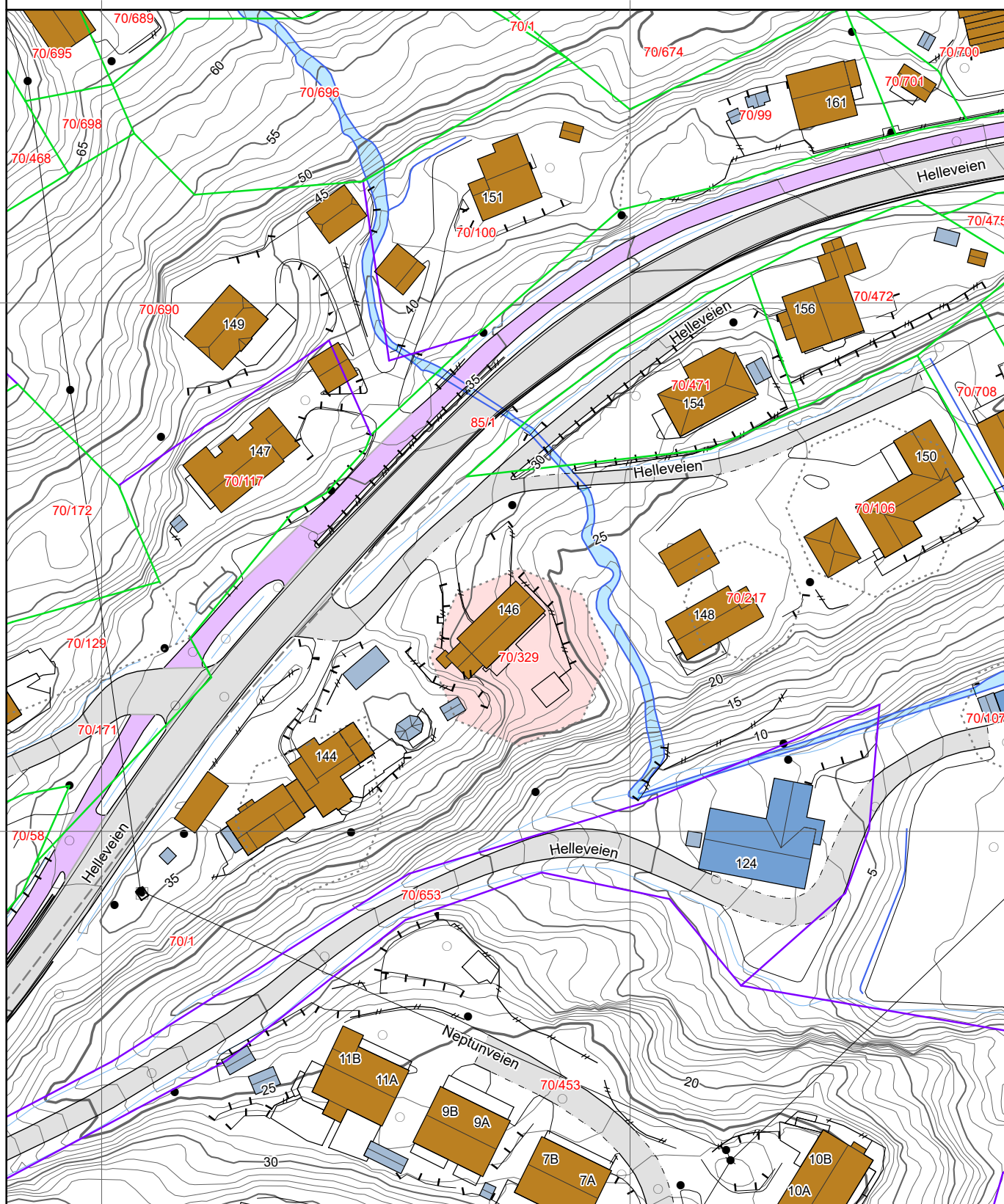
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 12.11.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 12.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	329	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Helleveien 146, 3790 HELLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Williams Reidun

