



PRIVATMEGLEREN

NORDJORDETVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordjordetveien 1, 3790 HELLE



KRAGERØ kommune



gnr. 23, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 23.07.2026

Oppdragsnr.: 20917-1533

Referansenummer: TG2524

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 Stian Nilsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Nordjordetveien 1 i Kragerø kommune.
Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og stedvis manglende oppgraderinger jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: takteking, beslag, renner, nedløp, takkonstruksjon, terrasse, overflater, innvendige dører, etasjeskille, krypkjeller, skadedyr, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, drenering, terrengforhold og utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører og badrom.

Kommentar under HMS er gitt til: snøfangere, terrasse, utvendige trapper, radon, feieluke, el-anlegg og brannteknisk.

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

Man må påregne vedlikehold og oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på grunnmur i betong og leca, stedvis natursteinsgrunnmur og synlige pilarer i krypkjeller.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og W-takstoler med takteking av metallplater.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Ytterdører i tre.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er en lakkert tretrapp.

Det er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badrom:

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel.

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

Badrom 2:

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Toalett, dusjkabinett og vask med baderomsinnredning på badrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

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

Kjøkken 2:

Skrog tre med folierte plater og profilerte fronter.
Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

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

Vask og toalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør.
Stoppekran lokalisert på verksted.

Avløpsrør i plast.

Det er naturlig ventilasjon.

Boligen har installert varmepumpe.

Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Det er registrert brannslukningsapparat og stedvis røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.
Privat grusvei på eiendommen helt ned til båthus.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Plantegninger stemmer ikke overens med tegninger, inndeling av leilighet mangler.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

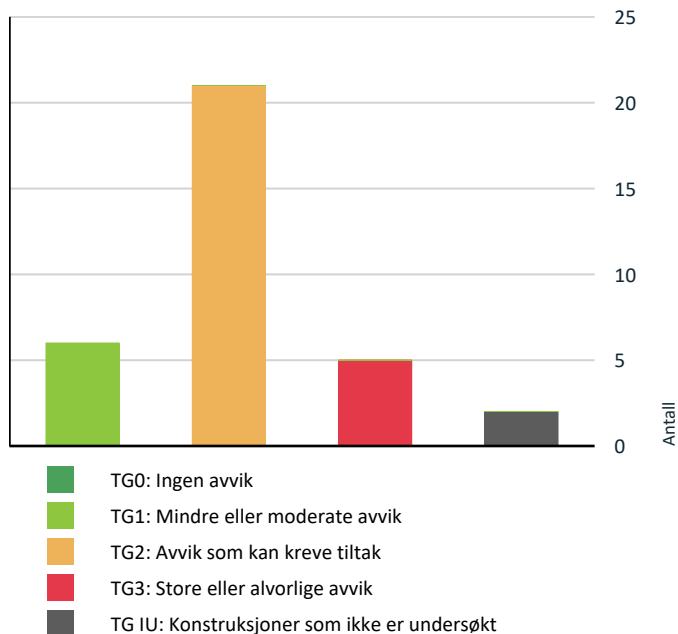
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tilbygg av bod/vedbod mot nord mangler på tegning.

Båthus

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

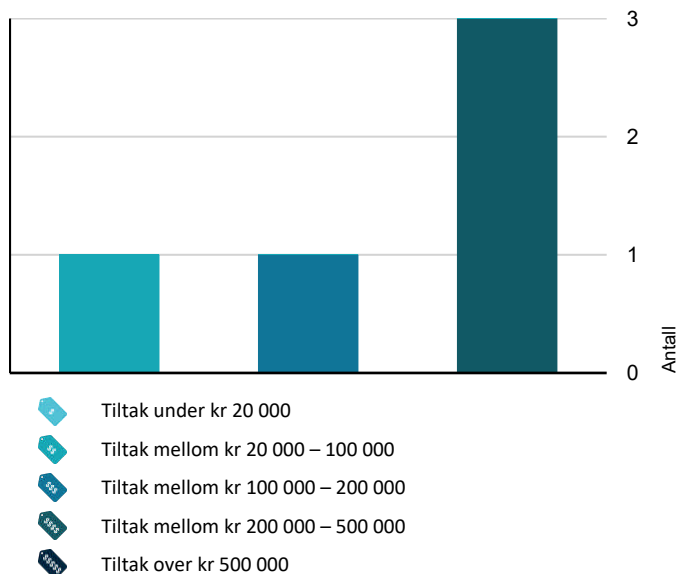
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 23 Bnr: 139 med adresse Nordjordetveien 1 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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1982

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Leilighet mot øst ble bygd på i 1992.
------	---------	---------------------------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har takteking av stål-/aluminiumplater.
Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mer en halvparten av levetiden på takteking er oppbrukt.

Det er registrert overflatebehandling som flasser og påbegynt rust på takplater.

Takteking må overvåkes, utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Det er registrert deformasjoner på nedløp.

Det er registrert alder- og værslitasje på renner, nedløp og beslag.

Det er registrert overflatebehandling som flasser.

Det er registrert påbegynt rust.

Utskiftning av beslag, renner og nedløp nærmer seg.

Pipebeslag må overvåkes.



Utsnitt nedløp og renner.



Utsnitt pipebeslag.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre og W-takstoler.
Takkonstruksjon er delvis gjenbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det er registrert fuktmerker rundt ventil i takkonstruksjon, dette er nok fra kondensering i ventilasjonsrør.

Det er registrert stedvis misfarge på undertak, merker som dette kan komme fra kondensering, varm luft som siger opp mot taktekking.

Det er en fare for skjulte feil og avvik med tanke på gjenbygde konstruksjonsdeler, om det ønskes må det utføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

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



Fuktmerker rundt ventil.



Utsnitt gjenbygd takkonstruksjon.



Utsnitt fuktmerker på undertak.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon med registrert råte i bordkledning og redusert lufting.

Bordkledning med råte står for utskiftning.

Det er en fare for skjulte feil og avvik, med tanke på alder og registrerte avvik på synlige konstruksjonsdeler.

Det kan ikke utelukkes at hele vegger burde skiftes, for utbedring av lufting og kontroll av underliggende konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er registrert vinduer med råteskader.

Det er registrert stedvis knuste glass, dette er mot overbygd terrasse.

Det er registrert alder- og værslitasje.

Det må beregnes utskiftning av vinduer med råte og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Råte i karm.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre.

Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det er registrert ytterdører med råteskader.

Terrasseskyvedør mot leilighet har slitasje, råte og sprekker i treverk.

Det er registrert ytterdører med alder- og værslitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrasseskyvedør.



Sprekker i treverk og råte.



Ytterdør.



Inngangsdør.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i tre med rekker i tre.
Plattinger i betong og flis med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registret sprekker, alder- og værslitasje i terrassebord og rekkverk.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det må beregnes vedlikehold og utbedring av konstruksjonsdeler med slitasje.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Det er registrert forvitring og slitasje på betongdekker.
Det er registrert slitasje og forvitring av flisfuger og fliser.
Det er registrert stedvis bom under flis.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt platting.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Sikkerheten rundt utvendige trapper må utbedres.



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.

INNVEDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver har overflater av tregulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tregulv har merker, brukslitasje og stedvis små skader.

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

Tilstandsrapport



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har overflater av tapet, trepanel og malte flater.
Himling har overflater av trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er registrert slitasje og merker på overflater.

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



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

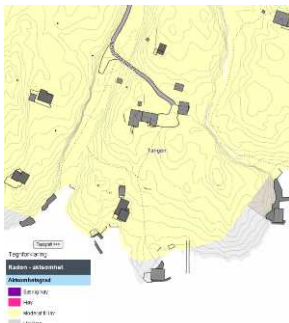
Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
 - Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller videre skjevheter.
- Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.



Tilstandsrapport



Feieluke.



Ildsted.



Ildsted.



Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Krypkjeller er etablert etter normal byggeskikk fra byggeåret, men det vil si at krypkjelleren er etablert uten fuksikring mot terreng og redusert lufting.

Det er registrert tegn til fukt i krypkjeller.

Det er registrert misfarge på stubbegulv.

Det er redusert tilgjengelighet til hele krypkjelleren.

Krypkjeller må overvåkes og utbedres etter behov.

Stubbegulv med plank som mangler og nedbøyning på plater må utbedres.

Det er en fare for skjulte feil og avvik.



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det er registrert noe slitasje og dørblader som tar i karm.

Det er registrert slitasje på dørvidere.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert muselort på kjøkken og i takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

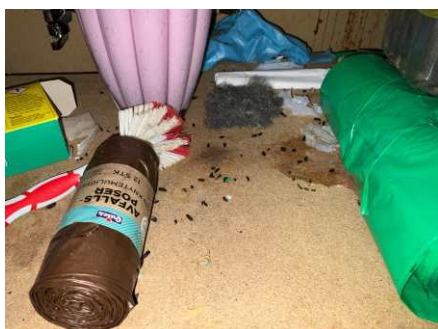
- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

Det er en fare for skjulte feil og avvik etter gnagere.

Det må utføres ytterligere undersøkelser etter innganger for gnagere og sikres bedre.



Muselort.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da rør er ført igjennom stubbegulv og i krypkjeller.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Toalett, dusjkabinett og vask med baderomsinnredning på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da rør fra våtsone er ført synlig på vegg i ekstern bod/verksted.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert bruksslitasje og løse hengsler.

Konsekvens/tiltak

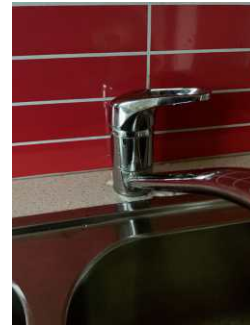
- Det må beregnes vedlikehold og utbedring av hengsler.

Det er registrert lekkasje fra blandebeholder på kjøkken.

Blandebeholder må utbedres eller skiftes, så dette ikke lekker ved bruk.



Utsnitt kjøkken.



Blandebeholder lekker.



Slitasje på hengsler.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Beskrivelse

Skrog tre med folierte plater og profilerte fronter.

Tilstandsrapport

Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.



Utsnitt kjøkken.



1 ETASJE > KJØKKEN 2

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er noe ulyd i vifte når denne starter og stopper.
Høres ut som vifte subber.

Konsekvens/tiltak

- Utskiftning av vifte nærmer seg.



Utsnitt avtrekksvifte.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

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

Vask og toalett på toalettrom.

Tilstandsrapport



Utsnitt toalettrom.

1 ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vask og toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader uten funksjonssvikt gir normalt ingen umiddelbar risiko, men kan påvirke levetid og estetikk.

Det er registrert noe riss i toalettskål.



Toalett.

1 ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Tilstandsrapport



Ventil toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran lokalisert på verksted.

Vurdering av avvik:

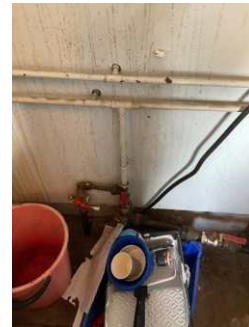
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svipt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Stoppekran.



Utsnitt kobberrør.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

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



Utsnitt varmepumpe.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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



Sikringsskap.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og stedvis røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Det er registrert stedvis manglende røykvarslere og en alder på over 10 år.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering naturlig på terreng.

Vurdering av avvik:

- Drenering naturlig på terreng med byggegrunn av fjell og krypkjeller.

Det er en fare for at vann blir liggende mot grunnmur eller under boligen med tanke på manglende etablert drenering.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på ringmur i betong og leca.

Delvis grunnmur i naturstein.

Synlig pilarer i leca og betong i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er registrert stedvis små riss og sprekker.

Det er registrert stedvis noe forvitring og fuger rundt naturstein med slitasje.

Det må beregnes lokal utbedring og vedlikehold av grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Drenering naturlig på terreng med byggegrunn av fjell og krypkjeller. Det er en fare for at vann blir liggende mot grunnmur eller under boligen med tanke på terrengforhold.

Det er registrert en samling av vann på terreng mot bryggeanlegg og sjøen, dette er en demning av betong.

Konstruksjonen må overvåkes, så ikke utsig tettes og det blir store samlinger av vann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Drenering naturlig på terreng med byggegrunn av fjell og krypkjeller. Det er en fare for at vann blir liggende mot grunnmur eller under boligen med tanke på terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Vann på terreng må overvåkes, utbedringer må utføres etter behov.



Samling av vann mot bryggeanlegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsrør i plast fra byggeår.

Eiendommen før vann fra privat grunnboret brønn.

Eiendommen har privat renseanlegg med utslipps vann til sjøen.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på brønnvann.

Tilstandsgrad på renseanlegg er ikke gitt, det anbefales en gjennomgang av dette med fagkyndig for å kartlegge levetid, service og normal vedlikehold som må utføres.

Brønnvann må dokumenteres, fare for skjulte avvik.

Vann og avløpsrør er ført under boligen og eier har isolert et lite stykke med fjell mot grunnmuren hvor rør ligger grunt.

Det er en fare for at vann og avløpsrør kan bli utsatt for frost.



Utsnitt renseanlegg.



Renseanlegg plassert i hus på nordvestsiden av boligen.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Fritidsbolig står på pilarer.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Møtene pulttak med takteking av takpapp.

Fritidsbolig er gammel og ikke innredet, innvendig det er åpne konstruksjoner og åpent gulv ned mot terreng.

Fritidsbolig står for full renovering.

Det er ikke innlagt strøm, vann og avløp mot fritidsbolig, og det er en eldre utedo på vestsiden av bygget.

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



Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

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.

Beskrivelse

Bod står på fundamenter i betong og trebjelkelag.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og taktekking av takpapp.

Innvendig er det synlig bakke og stedvis tregulv og trepanel men mest synlig reisverk.

Plassbygde dører i tre.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Det er registrert alder- og værslitasje, det er registrert stedvis råte.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av bod.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

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.

Beskrivelse

Garasje står på støpt såle i betongen og ringmur i leca.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperre tre og takteking av takpapp.

Innvendig er det synlige såle på gulv og synlige reisverk.

Garasjeporter i tre, vinduer i tre med enkeltglass og plassbygde dører i tre.

Det er registrert alder- og værslitasje, stedvis råte og mose på takteking.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av garasje.

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



Båthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Båthus står på fundamenter og støpt såle.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av blikkplater.

Innvendig er det synlig såle og betong fundamenter.

Synlig reisverk.

I bod er det belegg på gulv, trepanel på vegger og plater i himling.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Plassbygde dører i tre.

Det er registrert alder- og værslitasje og stedvis råte.

Det er registrert slitasje på brygger, utstigning av betong, synlig rusten armering og forvitring.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av båthus.

