



PRIVATMEGLEREN

LOVISENBERGVEIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

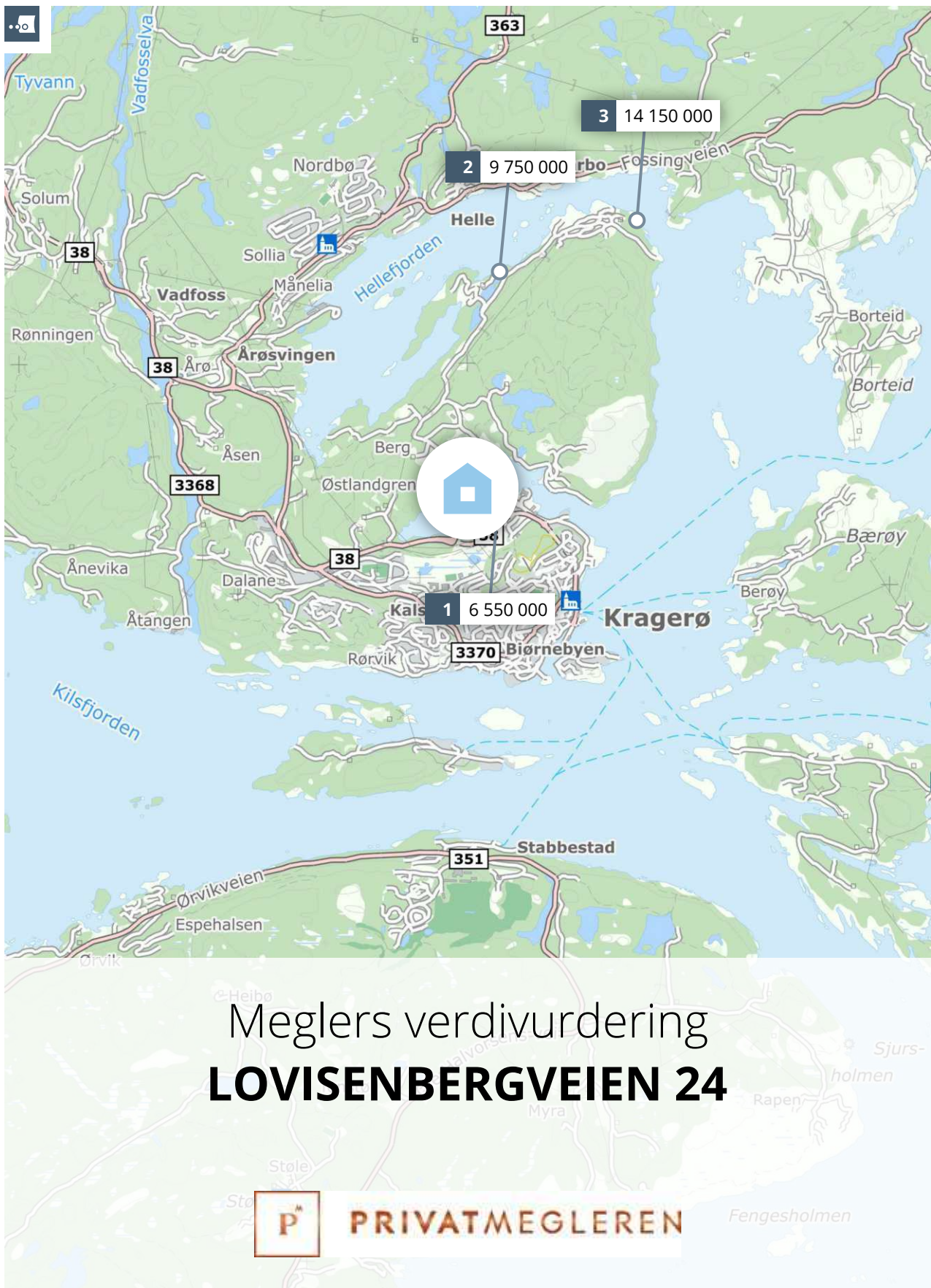
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **LOVISENBERGVEIEN 24**

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 09.05.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Lovisenbergveien 24, 3770 KRAGERØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 13 BNR 254 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ
GRUNNKRETS KALSTADKILEN

Verdivurdert til

13 900 000

-	13 900 000	29 512
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	471 m ²	225 m ²	11 m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						2 976 m ²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	8
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gamle Kragerøvei 42 137 m ² 1870 3 176 m ² 3 sov	14.07.2023	6 900 000	6 550 000	0	6 550 000	47 810
2 Lovisenbergveien 61 C 244 m ² 1994 1 278 m ² 3 sov	21.08.2025	10 300 000	9 750 000	0	9 750 000	39 959
3 Lovisenbergveien 89 251 m ² 1990 2 203 m ² 3 sov	22.04.2025	15 000 000	14 150 000	0	14 150 000	56 375

Hovedboligen (nr. 22) er romslig og innholdsrik med flere stuer, inntil seks soverom, bad, badstue og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har en normal standard for sin alder, med behov for noe oppgradering – perfekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg. Den andre boligen (nr. 24) er en sjarmende enebolig med stue, kjøkken, bad og to soverom, og egner seg godt til utleie, gjester eller generasjonsbolig. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter og praktiske uteområder, samt garasjer med tilhørende boder/verksted. Båthuset gir enkel tilgang til sjøen og understreker eiendommens maritime kvaliteter. Boplikt blir opprettholdt ved utleie av den ene boligen.

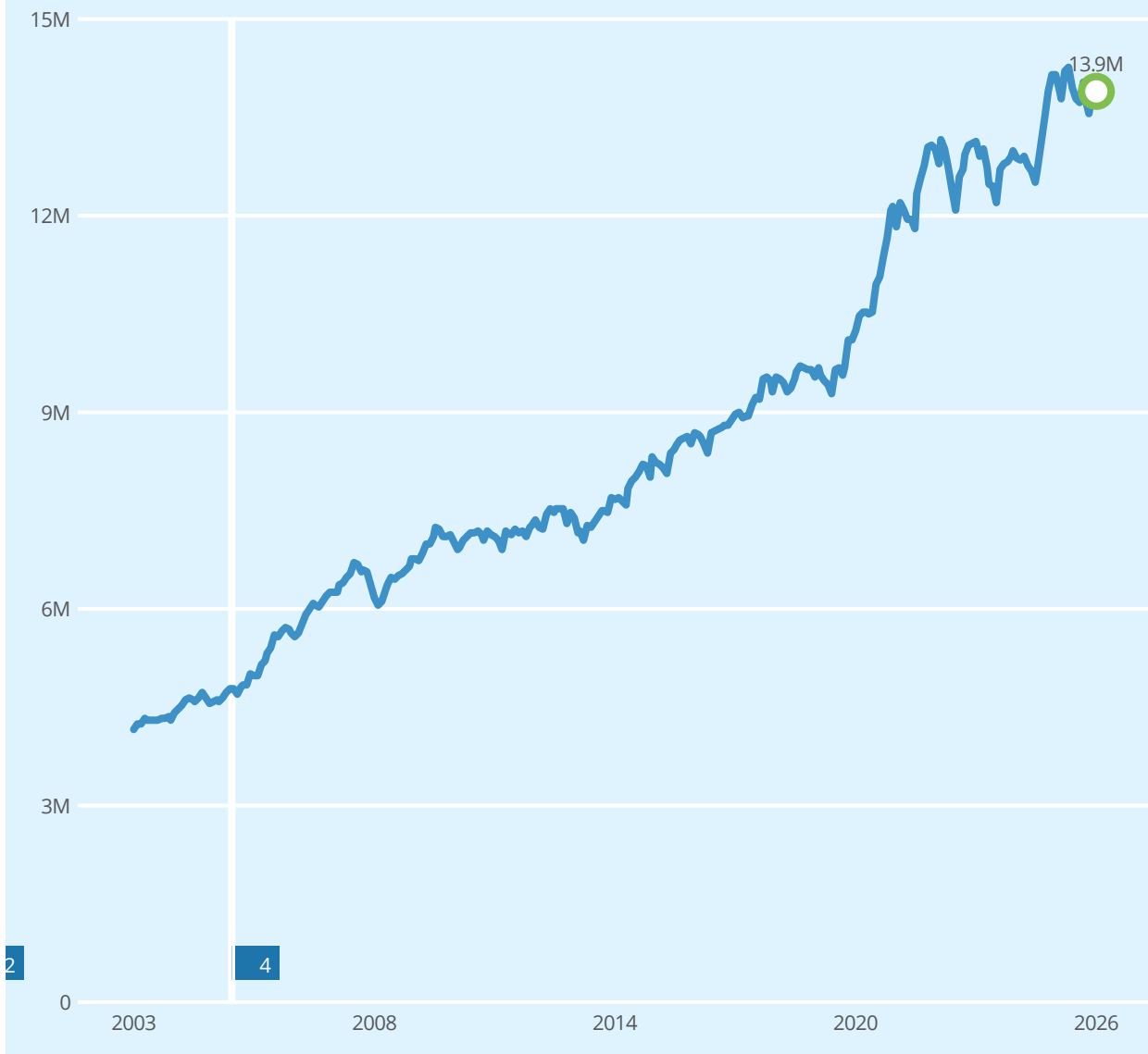
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

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

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



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

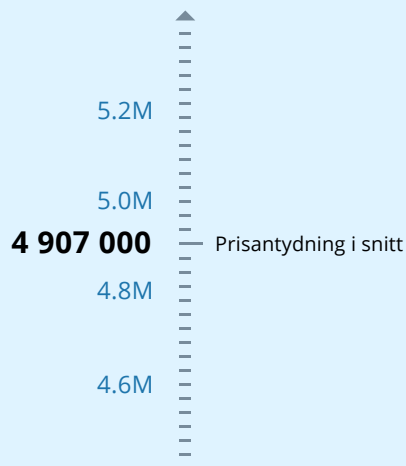
- 1
- 2
- 3
- 4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
09.07.2014		09.07.2014	-	200 000	-	200 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.



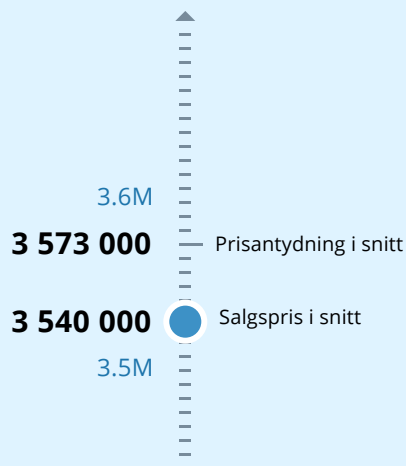
Eneboliger til salgs i 3770 KRAGERØ nå



Annonse har i snitt ligget ute i

41
dager

Eneboliger solgt i 3770 KRAGERØ siste 6 mnd

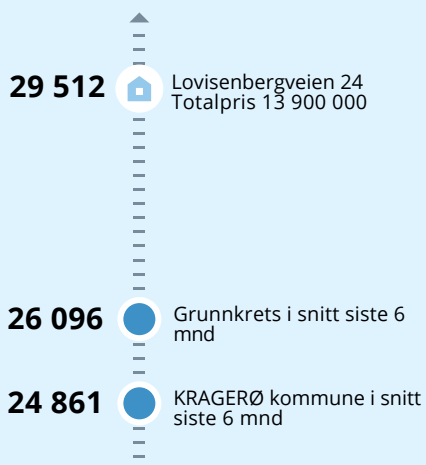


Solgt i snitt i løpet av





149
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Enebolig Lovisenbergveien 22
 Lovisenbergveien 22, 3770 KRAGERØ
 KRAGERØ kommune
 # gnr. 13, bnr. 254

Markedsverdi

14 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 707 m² BRA-i: 471 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 20917-1437

Referansenummer: RO1218

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

Medansvarlig

Knut Ramberg
Intern Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Axel Carlsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling og verdivurdering av Lovisenbergveien 22 og Lovisenbergveien 24 med tilhørende sidebygninger i Kragerø kommune.
Det er fint vær på befaringdagene, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringdagen og er således med i denne rapporten.

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

Lovisenbergveien 22:

TG: 2 er gitt til: takteking, takkonstruksjon, terrasser og plattinger, overflater, radon, etasjeskille, rom under terreng, innvendig dører, kjøkken, badstue, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, grunnmur, utvendig vann og avløpsrør og septiktank.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, utvendig trapper, ildsikkerplate, innvendig trapper, våtrom og forstøtningsmurer.

Lovisenbergveien 24:

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp, beslag, takkonstruksjon, veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, platting, overflater, etasjeskiller, innvendig trapp, innvendig dører, radon, krypkjeller, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, drenering, grunnmur, utvendige vann og avløpsrør og septiktank.
TG: 3 er gitt til: baderom.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig Lovisenbergveien 24 - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på støpt såle i betong med grunnmur i betong og leca, stedvis ringmur mot terreng.
Reisverk er stående laftekasse med stedvis reisverk i tre og stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med enkelt glass.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, parkett og malt gulv.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

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

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Enebolig Lovisenbergveien 22 - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong, leca og murstein.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i PVC med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med enkelt glass.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, teppe og flis.
Vegger har overflater av trepanel, malte flater, tapet og synlig grunnmur.
Himling har overflater av trepanel, himlingsplater og profilerte plater.

Innvendig har bolig en trapper i tre.

Beskrivelse av eiendommen

Det er totalt 6 trapper i tre, 2 i hver etasje i mellom halv etasjene, tre trapp fra underetasje til 1 etasje og trapp fra ekstern bod til kjøkken.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte slettedører, profilerte dører og innerdør i tre med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1 etasje:

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

Gulv har overflater av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflater av profilerte plater.

Vask med baderomsinnredning, badekar, boblekar, dusjhjørne og toalett på baderom.

Tilhørende baderom er teknisk installasjoner for boblekar som er synlig fra garderobedør entre og i ekstern bod.

Baderom underetasje:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling er av himlingsplater, men denne er revet ned for reparasjoner på vann og avløpsrør.

2 vasker, baderomsinnredning, bidet, opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjhjørne på baderom.

Badstue er sentrert på baderom i underetasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med profilerte fronter.
Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til fryseskap, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ildsted og kjølerommet er lokalisert på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Badstue er delvis revet med badstue ovenn med oppbrukt forventet levetid.

Kjølerom:

Kjølerom med belegg på gulv og trepanel på vegg og himling.
Eier opplyser om at aggregat her fungerer og er slått av.
Aggregat til kjølerom er på utsiden av takstmanns fagfelt, så her anbefales det en service for å kartlegge apparatet om kjølerom ønskes å brukes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert i ekstern bod.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Eneboligen har et solcelleanlegg, det er registrert en inverter på grunnmur ved ytterdør mot underetasje og solcellepaneler på tak vent mot sørøst.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	707 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	398 m ²
Totalpris	14 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 14 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig Lovisenbergveien 22

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Båthus

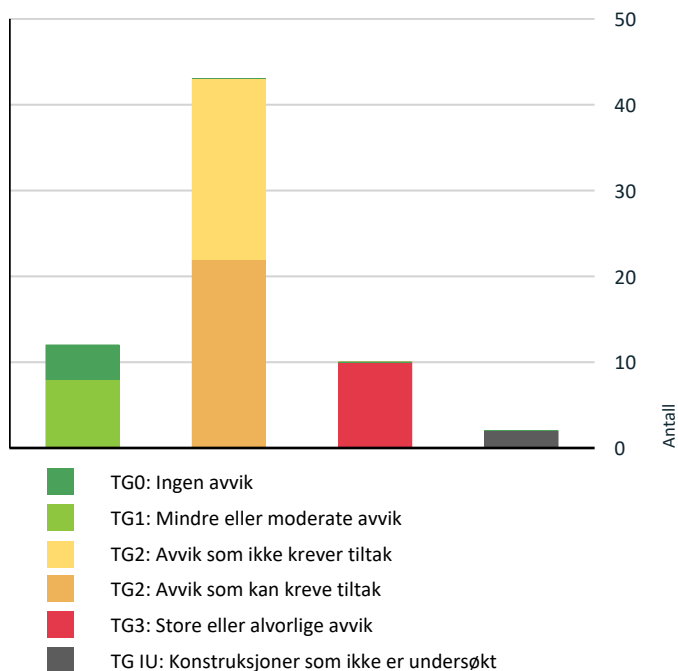
- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig Lovisenbergveien 24

- Det foreligger ikke tegninger

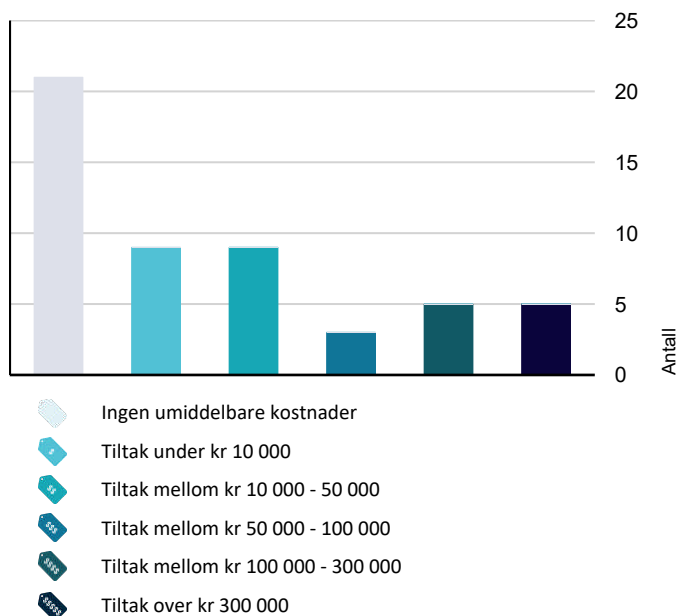
Sammendrag av boligens tilstand

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 og verdivurdering av Lovisenbergveien 22 og Lovisenbergveien 24 med tilhørende sidebygninger, beliggende på Gnr: 13 Bnr: 254 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Lovisenbergveien 22

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Enebolig Lovisenbergveien 24

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG LOVISENBERGVEIEN 22



Byggeår
1968

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Boligen ble bygd større mot sørøst i 1995.
2024	Modernisering	Takpapp ble lagt ny, denne ble lagt oppå den gamle takpappen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av mestertekk.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Mestertekk er lagt ny oppå den gamle i 2024, men husk at det er eldre papp under og originalt undertak.

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

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt takteking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råteskader i bordkledning, spesielt i endeved og over vinduer og dører.

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert lite lufting, underliggere ligger mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må beregnes utskiftning og utbedring av bordkledning.

Med tanke på alder og registrert råte, er det fare for underliggende avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak.

Deler av takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Misfarge på undertak kan være fra kondensering, dette er et tegn på lite lufting eller dårlig dampsperre i sjiktet, spesielt da misfarge er også registrert i overgang gjenbygd takkonstruksjon og kaldt loft. Dette er nok kaldt luft som treffer den varme og kondenserer på undertak.

Fuktmerker er mer markant på gjenbygd takkonstruksjonsdel rundt pipegjennomføring og på soverom.

Med tanke på fuktmerker og misfarge mistenkes det skjulte avvik, at det ikke ble utført destruktive inngrep og kontroll av underliggende konstruksjonsdeler ved fornying av taktekking i 2024 gjør at takkonstruksjon må overvåkes.

Det kan ikke utelukkes at lufting, tettesjikt og takkonstruksjon må utbedres om kort tid, men når er vanskelig å si noe om.

Det kan også hende at takpappen som er fornyet i 2024 gjør at at fuktmerker og misfarge ikke vil utvikle seg med tiden, og levetiden er noe fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i PVC med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med enkelt glass.

Vinduer er stedvis skiftet til PVC vinduer, men de fleste er eldre og står for utskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert knust glass.

Det er stedvis registrert fuktmerker på karmen, foringer og listverk innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med glassfelt.

Ytterdører i tre.

Terrassedører i tre med glassfelt.

Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert alder og værslitasje på ytterdører.

Det er registrert stedvis råte.

Skyvedør i tre mot sørvest har råte og står for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdør.



Utsnitt ytterdør.



Utsnitt ytterdør.



Utsnitt ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre med rekker i tre.
Plattinger i betong med skiferheller.
Levegg i betong og leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe forvitring i betong og fuger.
Det er registrert alder og værslitasje.
Det er registrert flassende overflatebehandling.
Levegg i betong og leca henger på ytterkant, har sprekker, riss og tegn til forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt plattinger og terrasse.



Utsnitt plattinger og terrasse.



Utsnitt plattinger og terrasse.



Utsnitt plattinger og terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre, naturstein, betong og skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk og fall på 2m over 2m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes vedlikehold og utbedring av sikkerheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt utvendig trapp.



Utsnitt utvendig trapp.



Utsnitt utvendig trapp.



Utsnitt utvendig trapp.