Helleveien 146

3790 HELLE

Adresse: Helleveien 146

Eiendom: 70 / 329 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Antall avvik: 2

Dato: 12.11.2025

Saksreferanse: 2019/12434

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Kjetil Kristiansen

Avtale nr: 7200

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Helleveien 146 (H - 1 - 1) Enebolig	07.04.2022	Huseier ringer	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Innekledd skorstein	Skorstein innekledd på fire sider i kjeller.	Røykløp Midt
Brennbart materiale for nær sotluke	Sotluke må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm.	Røykløp Midt

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 12.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	329	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Helleveien 146, 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	100 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	
	Områdenavn	T	
	Delareal	746 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_99	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	800 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Helle	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal 700 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

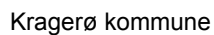
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200099
Navn	Helle
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/199/200099_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 746 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



Eiendom: 70/329
Adresse: Helleveien 146
Dato: 12.11.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Forretning
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HELLE SENTRUM

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er primært å definere området som naturlig hører til det som kan kalles Helle sentrum. Innenfor dette området er det spesielt trafikkforholdene som må sikres og arealbruken bestemmes.

Dato for siste revisjon av planen15.09.1999.....

Dato for kommunestyrets egengodkjenning

Området reguleres til følgende formål med henvisninger til plankartets tekstboks :

- | | | | |
|-------------------------|--|----|------------------------------|
| 1. BYGGEOMRÅDER : | Frittliggende småhusbebyggelse | FS | (lys gul farge) |
| | Omsorgsboliger | OB | (mørk gul farge) |
| | Boligbebyggelse i rekke eller terrasse | B | (mørk gul farge) |
| | Forretninger | F | (blå farge) |
| | Offentlig bebyggelse | | (rød farge) |
| | Kombinasjonsformål forretning/omsorgsboliger/boliger | | (tofarget, kråstilt skravur) |
| 2. LANDBRUKSOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 3. TRAFIKKOMRÅDER : | Kjørevei | | (lys grå farge) |
| | Gang- og sykkelvei | | (mørk grå farge) |
| 4. FRIOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 5. FAREOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 6. SPESIALOMRÅDER : | Gangsti | | (grønn farge) |
| | Friluftsområde | | (grønn farge) |
| | Frisiktsone ved vegkryss | | (farget skravert) |
| 7. FELLESOMRÅDER : | Felles adkomstvei | | (grå, skravert) |
| | Felles lekeareal for barn | | (grønn skravert) |
| 8. FORNYELSESONRÅDER : | Er ikke innregulert i planen | | |
| 9. ANDRE BESTEMMELSER : | Fellesbestemmelser | | |

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL OG ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, FS

Områdene betegnet FS på plankartet, omfatter eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Disse områdene anses som ferdig utbygget men utvidelser, tilbygg og lignende kan tillates på vanlig måte etter kommunens faste utvalg for plansakers godkjenning. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.2 Omsorgsboliger, OB

Området OB på plankartet er satt av til omsorgsboliger i kjede, maksimalt 12 enheter med fellesbygg. Boligene og fellesarealene skal være på et plan, men tekniske rom kan legges til en over eller underetasje. Nødvendig parkeringsareal må tilrettelegges innenfor formålsområdet. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av kommunens faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.3 Boligbebyggelse i rekke eller terrasse, B

I områdene betegnet B på plankartet, kan det oppføres boliger i rekke eller terrasser med tilhørende anlegg. På tomt B1 skal bolig i rekke maksimalt ha to etasjer og fire leiligheter à 55 m² i hver etasje. Garasjer opparbeides på tomten. På tomt B2 kan det oppføres to rekkehus, hver på maksimalt to etasjer og tre vertikaldelte leiligheter. Det østre rekkehuset kan erstattes med et terrassehus med maksimalt tre leiligheter og maksimal mønehøyde på cote 75. Garasjer opparbeides mellom de to bygninger. På tomt B3 skal bolig i terrasse maksimalt ha tre leiligheter og maksimal mønehøyde på cote 75. Alternativt kan det bygges et rekkehus på to etasjer og med tre leiligheter eller to eneboliger. Garasjer opparbeides på tomten. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av kommunens faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.4 Forretninger, F