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

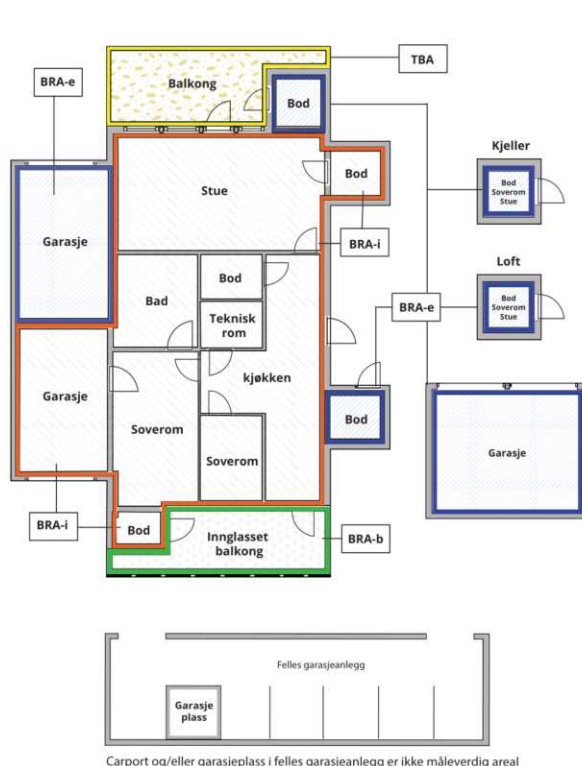
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	129	10		139	45		139
Hems						20	20
SUM	129	10			45	20	159
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, toalettrom, bad, stue, spisestue, kjøkken, entré 2, gang 2, soverom 3, soverom 4, bad 2, stue 2, kjøkken 2	Verksted	
Hems	Ikke måleverdig hems, ikke måleverdig hems		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under åpent areal er terrasser i tre og plattinger mot sør.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger stemmer ikke overens med tegninger, inndeling av leilighet mangler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		24		24	15
SUM		24			15
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Uinnredet	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg av bod/vedbod mot nord mangler på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Båthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		61		61	31
SUM		61			31
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er platting i betong mot vest.

Båtplass er 8.47m dyp fra gavlvegg og 4.43m bred målt ca. på midten.

Fortøyningslengde på brygge på nordsiden er ca. 7m og fortøyningslengde på brygge på sørsiden er på ca. 6m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	23	139		0	220811.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordjordetveien 1

Hjemmelshaver

Larsen Anne, Nilsen Knut, Nilsen Stian, Nilsen
Svenn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Borteid i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat renseanlegg med utløp til sjøen.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.
Privat grusvei på eiendommen helt ned til båthus.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig, fritidsbolig, bod, garasje og båthus.
Drivhus og utedo vist bakerst i rapporten.

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
Del med takstmann	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er fylt ut.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	
2	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder



Utsnitt bryggeanlegg.



Utsnitt uteplass med utepeis.



Utsnitt bryggeanlegg.



Drivhus, dette er plassert på nordsiden av boligen og er på 6m²



Utedo, plassert på vestsiden av fritidsboligen.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260015
Adresse	Nordjordetveien 1		
Postnr.	3790	Sted	HELLE
Selgers navn	Anne Larsen		
Selgers navn	Knut Nilsen		
Selgers navn	Stian Nilsen		
Selgers navn	Svenn Nilsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Arne og Inger Nilsen

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Arv etter min avdøde far

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sluk fra dusj har vært tett, dette har blitt staket opp og spylt m høytrykk fra pumpebil

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Biovac

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Service på anlegg årlig

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

A L
K N
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Eiendommen har borevann og biovac borevann

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ovnstrør er litt løst og bør festet ordentlig.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vanlig vedlikehold

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far har utført maling av vinduer og løpende vedlikehold på terrasser.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Initialer selger:

A L
K N
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Uvisst når sist kontroll var da vi er fire søsken som bruker denne boligen som en fritidsbolig.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik påvist

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A L
K N
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ikke i hovedhus men fritidsbolig, se tilstandsrapport

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det har vært tilfeller av mus i hovedhus.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:

A L
K N
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Deler av takshingel i nedre kant bør skiftes, se evt tilstandsrapport

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Initialer selger:

A L
K N
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?



Nei



Ja

Øvrige kommentarer:

Jeg har brukt boligen litt om sommeren

Initialer selger:

A L

K N

S N

S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.07.2026

Signert av Anne Larsen

Signert av Knut Nilsen

Signert av Stian Nilsen

Signert av Sverre Nilsen

Initialer selger:

A L
K N
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nordjordetveien 1

Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	13 min 6.5 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	20 min 12.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	20 min 13 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	17 min 11.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	37 min 29.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borteidveien kryss Linje 459	23 min 1.8 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	34 min 27.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min
Kristiansand Kjevik	1 t 51 min

BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 6.9 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	13 min 7.7 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min 11.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	11 min
Spar Sluppan	16 min



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

VARER/TJENESTER

🏪 ALTI Kragerø	20 min 🚗
🏪 Apotek 1 Kragerø	20 min 🚗
🍷 Kragerø Vinmonopol	20 min 🚗

SPORT

⚽ Helle skole	13 min 🚗
⚽ Hellebanen idrettsanlegg	13 min 🚗
🏊 MOT Kragerø	15 min 🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	20 min 🚗

Trafikk

Lite trafikk 89/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Nordjordetveien 1

Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
148 elever, 13 klasser	6.5 km	
Kragerø skole (1-10 kl.)	20 min	🚶
504 elever, 29 klasser	12.5 km	
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
168 elever, 12 klasser	13 km	
Kragerø videregående skole	17 min	🚶
483 elever, 24 klasser	11.3 km	
Bamble vgs - avd Croftholmen	37 min	🚶
310 elever	29.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Borteidveien kryss	23 min	🚶
Linje 459	1.8 km	
🚶 Neslandsvatn stasjon	34 min	🚶
Linje F5	27.4 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min	🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 51 min	🚶

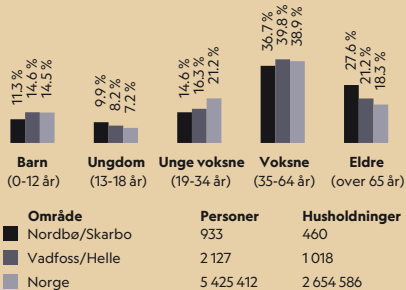
BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
46 barn	6.9 km	
Årø barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
58 barn	7.7 km	
Siritun barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
66 barn	11.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	11 min	🚶
Spar Sluppan	16 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Helle skole	13 min
Hellebanen idrettsanlegg	13 min
MOT Kragerø	15 min
Family Fitness Kragerø	20 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Trafikk

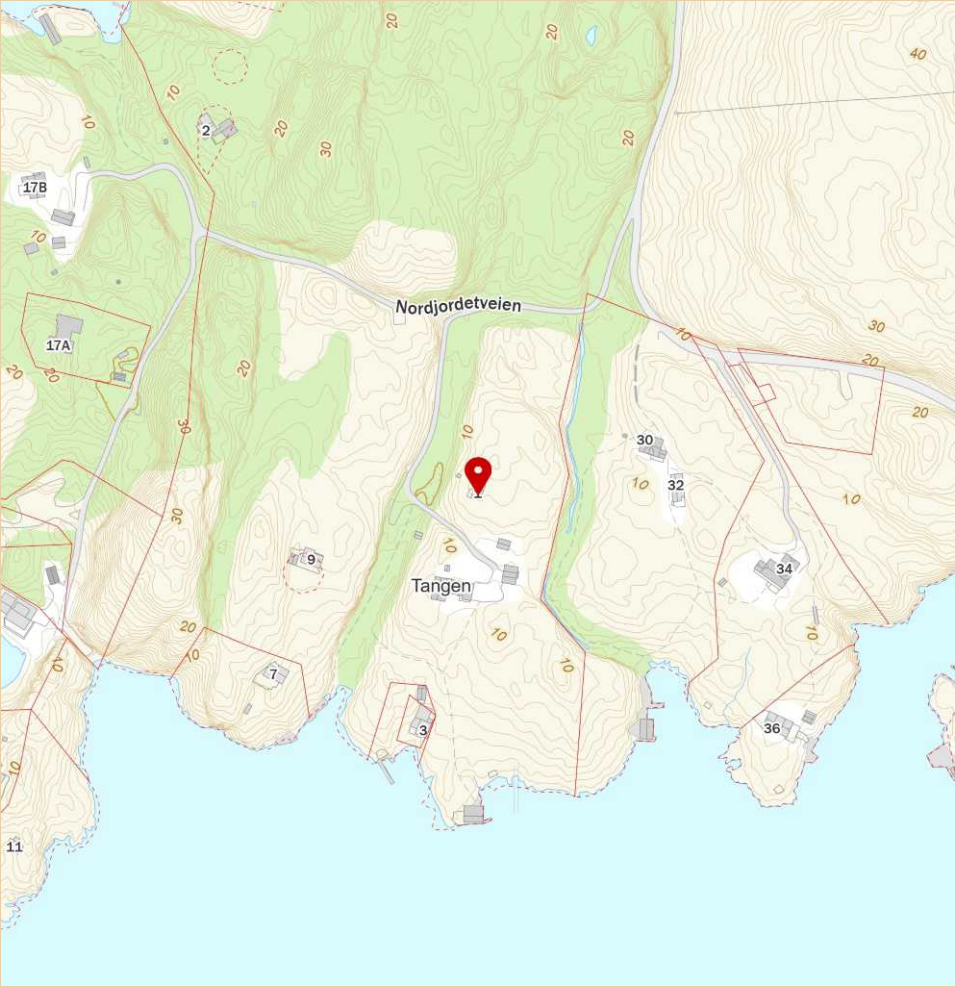
Lite trafikk 89/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Nordjordetveien 1

Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	13 min  6.5 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	20 min  12.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	20 min  13 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	17 min  11.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	37 min  29.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Borteidveien kryss Linje 459	23 min  1.8 km
 Neslandsvatn stasjon Linje F5	34 min  27.4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min 
 Kristiansand Kjevik	1 t 51 min 

BARNEHAGER

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min  6.9 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	13 min  7.7 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min  11.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helle	11 min 
Spar Sluppan	16 min 



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

VARER/TJENESTER

 ALTI Kragerø	20 min 
 Apotek 1 Kragerø	20 min 
 Kragerø Vinmonopol	20 min 

SPORT

 Helle skole	13 min 
 Hellebanen idrettsanlegg	13 min 
 MOT Kragerø	15 min 
 Family Fitness Kragerø	20 min 

Trafikk

Lite trafikk 89/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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



Adresse

Nordjordetveien 5, 3790 HELLE

Dato for energimerking

27.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-324266

Byggningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15168870

Gårdsnummer

23

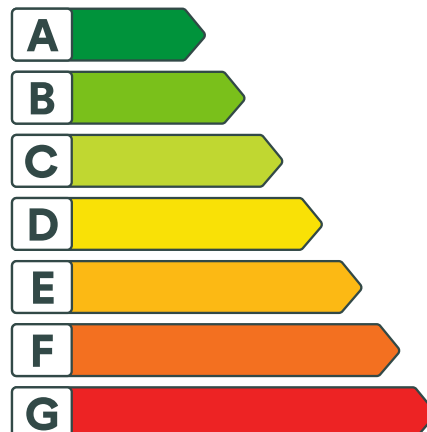
Bruksnummer

139

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1982

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

129,0 m²

Oppvarmet bruksareal

129,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

227,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

224,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 939 kWh



Nordjordetveien 5, 3790 HELLE



Detaljering

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



Nordjordetveien 5, 3790 HELLE



Tiltak

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

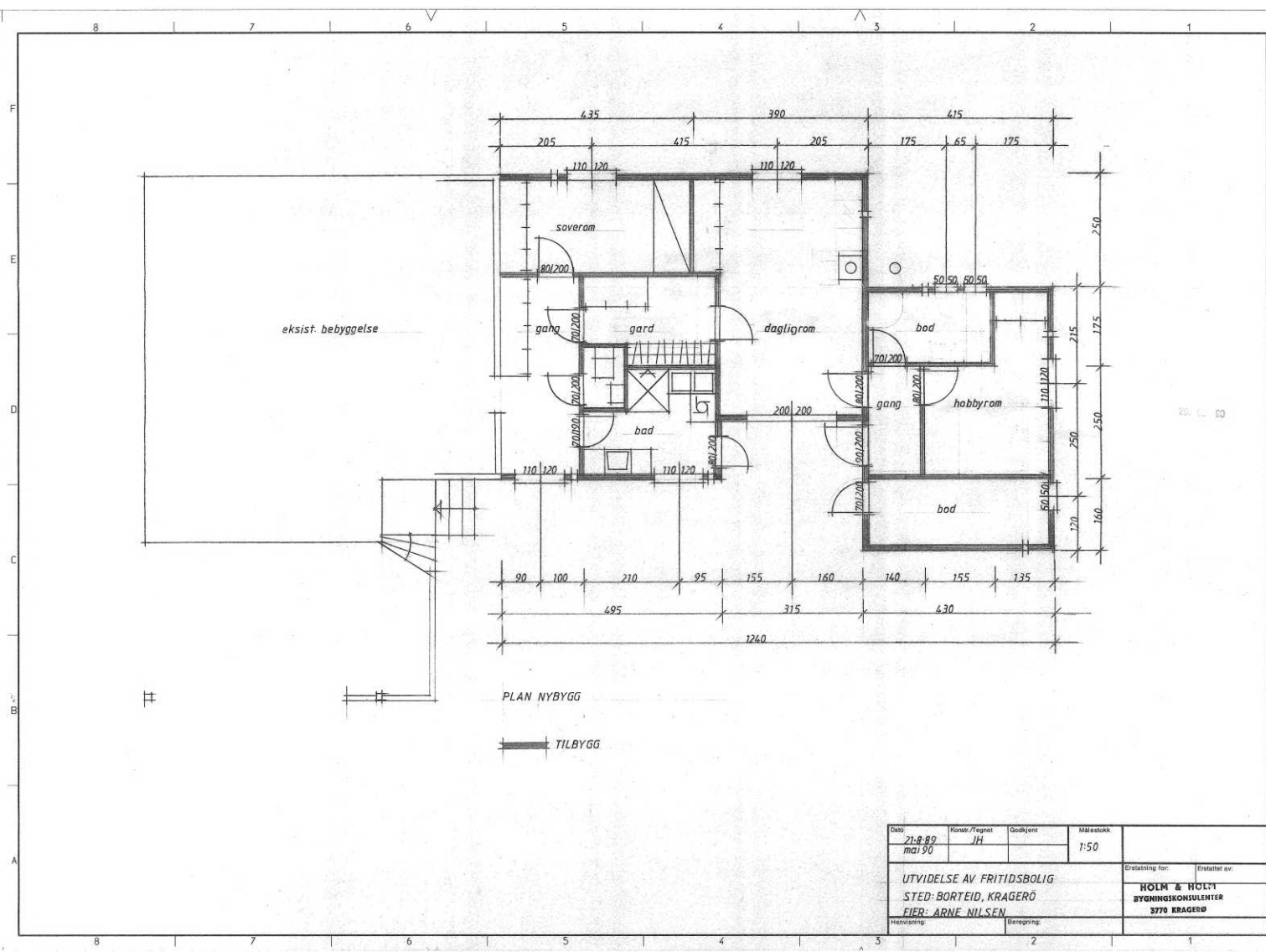
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