INNSENDIG

TG-2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, teppe og flis.
Vegger har overflater av trepanel, malte flater, tapet og synlig grunnmur.
Himling har overflater av trepanel, himlingsplater og profilerte plater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bruksslitasje små merker og skader på overflater.
Det er registrert sprekker i tapet og gulvtepper med slitasje.
Det er registrert fuktmerker på overflater i rom under terreng og rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av overflater og tilliggende konstruksjoner som har ført til skader, som for eksempel fuktmerker.
Kostnadsestimat er gitt for utbedringer, ønskes til full utskiftning og fornying av standard vil dette være høyere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjell kontrollert.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murpipe, det er 2 pipeløp i boligen med ildsteder på kjøkken, stue 1 etasje, stue underetasje, soverom og kontor.

Eier opplyser om at piper og ildsteder er nylig godkjent av feier.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er registrert manglende ildfaste plater under feieluker.
Ildsted 1 etasje stue har mindre enn 30 cm til gulv uten ildfast plate.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ildsted.



Utsnitt feieluke.



Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted og feieluker.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er gang, kjellerstue, bod og ekstern bod.

Gulv har overflater av teppe, parkett og synlig grunnmur.

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

I rom under terreng er det registrert stedvis fuktmerker på overflater og det er målt over 20 vekt% i innforet trevegg i gang mellom original grunnmur og påbyggsdel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert synlig fuktsperre mot grunnmur utvendig hele veien og det er registrert fuktighet i trevegg i rom under terreng.

Her må overflater overvåkes og utbedringer må utføres trinnvis, det kan ikke utelukkes at utvendig fuksikring må utbedres for oppnå innvendig ønsket innemiljø.

Da det er målt mest fukt mellom overgang påbygg i grunnmur, må det huskes å utføres undersøkelser her ved utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har bolig en trapper i tre.

Det er totalt 6 trapper i tre, 2 i hver etasje i mellom halv etasjene, tre trapp fra underetasje til 1 etasje og trapp fra ekstern bod til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis manglende håndløpere og rekkverk.

Det er registrert åpninger over 10 cm mellom opptrinn og i rekkverk.

Fra stue til peisestue i 1 etasje er det fall på over 0,5m uten rekkverk mellom halv etasjene.

Konsekvens/tiltak

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

Trappene sikkerhet må stedvis utbedres.

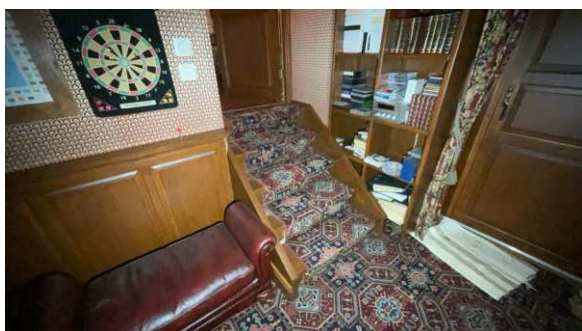
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innvendig trapper.



Utsnitt innvendig trapper.



Utsnitt innvendig trapper.



Utsnitt innvendig trapper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte slettedører, profilerte dører og innerdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert noe slitasje på innerdører og dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det må beregnes utbedringer, små justeringer og utskifting av dørvridere.

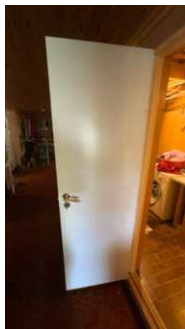
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling er av himlingsplater, men denne er revet ned for reparasjoner på vann og avløpsrør.

2 vasker, baderomsinnredning, bidet, opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjhjørne på baderom.

Badstue er sentrert på baderom i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

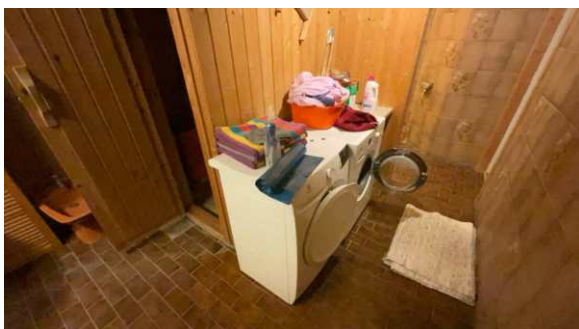
Kostnadsestimat: Over 300 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gitt under generell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt hulltaking.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Gulv har overflater av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflater av profilerte plater.

Vask med baderomsinnredning, badekar, boblekar, dusjhjørne og toalett på baderom.

Tilhørende baderom er teknisk installasjoner for boblekar som er synlig fra garderobedør entre og i ekstern bod.
Eier opplyser om at dette ikke fungerer og må utbedres eller fjernes ved utbedringer av 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: Over 300 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gitt under generell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skrog i tre med profilerte fronter.
Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til fryseskap, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ildsted og kjølerommet er lokalisert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje på overflater, fronter og hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Dette er et eldre kjøkken med avvik som ikke nødvendigvis hemmer bruken, men det må beregnes utbedringer og justeringer for TG:1. Kostnadsestimat gitt for utbedringer, ønskes det utskiftning av kjøkken vil dette være høyere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk har noe slitasje og fronten er festet med teip.
Forventet levetid er oppbrukt på avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk fungerer på befaringsdagen men utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avtrekk.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue er delvis revet med badstue ovn med oppbrukt forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badstue er delvis revet med badstue ovn med oppbrukt forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badstue må restaureres eller fjernes for større baderom i underetasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Badstue.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom.

Kjølerom med belegg på gulv og trepanel på vegg og himling.

Eier opplyser om at aggregat her fungerer og er slått av.

Aggregat til kjølerom er på utsiden av takstmanns fagfelt, så her anbefales det en service for å kartlegge apparatet om kjølerom ønskes å brukes.



Utsnitt kjølerom.



Aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert i ekstern bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

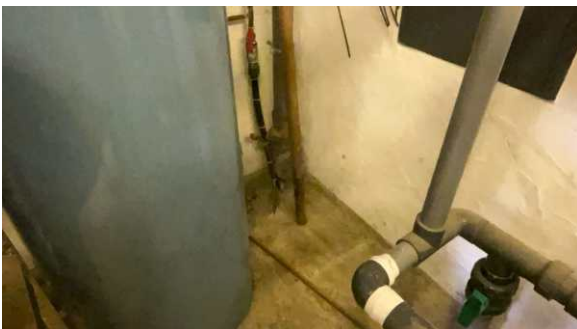
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør, stakeluke i ekstern bod.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumper.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank.

TG IJ Solcelleanlegg

Beskrivelse

Eneboligen har et solcelleanlegg, det er registrert en inverter på grunnmur ved ytterdør mot underetasje og solcellepaneler på tak vent mot sørøst.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968 Ukjent.

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

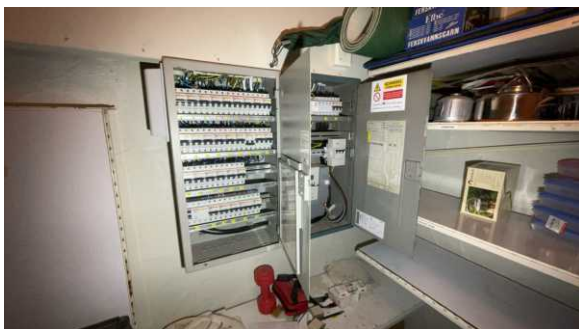
Nei

Generell kommentar

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

Da det også er solcelleanlegg koblet på dette anlegget anbefales det en kontroll og service for kartlegging.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert stedvis synlig fuktsikring mot grunnmur og drenerør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktmerker må overvåkes og trinnvis utbedring av fuktsikring og drenering må utføres for innemiljø i rom under terreng.

Uten å utføres ytterligere kontroller og destruktive inngrep er det vanskelig å si noe om kostnadsestimat.
Dette kan gjelde rundt boligen eller det kan være lokalt som for eksempel overgang mellom original konstruksjon og påbygg.

Kostnadsestimat gitt for utbedringer, men dette kan være høyere ved utført ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Det er ikke registrert store skjevheter eller utsiging.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe små riss og sprekker.

Det er registrert stedvis forvitring i såle under ytterdører.

Det er registrert utettheter mellom original konstruksjon og påbygg.

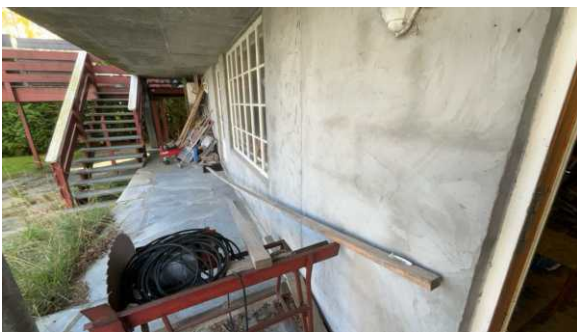
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

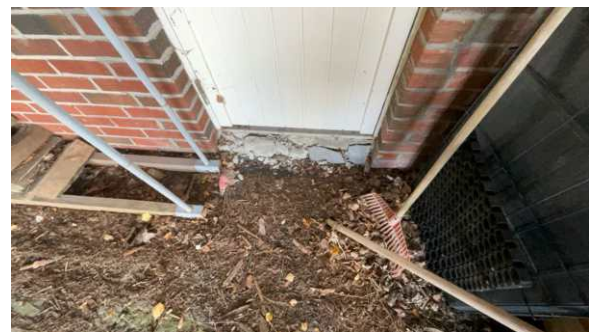
Det må beregnes utbedringer noe vedlikehold.

Det er en risiko for skjulte feil og avvik mot terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På eiendommen er det forstøtningsmurer i naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mindre forstøtningsmurer i naturstein har stedvis noe skjevheter og fall på over 0.5m uten rekkverk.

Forstøtningsmur i betong mot nabo eiendom er veldig stor, har sprekker, riss, skjevheter og stedvis utsig.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må beregnes utbedringer av forstøtningsmurer og etablering av rekkverk hvor det fall på over 0.5m uten rekkverk.

Større forstøtningsmur i betong har tegn til at den har blitt utsatt for trykk, med sprekker og skjevheter.

Denne må overvåkes og utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Brygger og båthus her kan bli utsatt for høyvann ved ekstreme forhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør fra byggeår. Vann er fra det kommunale nettverket og avløp går til septiktank i betong med overløp grøft.

Husk at kommunen her kan komme med et fremtidig krav om påkobling eller renseanlegg, da overløp grøft ikke lenger kan godkjennes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Septiktank i betong.

ENEBOLIG LOVISENBERGVEIEN 24



Byggeår
1900

Kommentar
Antatt starten av 1900-tallet.

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

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

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Antatt til ca. 1975 at inngangsparti og badrom ble bygd på.
2015	Modernisering	Kjøkken skiftet i 2015.
2015	Modernisering	Overflater og gulv oppgradert og malt i perioden 2015-2018 med et nytt topp strøk i stue/spisestue i 2025.
2018	Modernisering	Innredning på badrom skiftet og fliser er malt, husk at her er det eldre originalt underliggende og tettesjikt.
2024	Modernisering	Vinduer skiftet i 2024, det er stedvis eldre vinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert noe takstein og mønestein som ligger skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Takstein må rettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert eldre beslag med rust og flassende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

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

Beslag ligger for utskiftning, da disse har oppbrukt levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt beslag.



Utsnitt beslag.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og stedvis bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er ikke utført destruktive inngrep på befaringsdagen, men utfra synlige konstruksjonsdeler, innhentet informasjon og alder så antas det at det er brukt en type stående tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert påbegynt råte.

Det er registrert stedvis sprekker i bordkledning og alder/værslitasje.

Det er registrert lite lufting og det er registrert ny bordkledning er bare lagt over den gamle.

Konsekvens/tiltak

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

Her må veggkonstruksjon overvåkes, da utskiftninger og fornying nærmer seg.

Husk at med tanke på alder, lite lufting og eldre bordkledning liggende i klem under, er dette en risikokonstruksjon med skjulte feil og avvik.

Full fornying av kledning og lufting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

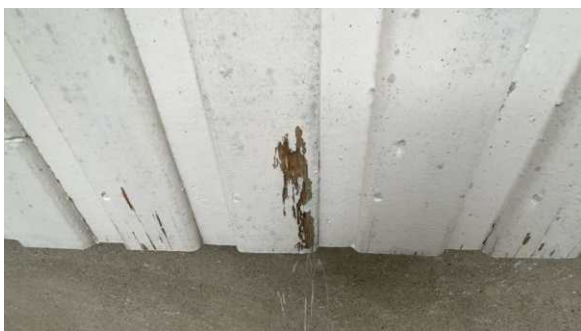
Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis misfarge på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ved utskifting av taktekking, må det utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og utbedringer etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

Beskrivelse

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

Vinduer ble skiftet i 1 etasje og 2 etasje i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer mot innglasset inngangsparti og krypkjeller har råte og forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer mot inngangsparti og krypkjeller må skiftes for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje på ytterdører mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsdør.



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting i tre ved inngangsdør og platting i betong ved terrassedør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på trebord mot inngangsparti.

Det er registrert et luftepproblem i overgang mot vegg og svertesopp på bord her, men dette er allerede beskrevet under veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.



Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat, parkett og malt gulv.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis noe aldersslitasje og forvitring på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av bolig.

Ønskes det fornying og utbedringer, vil det være et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

FG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

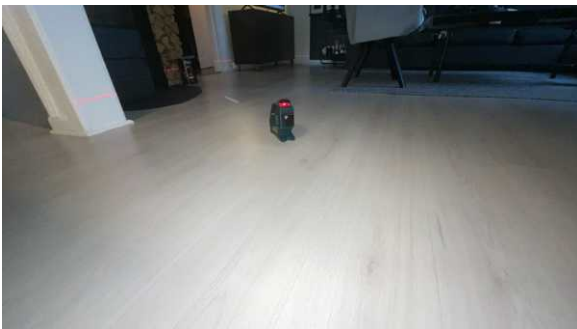
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjeller kontrollert.

FG 2 Radon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med ildsted lokalisert i stue.

Feieluke lokalisert i kjeller.

Eier informerer om godkent anlegg av feier 2024.



Utsnitt ildsted stue.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe redusert lufting og innforet trevegger i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Med tanke på alder, lufting og konstruksjonsløsninger kan det forventes regelmessig utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eldre trapp med noe skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må beregnes utbedringer og justeringer for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert noe slitasje på dørvidere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må beregnes justeringer og utbedringer for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtzone ligger mot yttervegg.

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.

Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp på kjøkken.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje og små merker på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

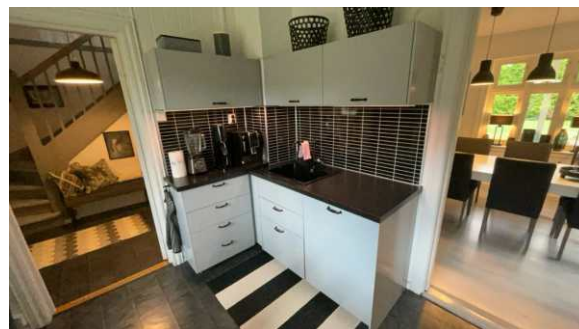
Registrert avvik hemmer ikke bruken av kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

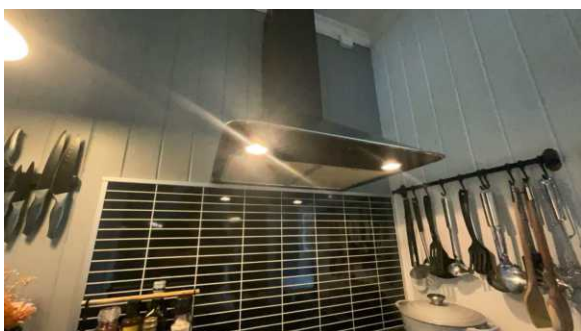
1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank.

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent, men sikringsskap ble skiftet i 2015.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering naturlig på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krypkjeller må overvåkes, det kan ikke utelukkes at fuktsikring og drenering må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eneboligen står på støpt såle i betong med grunnmur i betong og leca, stedvis ringmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker, riss og stedvis forvitring på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

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

Brygger og båthus her kan bli utsatt for høyvann ved ekstreme forhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør i plast og utvendig avløpsrør i støpejern.
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket for vann og avløp er via septiktank i betong.

Husk at kommunen her kan komme med et fremtidig krav om påkobling eller renseanlegg, da overløp grøft ikke lenger kan godkjennes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Septiktank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Kommentar

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 ringmur og stripefundamenter i betong.
Betong og betongstein konstruksjon.
Pulttak med taktekking av takpapp.

Innvendig er det åpent garasjeareal og innredet boder/verksted.

Vinduer i tre med enkelt glass.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Garasjeporter er isolerte med stål fronter.

Garasje fungerer til tiltenkt bruk.

Det er registrert noe alder og vær slitasje og det er registrert sprekker og skader i veggkonstruksjon.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av garasje.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på støpt såle og grunnmur i betong og leca.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Pulttak med takteking av takstein.

Innvendig er det synlig reisverk og grunnmur.

Vindu i tre med koblet rammer.
Plassbygde tre dører.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.
Det må beregnes normal vedlikehold.

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

Båthus



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Båthus står på ringmur i betong.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Innvendig er det synlig reisverk og en båt plass på 31m², 8m dyp og en bredde på 3.88m.

Vindu i tre med koblet rammer.

Ytterdør i tre.

Båthuset fungerer til tiltenkt bruk.

Det er registrert stedvis alder og værslitasje.

Det må beregnes normal vedlikehold og utbedringer.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

398 m²/373 m²

Enebolig Lovisenbergveien 22: Kjellerstue, 2 Bad, Badstue, 2 Gang, 6 Soverom, 2 Peisstue, 4 Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Kjølerom

Andre bygg: Garasje, Bod, Båthus, Enebolig Lovisenbergveien 24

Bruksareal andre bygg: 309 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 14 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 14 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

14 000 000

Konklusjon markedsverdi

14 000 000

Markedsvurdering

I beslutningsgrunnlaget er det flere faktorer som virker inn og som er vurdert. Teknisk verdi, sammenlignede priser, kapitalisert verdi, tidligere kjøp/salg og generelle betraktninger av markedet, er alle faktorer som er vurdert.

Takstmannen viser også til opplysninger som kommer frem i rapporten generelt og spesielt til opplysninger som kommer frem under avsnittene eiendomsopplysninger og konstruksjoner. Alle disse opplysninger utgjør elementer i takstmannens vurderinger og konklusjoner.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter - stipulert av takstmann.	Kr.	30 000
Forsikring - stipulert av takstmann.	Kr.	20 000
Vedlikehold - stipulert av takstmann.	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	85 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig Lovisenbergveien 22

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Lovisenbergveien 22	Kr.	7 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 370 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	320 000

Båthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Båthus	Kr.	800 000

Enebolig Lovisenbergveien 24

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Lovisenbergveien 24	Kr.	1 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	10 070 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	2 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	4 600 000

Kommentar

Tomten fremstår godt plassert i attraktivt boligområde, sentrumsnært til Kragerø. Tomten har utsyn mot sjøen og har gode solforhold.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	14 650 000
--	------------	-------------------

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

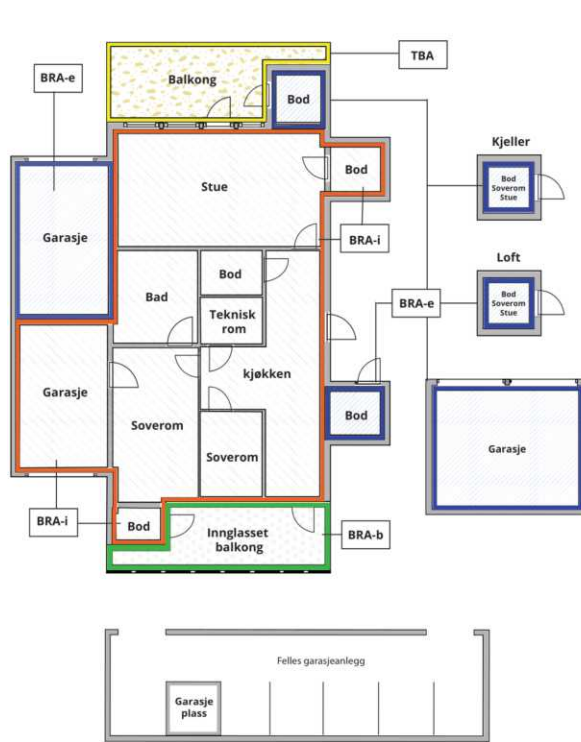
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Enebolig Lovisenbergveien 22

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	157	24		181	50
1 etasje	216	1		217	145
SUM	373	25			195
SUM BRA	398				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, bad, badstue, gang, soverom, soverom 2, peisstue, bod, bod 2	Bod/verksted/teknisk	
1 etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, kjøkken, stue, peisstue, kjølerom	Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under åpent areal er terrasser i tre og plattinger i skifer rundt boligen. Stedvis er det noe belegningsstein og skifer som er beregnet som gangvei, dette er ikke beregnet med i dette arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Bod

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)				
Underetasje		22		22			22
1 etasje		20		20		4	24
SUM		42				4	46
SUM BRA	42						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i underetasje er 194cm.

Båthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Båthus		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Båtplassen i båthuset er 31m², 8m dyp og en bredde på 3.88m.

Det vil si at gangbart gulv i båthuset er langs sidene og i front, dette arealet er på 20m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Enebolig Lovisenbergveien 24

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)				
Krypkjeller		46		46		9	55
1 etasje	63		11	74	7		74
2 etasje	35			35		9	44
SUM	98	46	11		7	18	173
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom	
1 etasje	Gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, kott		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er plattning i betong fra terrassedør.

Areal oppgitt under innglasset balkong er innglasset areal ved inngangsdør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert lav takhøyde i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig Lovisenbergveien 22	368	30
Garasje	0	61
Bod	0	42
Båthus	0	51
Enebolig Lovisenbergveien 24	97	47

Kommentar

Enebolig Lovisenbergveien 22

Underetasje: 181 BRA, 152 P-rom, 29 S-rom.
1 etasje: 217 BRA, 216 P-rom, 1 S-rom.

Garasje

Bod

Enebolig Lovisenbergveien 24

Krypkjeller: 46 BRA, 0 P-rom, 46 S-rom.
1 etasje: 63 BRA, 62 P-rom, 1 S-rom.
2 etasje: 35 BRA, 35 P-rom, 0 S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Axel Carlsen	Rekvirent
	Knut Ramberg	
13.10.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	13	254		0	2975.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lovisenbergveien 22

Hjemmelshaver

Carlsen Finn Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp grøft.

Regulering

Plannavn: Hestøya.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Takstmann Knut Ramberg har også vært på befaring og det er han som har utført verdidelen i denne rapport.

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

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp to eneboliger, garasje, bod og båthus.
Lovisenbergveien 22 og Lovisenbergveien 24.

Lovisenbergveien 22 er en enebolig over 2 plan med uinnredet kjeller og krypkjeller, byggeår antatt til starten av 1900-tallet.
Lovisenbergveien 24 er en enebolig over 2 plan, byggeår 1968.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke sett.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	
2	17.10.2025	
3	17.02.2026	
4	17.02.2026	
5	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO1218>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utsnitt bryggeanlegg, betongbrygge med fortøyningslenge på ca. 4m².



Utsnitt bryggeanlegg, flytebrygge og trebrygge med fortøyningslenge på ca. 15m².



Brønn på eiendommen, denne er ikke lenger i bruk da eiendommen er koblet på det kommunale vannet. Brønn kan brukes som ekstra vann til for eksempel vedlikehold eller vanning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322250138
Adresse	Lovisenbergveien 22		
Postnr.	3770	Sted	KRAGERØ
Selgers navn	Finn Bjørn Carlsen		
Selgers navn	Axel Carlsen		
Selgers navn	Petter Carlsen		
Selgers navn	Wendy Carlsen		
Selgers navn	Tom Carlsen		

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:

Finn Bjørn Carlsen

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Tom Carlsen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Det finnes en tilstandsrapport.

Initialer selger:
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Initialer selger:
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremiens 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 nedstigende 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 04.05.2026

Signert av Axel Carlsen

Lovisenbergveien 22

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.)	5 min	🚶
504 elever, 29 klasser	2.3 km	
Kragerø videregående skole	20 min	🚶
483 elever, 24 klasser	1.6 km	

SPORT

🏐 Ballbinge Kilen	8 min	🚶
🏈 Kalstad banen fotballbane	18 min	🚶
🏊 MOT Kragerø	4 min	🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	5 min	🚶

VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Kragerø	5 min	🚶
🏪 Vitusapotek Kragerø	6 min	🚶
🍷 Kragerø Vinmonopol	5 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Lovisenbergveien	4 min	🚶
Linje 459, 506, 607, 609, 701	0.3 km	
🚶 Neslandsvatn stasjon	24 min	🚶
Linje F5	24.3 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min	🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 41 min	🚶

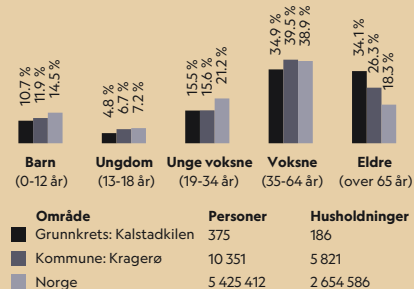
BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
43 barn	0.6 km	
Solsikke barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
31 barn	0.7 km	
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
45 barn	1 km	

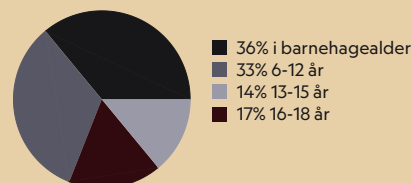
DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	22 min	🚶
Kiwi Kalstad	22 min	🚶

ALDERSFORDELING



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



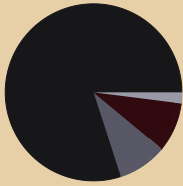
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Spar Kirkebukta Kragerø	22 min	
Kiwi Kalstad	22 min	

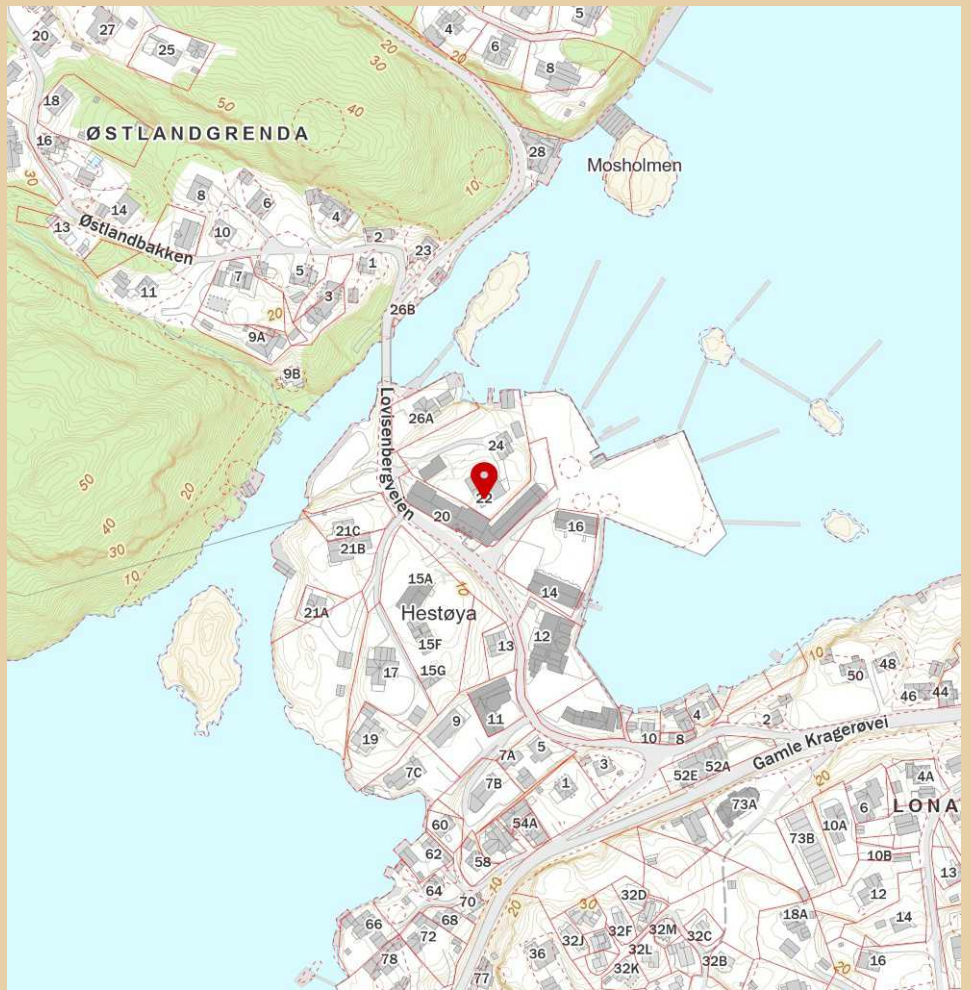
SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

BOLIGMASSE



- 80% enebolig
- 9% rekkehus
- 2% blokk
- 9% annet



Lovisenbergveien 22

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 5 min 🚶
504 elever, 29 klasser 2.3 km

Kragerø videregående skole 20 min 🚶
483 elever, 24 klasser 1.6 km

SPORT

⚽ Ballbinge Kilen 8 min 🚶

⚽ Kalstad banen fotballbane 18 min 🚶

🏊 MOT Kragerø 4 min 🚶

🏊 Family Fitness Kragerø 5 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø 13 min 🚶

🏪 Apotek 1 Kragerø 5 min 🚶

🏪 Vitusapotek Kragerø 6 min 🚶

🌿 Kragerø Vinmonopol 5 min 🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lovisenbergveien 4 min 🚶
Linje 459, 506, 607, 609, 701 0.3 km

🚗 Neslandsvatn stasjon 24 min 🚶
Linje F5 24.3 km

✈ Sandefjord lufthavn Torp 1 t 4 min 🚶

✈ Kristiansand Kjevik 1 t 41 min 🚶

BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 6 min 🚶
43 barn 0.6 km

Solsikke barnehage (1-5 år) 9 min 🚶
31 barn 0.7 km

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år...) 12 min 🚶
45 barn 1 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø 22 min 🚶

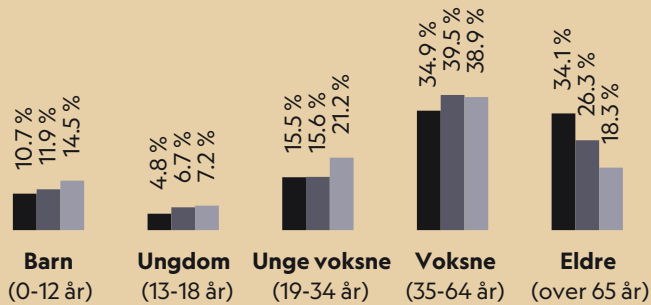
Kiwi Kalstad 22 min 🚶



LADEPUNKT FOR EL-BIL

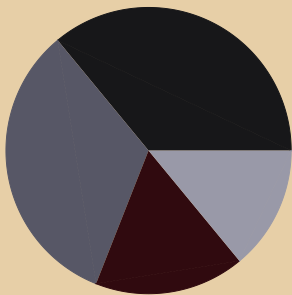
🚗 Spar Kirkebukta Kragerø	22 min 🚶
🚗 Kiwi Kalstad	22 min 🚶

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Kalstadkilen	375	186
■ Kommune: Kragerø	10 351	5 821
■ Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





- 36% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år











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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Lovisenbergveien 22









SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	5 min  2.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	20 min  1.6 km

SPORT

 Ballbinge Kilen	8 min 
 Kalstad banen fotballbane	18 min 
 MOT Kragerø	4 min 
 Family Fitness Kragerø	5 min 




VARER/TJENESTER

 ALTI Kragerø	13 min 
 Apotek 1 Kragerø	5 min 
 Vitusapotek Kragerø	6 min 
 Kragerø Vinmonopol	5 min 



OFFENTLIG TRANSPORT

 Lovisenbergveien Linje 459, 506, 607, 609, 701	4 min  0.3 km
 Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min  24.3 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min 
 Kristiansand Kjevik	1 t 41 min 

BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min  0.6 km
Solsikke barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min  0.7 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år...) 45 barn	12 min  1 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	22 min 
Kiwi Kalstad	22 min 

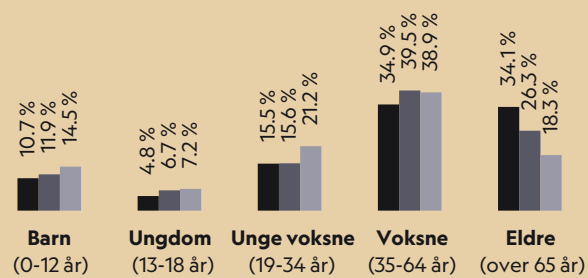


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

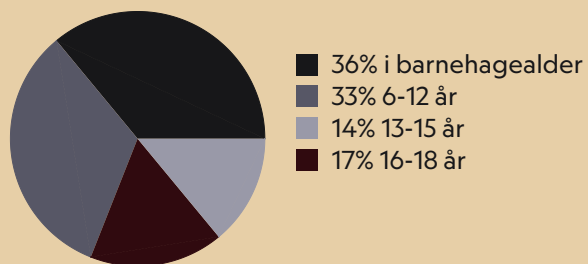
🚗 Spar Kirkebukta Kragerø	22 min 🚶
🚗 Kiwi Kalstad	22 min 🚶

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Kalstadkilen	375	186
■ Kommune: Kragerø	10 351	5 821
■ Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

KRAGERØ KOMMUNE
Byggekontrollen

F E R D I G A T T E S T

Byggherre:..... Finn Carlsen,
Adresse:..... Hestøya, 3770 Kragerø.
Byggeplass:.. Bjørketoppen g.nr. 13 b.nr. 254
Ansvarshavende:.. byggm. A.W.Gulliksen
Bygningens art:..... enebolig
Besiktigelse foretatt:..... 4. november 1969

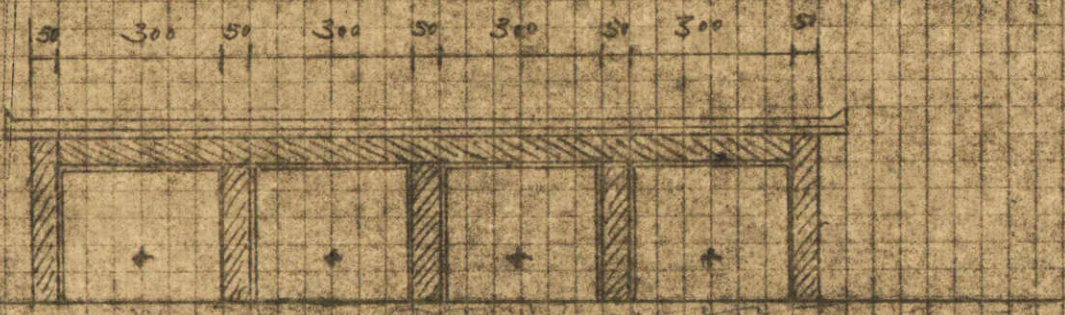
Merknader: *Dom i Kullen*
~~Kjellengen~~ er noe utvidet etter det som er
vist på korrigeret tegning 11/10 1968.

Bygningssjefen i Kragerø, den 4. november 1969.....

Ø. Hjetland.

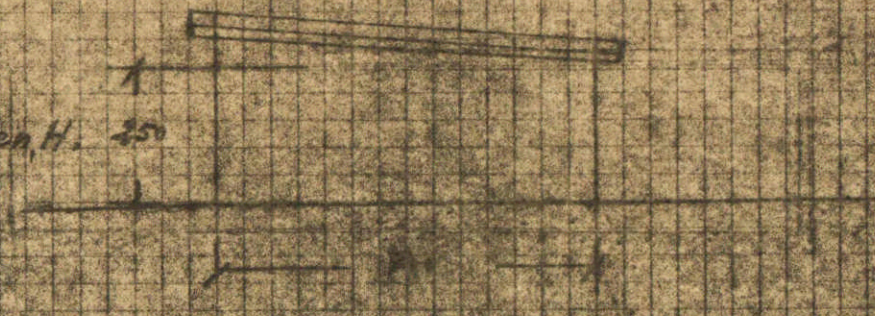
B. James Knutsen.

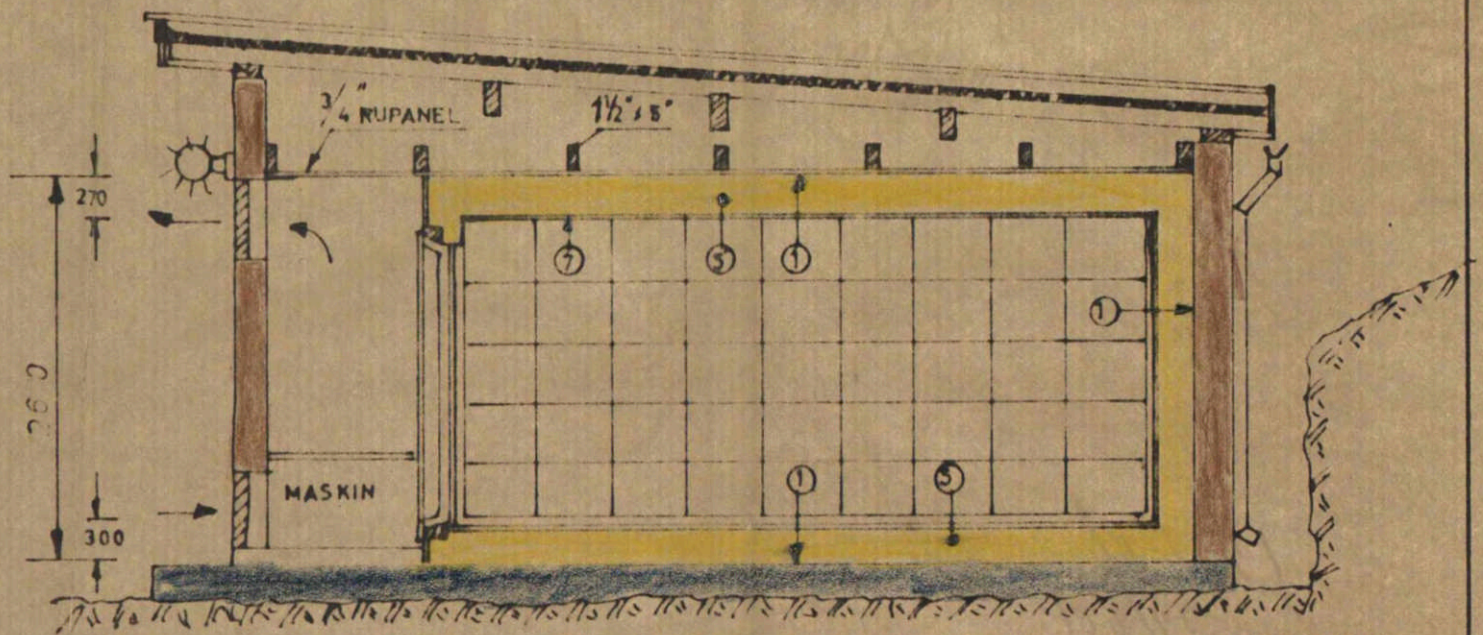
1000-782
SK



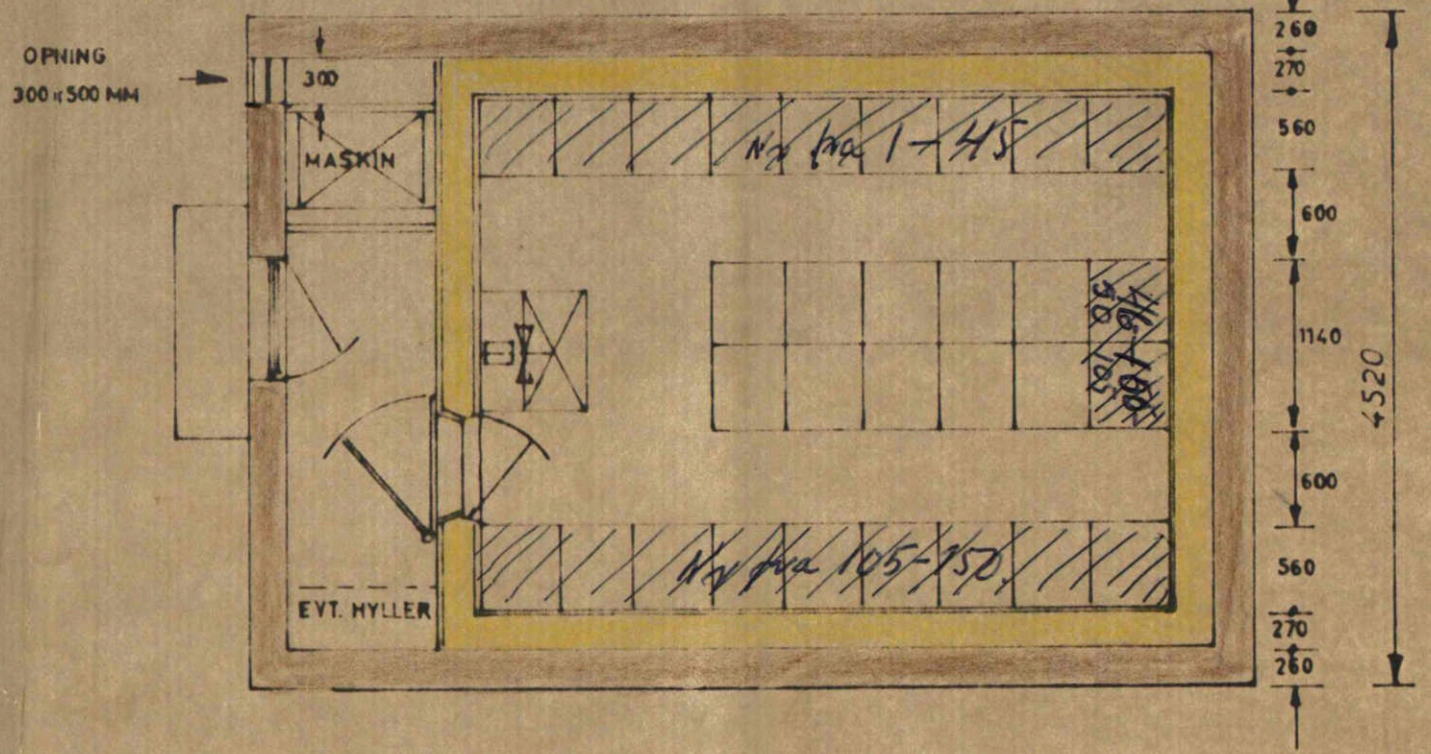
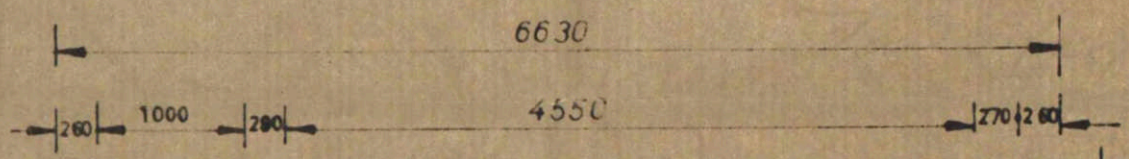
~~1000-782~~