Områdene F på plankartet inneholder forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg som anses som ferdig utbygget. Eventuelle fornyelser eller mindre endringer kan tillates på vanlig måte etter kommunens faste utvalg for plansakers godkjenning.

1.5 Offentlig bebyggelse

I områdene skal det være trafo eller pumpestasjon med nødvendig utstyr. Anleggene skal ha en tilpasset utforming.

1.6 Kombinasjonsformål, forretning/omsorgsboliger og forretning/bolig, F/OB og F/B

I området F/OB kan det oppføres bygninger for forretning i 1. etasje med omsorgsboliger i 2. etasje, med tilhørende anlegg. Gesimshøyde for forretning skal ikke overstige 5 m. Hver forretning skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser og plass til på-og avlasting for virksomheten på eiendommen. Parkeringsdekningen skal ikke være mindre enn 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretningsareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m² lagerareal. Utearealene til forretningen skal opparbeides med stor grad av publikumsvennlighet med islett av rekreative og grønne områder med tilbud til både barn og voksne.

Omsorgsboligene skal bygges som enetasjes bygninger og trekkes minimum 3 m inn fra gesims mot RV 363. Utearealer skal opparbeides sammen med boligene, og må inneholde uteplass for hver enkelt bolig samt vektlegge stor grad av fellesarealer. Adkomsten til omsorgsboligene skal finne sted fra veien som anlegges i området OB hvor det også skal bygges omsorgsboliger. All parkering for omsorgsboligene skal løses innenfor området OB etter gjeldene forskrifter.

Områdene F/B omfatter eksisterende forretningsbygg med bolig i 2. etasje med tilhørende anlegg. Disse områdene anses som ferdig utbygget men utvidelser, tilbygg og lignende kan tillates på vanlig måte etter kommunens faste utvalg for plansakers godkjenning. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en helhetlig og harmonisk utførelse.

På området F/B 2 kan det oppføres forretningsbygg i to etasjer med tilhørende anlegg. Andre etasje kan eventuelt utføres til bolig. Kommunens faste utvalg for plansaker skal på forhånd ha gitt godkjenning på vanlig måte. Bebyggelsens endelige plassering på tomte, adkomstforhold og andre tomteforhold skal godkjennes og fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en helhetlig og harmonisk utførelse.

2 LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Det er ikke regulert inn formål til landbruk i reguleringsområdet.

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

Riksvei 363 skal utbedres som vist på plankartet. Krysset mellom riksvei 363, fylkesvei 210 - Fossingveien, og Nordbøveien skal forbedres med hensyn til en differensiering mellom myke og harde trafikkante, avkjøringer, parkeringsforhold og bussoppstillingsplasser. Busslommer skal etableres på begge sider av riksveien som vist på plankartet.

Vegvesenets godkjenning av avkjøring til nytt forretningscenter skal foreligge før utbygging kan starte.

Langs riksvei 363 skal byggegrensen være 15 meter fra midten av g/s-vei i området F/BO. Langs andre offentlige veier innenfor planområdet skal byggegrense fastsettes i forbindelse med nye tiltak.

3.2 Gang- og sykkelvei, fortau

Eksisterende gang- og sykkelvei skal forlenges mot Helle sentrum som vist på plankartet. I tilknytning til busslomme på sørsiden av riksveien, mellom eksisterende kolonialforretninger, etableres fortau som vist.