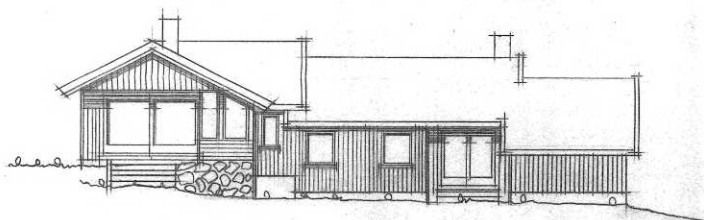
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på eiendommen

Det er ikke midlertidig brukstillatelse og ferdigattest i kommunens arkiv

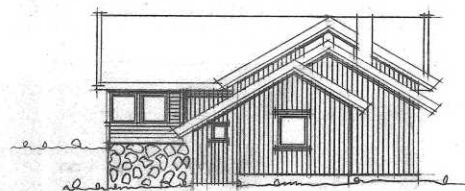


Dato	21.8.89 mai 90	Konstr./Tegnet	JH	Godkjent		Målestokk	1:50	
UTVIDELSE AV FRITIDSBOLIG STED: BORTEID, KRAGERØ EIER: ARNE NILSEN							Erstatning for:	Erstatlet av:
HOLM & HOLM BYGNINGSKONSULENTER 3770 KRAGERØ								

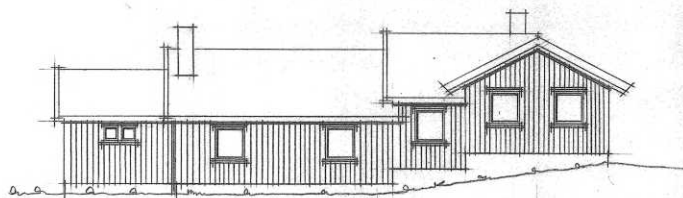
A-1 03880001 89 008 1002 NS 407 NS 415



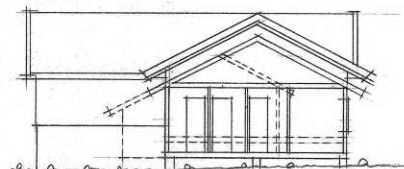
MOT SYD



MOT ÖST

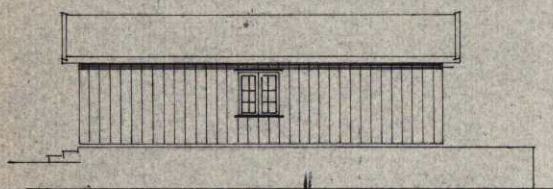


MOT NORD

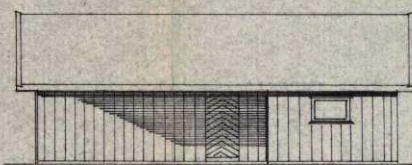


SNITT

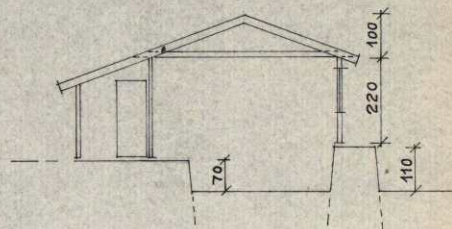
Dato	Konstr./regnet	Godkjent	Målestokk		
21.8.89	JH		1:100		
UTVIDELSE AV FRITIDSBOLIG				Erstatning for:	Erstatet av:
STED: BORTEID, KRAGERØ				HOLM & HOLM	
EIER: ARNE NILSEN				BYGNINGSKONSULENTER	
				3770 KRAGERØ	
Planvisning:	Beregning:				



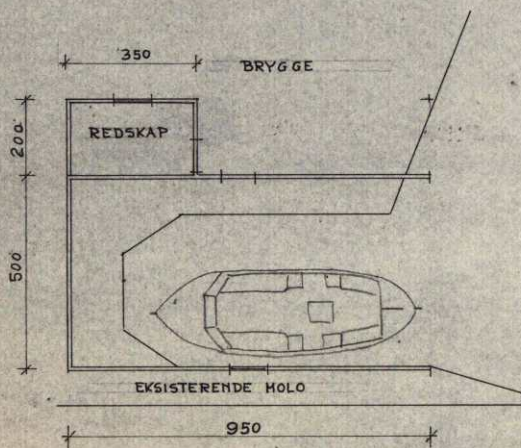
FASADE MOT SYD



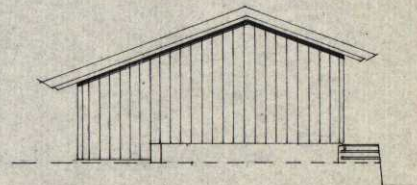
FASADE MOT NORD



SNITT



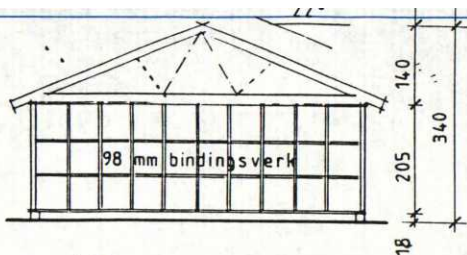
FASADE MOT ØST



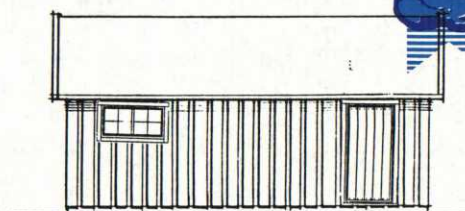
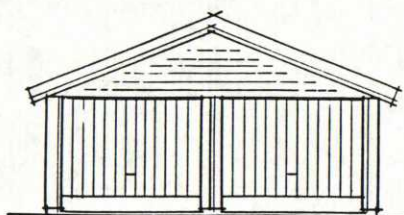
FASADE MOT VEST

KRAGERØ KOMMUNE
BYGGEF
00483 2 272
AFK

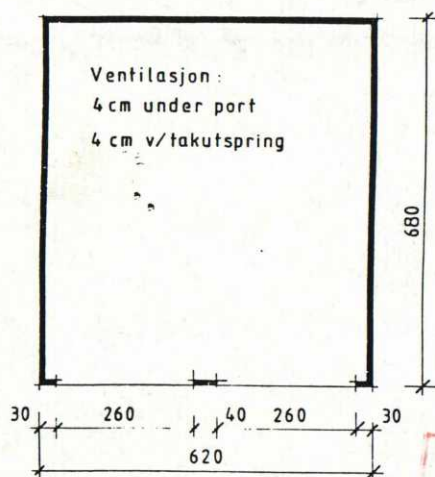
BÅTHAUST BORTEID 23/7-2	Målestokk	Tegn. 25-10-1174
	1:100	Trac.
ARNE NILSEN	Kfr.	
	Ersattning for:	
	Ersattning av:	



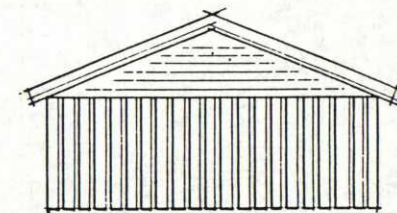
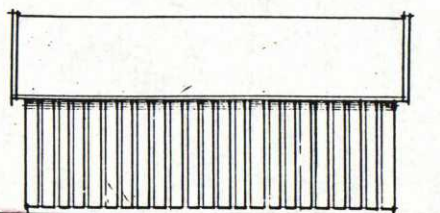
snitt



**GRIMSTAD
GARASJENE**



plan



ARNE NILSEN
30.05.
RACENGO
T. 100

ARNE NILSEN

dato 28.02.94 m 1:100

type R. 620x680

Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 08.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordjordetveien 1, 3790 HELLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	8 040,00 kr
Feiing	1 582,08 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Slam	1 055,68 kr
Sum	15 807,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	2010100 0/00	4.00	1/1	0 %	8 040,00 kr	2 010,00 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5025.00	1/1	0 %	5 025,00 kr	1 256,25 kr
Renseanlegg	0%	1 kr	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Miljø- og tilsynsgebyr	0%	1 Stk	850.00	1/1	0 %	850,00 kr	212,49 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	121,20 kr
Feieavgift fritid	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	121,20 kr
					Sum	14 884,60 kr	3 721,14 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



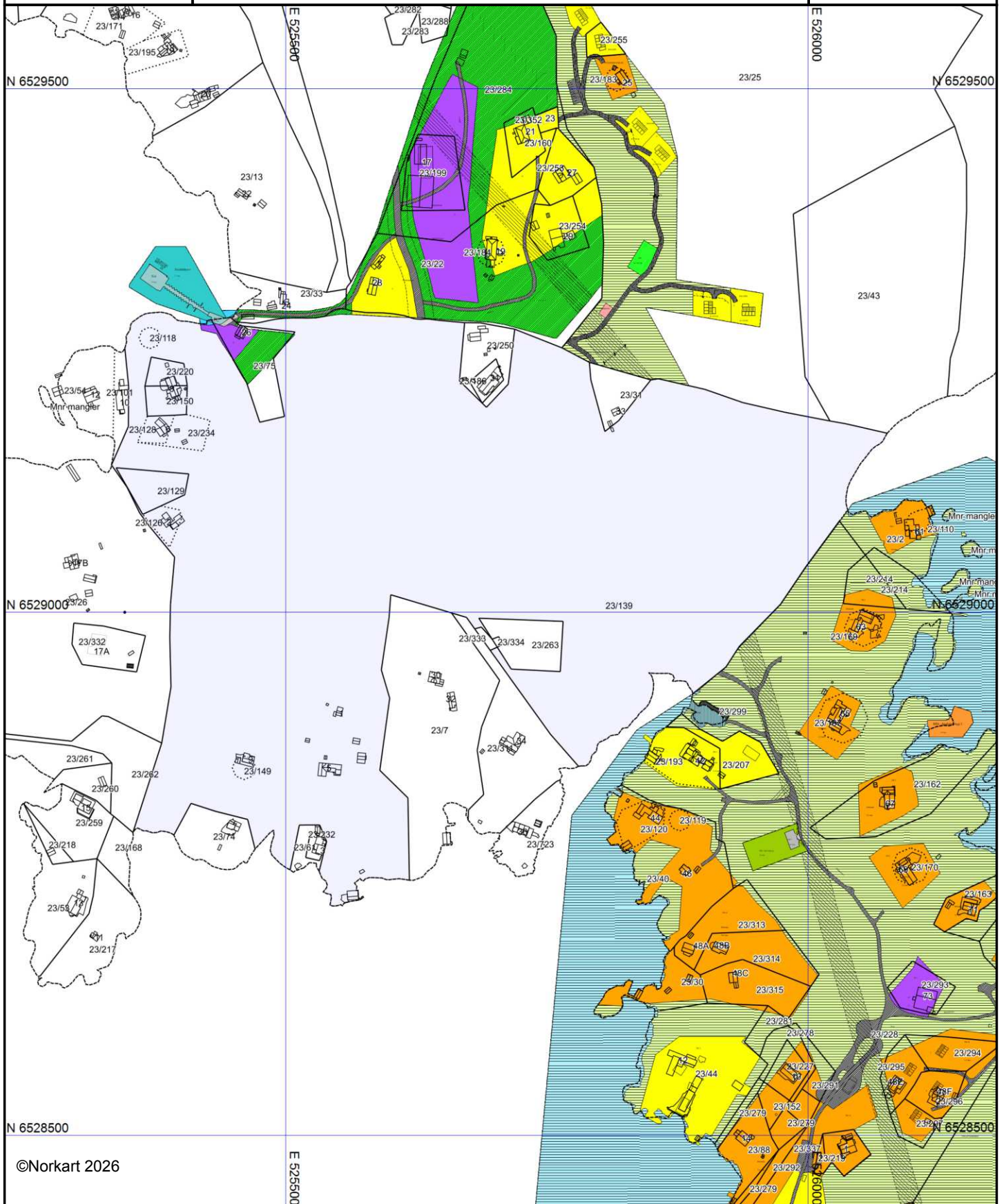
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/139
Adresse: Nordjordetveien 1
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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
-  Område for industri/lager
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Anlegg for lek
-  Småbåthavn
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Idrett
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Kai
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Småbåthavn
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



KRAGERØ KOMMUNE -

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV "BORTEID" - GNR. 23/BNR. 2, 15, 24 M. FL.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen

Dato for kommunestyrets vedtak 15.04.2010

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankart "Reguleringsplan Borteid", datert 15.2.2010, er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks og reguleringsbestemmelsene:

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 1. Byggeområder | - boliger |
| | - fritidsbebyggelse |
| | - industri/lager |
| 5. Fareområder | - høyspent |
| 6. Spesialområder | - friluftsområde på land |
| | - friluftsområde i sjø |
| | - bevaring, gårdstun |
| | - privat småbåthavn landdelen |
| | - privat småbåthavn sjødelen |
| | - kommunalteknisk anlegg |
| 7. Fellesområder | - felles adkomstvei |
| | - felles parkering |
| | - felles bad/lek |

Øvrige bestemmelser -

- 8. Gjerder; - Utforming og Plassering.
- 9. Fellesbestemmelser

PBL.: § 25 og § 26 REGULERINGSFORMÅL/REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

I byggeområder kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter. All bebyggelse skal være godt tilpasset terrenget og lokal byggeskikk og større gravearbeider skal unngås.

Bebyggelsen skal utføres i tråd med gjeldene regler for areal og høyder nedfelt i Kommuneplan for Kragerø – arealdelen og etterfølgende reguleringsbestemmelser.

1.1 Boligbebyggelse, BO 1 – BO 9.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. 2. etasje på eksisterende garasje i boligområde 3, BO 3, tillates ominnredet til soverom for avlastning i de mest hektiske perioder. Nord i det samme området, BO 3 har det tidligere vært en garasje. Denne kan føres opp igjen.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det bygningsrådet, - som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer.

I områder som er satt av til eneboliger skal det benyttes følgende U.grader:

Maksimalt BYA på 15% av netto tomt, - % BYA = 15%.

Maksimal TU på 25% av netto tomt, - % TU = 25%.

1.2 Fritidsbebyggelse, FB 1 – FB 18.

Generelt er det byggeforbud i 100 meters beltet i samsvar med Plan- og bygningsloven §17. Nye hytter tillates ikke oppført utover det som er vist i plankartet. Frittliggende hytter kan maksimalt utvides til 100 m² bebygd areal, BYA. Hytter skal ha en maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på maksimalt 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For bygninger med flere bruksenheter gjelder de samme arealbegrensninger som for hytte, og bygningen kan ikke splittes opp. Det skal vurderes lokale tilpasninger ihht. Pbl. §§ 70, 74.2 og 92.