Posten H. 350





- FAST FJELL
- 1 2 LAG DIFUTETT PAPP
 - 5 2x 13 CM STEINULL KJØLEKVALITET
 - 7 3/4 FASPANEL
- NETTO TAKHØYDE: 2100MM



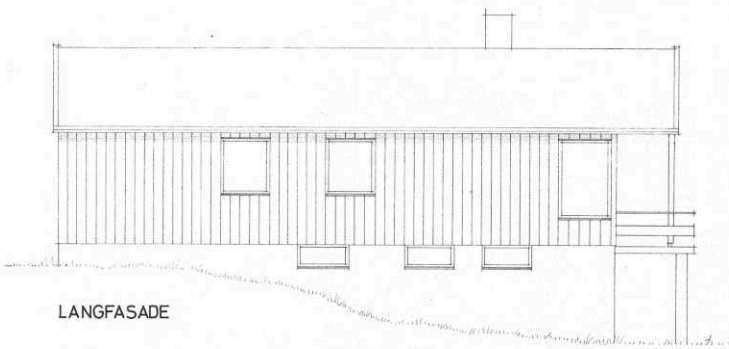
TEGN. NR. 1326-2598

SKI MEK. VERKSTED
KJØLE- OG FRYSEANLEGG

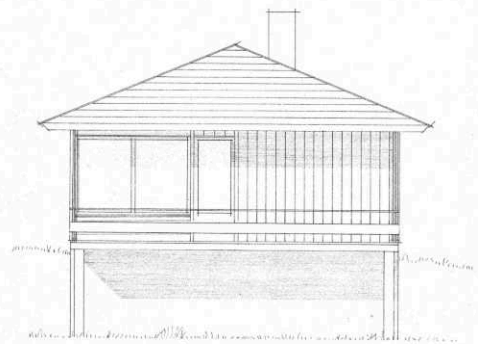
Målestokk: Tegn. 2/10 L E Trac. 7/10 L R 50 Ktr.
1/50
FRYSEBOKSANLEGG. 150 BOKSER. A 100 L
CARLSEN
FINN CHRISTENSEN, KRAGERØ.

Kragere Bygingsråd

Mottatt: _____
J. nr.: 213
Sak nr. 129/61
Behandlet: 10/11-1961
Godkjendt: _____



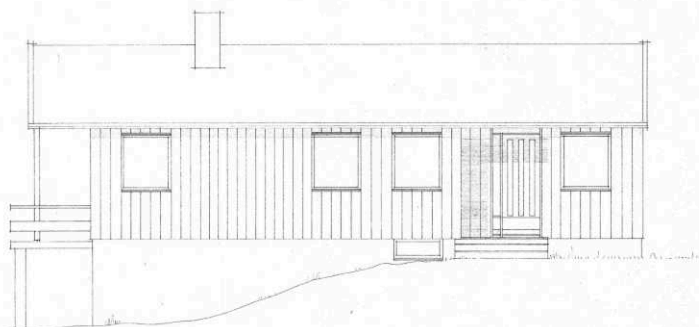
LANGFASADE



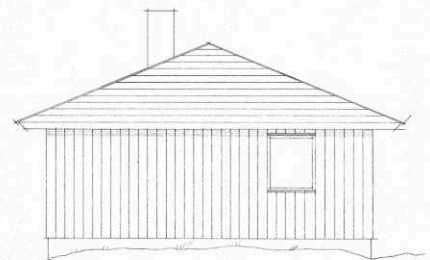
GAVLFASADE

FRÅGESP. STC. INNEBÅD	
Illustratör	2016-03
Fasad	2016-03
Stak. etc.	2016-03
Behandling	2016-03
Notiser	2016-03

TYPE 201MK + 31	OPPRAG	STOKK
FINN KARLSEN		4.
FASADER	MÅL: 1:50	SKALA:
SUPERKONSTRUKSJON	DATE: 26.08	TEGNER:



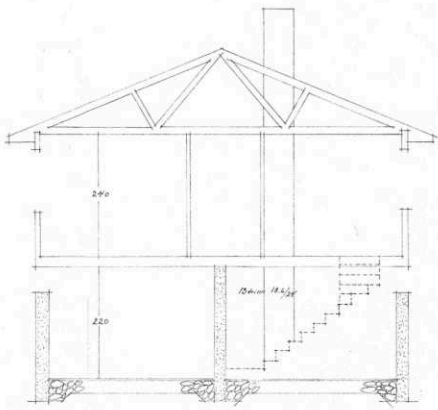
LANGFASADE



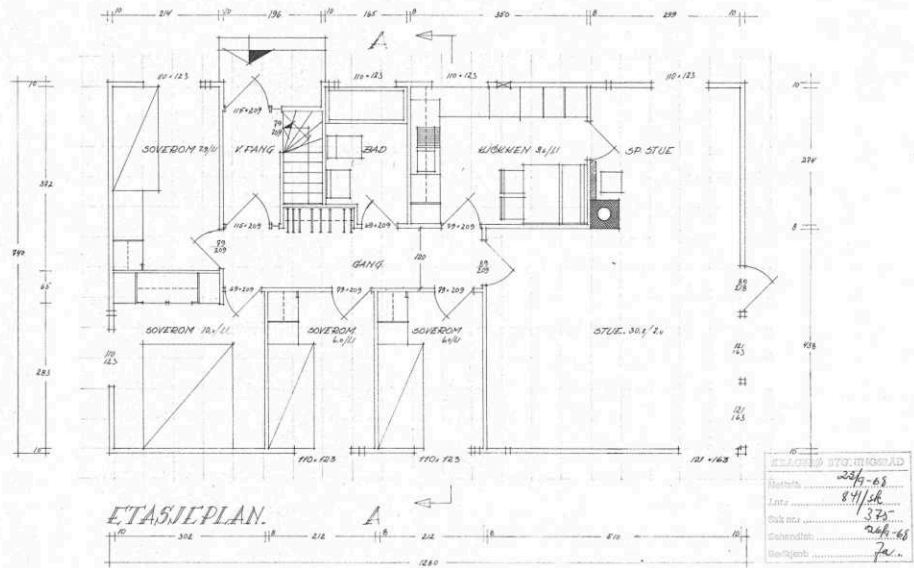
GAVLFASADE

KILGÅSER 1001 FONDRIED	
Modellnr	201 MK
Dato	8/1/16
Størrelse	3,75
Bestillingstid	2016-18
Godkjent	7/16

TYPE	201 MK + 31	OPPRING	TIDSPUNKT
FINN KARLSEN			3.
FASADER		MAK	1:50
SUPERKONSTRUKSJON		DATE	15/18
		KOMM.	



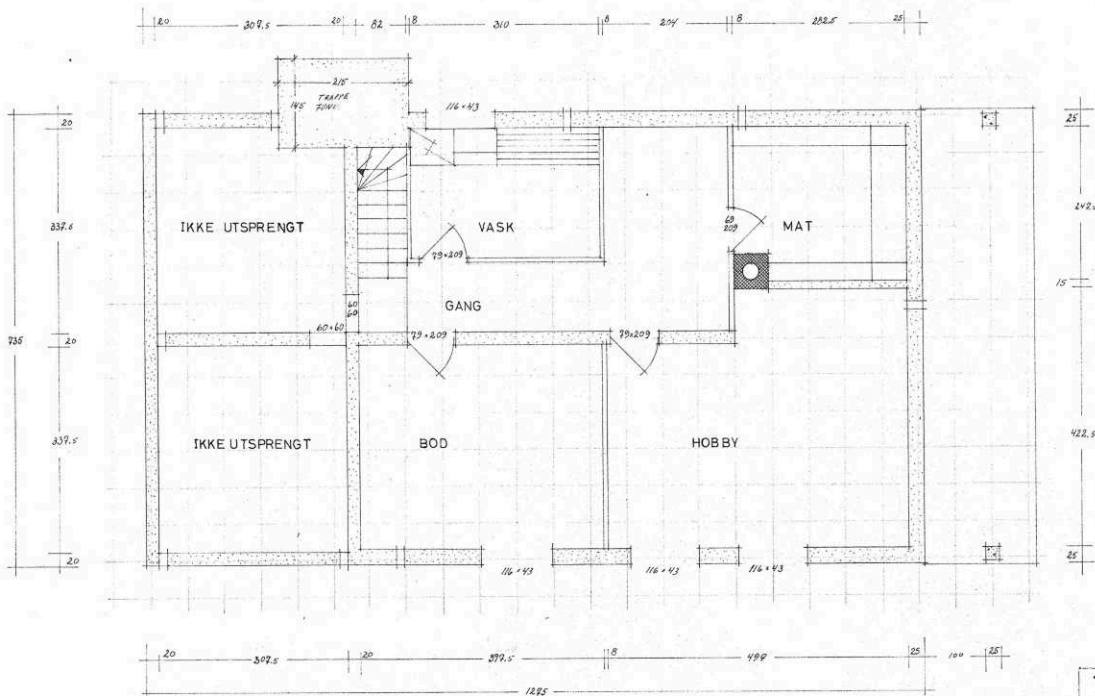
SNITT-AA



ETASJEPLAN.

KONSTRUKTIV	
Historik:	28/1-68
Ant:	8-11/68
Skalsk:	3/70
Godkendt:	28/1-68
Godkjent:	Ja

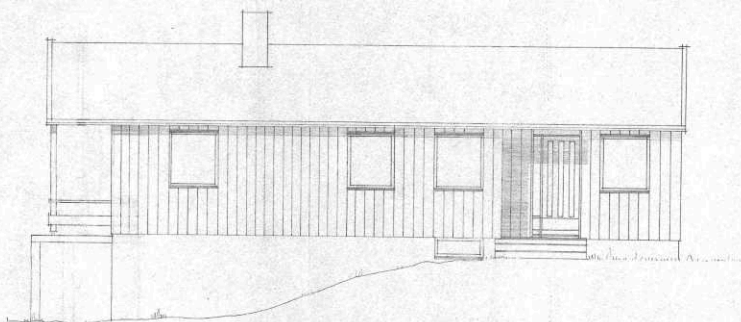
TYPE 201 MK + 31		OPPRAG:	TEKNISK:
FINN KARLSEN			2
ETG. PLAN		MAK: 1:50	SIGN: J.B.K.
SUPERKONSTRUKSJON		DATE: 28-68	KOPI:



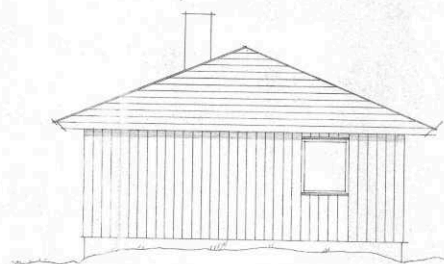
KJELLERPLAN

KRAGERØ BYGGINSTAD	
Mottatt	28.11
Jnr:	841/56
Sak nr:	375
Behandlet	26.12.68
Godkjent	Jan

TYPE 201 MK+31		OPPRISAD	TEGN.NR:
FINN KARLSEN			1
KJELLERPLAN		MÅL: 1:50	SKALA: A.O.F.
SUPERKONSTRUKSJON		DATE: 2/12-68	KGIB:



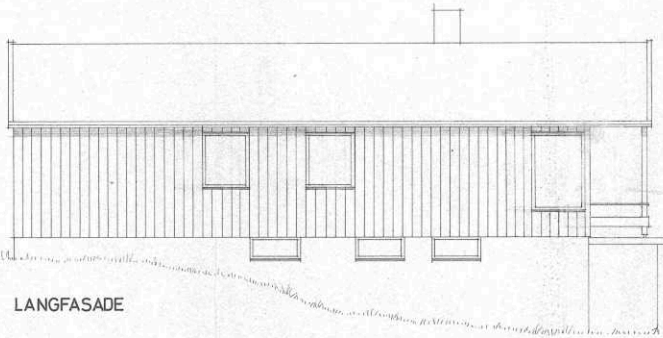
LANGFASADE



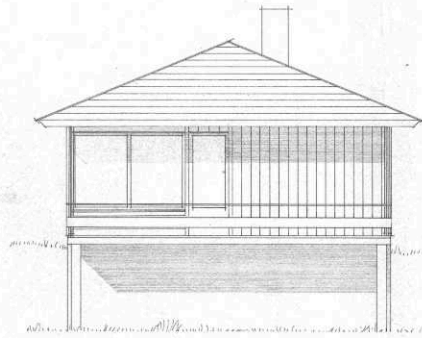
GAVLFASADE

BYGGERENS FASADENOMNEN	
Bygghet	1976-88
Bygghet	1976-88
Bygghet	1976-88
Bygghet	1976-88
Bygghet	1976-88

TYPE	202 MK + 1	SPRÅK	TIDSPUNKT
FINN KARLSEN			3.
FASADER		MÅL	1:50
SUPERKONSTRUKSJON		BYGNET	1976-88



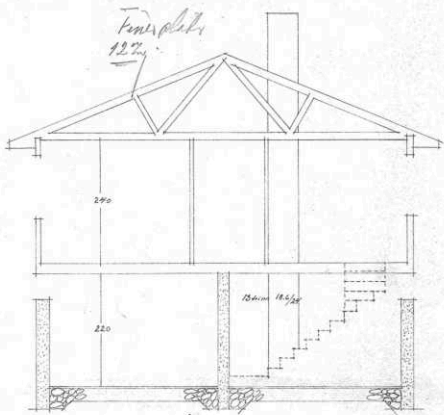
LANGFASADE



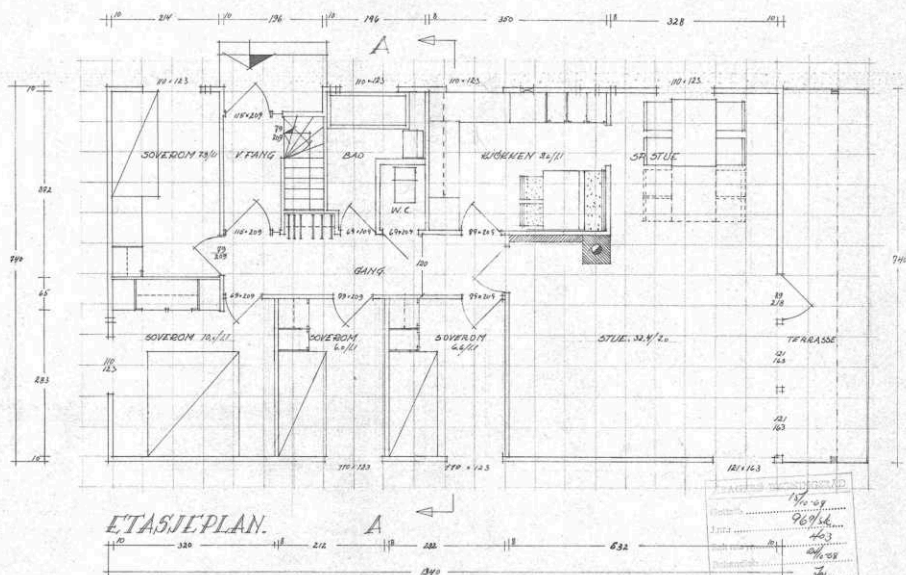
GAVLFASADE

FASADENS DIMENSJONER	
høyde	2,60 m
bredde	7,80 m
stuehøyde	2,10 m
innvendig	7,00 m
utvendig	7,80 m

TYPE 202MK + 1	DRØPAG	REKJVAL
FINN KARLSEN		4.
FASADER	MÅL 1:50	BL. 1
SUPERKONSTRUKSJON	DATE: 26.08	SCHE: 9/01-28

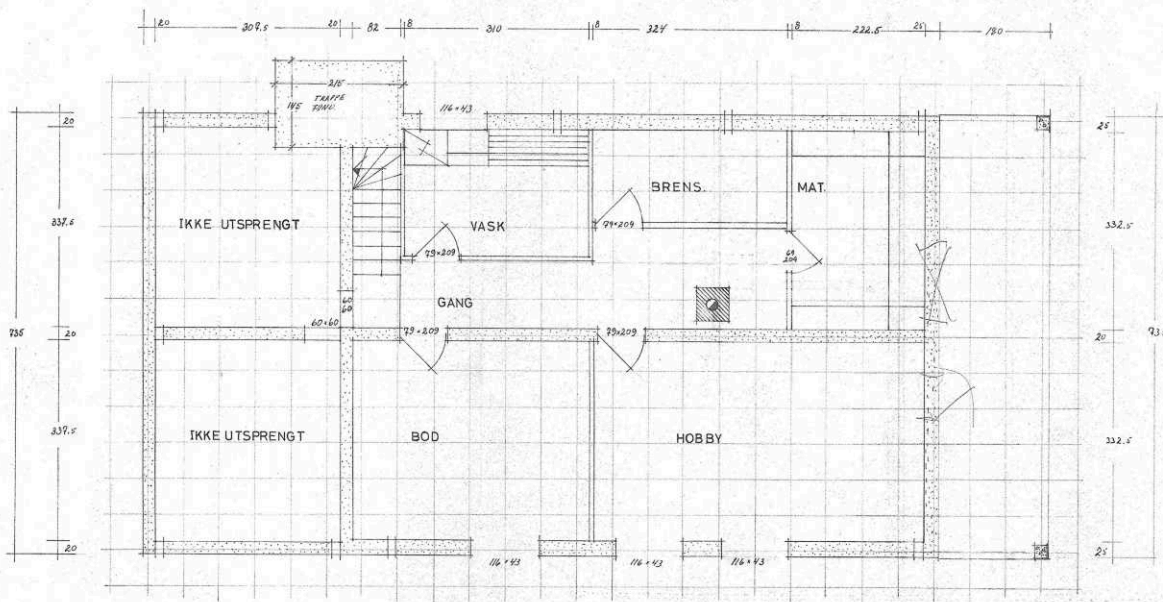


SNITT-AA



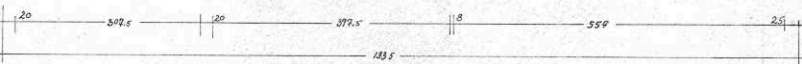
ETASJEPLAN

TYPE 202 MK + 1		OPPRISNING	TECNIJER
FINN KARLSEN			2
ETG.PLAN		MAK 1:50	BIBEL 2.0.5
SUPERKONSTRUKSJON		DATO 29.12.20	KORR 12.12.20