4 FRIOMRÅDE

4.1 Det er ikke regulert inn formål for friområder i reguleringsområdet.

5 FAREOMRÅDER

5.1 Det er ikke regulert inn fareområder i reguleringsområdet.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Gangsti

Det etableres gangstier i reguleringsområdet som vist på plankartet. Gangstiene skal holdes ved like for å begrense fotgjengere på kjøreveiene i området.

6.2 Friluftsområde

Områdene skal bevares som naturområde. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.3 Frisiktsone ved vegkryss

Avkjørsler fra riksvei 363, Gamle Sørlandske, skal utformes med frisiktsoner på 10 x 65 m til begge sider, og uten sikthindringer over 0,5 m over tilstøtende vei-ers veibanenivå.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstvei

Det skal opparbeides felles adkomstvei og parkeringsplasser for alle nye tiltak i reguleringsområdet.

7.2 Felles lekeareal for barn

Det skal opparbeides felles lekeplass for barn på det viste området i reguleringsplanen. Lekeplassen er felles for eiendommene B1, B2, B3 og OB.

8 FORNYELSESOMRÅDER

8.1 Der er ikke regulert inn fornyelsesområder i reguleringsområdet.

9 ANDRE BESTEMMER

9.1 Fellesbestemmelser

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens faste utvalg for plansaker innenfor rammer i plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene.

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

Kragerø, 15.september 1999.

Jan Abrahamsen
Kommunearkitekt



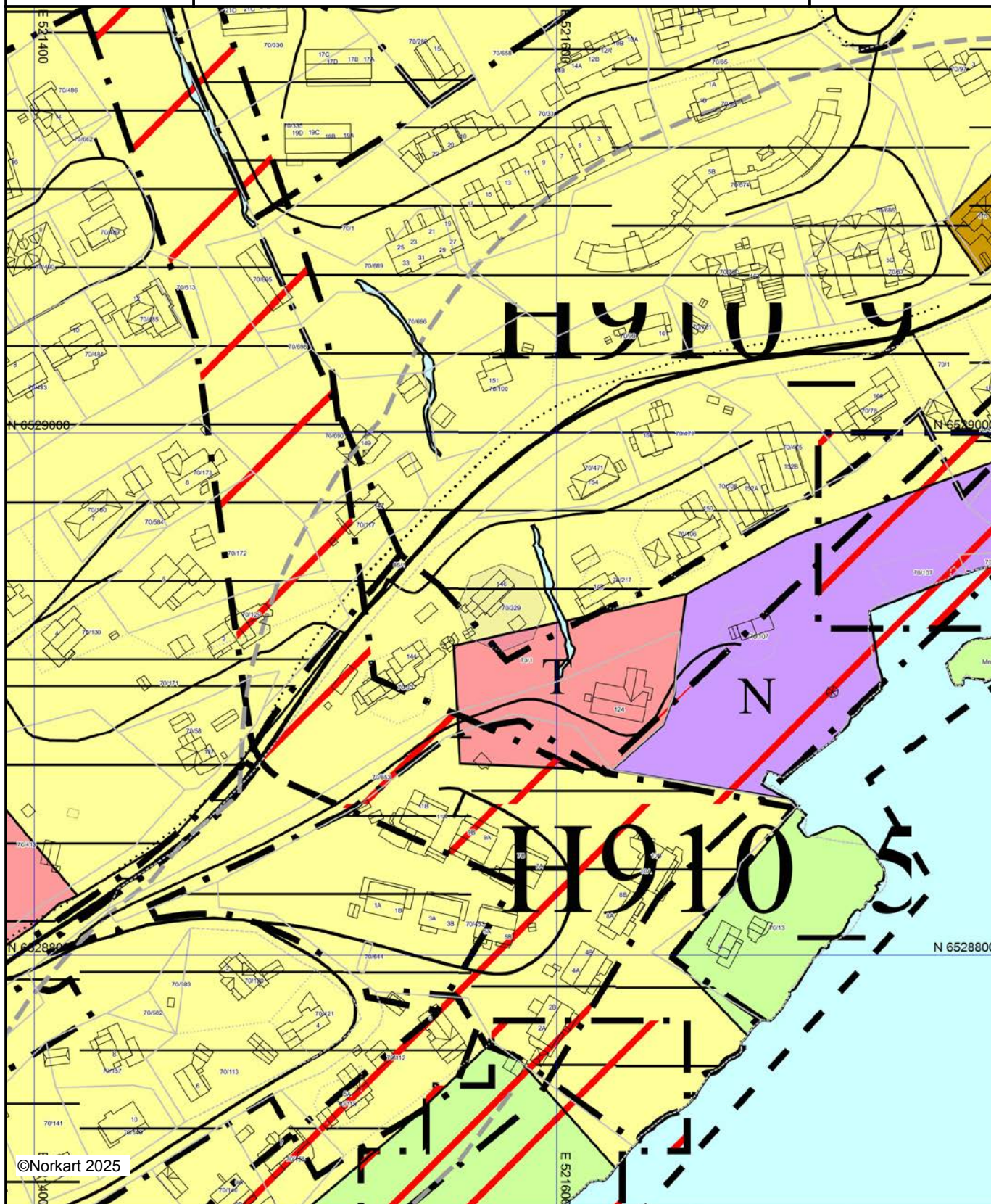
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/329
Adresse: Helleveien 146
Dato: 12.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift

Regulering.

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

Dagbok. nr. 1570.
12/7-74.

..... Kragerø kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Strand (eiend. navn), gr. nr. 70 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. 329 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

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

Ar 19 74 den 7.5 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 "Strand" g.nr. 70, b.nr. 1

Forretningen er forlangt av John Strand

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne

Kjell Sjetne

Arne Nystad

Som eier og nabo av g.nr. 70, b.nr. 1, John Strand

Som nabo for g.nr. 70, b.nr. 217, Bjørn Soppekil.

" " " " 70, b.nr. 47, Helga Larsen.

Som fester Robert Kenneth Williams, Kragers.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFA.

Punktene ABCDEF er merket med bolt i fjell.

Parsellen grenser:

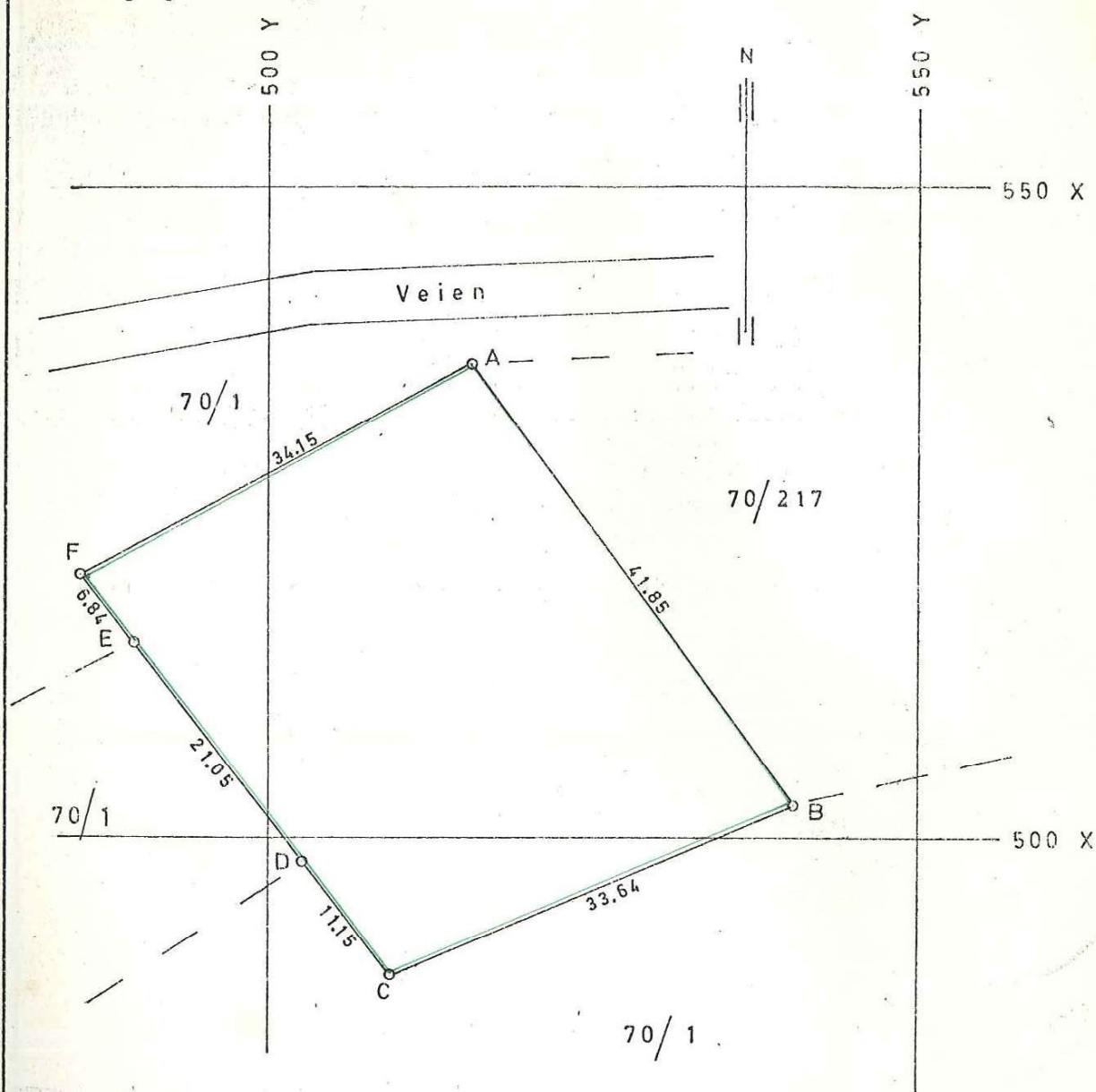
i nordøst	mot g.nr. 70, b.nr. 217	etter AB = 41,85 m
i sydøst	" " 70, " 1	" BC = 53,64 m
i sydvest	" " 70, " 1	" CD = 11,15 m
i sydvest	" " 70, " 1	" DE = 21,05 m
i sydvest	" " 70, " 1	" EF = 6,84 m
i nordvest	" " 70, " 1	" FA = 34,15 m

Areal: 1342,9 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 omfale: 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 (valgt system):

	X	Y
A	515.74	536.30
B	540.41	502.50
C	509.47	489.30
D	502.67	498.14
E	499.81	514.90
F	485.62	520.20

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 frødrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Grønnlia

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forklaring.

... *Kjell Sjetne* ...

... *Leif Hansen* ...

... *Arne Nystad* ...

Kjell Sjetne

Leif Hansen

Arne Nystad

Påtegninger: ³⁾

Godkjent i bygningsrådet i Kragere kommune, den 28. mars 1974,
sak nr. 68.

Godkjent i fylkeslandbruksstyret, sak 433/74, den 10.5.74.

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 tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Grønli, Helle					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	10.5.74	dato	11.7.74	sak
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Robert K. Williams		Hovedbyen 192, Kragers			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Thoralf Nilsen		Thomesheia 161, Kragers			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
"		"		"	

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.

Rekkverk på innvendig trapp
 Forskriftsmessig ventilasjon på vaskerom
 Pussing pipe
 Pussing lecavegger i hobbyrom og pipe.

Dette arbeid må være fullført innen 1975.

Kragers den 22. okt. 1975.