Det kan bygges tilbygg til ett eksisterende anneks på hver fritidseiendom. Anneks på minimum 10 m² bebygget areal, BYA, kan utvides til 30 m² BYA. Annekset, med eventuelt brygge, skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse. Bygningen skal ikke fungere som selvstendig bruksenhet, og tillates ikke bruksendret. Det tillates ikke fradelt egen parsell for anneks. Bygningene kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på maksimalt 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Det kan oppføres 1 bod/uthus med bebygget areal på inntil 15 m² i tilknytning til hver bebygget fritidseiendom. Uthuset skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse. Bygningen kan ha en gesimshøyde på maksimalt 2,5 meter og mønehøyde på maksimalt 3,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng og skal

føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, og med vinduer i begrenset omfang.

For eksisterende fritidsbebyggelse i områdene FB 1-9 og FB 13-17 skal omrisset av eksisterende bygninger også gjelde som byggegrense for disse.

1.2.1 Fritidsbebyggelse, områdene FB 1 – 13 og 15 – 16.

Omfatter områder med eksisterende eller tidligere planlagt fritidsbebyggelse.

1.2.2 Fritidsbebyggelse, område FB 14.

Det tidligere snekkerverkstedet kan bygges om til servicebygg med bl.a. kjøkken, spiserom, stuer, møterom, vaskerom og 1 leilighet. Bygningen kan ha BYA på maksimalt 450m², gesimshøyde ikke over 4,5 m saltak og maksimal mønehøyde på 7 m. Det kan skytes ut til kjeller.

Sør for boligområdet BO 4 kan det oppføres en ny sjøbod som vist i plankartet. Sjøboden skal ha en maksimal grunnflate på 15 m².

1.2.3 Fritidsbebyggelse, område FB 17.

Båthus kan bygges på opparbeidet tomt sør-vest i området. Bygningen kan bygges inntil 30 m² BYA og skal ha saltak med mønehøyde på 3,5 m og gesimshøyde på 2,5 m. Utforming, fargevalg og plassering skal tilpasses omkringliggende bygningsmiljø og omgivelser forøvrig.

2 boder tillates oppført etter gjeldende regler i tilknytning til hhv. Rødhytta og Gulhytta. Endelig plassering fastsettes ved byggesøknad.

Eksisterende teknisk hus for VA kan utvides i nødvendig grad og inntil 15 m² for å romme teknisk utstyr for påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.

Ny sjøbod kan bygges som erstatning for eksisterende gammel sjøbod på brygga ved Gulhytta. Boden kan bygges inntil 24 m², som kan deles opp i 4 seksjoner for utleie, og med tørkeloft for sjøredskap. Bygningen bygges i samme stil som eksisterende og skal ha saltak med maksimal mønehøyde på 4,5 m, og gesimshøyde på 2,5 m målt fra gjennomsnitts planert terreng rundt bygningen.

1.2.4 Fritidsbebyggelse, område FB 18.

I området kan det oppføres 4 hytter med inntil 100 m² BYA med mønehøyde på 4,5 m og gesimshøyde på 3 m målt fra gjennomsnitts planert terreng rundt bygningene. I tillegg kan det oppføres et uthus på inntil 15 m² BYA for hvert fritidshus. Uthuset skal føres opp i tun med hytta og føres opp uten isolasjon og innvendig kledning og med vinduer mindre enn 10% av gulvarealet.

1.3 Industriområde.

I området skal det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

1.3.1 Industriområde, IO1.

Omfatter eksisterende industriområde på eiendommen Gnr. 23 bnr. 228.
I området kan benyttes for håndverksbedrift med tilhørende anlegg.

Bygninger skal ligge minimum 6 m fra senterlinje for Borteidveien, og skal ha gesimshøyde ikke over 4 m, saltak og maksimal mønehøyde på 6 m. Høyder inntil 2 etasjer kan tillates dersom dette ikke er til sjanse for området.

Det skal settes av tilstrekkelig parkeringsareal innenfor området. Parkeringsarealet kan benyttes av ansatte i bedriften og besøkende ved Kragerø Fjordferie. I vinterhalvåret kan parkeringsarealet benyttes til båtopplag.

1.3.2 Industriområde, IO3.

Omfatter det østlige industriområdet i det gamle bruddet på eiendommen Gnr. 23 bnr. 245. Det kan her oppføres bygninger nødvendige for båtopplag og parkering av biler. Bebyggelsen skal ikke legges nærmere sjøen enn 30 m.

Området skal underlegges ordning for håndtering av spesialavfall i samsvar med gjeldende regler. Oppsamlingsplass for spesialavfall er vist i plankartet.

I tilknytning til industriområdet kan det anlegges inntil 80 bryggeplasser langs land og med molo og flytebrygger som vist på plankartet.

1.4 Fritidsbebyggelse FI1.

Omfatter område for eksisterende fritidsbebyggelse på eiendommen 23/194 og 23/271.

§5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det regulert høyspenttrasé med sikringssone på 20 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner.

§6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde på land.

Området skal benyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Stier for adkomst til hyttene kan anlegges dersom disse ikke er til sjenanse for områdets bruk som friluftsområde.

I friluftsområdet nedenfor det gamle bruddet mot sjøen skal det være grøntbelte på minst 30 m bredde og det kan her ikke plasseres innretninger synlig fra sjøen.

6.2 Friluftsområde i sjø.

Området skal kunne benyttes til tradisjonelle frilftsaktiviteter knyttet til sjøen. Det kan ikke settes ut stengsler eller annen innretning som er til hinder for slik bruk av området.

6.3 Privat småbåthavn, land/sjø.

Borteid Småbåthavn AS sitt bryggeanlegg på Sæteren videreføres med inntil 80 bryggeplasser som vist i planen. Bryggeelement må plasseres slik at innmålt nabogrense i sjø mot syd ikke overskrides.

Anlegget skal gi plass for utleieplasser for følgende eiendommer:

- Hustomt ved Borteid Gård 23/257 og 23/258
- Fritidsbebyggelsen innenfor området FB 10

På eiendommen g/bnr. 23/189 nord-øst i planen, videreføres bryggeanlegget som vist i plankartet. Avstand til nabogrense skal muliggjøre bygging og vedlikehold på egen eiendom.

Eksisterende bryggeanlegg på eiendommen 23/228 nordvest i planområdet videreføres. Hytter i området FB18 får tildelt båtplasser etter avtale med grunneier.

Øvrige småbåthavner har etablerte bryggefester etter avtale med grunneier eller hyttelag.

6.4 Bevaring, gårdstun.

Bestående bebyggelse innenfor dette området skal bevares slik at områdets karakter som gårdstun ikke endres. Området skal kunne benyttes til tradisjonelt jordbruk og tilhørende aktiviteter, ved siden av utleie til fritidsformål.

Bebyggelsen tillates bare påbygget, ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Enkelte deler av bygningene skal også interiørmessig bevares. Ved utbedring skal det søkes faglig bistand og godkjenning fra antikvarisk myndighet før arbeidene påbegynnes.

- Hovedhuset kan innredes som fritidsbolig for utleie, én enhet.
- Bryggerhuset kan innredes som fritidsbolig for utleie, én enhet.
- Hønsehuset restaureres og kan innredes som anneks.
- Vedskjulet restaureres og kan innredes som anneks og vedskjul.
- Låven kan rives og gjenoppføres med samme volum og utforming, med rom for utleie tilpasset bevegelseshemmede på hovedplan, øvrige med adkomst via låvebro.

- Vognskjul kan rives og gjenoppføres med samme volum for utleie av én enhet og uthus.
- Jordkjeller rehabiliteres og føres tilbake til sin opprinnelige form.

I forbindelse med realisering av rehabiliteringssenter, kan det oppføres en sjøbu som vist på plankartet. Bygningen skal tilpasses den gamle bebyggelsen mht. plassering og utforming med begrenset vindusareal. Isolasjon og innvendig kledning tillates ikke. Maksimal BYA: 15 m².

§7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstveg.

Omfatter den private veien på Borteid innenfor planområdet og avkjørsler fra denne. Veien kan benyttes av oppsittere i planområdet og tilstøtende eiendommer, samt for allmen ferdsel i henhold til de lover som gjelder.

Det kan legges ny adkomstvei frem til nytt bryggeanlegg nord-vest i planen.

7.2 Felles parkering.

De viste felles parkeringsplasser skal benyttes av gjester hos Kragerø Fjordferie, nærliggende hytter og deres besøkende, etter nærmere avtale med grunneier. I vinterhalvåret kan parkeringsarealet benyttes til båtopleg.

På parkeringsplassen ved innkjørselen til Kragerø Fjordferie, kan det bygges en portal inn til eiendommen samt en ny garasje for 2 biler. I garasjen kan det innredes loft for kontorfunksjon. Garasjen kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3 m, saltak og maksimal mønehøyde på 6 m. Maksimal BYA på 60 m².

Det kan også oppføres et uthus/lager på parkeringsplassen nord for område for fritidsbebyggelse, FB 13. Bygningen kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3 m, med saltak og maksimal mønetakhøyde på 6 m. Maksimal BYA på 50 m².

7.3 Felles lekeområder.

De viste felles bade- og lekeområder skal være felles for de regulerte utleiehyttene, hovedhus og kårbolig på eiendommen Bjerketangen G/bnr. 23/228 etter nærmere avtale med grunneier.

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

- 8.1** Inngjerding av tomtene skal anmeldes til det faste utvalg for plansaker som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godskjennes av det faste utvalg for plansaker.

§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1** Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2** Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.3** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.4** Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 11. mars 2010



ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL

Bilag nr. 1381.102

19

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 8 DATO 3/2-83
Raf Levin

KRAGERØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ~~REGULERINGSPLAN FOR GNR. 23,~~
BNR. 22, 75 M.FL., "SKOTTBEKKEN".

Dato for siste revisjon av planen

Dato for kommunestyrets vedtak

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

Området reguleres i hovedsak for følgende formål:

Byggeområder
Fareområder
Fellesareal for flere eiendommer
Andre bestemmelser

05. 11. 83

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

1.11 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger med møneretning som vist på planen.

1.12 Boligenes brutto grunnflate inkl. overdekkede terrasser, garasjer og carporter kan være inntil 20% av tomtas nettoareal.

1.13 Gesimshøyden for boligene må ikke overstige 4 m for 1 etg. byggehøyde og 6,5 m for 2 etg. byggehøyde, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglin.

Boliger med 1 etg. skal ha en takvinkel på mellom 22° og 45°.

Boliger med 2 etg. på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 22° og 30°.

1.14 Ved byggesøknad for de frittliggende boligene skal det vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av 1 personbil på egen grunn, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

1.2 Industri - verksted.

- 1.21 I området skal oppføres bygninger for lett industri/verksted med tilhørende anlegg.
- 1.22 Gesimshøyden for verksteds- og lagerbygninger skal ikke overstige 6,5 m.
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på min. 15°.
- 1.23 Samlet gulvareal i verksteds- og lagerbebyggelsen skal ikke overstige 2000 m².
- 1.24 I industriareal D kan tillates parkering av biler og båttopplag.
I inudstriareal E kan tillates brygger for taxibåter med tilhørende anlegg.

1.3 Fareområder.

- 1.31 Området for høyspenttrasé er regulert med sikringssone på hver side av senterlinjen for traséen.

2. ANDRE BESTEMMELSER

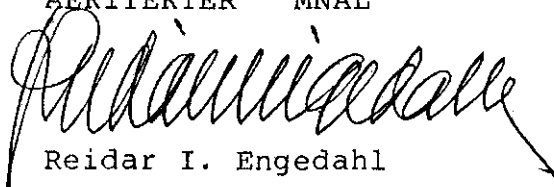
- 2.11 Privat felles adkomstveg fra Fossingvegen, fylkesveg H210 til Borteid gis en reguleringsbredde på 6 m.
- 2.12 Byggegrensen settes til 10 m, regnet fra centerlinje veg.
- 2.13 Felles avkjørsler, i planen merket, avkjørsel 1, 2 og 3 gis en reguleringsbredde på 4 m.
- 2.14 Avkjørslene gis en radius på 4 m på hver side ved munning mot hovedveg.
- 2.15 Minste avstand fra felles avkjørsel til bebyggelse skal være 3 m fra regulert kant av avkjørsel.

3. FELLES BESTEMMELSER

- 3.1 Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.
- 3.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 3.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 18. mai 1982

ENGEDAHL OG LUNØE
ARKITEKTER MNAL



Reidar I. Engedahl

Bilag nr. 9.439/02



Kragerø kommune

09.03.2026

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

Telefaks: 35 98 34 60

Email: post@kragero.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 23 Bnr. 139 Snr.