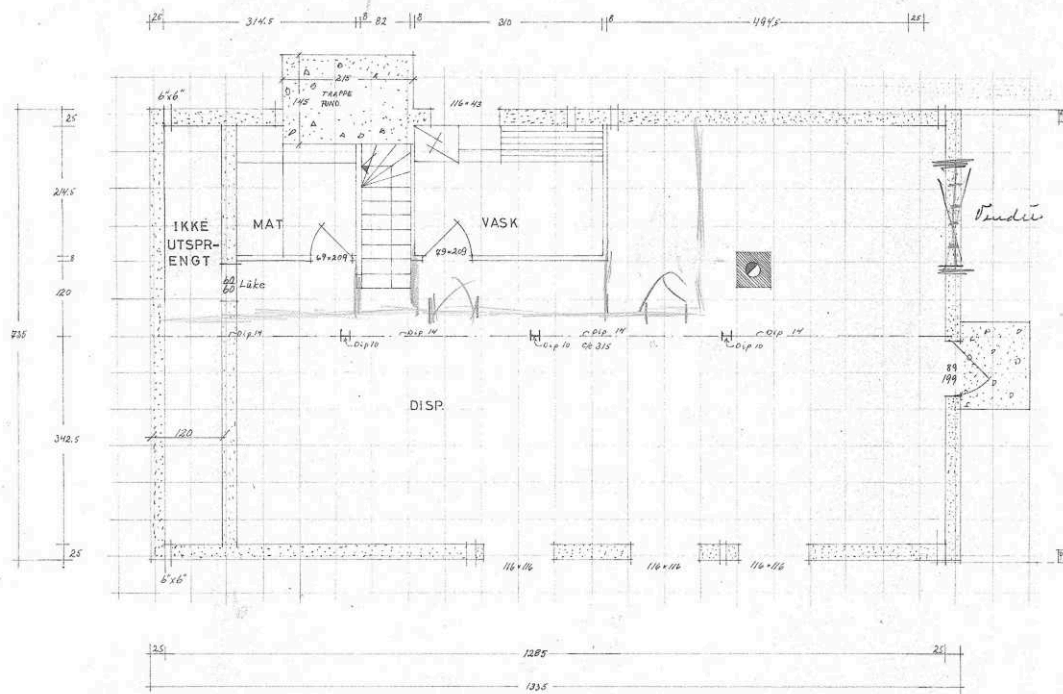
Soraubringer

15/10-68
 989156
 703
 20/10-68
 Jø



KJELLERPLAN

TYPE 202 MK + 1		OPPORRAG:	TEGN.NR.:
FINN KARLSEN			1
KJELLERPLAN		MÅL: 1:50	SKALA: 1:50
SUPERKONSTRUKSJON		DATE: 20-10-68	KORR: 11/10-68



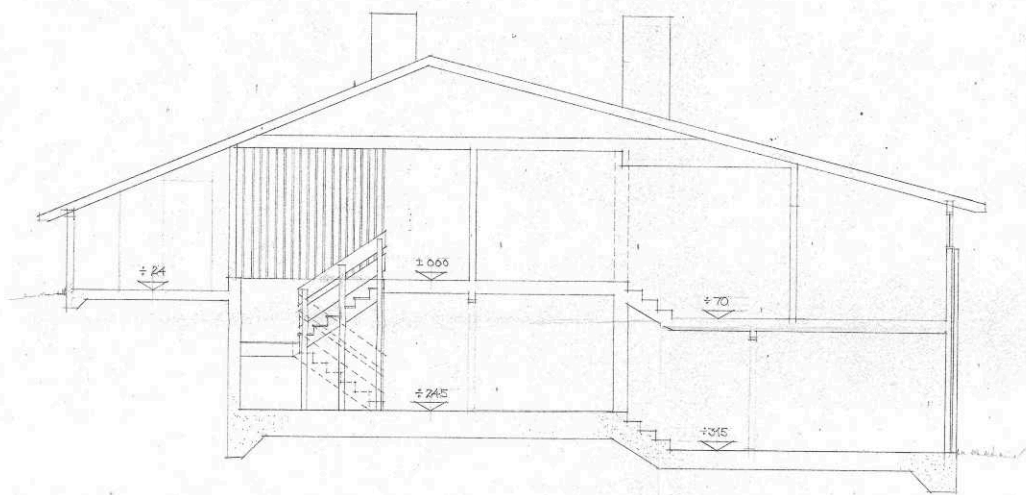
KJELLERPLAN

*utført etter prosjekting
16.09.69*

KJELLERPLAN	23/69
Dato	67/68
Skrevet	23/69

Finisert 23/69

TYPE 202MK + 1	OPPRAG: 1	TECH.NR.: 1
FINN KARLSEN	MAL: 1:50	SKALA: 0.0 F.
KJELLERPLAN	DATE: 27/6-68	KOMPL: 1/1-68
SUPERKONSTRUKSJON		



1:50
 1. 8. 1977
 Ark.

dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
 CARLSEN
 HESTØYA KRAGERØ

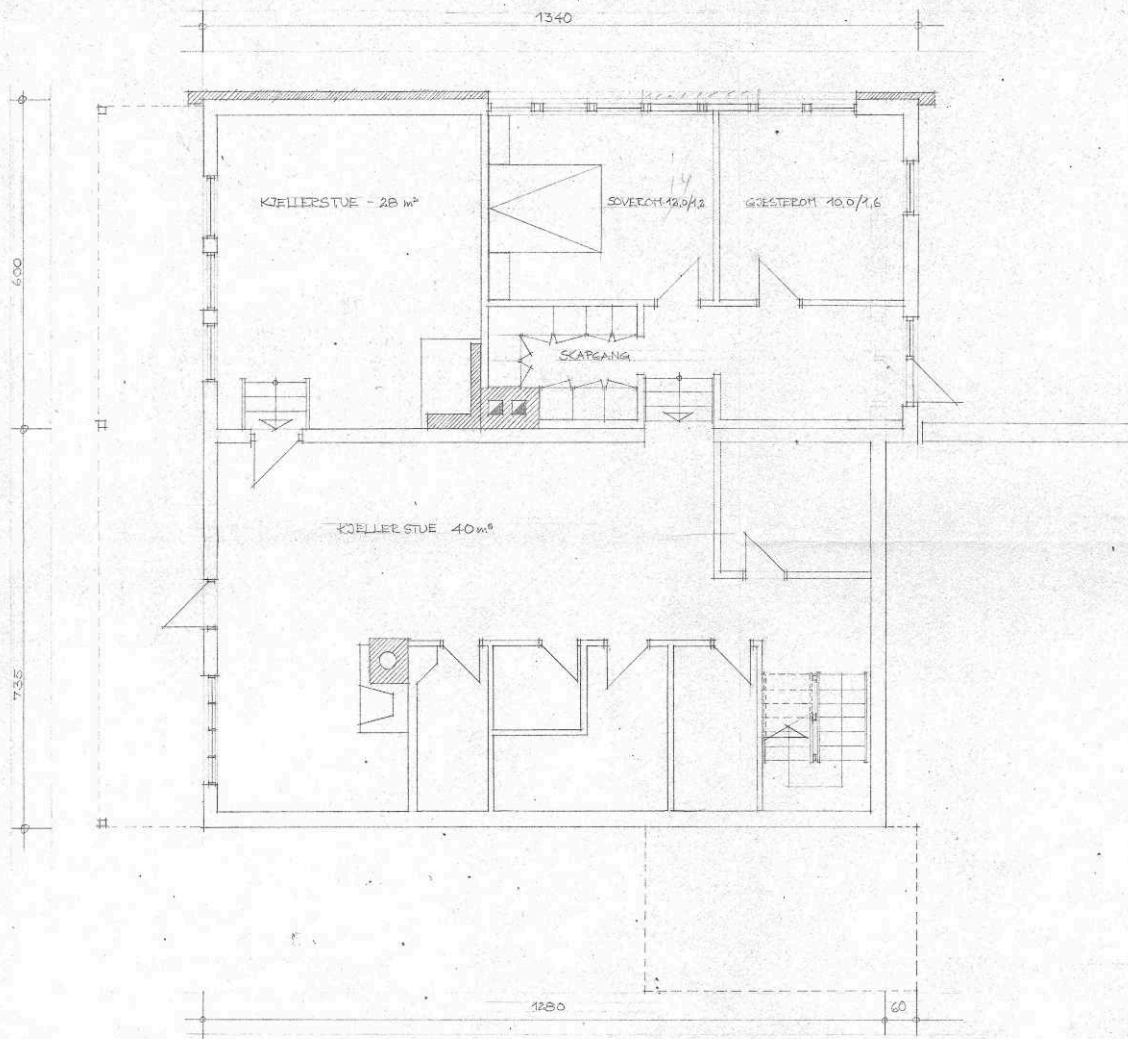
TILBYGG BOLIG

HEDDALS KOMMUNE
 06060 28.10.77
 Ark.

SNITT
 m. 1 : 50

tegn.nr. 8.180/503 B

reidar i. engedaht
 arkitekt m.nal
 3770 kragerø
 (036) 82 305



dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA KRAGERØ

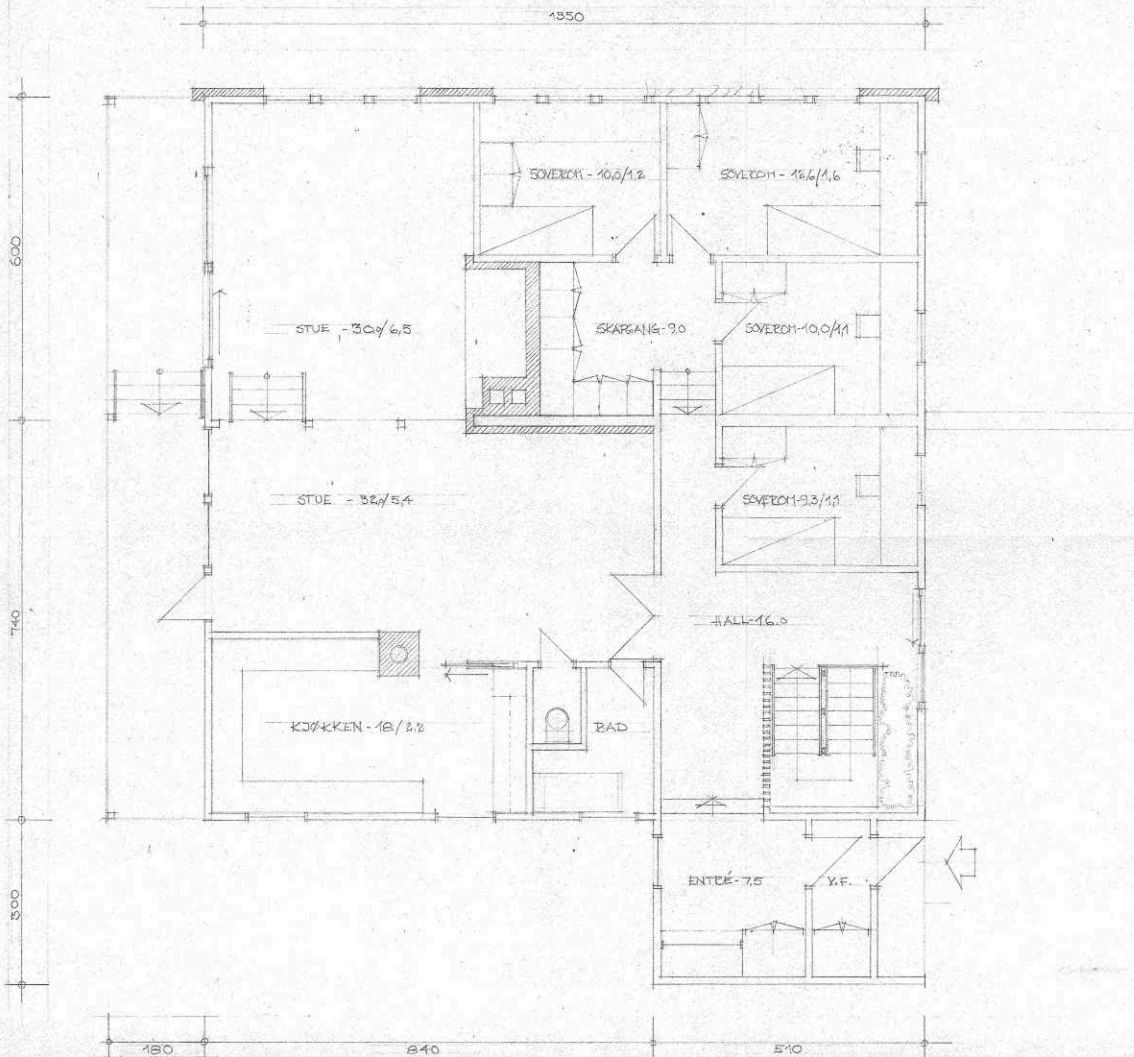
TILBYGG BOLIG



PLAN UNDERETASJE
m. 1 : 50

tegn. nr. 8.180/502 B

reidar i. engedahl
arkitekt m nat
3770 kragerø
(036) 82 305



dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA KRAGERØ

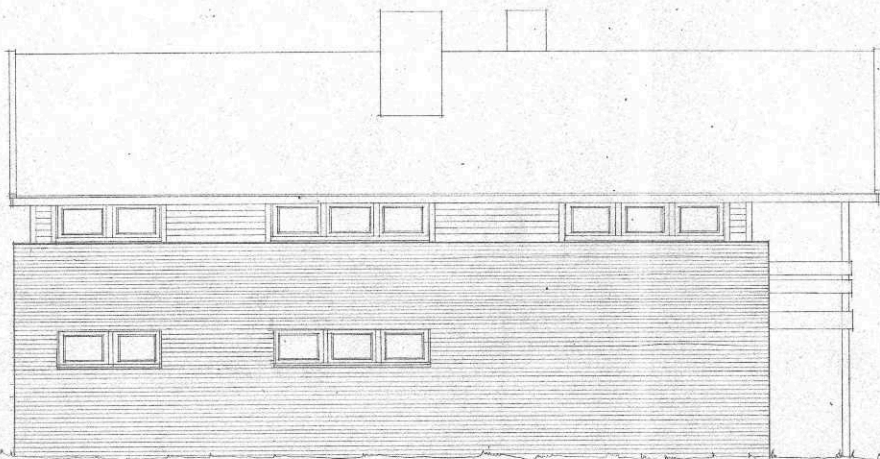
TILBYGG BOLIG



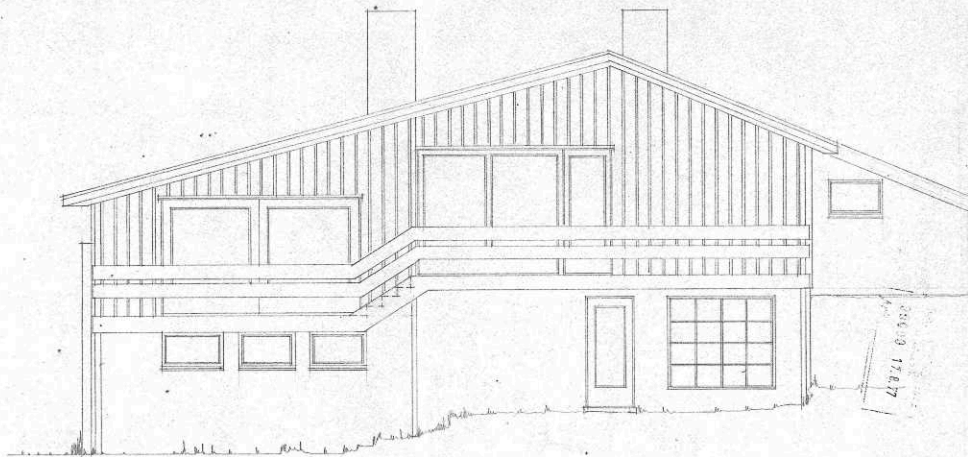
PLAN 1. ETASJE
m. 1 : 50

tegn. nr. 8.180/501 B

reidar i. engedahl
arkitekt m.nal
3770 kragerø
(036) 82 305



SYDØST



NORDØST

dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA, KRAGERØ

TILBYGG BOLIG

KRAGERØ KOMMUNE
BOLIGPLAN
00000 28.10.77
Ark.

FASADER

m. 1 : 50

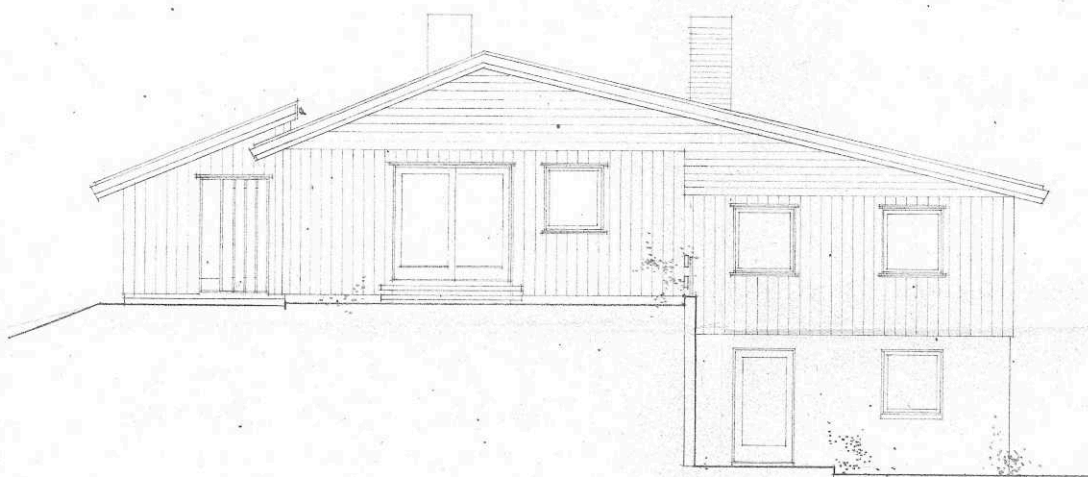
tegn. nr. 8.180/505 B

reidar i. engedahl

arkitekt m.nal

3770 kragerø

(036) 82 305



VEST

5. 12. 77

dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA KRAGERØ

TILBYGG BOLIG

KRAGERØ KOMMUNE
BYGGETILTAK
00000 12.12.77
Ark.

FASADER

m. 1 : 50

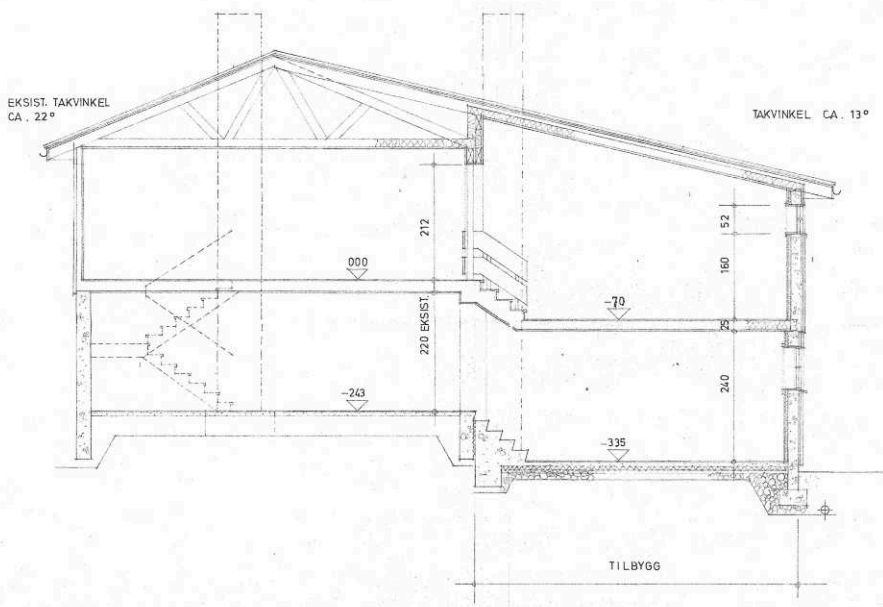
tegn. nr. 8.180/505 B

reidar i. engedahl

arkitekt m.nal

3770 kragerø

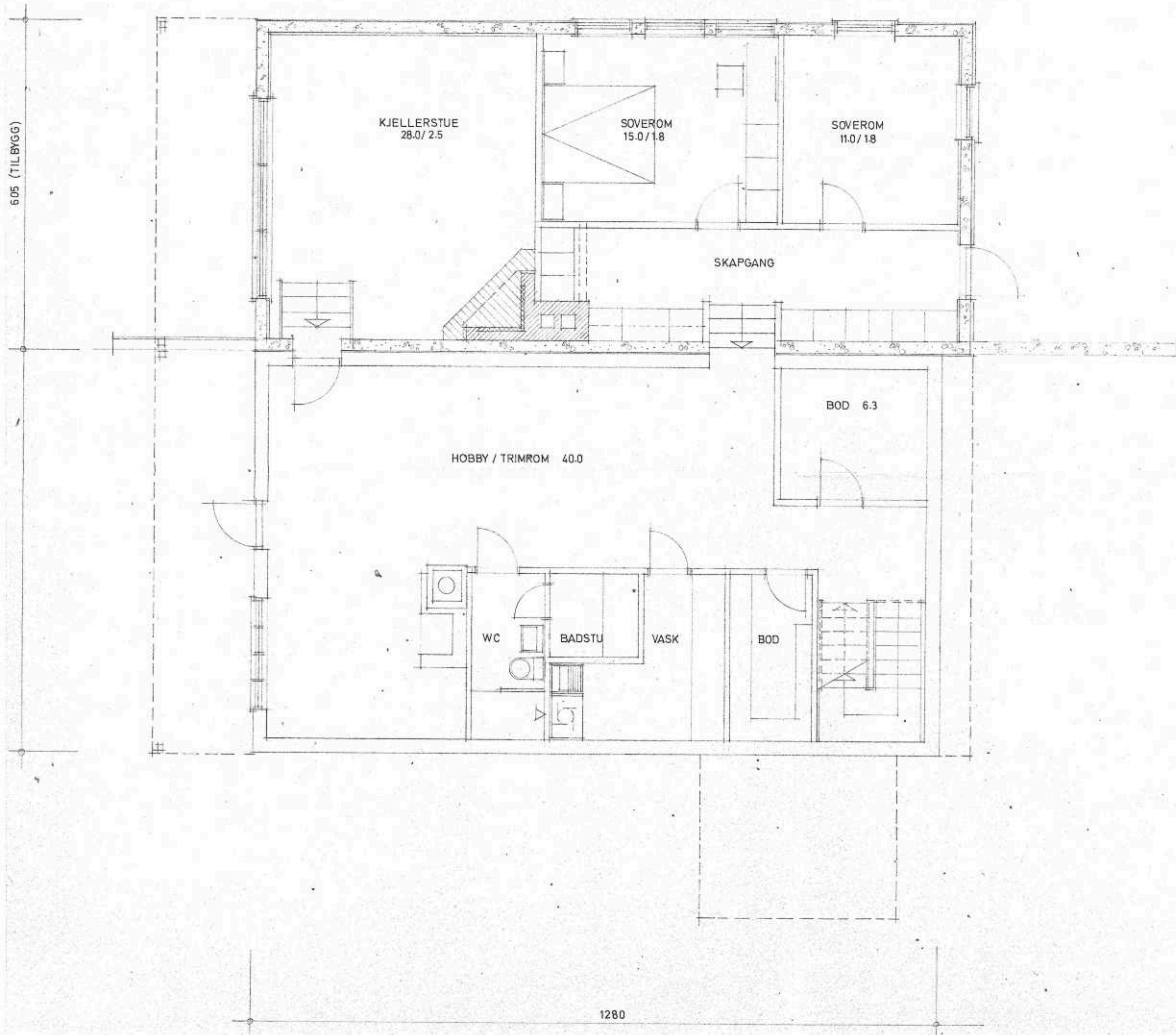
(036) 82 305



SNITT

KRAGERØ KOMMUNE
BYEN 114
1120 08 270
Ark.