Sendes:

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

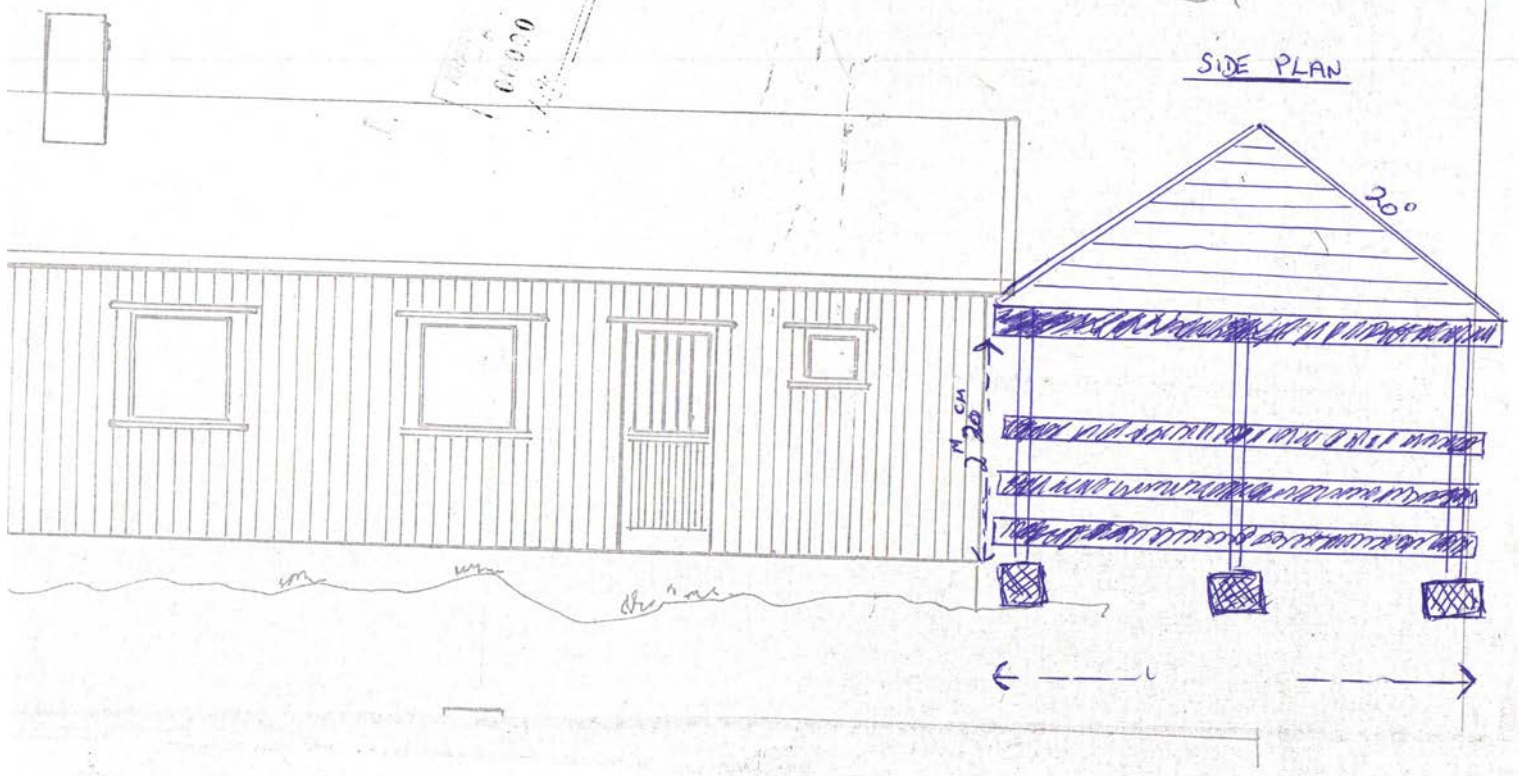
Yansen
 Leif Hansen
 bygningssjef

Arnt Rugseth
 Arnt Rugseth

00003 20.5.74
Ark.....

01020 16.5.77

SIDE PLAN



00000 165.77

00003 20.5.74
Ark.....