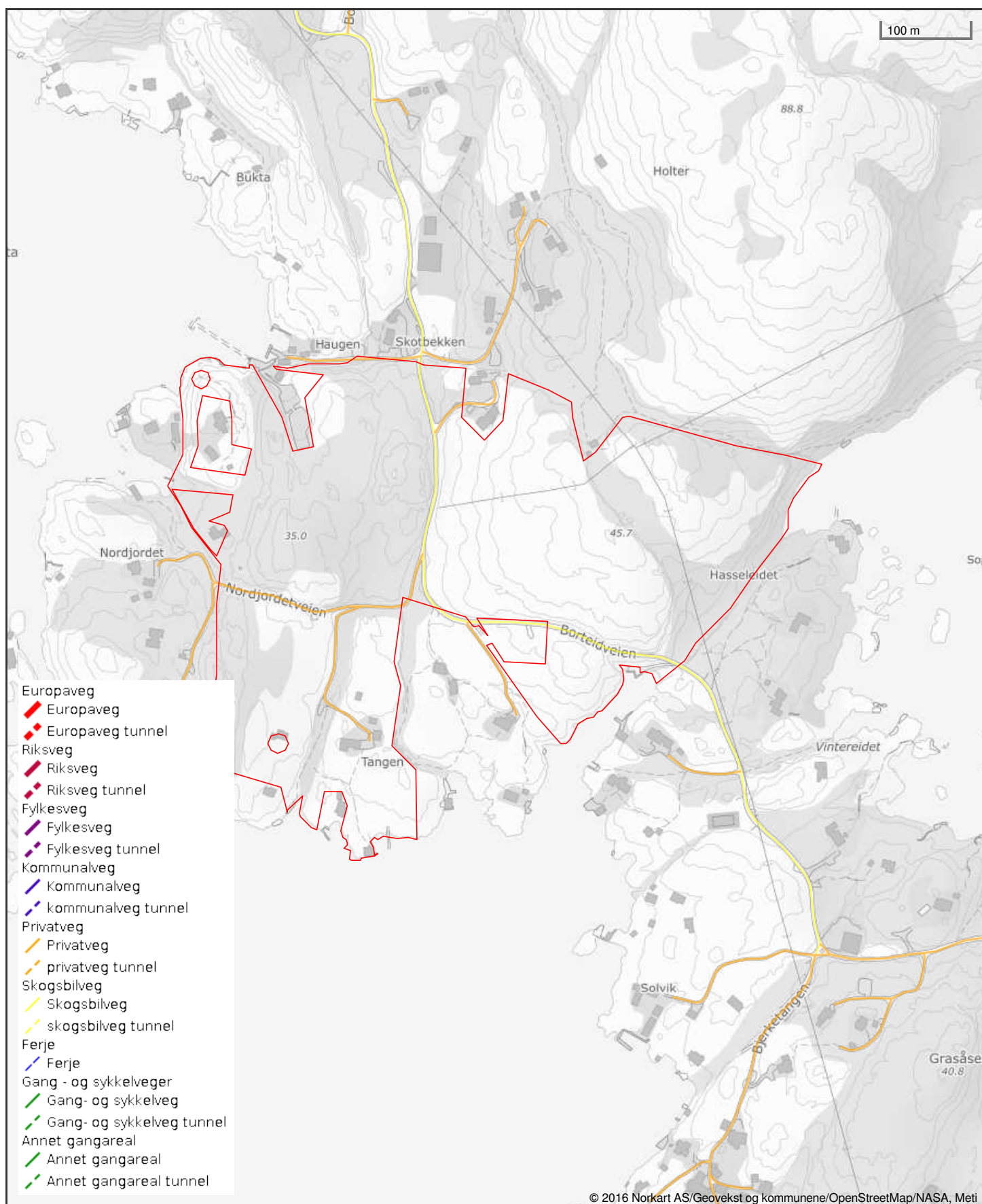
Adresse: Nordjordetveien 1, 3790 HELLE

0800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

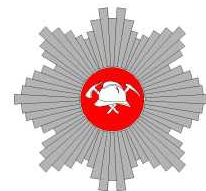
	Ja	Nei
Offentlig vann		X
Offentlig kloakk		X
Mulighet for tilknytning offentlig vann	X	
Mulighet for tilknytning offentlig kloakk	X	
NB! Ta kontakt med avdeling VAR i kommunen for mer informasjon		



Vegstatuskart for eiendom 4014 - 23/139//



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



Kragerø 10.03.2026

OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

Det vises til deres henvendelse rettet til Kragerø kommune knyttet til opplysninger om skorstein og ildsteder i bygning.

Eiendom:

Gbnr. 23/139

Adresse: Nordjordetveien 1

Postnummer: 3790

Poststed: Helle

Pr. 10.03.2026 har det ikke vært ført tilsyn med fyringsanlegget på adressen da det ikke har ligget inne med aktivt fyringsanlegg i forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen

Kragerø Kommune



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TANGEN 2	Beregnet areal	220811.2
Etablert dato	27.01.1968	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.16	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.11.2025 25.11.2025	25/4101		23/126, 23/129, 23/139
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/139
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.01.2020 10.01.2020			23/139, 23/311
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/139
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.11.2019 10.01.2020	Sak 19/07592 J 077/19	Tinglyst 20.01.2020	23/263 (-56,5), 23/334 (56,5) 23/139
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.11.2019 10.01.2020	Sak 19/07591 J 075/19	Tinglyst 20.01.2020	23/139 (-177,9), 23/333 (177,8) 23/263, 23/311, 23/334
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	28.08.2019 28.08.2019	Sak 19/03099 J023/19		23/139, 23/311
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.05.2017 16.05.2017			23/118, 23/139
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.03.2016 29.03.2016			23/7, 23/139
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.02.2016 29.03.2016	Sak 15/01323 J 038/15	Tinglyst 12.04.2016	23/7 (-8863,7), 23/311 (8863,8) 23/139, 23/723
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.01.2016 27.01.2016			23/139
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.04.2013 26.04.2013			23/75, 23/139
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.04.2013 26.04.2013			23/75, 23/139
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.04.2013 14.05.2013	J 015/13 Matr. nr. 064/04	Tinglyst 21.06.2013	0815-23/304 (1314,5), 23/139 (-1314,6) 23/75
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.01.2013 25.01.2013			0815-23/117, 23/75, 23/139
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.12.2010 08.12.2010			23/126, 23/139
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.06.1998			23/139 (-3047), 23/263 (3047)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.01.1996			23/139 (-2499), 23/250 (2499)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.05.1992			23/139 (-967), 23/234 (967)

Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.09.1991	23/139 (-747), 23/232 (747)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.10.1989	23/139 (-882), 23/220 (882)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.04.1982	23/139 (-580,4), 23/186 (580,4)
Skylddeling Skylddeling	06.05.1971	23/139 (-1052,3), 23/149 (1052,3)
Skylddeling Skylddeling	06.05.1971	23/139 (-1117,7), 23/150 (1117,7)
Skylddeling Skylddeling	27.01.1968	23/7, 23/139
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	4/85	0815-23/14, 23/22, 23/25, 23/28, 23/29, 23/43, 23/139
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	14/88	23/25, 23/28, 23/31, 23/139

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6529140.82	525659.8		Ja	220811.2	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN ANNE F010760*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	OKSEBÅSVEIEN 21 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)
NILSEN SVENN F050470*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	NORDJORDETVEIEN 5 3790 HELLE	Utflyttet (U)
NILSEN STIAN F100477*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	MÅNELIVEIEN 33 3790 HELLE	Bosatt (B)
NILSEN KNUT F230861*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	MÅNELIVEIEN 10 3790 HELLE	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Nordjordetveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3790 HELLE	Kirkesogn	05090204 Helle
Grunnkrets	302 Skarbo	Tettsted	
Valgkrets	2 Helle		

Vegadresse: Nordjordetveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3790 HELLE	Kirkesogn	05090204 Helle
Grunnkrets	302 Skarbo	Tettsted	
Valgkrets	2 Helle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15168870		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	15168870	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.02.1991
3	15165219		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	
4	15619066		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
5	15596031		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	02.08.1994

6	165340396		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
7	165340388		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 15168870: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	131
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	131
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordjordetveien 5	H0101	23/139	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	131	0	131	0	0	0

2: Bygningsendring 15168870-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.02.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	71
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.12.1990	17.12.1990	
Igangsettingstillatelse	17.01.1991	17.01.1991	
Tatt i bruk	17.02.1991	17.02.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/139	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	71	0	71	0	0	0

3: Bygning 15165219: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		23.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/139	-	-	-	-	-

4: Bygning 15619066: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Fritidsbolig	Nordjordetveien 1	H0101	23/139	0	0	0	0	
--------------	-------------------	-------	--------	---	---	---	---	--

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

5: Bygning 15596031: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 02.08.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.06.1994	15.06.1994	
Igangsettingstillatelse	02.07.1994	15.06.1994	
Tatt i bruk	02.08.1994	15.06.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/139	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

6: Bygning 165340396: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Tatt i bruk		23.08.2007	
-------------	--	------------	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/139	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

7: Bygning 165340388: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	53
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/139	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	0	0



Kragerø kommune

09.03.2026

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

Telefaks: 35 98 34 60

Email: post@kragero.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Reguleringsforhold

Det er ikke reguleringsplaner under arbeid ved denne eiendommen

Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)

Journalnr.
J 023/19

Oppdragsnr.

Matrikkelmyndighet				
Kommune Kragerø				
Adresse P.b. 128	Postnr. 3791	Poststed Kragerø		
Matrikkelenhet				
Adresse	Knr. 0815	Gnr. 23	Bnr. 139,511	Festenr. Seksj.nr
Registrert eier Fam Nilsen og Heggem	Registrert fester			

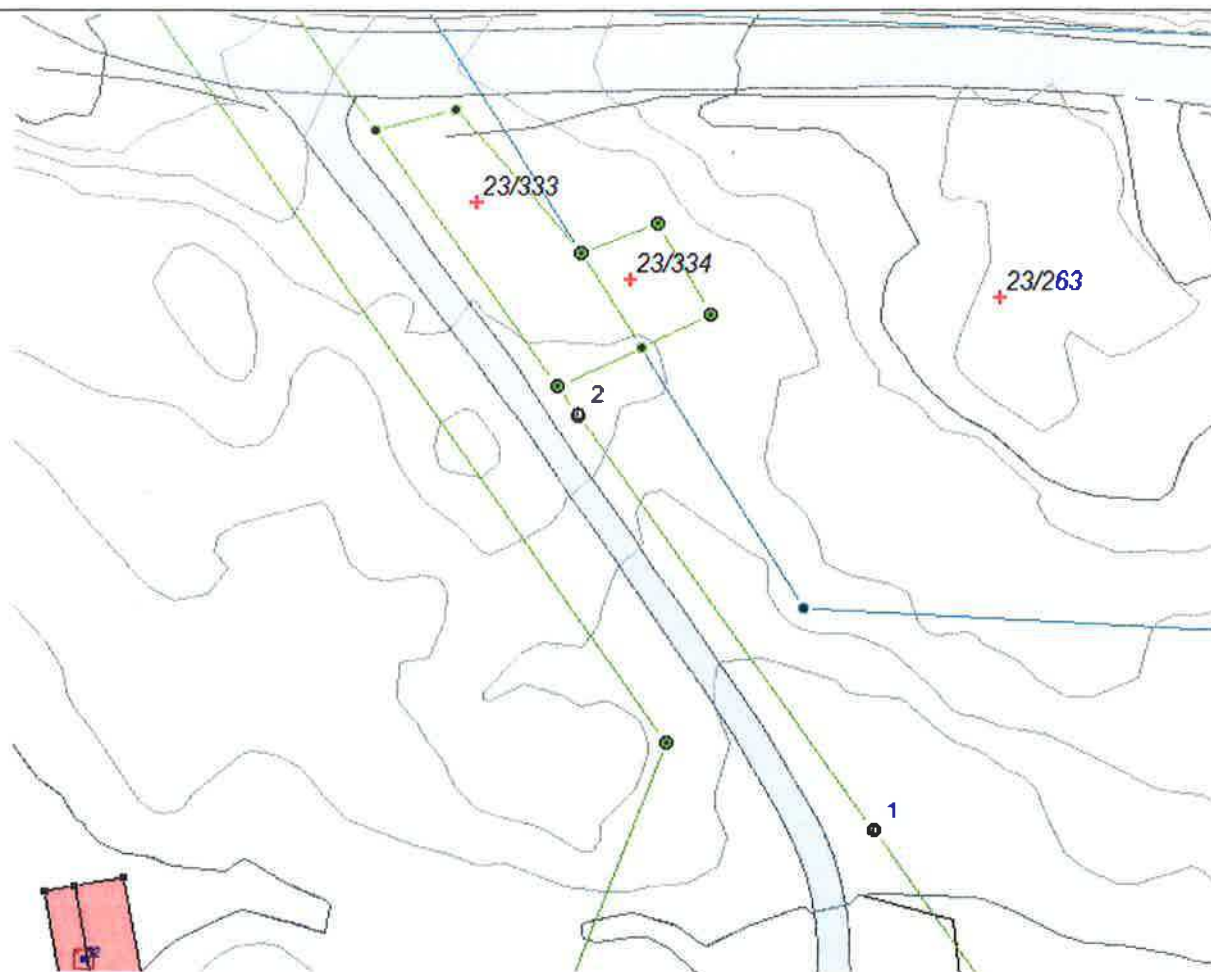
Om oppmålingsforretningen				
Forretningen avholdt	Dato 27.05.2019	Kl. 0900	Sted Borteid	
Tiltakstype (pbl § 20-1 pkt. m)	☐ Grunneiendom ☐ Anleggseiendom ☐ Festegrunn > 10 år ☐ Arealoverføring			
Tiltakstype (Matr.lovens § 6)	☐ Grensejustering ☒ Nymmerking/klarlegging av eksisterende grense ☐ Matrikulering av eksisterende umatr. grunn ☐ Registrering av ureg.jordsameie ☐ Uteareal til eierseksjon ☐ Saker etter SAK 10 § 4-3			
Saks- behandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering	
Rekvirent	Nils Arne Nilsen			Rekv..dato 17.04.2019

Habilitet	
Landmålerens navn Jon E. Hirsti	
☒ Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.	
Hadde noen av partene merknader/innsigelse til gjennomføringen av forretningen? ☒ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)	

Varsling og oppmøte	
Varslet om oppmålingsforretning er vedlagt en partliste som viser de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).	
Ev. merknader til varslingen	

Saksdokumenter – bakgrunn for forretningen		
Søknad og tillatelse etter pbl	Vedlegg nr.	☐ Ikke relevant
Rekvisisjon av oppmålingsforretning (m/dok.)		☐ Ikke relevant
Varsel om oppmålingsforretning		
Situasjonskart og situasjonsplan		
Konsesjonsdokumenter		☐ Ikke relevant
Servitutter		☐ Ikke relevant
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter		☐ Ikke relevant
Avtaler		☐ Ikke relevant
Andre vedlegg		

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • gjennomgang av grunnboksblad • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • etablering / sletting av rettigheter • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister



Ved utsettling av to grensepunkt på grenselinjen mellom g/bnr. 23/139 og g/bnr. 23/511 den 27.05.2019, kom partene til enighet om grenselinjen. Denne var tidligere innmålt med nøyaktighet bedre enn 100 mm.

Punktene 1 og 2 ble satt ut på denne linjen og merket med flate grensemerker. Partene godkjente disse på stedet, og punktene ble deretter målt med GPS-BTK måling i.h.t. til prosedyre.

Oppsummering og erklæring fra landmåleren (forts.)

dand måler orienterte fra grunnboks, og spurte om det var noen ikke tinglyste rettigheter.

Fra Kragers kommun: Knut V. hus og Jan E. Hirsti

Sted

Kragers

Dato

27/5-2019

Underskrift

Jan E. Hirsti

Vedlegg

(saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)

☐ Partsliste	Vedlegg nr. (fra – til)
☐ Fullmakter	
☐ Avtaler	
☐ Hjemmelsdok. (Matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)	
☐ Arealregnskap	
☐ Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Partspåstander	
☐ Forlik/voldgift	



Varsel om oppmålingsforretning

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal
Oppmålingsavdelingen
Pb. 128, 3791 Kragerø
Besøksadresse: Gamle Kragerøvei 12, 3770 Kragerø

Journalnr.
J 023/19

Oppdragsnr.