5.12.77
 dato: 1. 8. 1977
 ESTHER OG FINN
 CARLSEN
 HESTØYA KRAGERØ
 TILBYGG BOLIG
 KRAGERØ KOMMUNE
 BYEN 114
 06000 11.12.77
 Ark.
 SNITT
 m. 1 : 50
 teqn. nr. 8.180/503B
 reidar i. engedahl
 arkitekt m n a l
 3770 kragerø
 (036) 82 305



00118
KRAGERØ
TILBYGG

5.12.77
dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA KRAGERØ

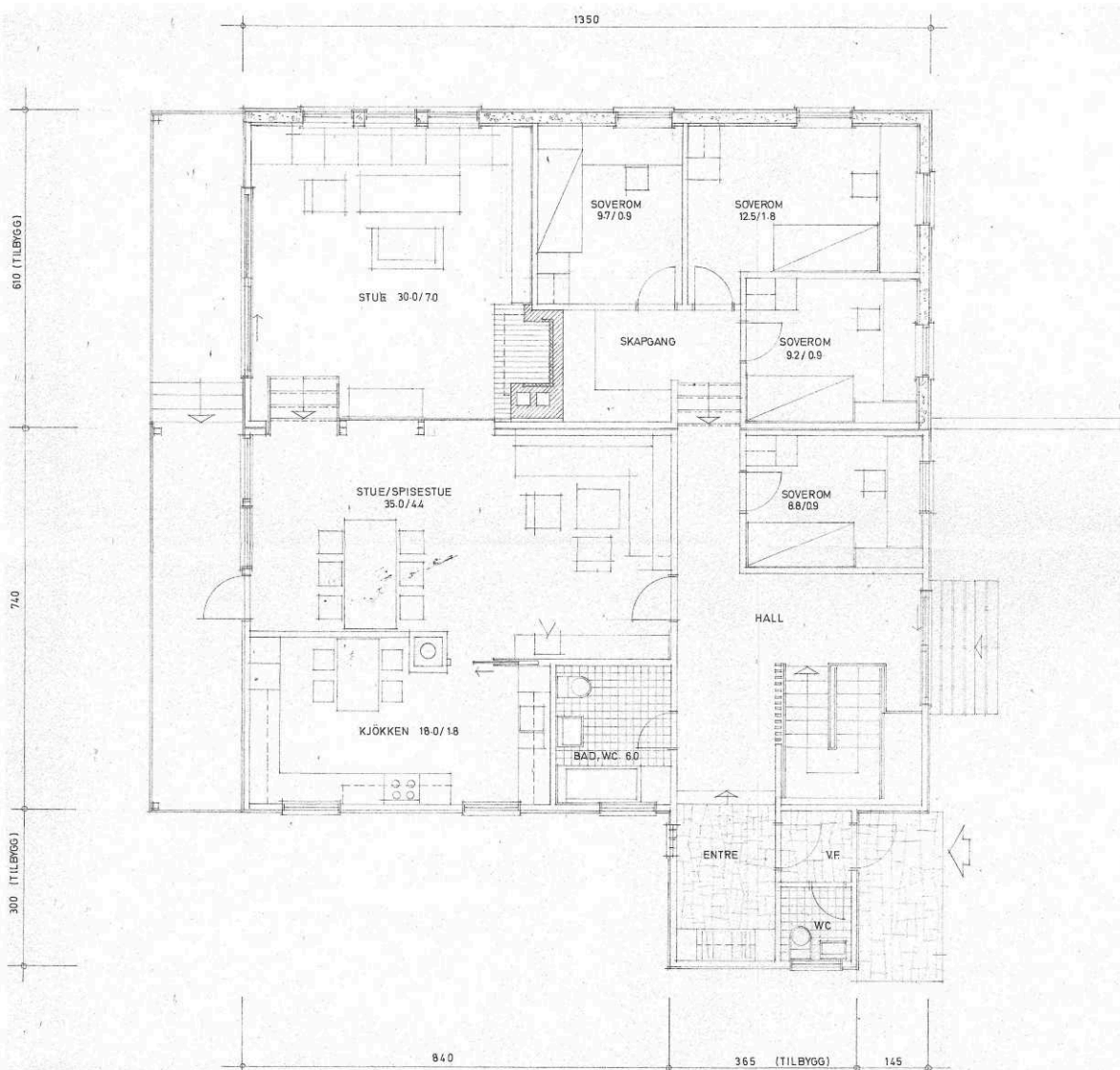
TILBYGG BOLIG

KRAGERØ KOMMUNE
BYGG ETAT
00050 12.12.77
Ark.

PLAN UNDERETASJE
m. 1 : 50

tegn. nr. 8.180/502 B

reidar i. engedahl
arkitekt m.nal
3770 kragerø
(036) 82 305



5.12.77
 dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
 CARLSEN
 HESTØYA KRAGERØ

TILBYGG BOLIG

KRAGERØ KOMMUNE
 BYGN. PLAN
 00000 12.12.77
 Ark.

PLAN 1. ETASJE
 m. 1 : 50

tegn. nr. 8.180/501 B

reidar i. engedahl
 arkitekt m.nal
 3770 kragerø
 (036) 82 305

KRAGERØ KOMMUNE
 BYGN. PLAN
 00000 12.12.77
 Ark.

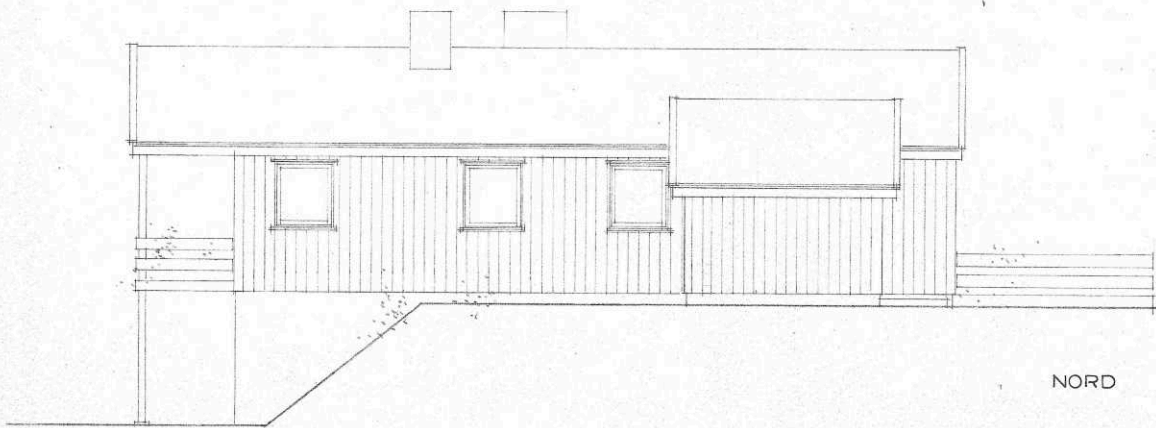


ÖST

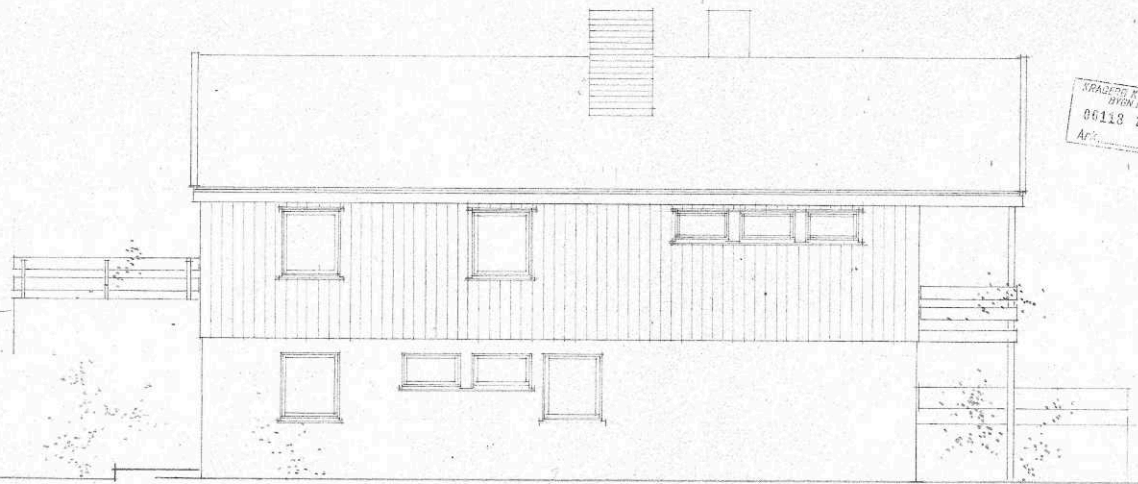
KRAGERØ KOMMUNE
BYGNINGS- og
06118 20.2.73
Ark.

KRAGERØ KOMMUNE
BYGNINGS- og
00069 12.12.77
Ark.

5.12.77
dato: 1. 8. 1977
ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA KRAGERØ
TILBYGG BOLIG
FASADE
m. 1 : 50
tegn. nr. 8.180/506 B
reidar i. engedahl
arkitekt m.nal
3770 kragerø
(036) 82 305



NORD



SYD

KRAGERØ KOMMUNE
BYGN PLAN
06118 20.2.70
Ar:

KRAGERØ KOMMUNE
BYGN PLAN
06600 1.12.77
Ar:

5.12.77

dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA KRAGERØ

TILBYGG · BOLIG

FASADER

m. 1 : 50

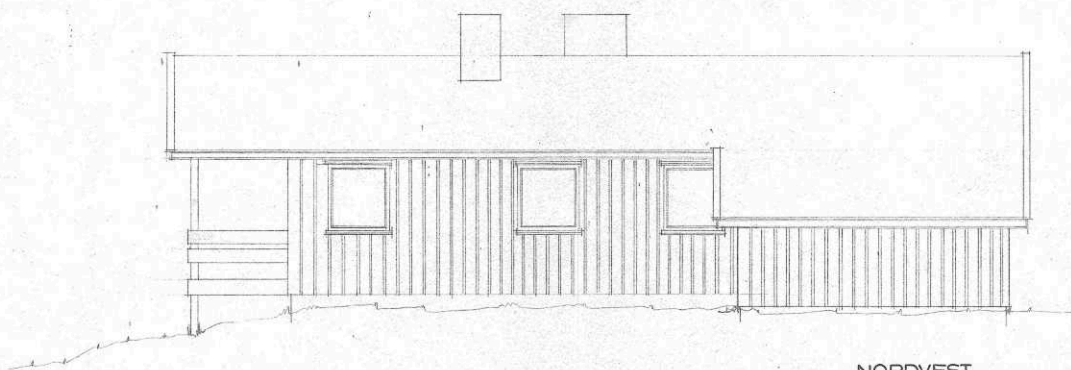
tegn. nr. 8.180/504 B

reidar i. engedahl

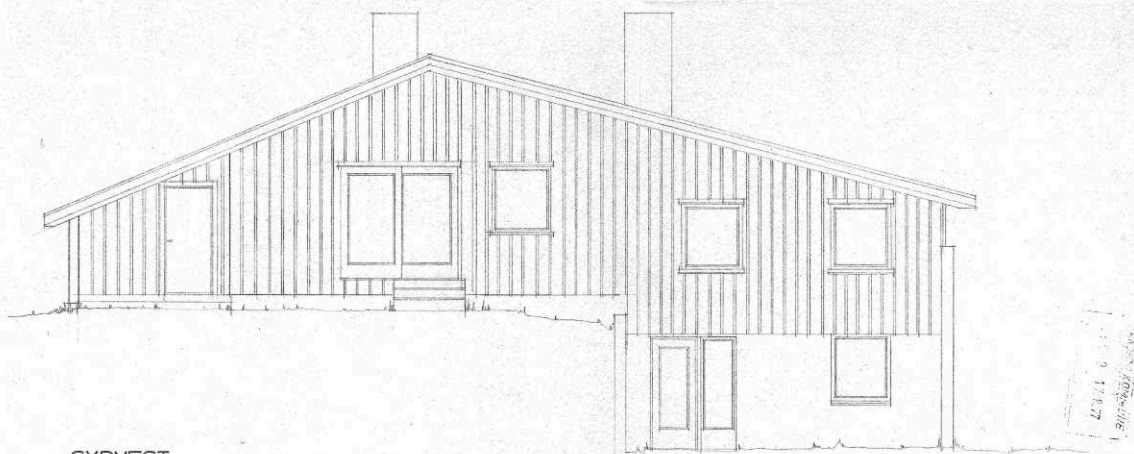
arkitekt m.nal

3770 kragerø

(036) 82 305



NORDVEST

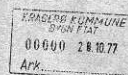


SYDVEST

dato: 1. 8. 1977

ESTHER OG FINN
CARLSEN
HESTØYA KRAGERØ

TILBYGG BOLIG



FASADER

m. 1 : 50

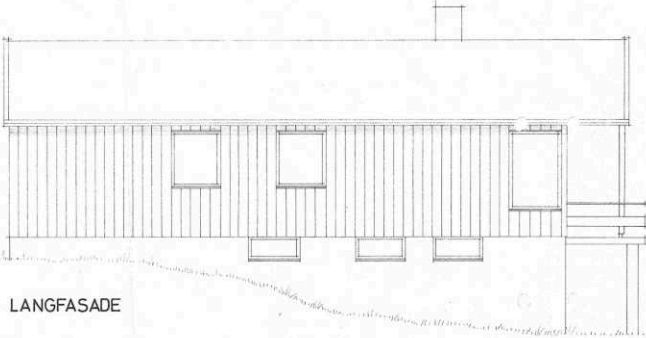
tegn.nr. 8.180/504 B

reidar i. engedahl

arkitekt m.nal

3770 kragerø

(036) 82 305



LANGFASADE



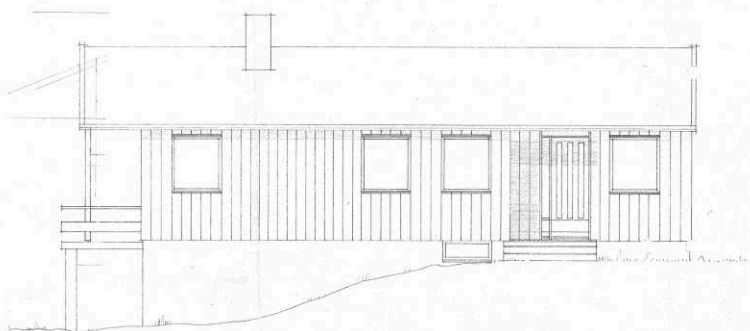
GAVLFASADE

Telemark fylkesforvaltningsvesen
 for. 25/04. Dato. 2008/08
 Tegningene skal oppbevares på
 byggesaksmappen for eventuell
 kontroll.

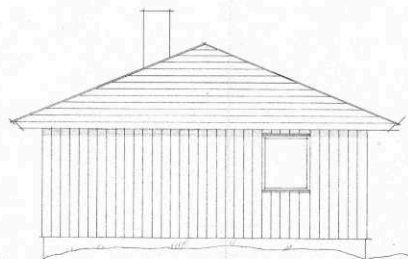
TELEMAR FYLKESKOMMUNE
 06118 20 278

TELEMAR FYLKESKOMMUNE
 06000 12 1277
 Ark.

TYPE 201MK + 31	OPPRAG	TEGNING
FINN KARLSEN		4.
FASADER	MAK 1:50	BYGG
SUPERKONSTRUKSJON	DATE 25.08	KOPP



LANGFASADE



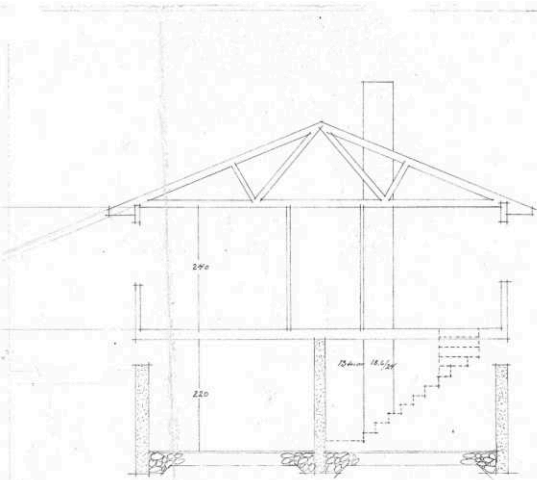
GAVLFASADE

Telmark fylkesforretningskontor
 J.nr. 2011/11 - Date 12.12.17
 I samsvar med opplysningene på
 byggesøknaden for eventuell
 kontroll

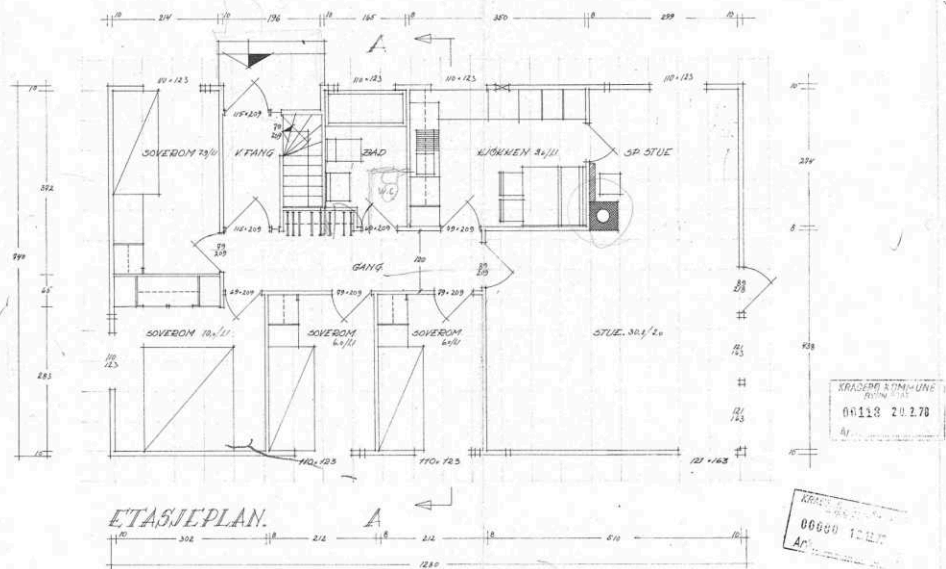
KRAKØY KOMMUNE
 56118 24278

KRAKØY KOMMUNE
 00600 12.12.17
 Art.