FRONT PLAN



Dagbok nr. 1792 8 AUG. 1974
Kragerø Sørenskriverembeta

Den Norske Stats Husbank

Hplus. kr. 75.-

FESTEKONTRAKT

1. PARTENE OG TOMTA

Undertegnede John Strand født 20. 6. 1925fester herved bort til Robert Kenneth Williams født 20. 5. 1943en hustomt, stor 1342,9 m², av eiendommenGnr. 70, bnr. I Strand i Kragerø
G.nr., b.nr., veinavn og nr. eller gatenavn og nr. kommune

Alt. I. Tomta er særskilt matrikulert og har følgende betegnelse:

Grønnlia, gnr. 70, bnr. 329

G.nr., b.nr., tomtas navn, skyld, veinavn og nr. eller gatenavn og nr.

Alt. II. Tomta er ikke særskilt matrikulert og har beliggenhet og grenser som følger. (Fore-
ligger tinglyst målebrev er det tilstrekkelig å henvise til målebrevet.):Målebrev, dagbok nr. 1570, 12. 7. 1947. 1974.

2. FESTEAVGIFTEN

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 300,-kroner trehundre 00/100

beregnet etter _____ prosent om året av tomteverdien.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10 år.Regulering skal i tilfelle skje på grunnlag av 1) KonsumprisindeksenFesteavgiften betales forskuddsvis hver 29. 9.

1) Dersom festeavgiften skal være gjenstand for regulering, må festekontrakten ha uttrykkelige bestemmelser om slik regulering og om grunnlaget for denne regulering. I denne sammenheng vises til eventuelle prisforskrifter som måtte være gjort gjeldende for området, jfr. også pkt. 7 c. i denne kontrakt.

7. VILKÅR SÅ LENGE DET HVILER LÅN AV DEN NORSKE STATS HUSBANK PÅ BYGNINGEN(E)

- Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.
- Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil ett år — foruten retten til fremtidig avgift — foran Husbankens panterett.

8. DEKNING AV UTGIFTER VED BORTFESTINGEN

Utgiftene til skylddeling/oppmåling og kartlegging av tomta samt stemping og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

9. TVIST

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eiendommen ligger som verneeting.

Denne kontrakt er utfylt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Som fester:

Strand den 6. 8. 1974. Strand den 6. 8. 1974.

John Strand H. Willén

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. Kare Bengtsson
Fødselsdato og år: 25/10-1928
Adresse: Sannidal

1. Kare Bengtsson
Fødselsdato og år: 25/10-1928
Adresse: Sannidal

2. Solveig Elvassen
Fødselsdato og år: 28/2-26
Adresse: Østland

2. Solveig Elvassen
Fødselsdato og år: 28/2-26
Adresse: Østland

* (Attesten kan gis av notarius, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsmannen, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, autorisert eiendomsmekler, statsautorisert revisor, registrert revisor eller av to vitner som er myndige og bosatt i Norge.)

Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.

John Strand

Dagbok nr. *2573* 24 OKT. 1974
Kragersø SørenskriverembeteERKLÆRING.

Undertegnede, Robert Kenneth Williams, født *20/5-43*
erklærer herved at han forplikter seg til å refundere
Kragersø Kommune det beløp som blir fastsatt som refusjon
til den enkelte huseier for bygging av renseanlegg.
Dette gjelder mitt nybygg på Helle, " Grønnlia " gnr. 70,
bnr. 329.

Kragersø 16. oktober 1974.

Robert Kenneth Williams.

*R. K. Williams.
Rudun Williams
skolefelle.**30,-**RKR
Hovsbyen*



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sågsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Elisabeth Kjendal
elisabeth.kjendal@sor.no
Tlf.: 909 36 251



Kjersti Thomassen
kjersti.thomassen@sor.no
Tlf.: 960 12 067

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**Eiendom:**

Helleveien 146, 3790 HELLE. Gnr. 70, bnr. 329 i Kragerø kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