Det varsles herved om at det skal holdes oppmålingsforretning på følgende eiendom

Eiendom				
Gateadresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr
Nordjordetveien 1,5	23	139		
Hjemmelshaver				
Nilsen		☒ Som eier ☐ Som fester		

Om forretningen			
Forretningen avholdes:	Dato 27.05.2019	Kl. 0900	Sted Avkjøring til Borteidveien 34
Rekvirent		Rekvisisjonsdato	
Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet			
☐ Grunneiendom	☐ Festegrunn	☐ Anleggseiendom	☐ Arealoverføring
Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn		Matrikkulering av	
☐ Grøntsejustering	☒ Grensepåvisning	☐ umatrikulert grunn	☐ jordsameie ☐ Uteareal eierseksjon
Når grenser ikke er fastlagt ved tidligere oppmålingsforretning, er det særlig ønskelig at partene møter opp for og påvise sine grenser under forretningen. Det er også ønskelig at kopier av dokumenter som kan bidra til å belyse forholdene, sendes inn til kommunen på forhånd.			

Hvem er varslet
Vedlagt følger en oversikt over de personer som er varslet om forretningen og i hvilken egenskap (patstelling, rolle) disse er blitt varslet. Det oppfordres til at man så snart som mulig gir melding til kommunen dersom man kjenner til ev. andre som forretningen kan få betydning for

Kvittering, fullmakt
Det anmodes om at kvittering for mottatt varsel ev. melding om at man ikke kan møte til fastsett tid, sendes kommunen innen en uke før forretningen skal holdes. Dersom man velger å la en annen person møte for seg, må vedkommende gi skriftlig fullmakt som leveres ved fram møte.
☐ Kvitteringsblankett for mottatt varsel og blankett for fullmakt vedlagt.

Andre opplysninger
Det kan ikke kreves godtgjørelse for reiseutgifter, tapt arbeidsfortjeneste og lignende. I forbindelse med avholdelse av oppmålingsforretning Klage: Enkeltvedtak etter matrikkelloven § 46 kan påklages etter kap.IV i fraværingsloven
Videre saksgang
Dette er en ny innkalling da det ikke passet for viktige parter den 15.05.2019.

Landmåler		
Navn	Jon E. Hirsti	
Stilling	Ing	
Sted	Dato	Underskrift
Kragerø	06.05.2019	Jon E. Hirsti

Partsliste

Vedt.	S.	av
-------	----	----

Parter			Varsling			Under forretningen						
Navn	Gnr./Bnr./	Partsstilling (rolle)	Dato	Måte	Mottaks kvitt. (rek. nr.)	Ev. Fullmak	Oppmøte (x)	Godkj. (x)	Signatur ved oppmøte			ID
Adresse	Fnr./Snr.								1)	2)	3)	
Anne Larsen	23/139	HH	06.05. 2019	Brev			☐	☐				
Knut Nilsen	23/139	HH	06.05. 2019	Brev			☐	☐	<i>Knut Nilsen</i>			
Stian Nilsen	23/139	HH	06.05. 2019	Brev			☐	☐				
Svenn Nilsen	23/139	HH	06.05. 2019	Brev			☐	☐				
Karen Marie Heggem	23/311	NB	06.05. 2019	Brev			☐	☐	<i>Karen Marie Heggem</i>			
Brit Teien/Stein Thorvik	23/723	NB	06.05. 2019	Brev			☐	☐	<i>Stein Thorvik Brit Teien</i>			
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				
							☐	☐				

1) Hjemmelshaver: (HID) Rekvisitent: (RR) Nabo: (NB) Gjenboer: (GB) Reg.eier: (RE) Aktuell eier: (AE) Rettighetshaver: (RH) Ikke varslet: (IV)
2)
3) Stedfortreder: (SUF) Stedfortreder med beslutningsfullmakt: (SMF)
4) Førerkort: (F) Bankkort m/ bilde: (B) Pass: (P)

IMPORT AV PUNKTOBSERVASJONER

Importert KOF fil: P:\Oppmålingsforretning\2019\23-139.KOF

Litt statistikk:

-Minste tidsseperasjon er : 15.2 minutter
-Minste antall satellitter : 11
-Største PDOP : 1.87
-Antall punkter : 3
-Antall målinger : 7
-Antall punkt målt en gang : 1
-Antall punkt målt to ganger : 0

Geoidmodellen HREF2016B_NN2000_EUREF89.bin er brukt under importen

Observasjonene er knyttet til instrumentnummer 61

OBSERVASJONER

Punktnavn	Mnr	X m	Y m	H m	Dato YYYYMMDD	Klokk HH:MM:SS	dTid min	SVs	PDOP
1	01	6528927.487	525721.488	10.728	19991011	09:33:31		11	1.64
1	02	6528927.472	525721.516	10.721	19991011	09:48:45	15.2	13	1.32
1	03	6528927.463	525721.516	10.715	19991011	10:04:36	15.8	11	1.87
2	01	6528960.907	525697.490	13.612	19991011	09:36:20		15	1.51
2	02	6528960.920	525697.476	13.588	19991011	09:53:00	16.7	16	1.11
2	03	6528960.933	525697.476	13.576	19991011	10:08:13	15.2	14	1.41
3	01	6528994.464	525670.096	10.675	19991011	10:09:33		12	1.58

DOKUMENTASJON UTJEVNINGSBEREGNINGER

ADMINISTRATIVE DATA

Oppdrag : 23-139

GJENNOMSNIITTSPARAMETRE

Geoidehøyde [m] : 40.000
Rotasjon [gon] : 0.00000
Målestokk [m/km] : 0.000
Nordlig loddavvik [gon] : 0.00000
Østlig loddavvik [gon] : 0.00000

DATUMPARAMETRE

System : EUREF89 - SONE 32
Akse / Sone : 32
Lang halvakse [m] : 6378137.000
Flattrykning [1/f] : 298.2572221010000
Tangeringsmeridian [deg] : 9.000000000000000
Skalafaktor : 0.999600
Addisjonskonst. nord [m] : 0.000
Addisjonskonst. øst [m] : 500000.000
Rotasjon [deg] : 0.000000
Vertikaldatum : NN2000

INSTRUMENTPARAMETRE

INSTRUMENT : 61: CPOS

Std.avvik Konstantndel Avstandsavhengig
Standardavvik grunnriss: 0.0200 m
Standardavvik høyde : 0.0300 m
Sentrering Grunnriss : 0.0010 m
Sentrering Høyde : 0.0020 m

Feilkvadratsum	:	49.37712312
Beregnet std.avvik på vektsenheten	:	2.4844
Antatt std.avvik på vektsenheten	:	1.0000

Ingen feil i observasjonsmaterialet er funnet
DOKUMENTASJON UTJEVNINGSBEREGNINGER

ADMINISTRATIVE DATA
Oppdrag : 23-139

GJENNOMSNITTSPARAMETRE
Geoideshøyde [m] : 40.000
Rotasjon [gon] : 0.00000
Målestokk [m/km] : 0.000
Nordlig loddavvik [gon] : 0.00000
Østlig loddavvik [gon] : 0.00000

DATUMPARAMETRE
System : EUREF89 - SONE 32
Akse / Sone : 32
Lang halvakse [m] : 6378137.000
Flattrykning [1/f] : 298.2572221010000
Tangeringsmeridian [deg] : 9.0000000000000
Skalafaktor : 0.999600
Addisjonskonst. nord [m] : 0.000
Addisjonskonst. øst [m] : 500000.000
Rotasjon [deg] : 0.000000
Vertikaldatum : NN2000

INSTRUMENTPARAMETRE
INSTRUMENT : 61: CPOS
Std.avvik Konstantdel Avstandsavhengig
Standardavvik grunnriss: 0.0200 m
Standardavvik høyde : 0.0300 m
Sentrering Grunnriss : 0.0010 m
Sentrering Høyde : 0.0020 m

YTRE PÅLITELIGHET

DATUM: EUREF89 - SONE 32

UTJEVNING I GRUNNRIS

TVUNGEN UTJEVNING

GITTE KOORDINATER [meter]

PUNKT	N	E	H

NYBESTEMTE KOORDINATER MED MIDLERE FEIL [meter]

PUNKT	N	E	H	sN	sE	sH

1	6528927.474	525721.506		0.010	0.008	
2	6528960.920	525697.480		0.006	0.005	

YTRE PÅLITELIGHET - KOORDINATER [meter]

COORDINAT	Observasjon....[meter/gon]	Indre pål.	Ytre pål.

P 1	1 3	Y 0.048	0.022
P 2	2 3	X 0.046	0.017

Normparametre:
Normtype : Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser

Normklasse : 2 : Tettbygd/utbyggingsområder (k= 100 mm)

Tabellverdi=2.36 (Student-t, f=7, alfa=0.0250)

STATISTIKK

Antall iterasjoner	:	1
Antall observasjoner grunnrisskoordinater	:	12
Antall observasjoner	:	12
Antall ukjente grunnrisskoordinater	:	4
Antall ukjente	:	4
Antall overbestemmelser	:	8
Antall korrelasjoner	:	6
Feilkvadratsum	:	49.37712312
Beregnet std.avvik på vektsenheten		2.4844
Antatt std.avvik på vektsenheten	:	1.0000

GRATULERER, Alle punkt godtas av eiendomsnormen !

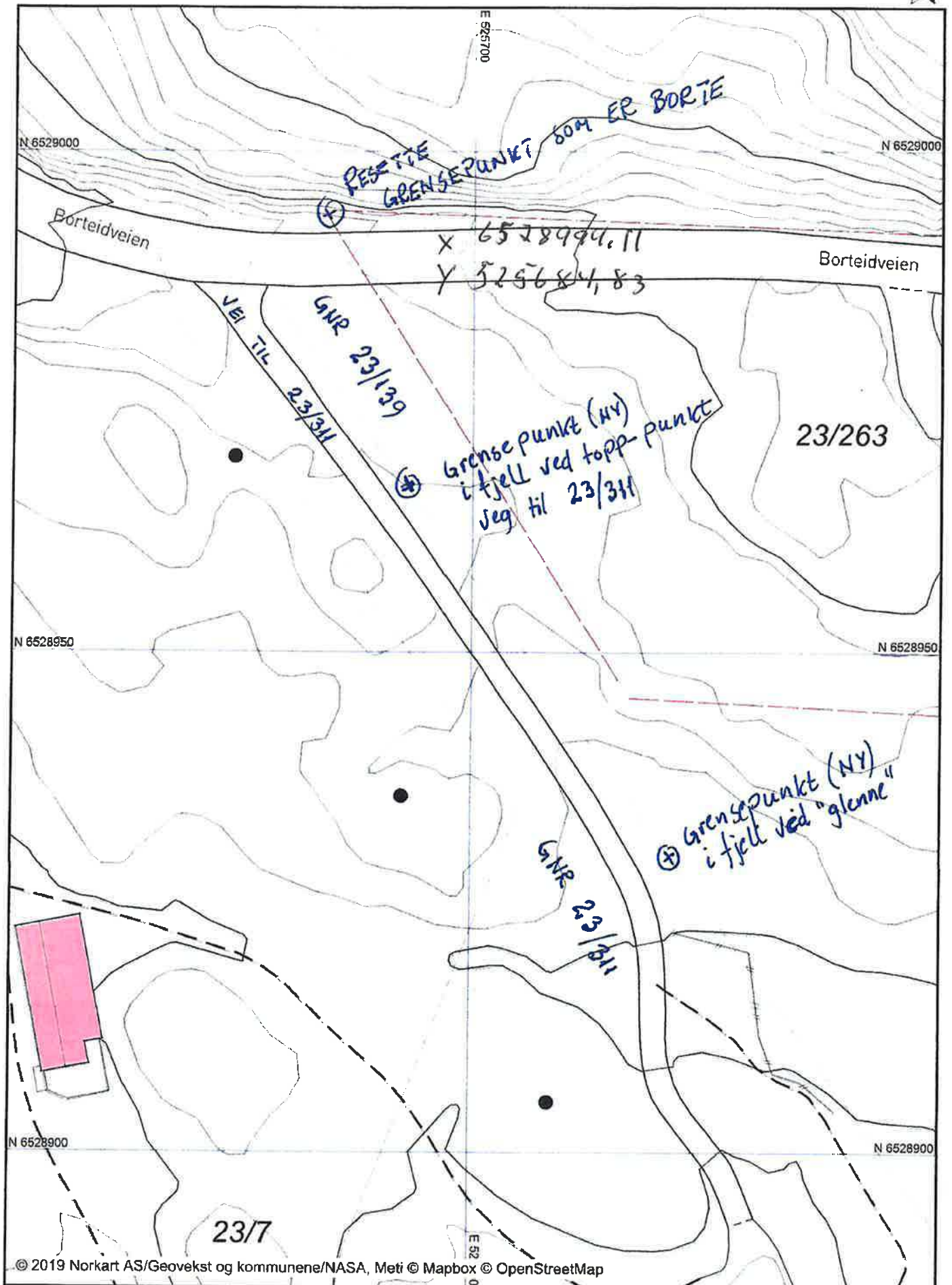


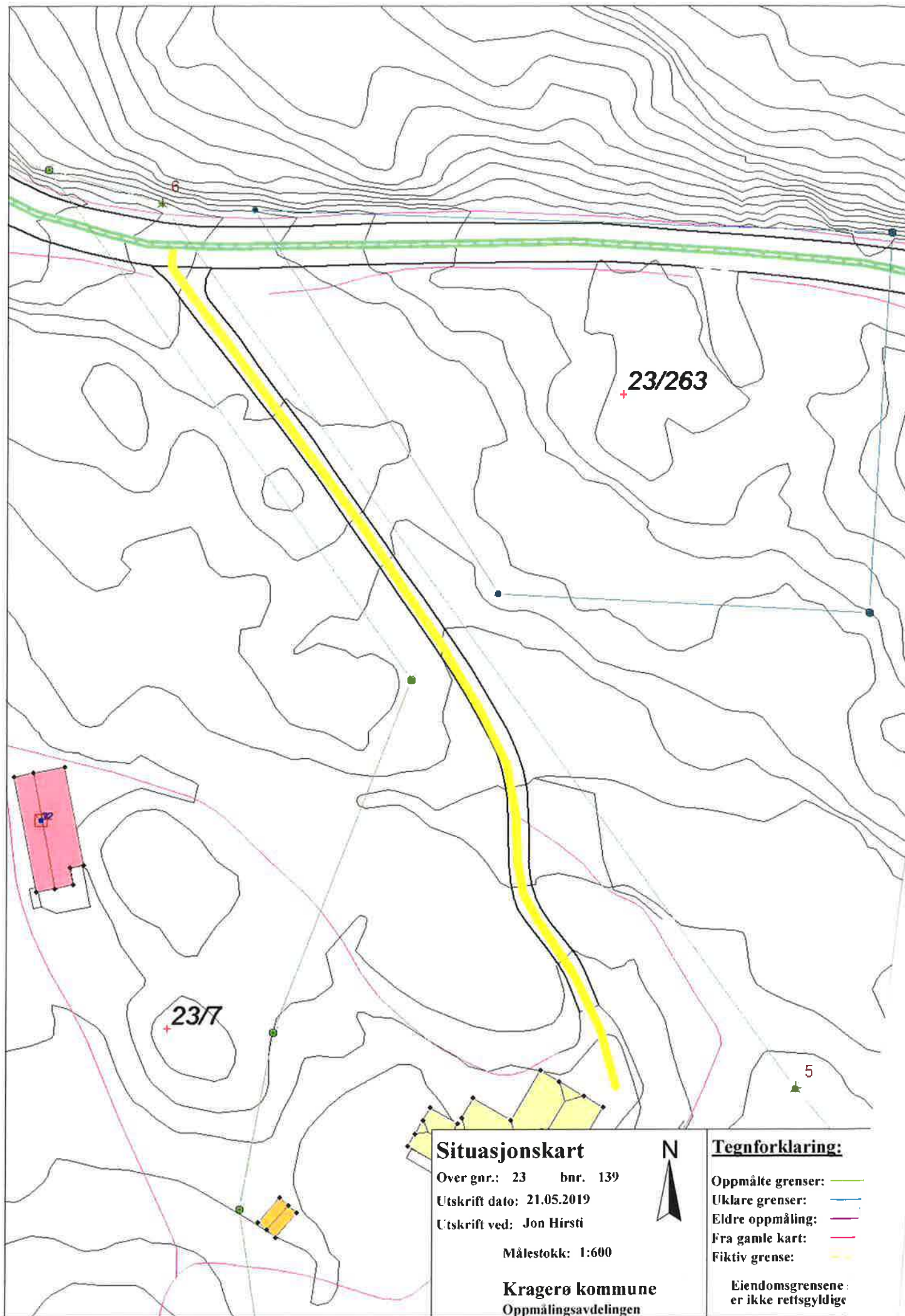
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.04.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N