TYPE	201 MK +31	DRIVLAG	TILGJAV
FINN	KARLSEN	MAK	3
FASADER		MAK	1:50
SUPERKONSTRUKSJON		DATE	12.12.17



SNITT-AA



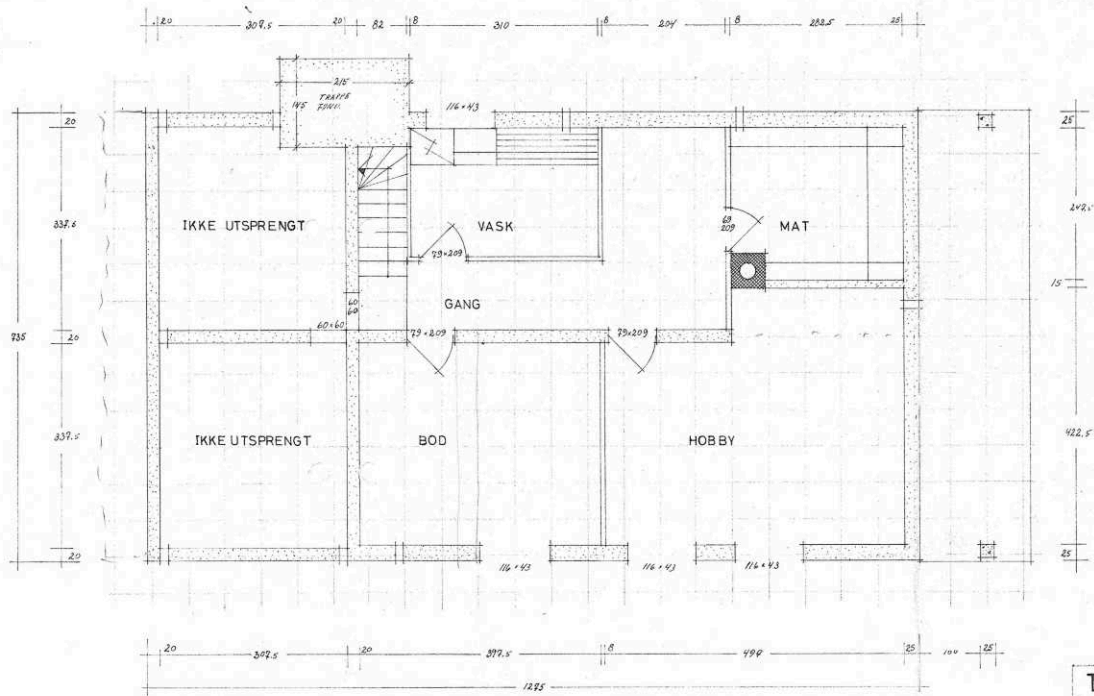
ETASJEPLAN.

Velemark fylkesforayningens
 J. nr. 859/68 Data 28.9.68
 Tegningens skal oppbevares på
 byggeplassen for eventuell
 kontroll.

TYPE 201 MK + 31	OPFORING	TEGNAR:	2
FINN KARLSEN	MAL: 1:50	DATEL: 28.9.68	
ETG. PLAN	DATE: 28.9.68	KONTR:	
SUPERKONSTRUKSJON			

KRAGERØ KOMMUNE
 04118 2 U. 2.78

06800 12.12.68



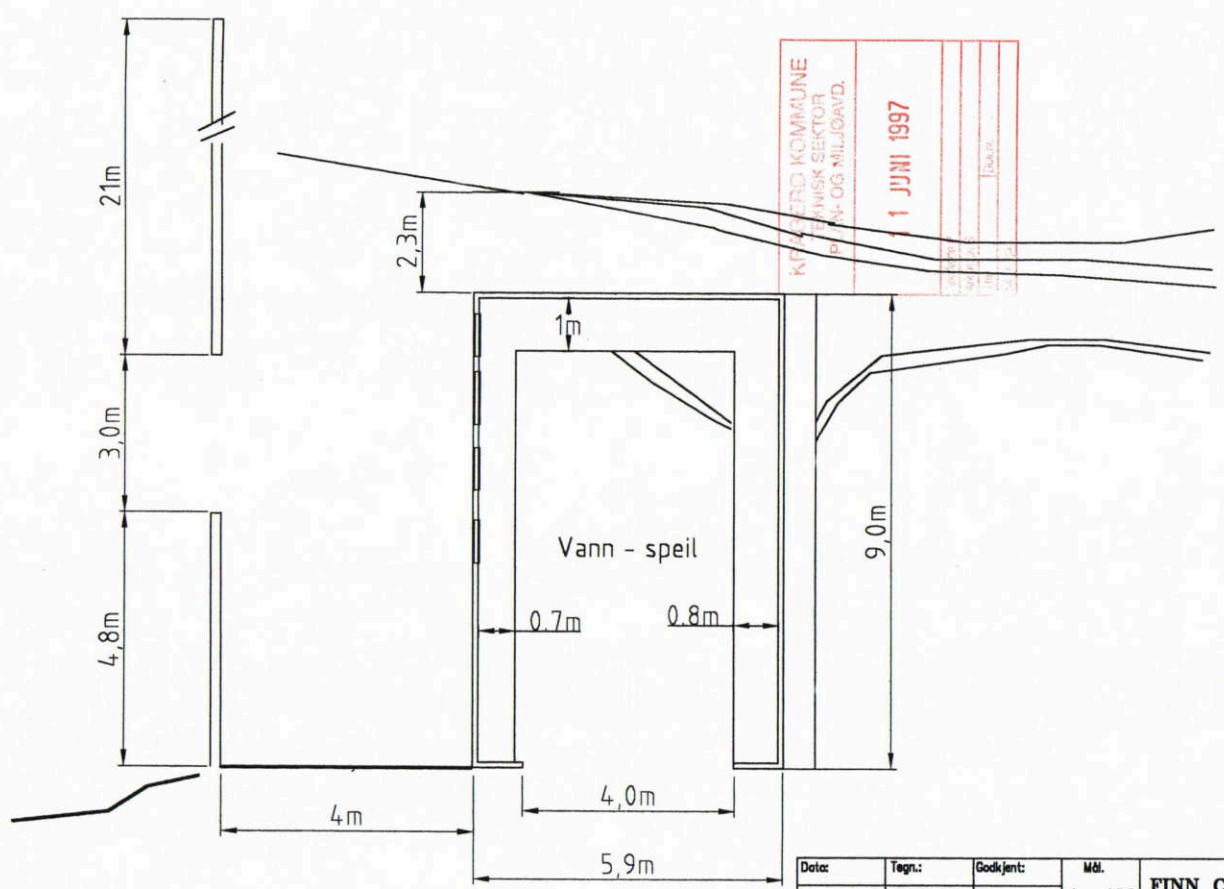
KJELLERPLAN

KRAGERØ KOMMUNE
 06118 20.270
 Art:

KRAGERØ KOMMUNE
 00000 12.127
 Art:

Telemark fylkesforsyningsnemnd
 S.nr. 705/88 Date 25/9
 Tegningene skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll.

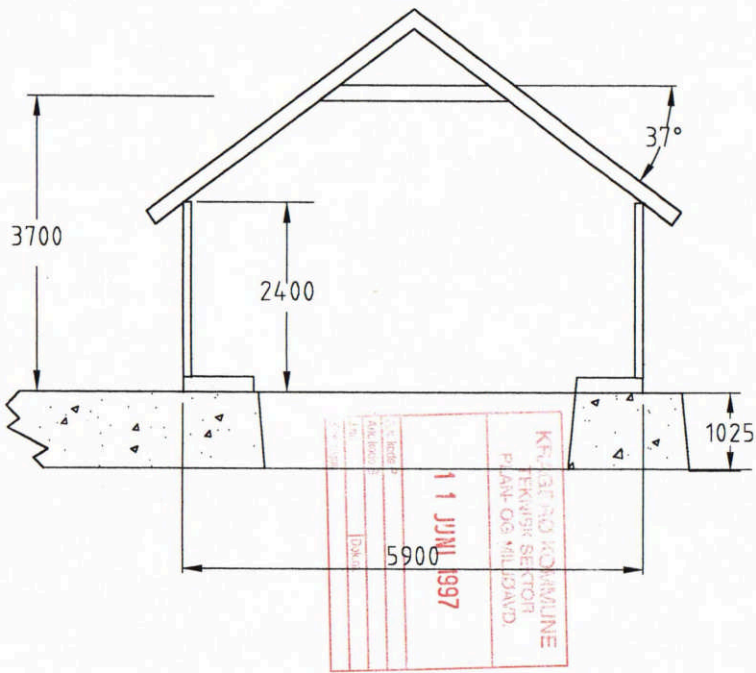
TYPE 201 MK+31		OPPRISAG	TEGN.NR.
FINN KARLSEN			1
KJELLERPLAN		MAK 1:50	BYGGEPL. 2.0.8
SUPERKONSTRUKSJON		DATE 25-88	KOTE



KJØGERØ KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.
 1 JUNI 1997

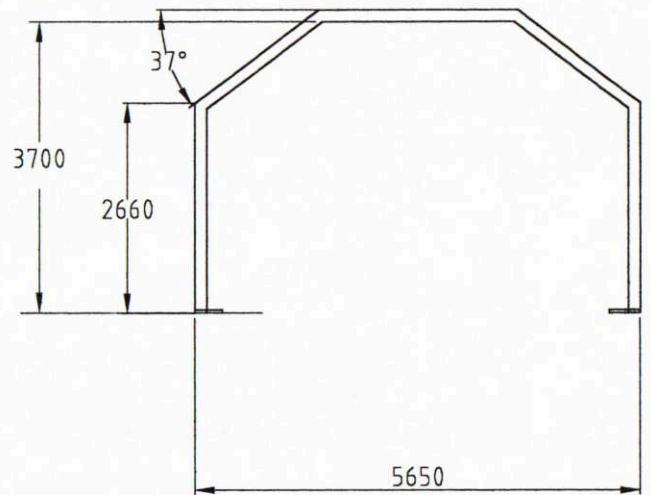
Date:	Tegn.:	Godkjent:	Mål.	FINN CARLSEN	
11.05.97	øn		1 : 100	Erstattet av:	Erstattet av:
BÅTHUS og GJERDE				970511.01	
Ref.:	Kalk.:		Prosjekt.nr.		

FRONT REISVERK

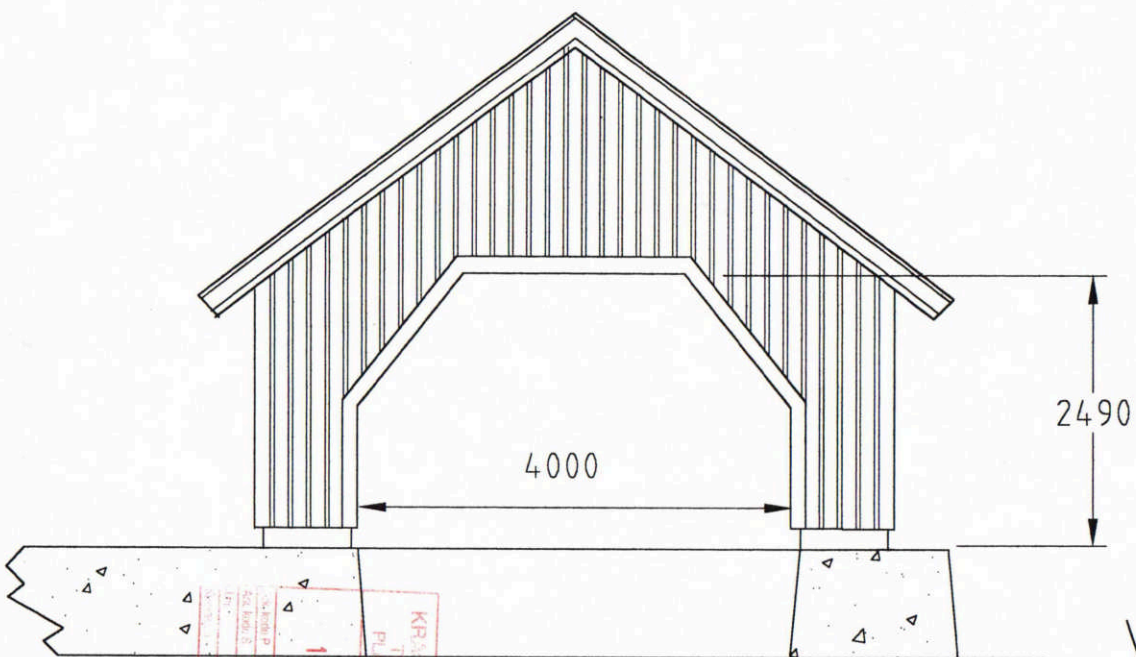


alle mål i mm

STÅL KONSTRUKSJON



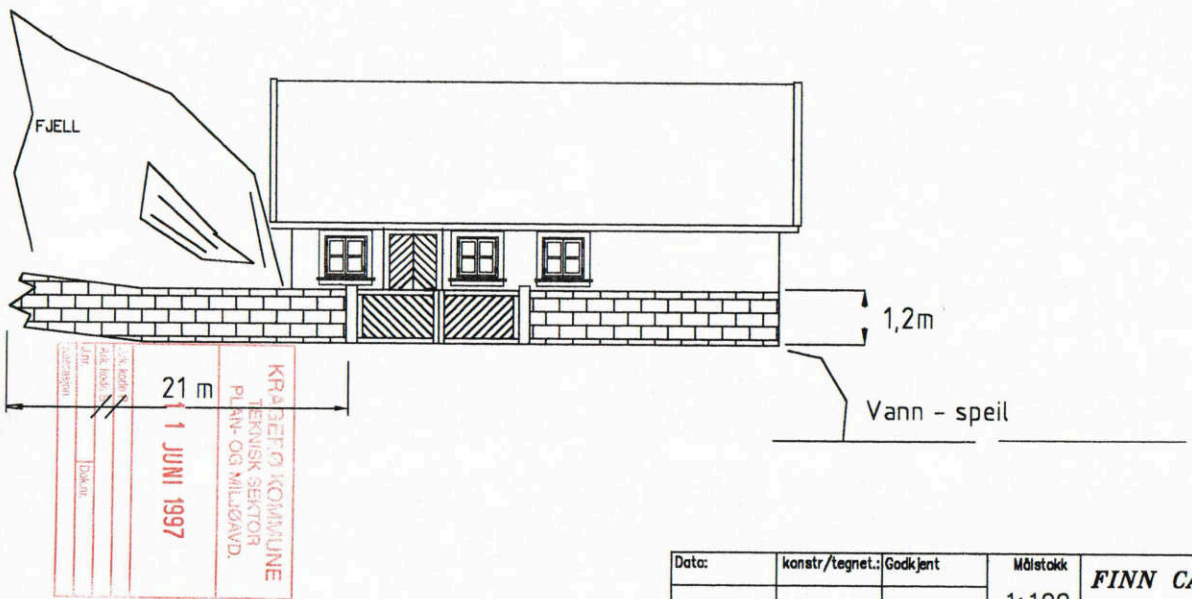
Data:	konstr/tegn.: Godkjent	M?istakk	FINN CARLSEN	
12.05.97	on	ap	1: x	Erstatning for for: Erstattet av
Båthus KONSTRUKSJONER			970512.03	
Ref:	xxx	Kalkulasjon	Prosjekt nr.:	



Vann - speil

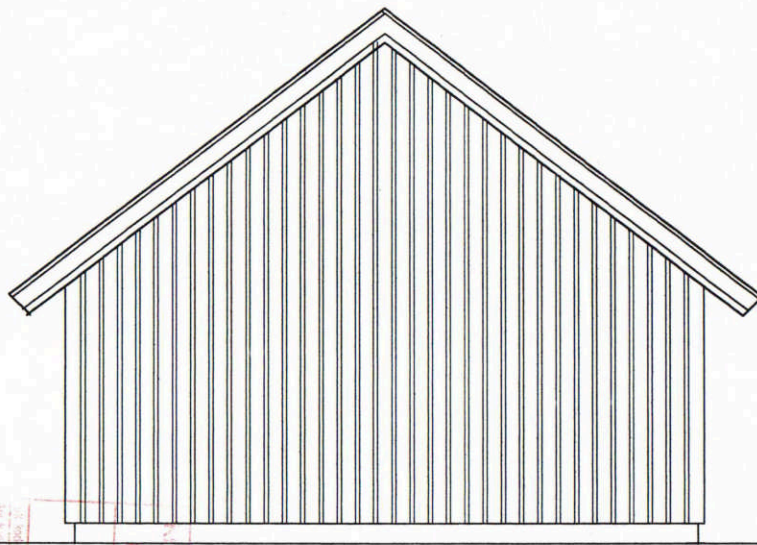
KRISTEFJØ KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.
 11 JUNI 1997

Data:	konstr/tegnet.:	Godkjent	Målestokk	FINN CARLSEN	
14.05.97	on	ap	1:50	Erstatning for for:	Erstattet av
BÅTHUS FRONT FRA SJØ SIDEN (VEST)				970514.04A	
Ref:	xxx	Kalkulasjon	Prosjekt nr.:		



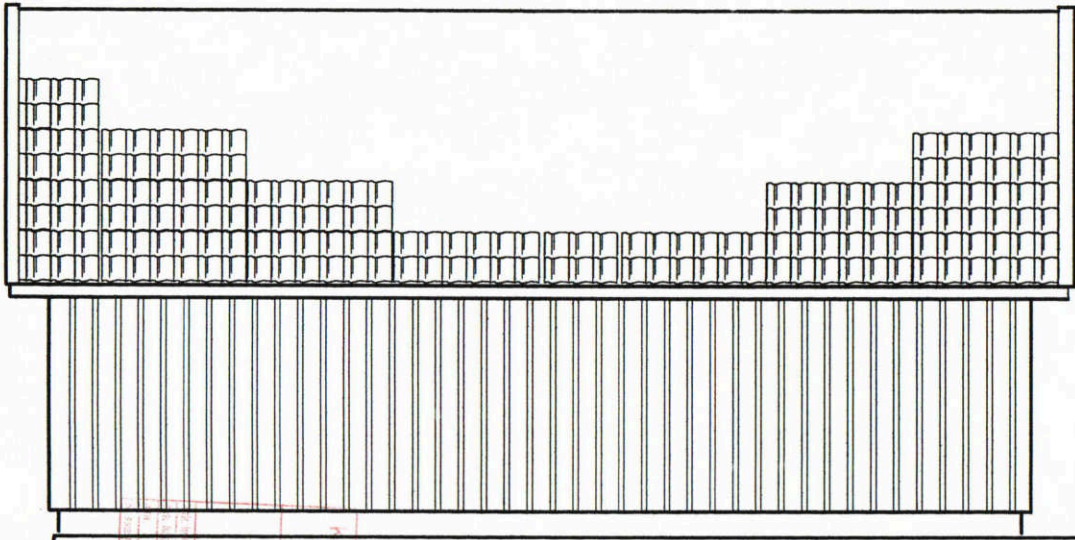
KRAGERØ KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.
 1 JUNI 1997

Data:	konstr/tegnet.:	Godkjent	Målestokk	FINN CARLSEN	
11.05.97	on	ap	1:100	Erstatning for for:	Erstattet av
GJERDE med båthus fasade fra sør				971311.02	
Ref:	xxx	Kalkulasjon	Prosjekt nr.:		



NÅDELRO KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.
 11 JUNI 1997

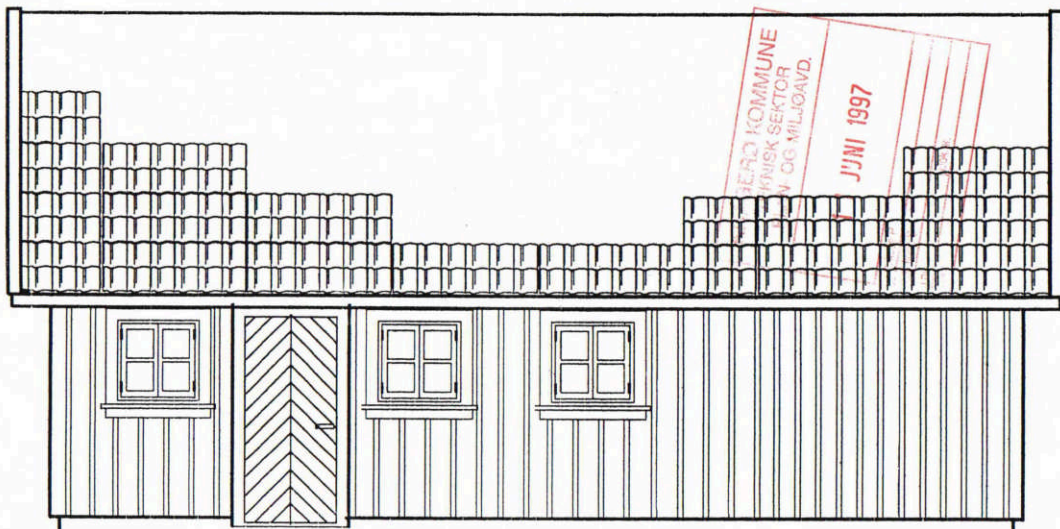
Data:	konstr/tegnet.: Godkjent	Målestokk	FINN CARLSEN	
14.05.97	on	1:50	Erstatning for for:	Erstattet av
BÅTHUS FASADE FRA VEST mot fjell			970514.04AB	
Ref:	xxx	Kalkulasjon	Prosjekt nr.:	