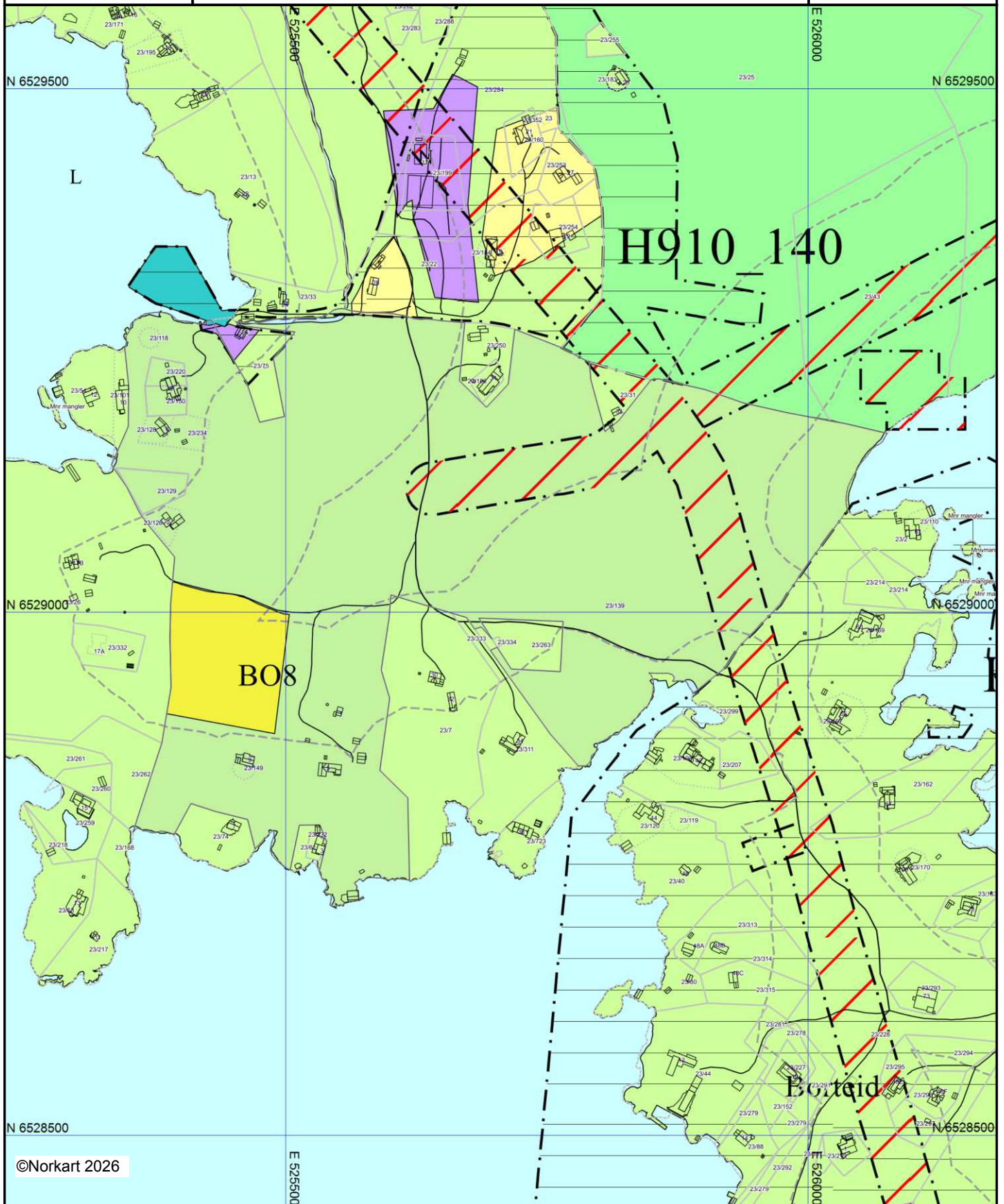
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/139
Adresse: Nordjordetveien 1
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealmål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift



Kragerø kommune

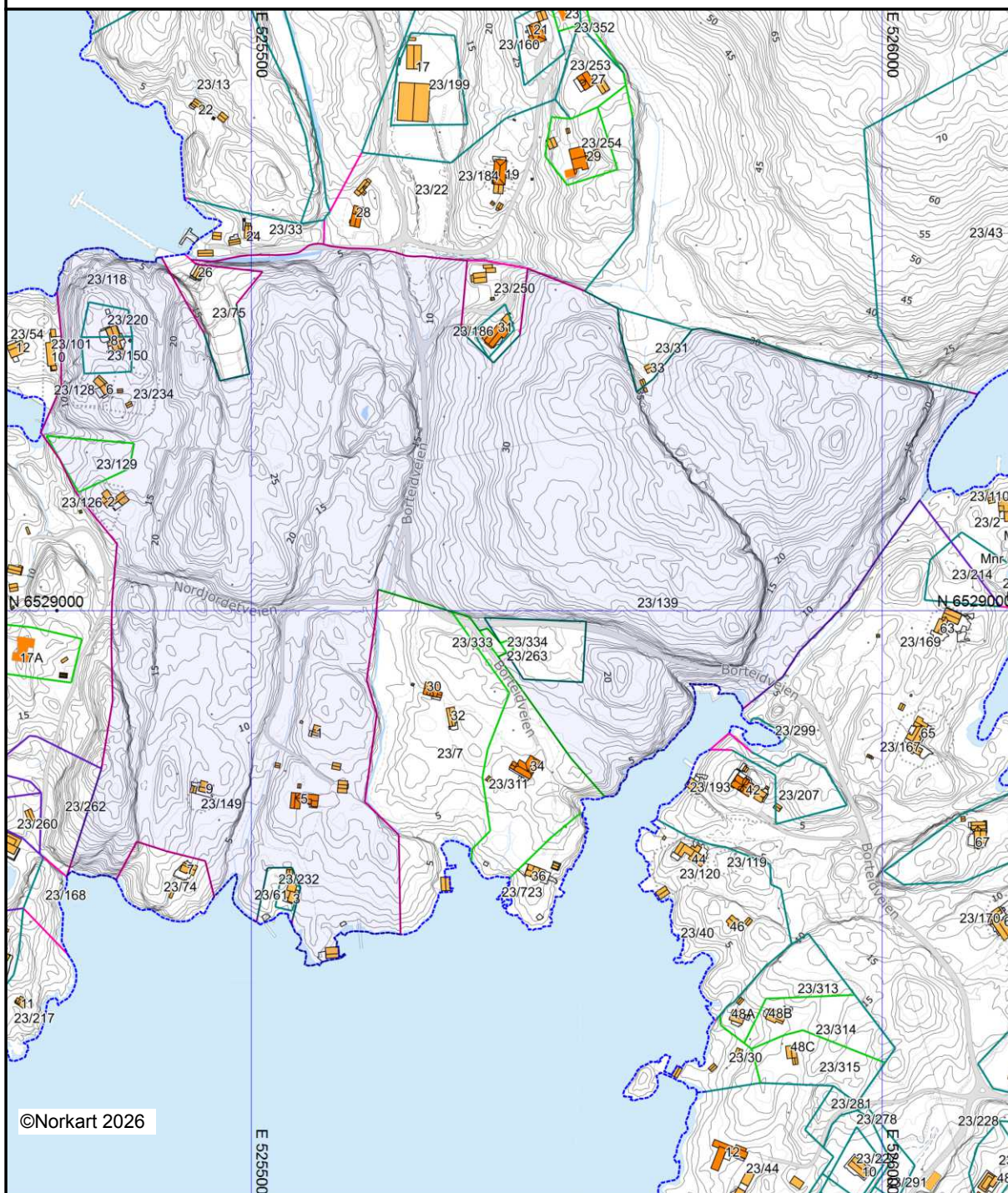
Grunnkart

Eiendom: 23/139
Adresse: Nordjordetveien 1
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordjordetveien 1, 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 25 808 m ²
	KPHensynsonenavn H370
	KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 811 m ²
	Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Områdenavn V
	Delareal 13 183 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn BO8

Delareal	26 m ²
Arealbruk	Småbåthavn,Nåværende
Delareal	3 m ²
KPHensynsonenavn	H910_42
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	135 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	440 m ²
KPHensynsonenavn	H910_54
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	206 511 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF
Delareal	140 m ²
Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende

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	198354
Navn	Skottbekken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/299/198354_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 142 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn C
	Delareal 144 m ²
	Formål Industri
	Delareal 119 m ²
	Formål Felles grøntareal
	Delareal 21 m ²
	Formål Småbåthavn
	Delareal 6 m ²
	Formål Kai
	Feltnavn Kai

	Delareal 7 m ² Formål Felles avkjørsel
Id	201042
Navn	Borteid
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.04.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/31/201042_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Friluftsområde



Kragerø kommune

Ledningskart

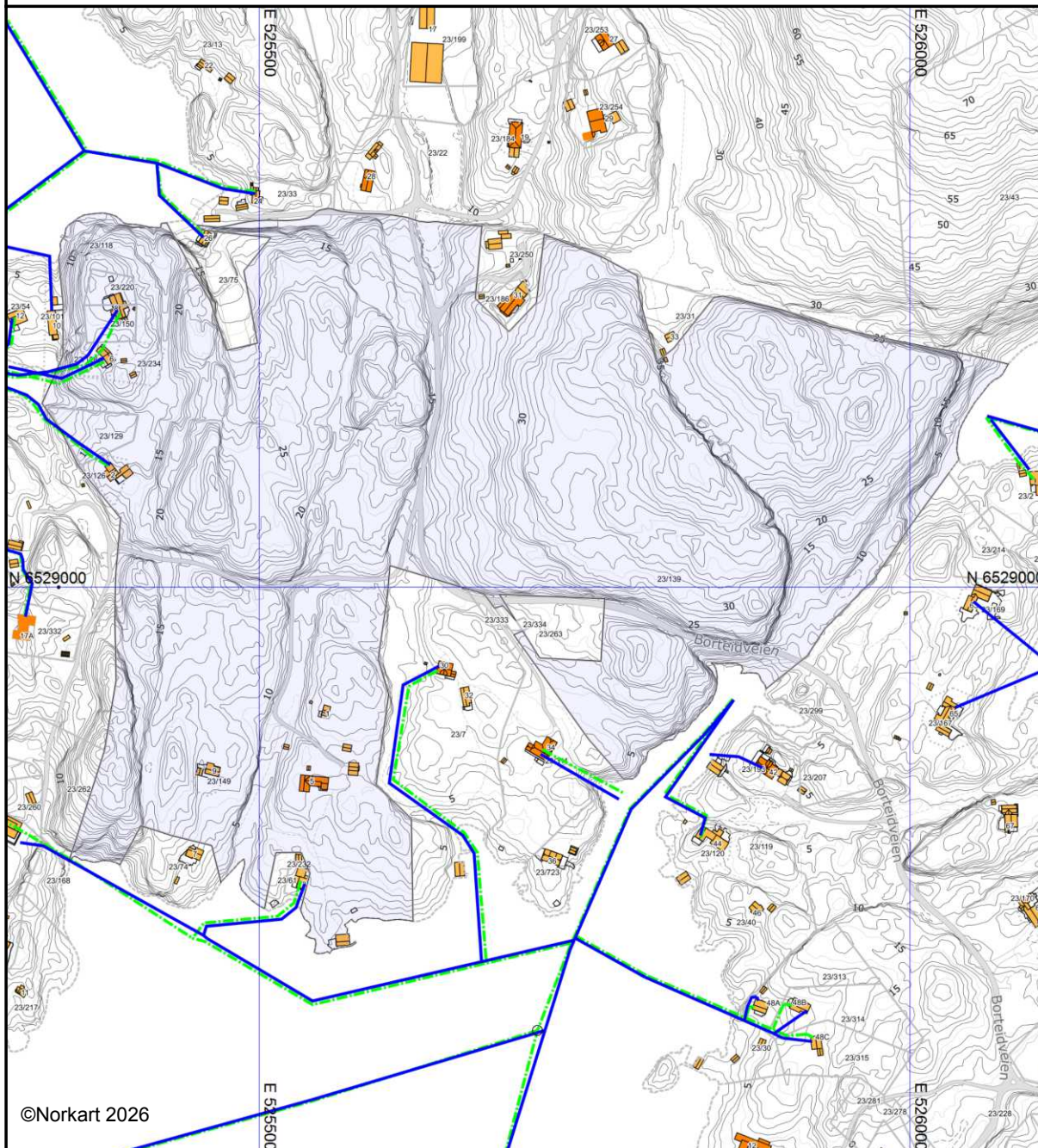
Eiendom: 23/139
Adresse: Nordjordetveien 1
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



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



Kragerø kommune

09.03.2026

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

Telefaks: 35 98 34 60

Email: post@kragero.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 23 Bnr. 139 Fnr. Snr.

Adresse: Nordjordetveien 1, 3790 HELLE

2000 Legalpant

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Megler kontakter Intrum for å få oppgitt sum renter og salær knyttet til Eiendommen.

Utestående ordinære krav betales til kontonummer 1506.90.21430. Krav som er hos Intrum betales til Intrums kontonummer iht oversikt fra Intrum.

Fakturakopier for privatpersoner kan lastes ned på Min side på Kragerø Kommune.

Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

For ytterligere informasjon ved utestående kontakt kommunens økonomiavdeling på okonomi@kragero.kommune.no



KNUT NILSEN
MÅNELIVEIEN 10
3790 HELLE

Saksnr: 2024/19117 **Dato:** 14.10.2024 **Saksbeh.:** Kenneth Schjølberg

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Nordjordetveien 5, bruksenhet H0101, 3790 HELLE den 14.10.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: KNUT NILSEN
For brannvesenet: Kenneth Schjølberg

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kenneth Schjølberg på kenneth.schjolberg@gbr.no eller **99 20 57 59**.

Med vennlig hilsen

Kenneth Schjølberg
Brannforebygger
99 20 57 59
kenneth.schjolberg@gbr.no

Grenland brann og redning IKS

-

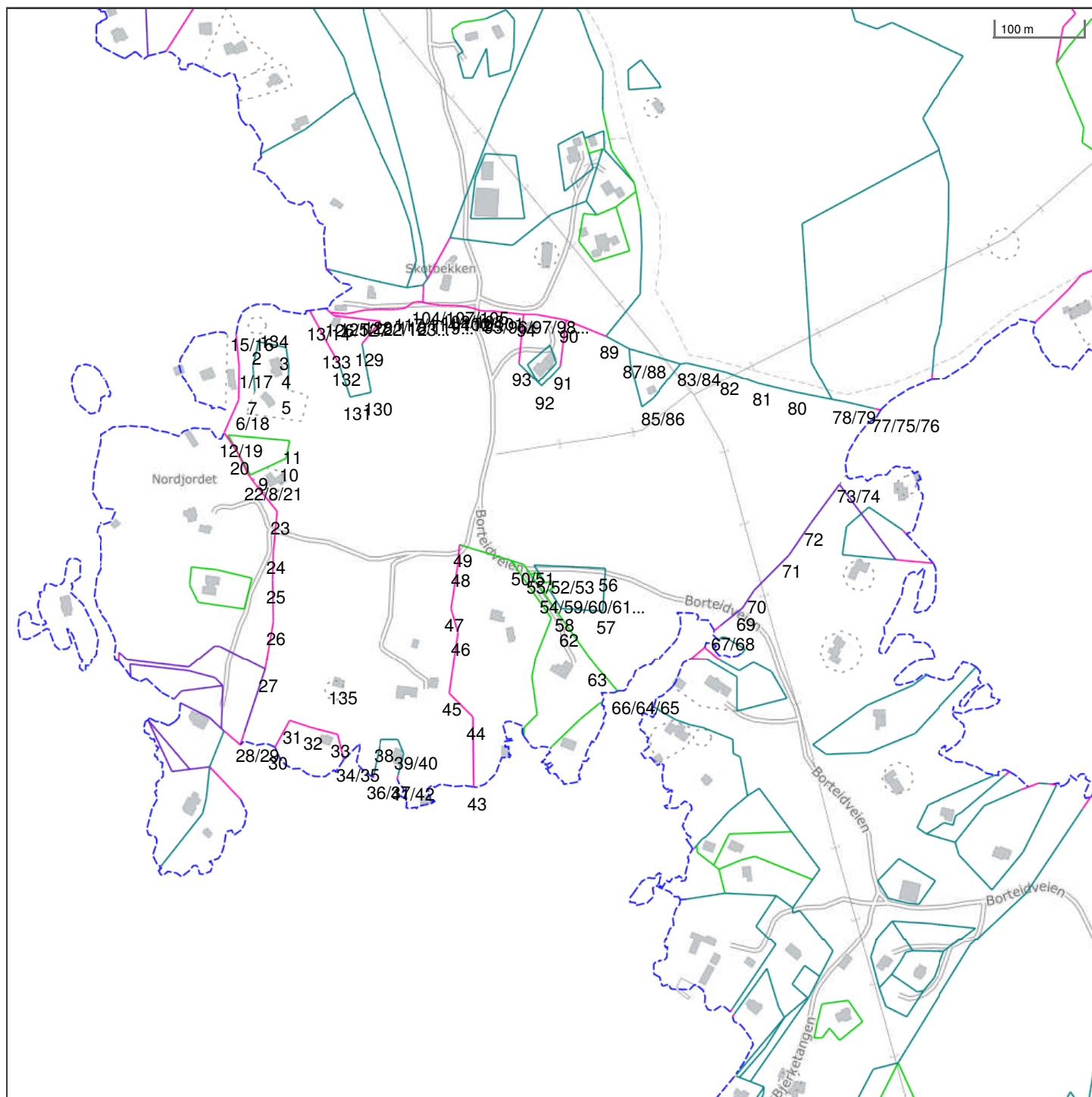
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Hydrovegen 53, 3936 Porsgrunn.
Postadresse:
Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Fakturaadresse
Grenland brann og redning IKS
Fakturamottak
Postboks 150, 3901 Porsgrunn

Side 2 av 2

Eiendomskart for eiendom 4014 - 23/139//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

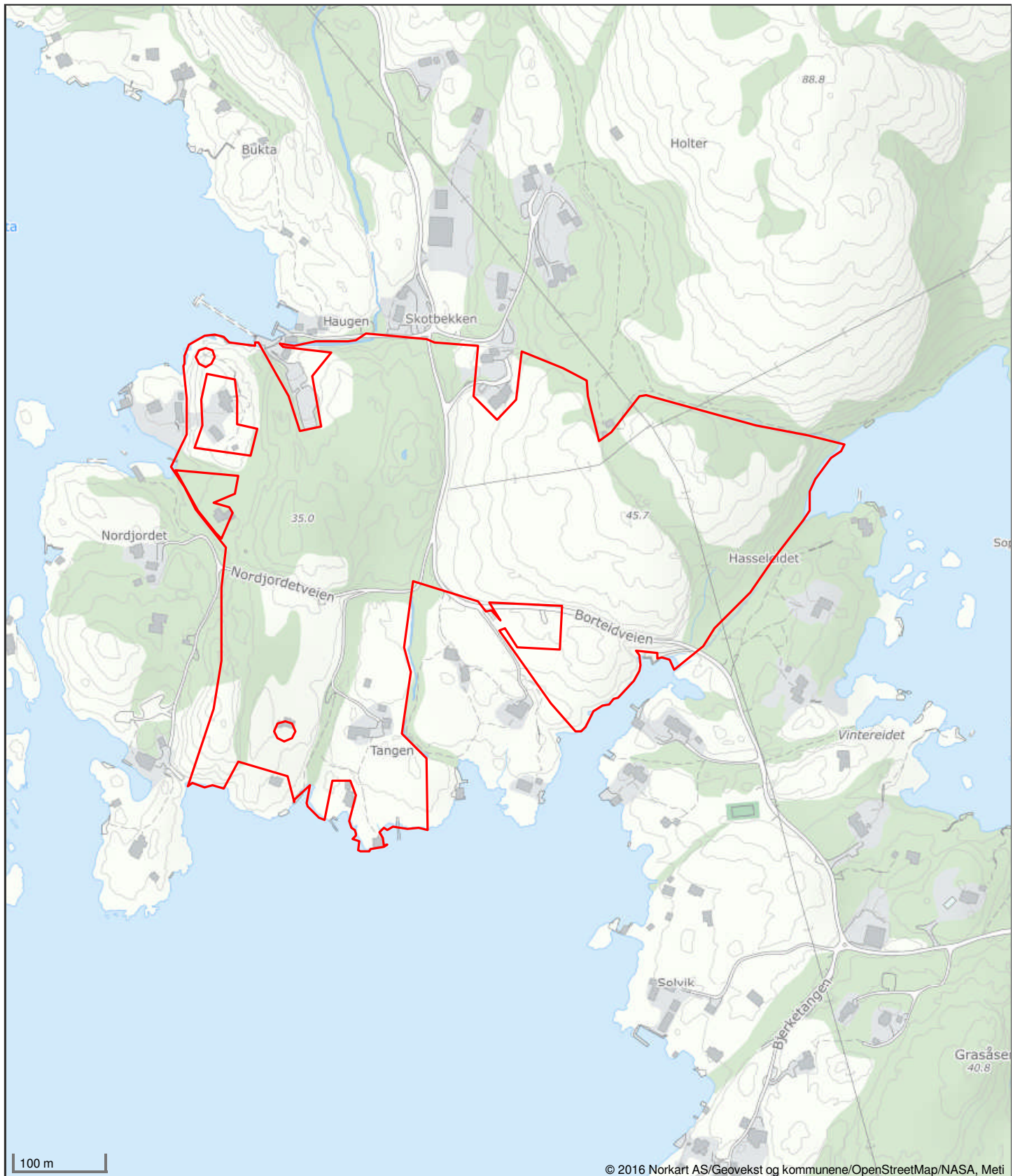
Areal		220 811,20 m²		Arealmerknad		Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6529140,82	Øst	525659,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6529215,98	525365,22	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,87			
2	6529243,8	525371,27	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,47			
3	6529237,6	525402,5	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,84			
4	6529216,49	525405,73	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,36			
5	6529188,86	525404,89	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,64			
6	6529162,19	525358,25	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	116,36			
7	6529187,21	525367,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,70			
8	6529093,413	525363,105	1 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	51,29			
9	6529101,459769	525380,570762	1 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	97,06			
10	6529112,151374	525403,340894	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	25,16			
11	6529132,068306	525407,191701	1 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	20,29			
12	6529137,938951	525337,639196	1 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	69,80			
13	6529263,61	525437,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,40			
14	6529279,31	525428,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	17,98			
15	6529265,76	525348,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	96,50			
16	6529252,19	525346	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,18			
17	6529216,53	525349,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,84			
18	6529177,58	525349,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,95			
19	6529140,58	525333,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	40,39			
20	6529119,37	525348,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,89			
21	6529094,66	525360,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,53			
22	6529082,97	525368,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,47			
23	6529052,52	525393,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,33			
24	6529007,81	525389,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,89			
25	6528975,28	525389,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,54			
26	6528928,42	525390,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,87			
27	6528874,77	525381,3	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,38			
28	6528803,18	525358,23	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	75,22			
29	6528789,24	525353,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,65			
30	6528786,86	525392,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,11			

31	6528817,09	525409,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	34,37	
32	6528809,52	525432,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,68	
33	6528801,73	525463,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,72	
34	6528774,48	525470,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	28,09	
35	6528773,39	525470,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,12	
36	6528753,47	525504,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	72,75	
37	6528757,12	525504,97	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,73	
38	6528796,37	525513,04	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,07	
39	6528796,44	525532,44	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,40	
40	6528780,69	525539,11	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,10	
41	6528755,98	525532,89	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,48	
42	6528752,16	525531,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,94	
43	6528743,61	525618,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	156,28	
44	6528822,33	525616,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	78,73	
45	6528848,65	525590,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,63	
46	6528917,64	525599,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	69,63	
47	6528944,68	525591,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,19	
48	6528994,85	525598,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,71	
49	6529016,51	525600,53	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	21,72	
50	6528999,16	525658,67	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,67	
51	6528994,9	525673,04	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	14,99	
52	6528983,92	525680,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,49	
53	6528985,64	525687,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
54	6528974,06	525697,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,54	
55	6528994,11	525684,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,77	
56	6528991,09	525765,48	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	80,71	
57	6528943,07	525762,78	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,10	
58	6528945,48	525715,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	47,04	
59	6528966,43	525702,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,84	
60	6528963,33	525695,75	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,39	
61	6528960,91	525697,49	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,98	
62	6528927,49	525721,49	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,14	
63	6528883,02	525753,5	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	54,79	
64	6528853,56	525779,34	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	39,19	
65	6528852,55	525780,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,35	
66	6528852,89	525783,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,50	

67	6528922,02	525889,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	182,15	
68	6528927,43	525896,44	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,63	
69	6528947,52	525921,41	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,05	
70	6528967,26	525934,2	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,52	
71	6529007,36	525973,51	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,15	
72	6529043,51	525997,95	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,64	
73	6529087,06	526029,93	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	54,03	
74	6529097,86	526037,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,40	
75	6529170,91	526075,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	86,77	
76	6529170,99	526075,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,11	
77	6529172,52	526068,96	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	6,92	
78	6529179,98	526036,15	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	33,65	
79	6529182,68	526020,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,46	
80	6529190,98	525977,87	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	43,85	
81	6529200,23	525937,64	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	41,28	
82	6529212,91	525901,14	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	38,64	
83	6529223,08	525856,64	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	45,65	
84	6529221,99	525849,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,19	
85	6529182,97	525818,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,75	
86	6529172,67	525805,47	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,74	
87	6529221,87	525792,06	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,99	
88	6529238,74	525790,61	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,93	
89	6529252,62	525764,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,73	
90	6529270,43	525719,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,55	
91	6529217,88	525712,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	52,91	
92	6529195,77	525692,12	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	30,40	
93	6529221,03	525666,27	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,14	
94	6529276,61	525671,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,80	
95	6529278,92	525646,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,15	
96	6529280,02	525637,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,85	
97	6529280,18	525634,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,05	
98	6529279,84	525629,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,98	
99	6529280,42	525622,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,76	
100	6529283,43	525613,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,63	
101	6529285,18	525602,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,94	
102	6529286,03	525593,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,46	

103	6529286,31	525577,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,17	
104	6529288,02	525562,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,48	
105	6529289,54	525557,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,55	
106	6529289,72	525556,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,65	
107	6529290,06	525553,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,69	
108	6529289,83	525550,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,99	
109	6529289,15	525547,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,17	
110	6529288,49	525545,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,81	
111	6529286,83	525543,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,71	
112	6529284,08	525539,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,72	
113	6529283,07	525537,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,92	
114	6529282,51	525535,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,04	
115	6529281,78	525531,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,46	
116	6529281,29	525526,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,55	
117	6529281,07	525521,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,41	
118	6529281,16	525506,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,91	
119	6529280,81	525497,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,53	
120	6529280,06	525490,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,13	
121	6529278,72	525483,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,15	
122	6529277,13	525476,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,46	
123	6529276,13	525471,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,56	
124	6529275,98	525468,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,99	
125	6529276,44	525463,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,20	
126	6529277,32	525452,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,84	
127	6529273,78	525456,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,33	
128	6529267,76	525508,92	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	53,12	
129	6529242,29	525488,18	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	32,85	
130	6529186,97	525498,77	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,32	
131	6529181,48	525475,15	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,25	
132	6529219,38	525462,48	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	39,96	
133	6529239,59	525450,8	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	23,34	
134	6529262,08	525380,15	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	
135	6528862,41	525460,18	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Oversiktskart for eiendom 4014 - 23/139//



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Nordjordetveien 1, 3790 Helle
Gnr. 23, Bnr. 139, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:

322260015

Meglerforetak:

Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler:

Kent Andersen

Telefon / Mobil:

35 98 30 00 / 488 55 551

E-post:

kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	_____
Beløp med bokstaver	Kr	_____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-