Vann - speil

FRAGERØ KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.
 11 JUN 1997
 21
 5
 3
 21

Data:	konstr./tegnet.:	Godkjent	Målestokk	FINN CARLSEN	
14.05.97	on		1:50	Eretatning for for:	Eretattet av
BÅTHUS				970514.04B	
FASADE FRA SJØ SIDEN (NORD)				Prosjekt nr.:	
Ref:	Kalkulasjon				



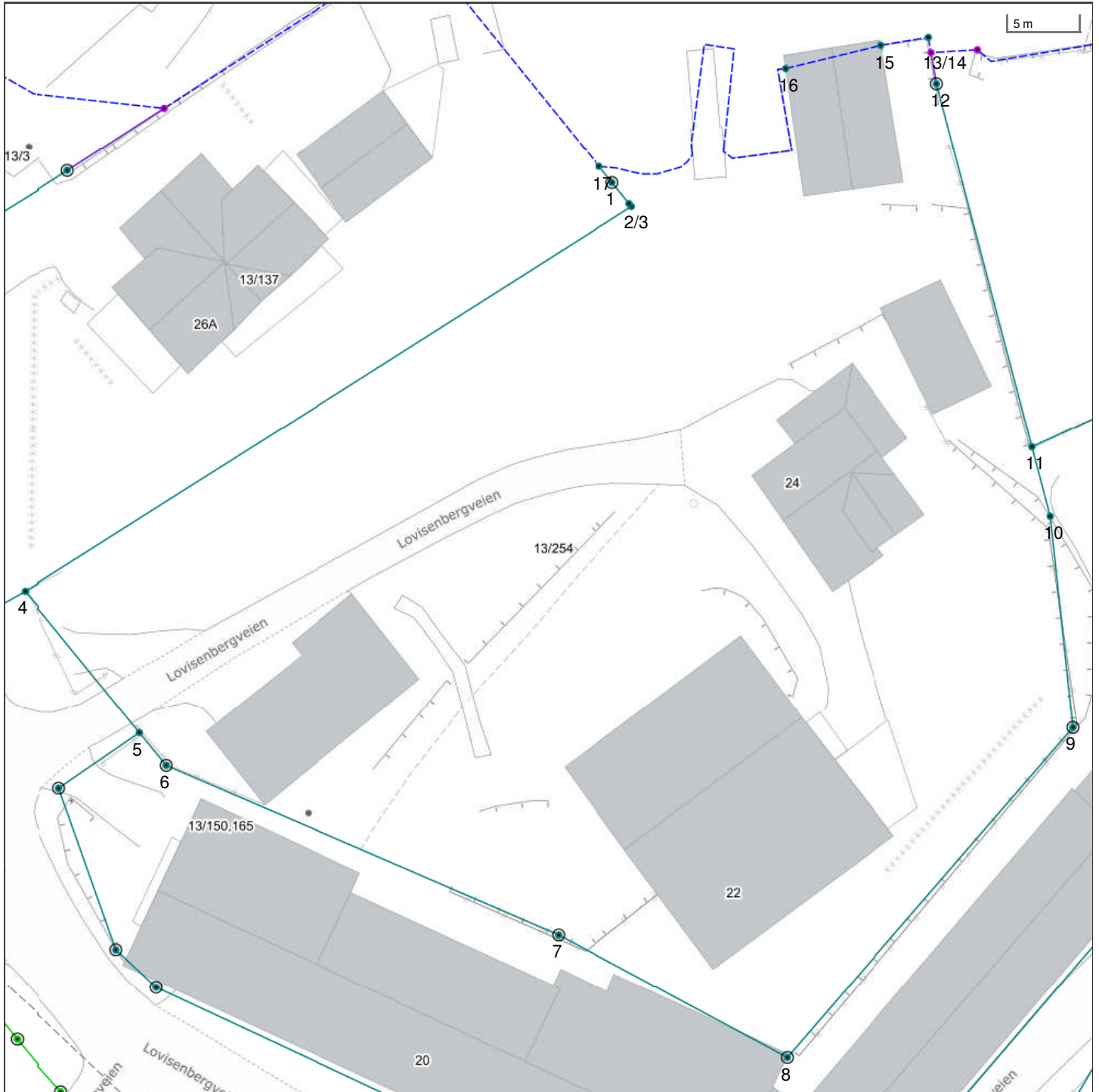
BERG KOMMUNE
 FINNISK SEKTOR
 V. OG MILJØAVD.
 JUNI 1997

Vann - speil

Data:	konstr/tegnet.: Godkjent	Målestokk	FINN CARLSEN	
14.05.97	an	ap	1:50	Erstatning for, for: Erstattet av
BÅTHUS FASADE MED INNG.(SØR)			970514,04C	
Ref:	xxx	Kalkulasjon	Prosjekt nr.:	



Eiendomskart for eiendom 4014 - 13/254//



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 punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 975,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6526728,43	Øst	522830,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6526754,14	522834,61	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,48	
2	6526752,66	522835,82	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,91	
3	6526752,46	522835,99	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,26	
4	6526725,02	522793,1	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,92	
5	6526715,07	522801,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,91	
6	6526712,76	522803,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
7	6526700,94	522831,11	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,28	
8	6526692,34	522847,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,42	
9	6526715,83	522867,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,92	
10	6526730,75	522865,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,02	
11	6526735,65	522864,48	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,07	
12	6526761,26	522857,58	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,52	
13	6526763,45	522857,18	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,23	
14	6526764,52	522856,99	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,09	
15	6526763,94	522853,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,42	
16	6526762,27	522846,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,96	
17	6526755,28	522833,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,83	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

4014 Kragerø - 13/254/0/0

Eierrepresentant: Carlsen Finn Bjørn

Regningsmottaker: Carlsen Finn Bjørn



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BJØRKETOPPEN	Grunnforensing	Nei
Kommune	4014 Kragerø	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	13	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	254	Oppgitt areal	2700 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2975,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Lovisenbergveien 22 3770 KRAGERØ	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kragerø
		Grunnkrets	Kalstadkilen	Valgkrets	Kragerø
Adresse	Lovisenbergveien 24 3770 KRAGERØ	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kragerø
		Grunnkrets	Kalstadkilen	Valgkrets	Kragerø

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
165342070	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		362
165342089	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		187

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
CARLSEN FINN BJØRN			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
100	Renovasjon	1,00 Stat.	kr 4 020,00	01.04.2026	1/1	0	kr 419,00
200	Feieavgift	2,00 Pipe	kr 484,80	01.04.2026	1/1	0	kr 81,00
101	Renov.Egen Kompost	1,00 Stat.	kr 3 738,40	01.04.2026	1/1	0	kr 389,00
51	Eiendomsskatt bolig	7 290 900,00 0/00	kr 4,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 430,00
178	Miljø- og tilsynsgebyr	2,00 Stk	kr 850,00	01.04.2026	1/1	0	kr 142,00
111	Septik /Innt. 4m3	2,00 Tank	kr 937,48	01.04.2026	1/1	0	kr 180,00
451	Vann abonnementsgebyr	2,00 Kr	kr 2 440,00	01.04.2026	1/1	0	kr 468,00
458	A-kto vann	182,00 M3	kr 19,13	01.04.2026	1/1	0	kr 334,00
							kr 4 443,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva		
22.02.2026	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 020,00	1/1	0	kr 419,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 738,40	1/1	0	kr 389,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 937,48	1/1	0	kr 180,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 484,80	1/1	0	kr 81,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 440,00	1/1	0	kr 468,00
	458	A-kto vann	kr 182,00	M3	kr 19,13	1/1	0	kr 334,00
26.01.2026	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 020,00	1/1	0	kr 419,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 738,40	1/1	0	kr 389,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 937,48	1/1	0	kr 180,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 484,80	1/1	0	kr 81,00
	425	Vannavg. Måler	kr 92,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 1 844,00
	426	Korreksjon vann	kr 2,00	Kr	kr 2 440,00	1/1	0	-kr 41,00
	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 100,74	M3	kr 16,03	1/1	0	-kr 2 019,00
	436	Korreksjon slam	kr 2,00	Tank	kr 937,48	1/1	0	-kr 391,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 440,00	1/1	0	kr 468,00
455	Vannavg. Måler	kr 92,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 1 696,00	
458	A-kto vann	kr 182,00	M3	kr 19,13	1/1	0	kr 647,00	
459	Tilb. A-kto vann	-kr 100,74	M3	kr 16,03	1/1	0	-kr 1 857,00	
21.12.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 020,00	1/1	0	kr 419,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 738,40	1/1	0	kr 389,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 2 976,35	1/1	0	kr 570,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 484,80	1/1	0	kr 81,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 652,17	1/1	0	kr 508,00

kr 12 970,00

2025

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva		
23.11.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 534,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 465,00
	458	A-kto vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 311,00
21.10.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 534,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 465,00
	458	A-kto vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 311,00
22.09.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 534,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 465,00
	458	A-kto vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 311,00
15.08.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

15.08.2025	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 534,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 465,00
	458	A-kto vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 311,00
22.07.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 534,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
27.06.2025	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 465,00
	458	A-kto vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 311,00
	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	111	Septik /Innt. 4m3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 534,00
25.05.2025	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 465,00
	458	A-kto vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 311,00
	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
24.04.2025	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 581,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk.	kr 850,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 506,00
	428	A-Kto Vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 338,00
21.03.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 581,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk.	kr 850,00	1/1	0	kr 559,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
25.02.2025	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 506,00
	428	A-Kto Vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 338,00
	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 581,00
24.01.2025	177	Miljø- og tilsynsgebyr	-kr 2,00	Stk.	kr 680,00	1/1	0	-kr 283,00
	178	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk.	kr 850,00	1/1	0	kr 419,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 506,00
	428	A-Kto Vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 338,00
	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 581,00
	177	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk.	kr 680,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 506,00
	425	Vannavg. Måler	kr 182,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 3 647,00
	428	A-Kto Vann	kr 187,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 656,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

24.01.2025	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1	0	-kr 3 347,00
22.12.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 2 430,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 788,00	1/1	0	kr 581,00
	177	Miljø- og tilsynsgebyr	kr 2,00	Stk.	kr 680,00	1/1	0	kr 142,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 132,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 506,00
								kr 59 461,00

2024

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
22.11.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1 0 kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1 0 kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1 0 kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1 0 kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1 0 kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1 0 kr 279,00
25.10.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1 0 kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1 0 kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1 0 kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1 0 kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1 0 kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1 0 kr 279,00
19.09.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1 0 kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1 0 kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1 0 kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1 0 kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1 0 kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1 0 kr 279,00
23.08.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1 0 kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1 0 kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1 0 kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1 0 kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1 0 kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1 0 kr 279,00
15.07.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1 0 kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1 0 kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1 0 kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1 0 kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1 0 kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1 0 kr 279,00
21.06.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1 0 kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1 0 kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1 0 kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1 0 kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1 0 kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1 0 kr 279,00
14.05.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1 0 kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1 0 kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1 0 kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1 0 kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1 0 kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1 0 kr 279,00
23.04.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1 0 kr 2 127,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

23.04.2024	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1	0	kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 279,00
14.03.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1	0	kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 279,00
27.02.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1	0	kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 96,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 279,00
29.01.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1	0	kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 120,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 472,00
	425	Vannavg. Måler	kr 175,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 2 460,00
	428	A-Kto Vann	kr 167,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 541,00
	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 152,00	M3	kr 11,25	1/1	0	-kr 2 137,00
19.12.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 290 900,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 2 127,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 3 816,80	1/1	0	kr 398,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 324,00	1/1	0	kr 484,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 120,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 472,00

kr 51 762,00

2023

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva		
27.09.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 690 900,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 7 691,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 3 040,00	1/1	0	kr 1 267,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 2 827,20	1/1	0	kr 1 178,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 112,80	1/1	0	kr 1 761,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 481,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 1 543,00
	428	A-Kto Vann	kr 152,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 713,00
24.05.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 690 900,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 7 691,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 3 040,00	1/1	0	kr 1 267,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 2 827,20	1/1	0	kr 1 178,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 112,80	1/1	0	kr 1 761,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 481,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 1 543,00
	428	A-Kto Vann	kr 152,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 713,00
25.01.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 7 690 900,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 7 691,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 3 040,00	1/1	0	kr 1 267,00
	101	Renov.Egen Kompost	kr 1,00	Stat.	kr 2 827,20	1/1	0	kr 1 178,00
	110	Septik /Innt.4 M3	kr 2,00	Tank	kr 2 112,80	1/1	0	kr 1 761,00
	200	Feieavgift	kr 2,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 481,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 2,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 1 543,00
	425	Vannavg. Måler	kr 146,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 2 564,00
	428	A-Kto Vann	kr 152,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 713,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

25.01.2023	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 203,00	M3	kr 14,05	1/1	0	-kr 3 565,00
								kr 42 901,00

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	BJØRKETOPPEN	Beregnet areal	2975.5
Etablert dato	21.06.1968	Historisk oppgitt areal	2700
Oppdatert dato	03.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	13/254
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/254
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.12.2014 09.12.2014			13/137, 13/254
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.12.2014 09.12.2014			13/137, 13/254
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.12.2014 09.12.2014			13/254
Sammenslåing Sammenslåing	18.11.2014 12.11.2014	Sak 14/03310	Tinglyst 18.11.2014	0815-13/142 (-173,7), 0815-13/220 (-100), 0815-13/256 (-1244,2), 0815-13/369 (-85,9), 13/254 (1603,8)
Skylddeling Skylddeling	24.10.1968			0815-13/256 (1220), 13/254 (-1220)
Skylddeling Skylddeling	21.06.1968			13/3 (-2700), 13/254 (2700)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526728.43	522830.3		Ja	2975.5	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CARLSEN FINN BJØRN F290139*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresser

Vegadresse: Lovisenbergveien 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
----------	--------------	-----------	------------------

Grunnkrets	405 Kalstadkilen	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Vegadresse: Lovisenbergveien 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	405 Kalstadkilen	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165342070		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	27.06.2005
2	165342070	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	28.05.2005
3	165342089		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
4	15612096		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	27.02.2002
5	15604174		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	14.09.1997
6	165342062		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165342070: Enebolig (111), Tatt i bruk 27.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	362
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	362
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	27.06.2005	27.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lovisenbergveien 22	H0101	13/254	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	193	0	193	0	0	0
U01	0	169	0	169	0	0	0

2: Bygningsendring 165342070-1: Tilbygg, Tatt i bruk 28.05.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	22
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Rammetillatelse	27.03.1995	20.04.1995	
Tatt i bruk	28.05.2005	28.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/254	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	22	0	22	0	0	0

3: Bygning 165342089: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	187
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.07.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lovisenbergveien 24	H0101	13/254	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0

K01	0	55	0	55	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

4: Bygning 15612096: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 27.02.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.09.2001	27.09.2001	
Igangsettingstillatelse	27.10.2001	27.09.2001	
Tatt i bruk	27.02.2002	27.09.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/254	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

5: Bygning 15604174: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk 14.09.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.07.1997	02.09.1997	
Igangsettingstillatelse	14.08.1997	02.09.1997	
Tatt i bruk	14.09.1997	02.09.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/254	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

6: Bygning 165342062: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.02.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/254	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 08.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	254	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lovisenbergveien 22, 3770 KRAGERØ								

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	2 976 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_19	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	KPHensynsonenavn	H370	
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
Delarealer	Delareal	1 247 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Delareal 1 728 m²
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
Områdenavn N

Delareal 2 976 m²
BestemmelseOmrådenavn Kragerø
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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	200319
Navn	Hestøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2003

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/178/200319_6_1.pdf

Delarealer	Delareal	9 m ²
	Formål	Privat småbåtanlegg

Delareal	17 m ²
Formål	Annet byggeområde
Utdyp.	Sportell og service

Delareal	2 933 m ²
Formål	Boliger

Delareal	15 m ²
Formål	Privat småbåthavn

KRAGERØ KOMMUNE -

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK 43/03... DATO 04.09.03

Byggesjefen i Kragerø 300903

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "HESTØYA",
GNR. 13 BNR. 3, 139, 150 M.FL. - KRAGERØ KOMMUNE -

- REGULERINGSENDRING.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen.....25.09.95

Dato for kommunestyrets vedtak.....

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

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartetets tekstboks:

1	Byggeområder -	Boliger Sportell og service Forretning/Kontor/Industri	(reg.form 110) (reg.form 180) (reg.form 921)
3	Trafikkområder -	Kjørevei m. fortau	(reg.form 311)
4	Friområde -	Badeområde sjø	(reg.form 461)
5	Fareområde-	Høyspentlinje Trafo	(reg.form 510) (reg.form 621)
6	Spesialområder -	Privat vei Friluftsområde, land Friluftsområde, sjø Privat småbåtanlegg, land Privat småbåtanlegg, sjø	(reg.form 601) (reg.form 613) (reg.form 614) (reg.form 618) (reg.form 619)
7	Fellesområder -	Felles adkomstvei/avkjørsel Gangvei/brygge	(reg.form 710) (reg.form 720)

Andre bestemmelser -

8. Gjerder; - utforming og plassering.
9. Fellesbestemmelser

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER**§ 1. BYGGEOMRÅDER****1.1 Boliger.**

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. I området ved Sundet kan det oppføres bygg med leiligheter i to plan pluss loft. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, - 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 Sportell og service.

I området kan det oppføres bygninger og innretninger i tilknytning til området funksjon som sportell og serviceområde, hvor det kan skje mindre butikk og kafévirksomhet, overnatting og utleie og aktiviteter som naturlig kan knyttes til dette formål -
- servicebygg med utleieleiligheter/rom, kontor, rom for servering og fritidsaktiviteter.
- bygning med utleieleiligheter og konferanserom.
Servicebygg kan oppføres 1½ etasje med underetasje og med saltak. Innredning av loft/hems er tillatt. I området ved Sundet kan det oppføres erstatningsbygg i én etasje med saltak for båtverksted/vedlikehold/lager for båtutstyr etc., med tilhørende brygger og slipp. Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.

1.3 Forretning/Kontor/Industri – kombinasjonsformål.

I området kan det oppføres bygninger for lett industri og/eller kontor/håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, kan det tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området. Utnyttelsesgraden for industriområdene skal ikke overstige 0,8 og maksimal mønehøyde ikke høyere enn 12 m. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av det faste utvalg for plansaker, som kan fastsette at bedrifter som antas å medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriområdet eller til andre industriområder i kommunen. Utvendig lagring skal skjermes mest mulig, og det kan kreves at opplagsplass blir skjermet med tak.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER**3.1 Kjørevei m. fortau.**

Omfatter den eksisterende Lovisenbergveien som kan vedlikeholdes og utbedres. Ved opprusting skal det etableres skulder på 1,5 m, veibredde 5,0 m, fortau på 2,0 m og skulder på 0,5 m. Byggegrense er satt til 12,5 m. Tilpasninger som følge av eksisterende bebyggelse, skal avklares med stedlige veimyndigheter. Eksisterende adkomst er vist lagt inn.

§ 4. FRIOMRÅDER**4.1 Badeplass, i sjø**

Området omfatter badeområdet i "Sundet" utenfor friluftsområdet på vestsiden av kjøreveien ved brua.

§ 5. FAREOMRÅDER**5.1 Høyspent.**

I området er det regulert høyspenttrasé med sikringssone på 10 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner.

5.2 Trafo.

Omfatter område for eksisterende av trafo for el-tilførsel til og i planområdet. Ved endring av anleggene, skal dette tilpasses terrenget på en skånsom måte. Ny eltilførsel i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

§ 6. SPESIALOMRÅDER**6.1 Privat vei.**

Omfatter bunnen av Østlandsbakken som er privat vei, adkomstvei til boligene i området.

6.2 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 det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

6.3 Friluftsområde i sjø.

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

6.4 Privat småbåthavn, land/sjø.

I området kan det anlegges landbrygge og flytebrygger for småbåter som vist i planen. Anlegget skal gi plass for utleieplasser etter nærmere avtale med eier/driver av anlegget.

I området kan det føres opp bygning for verksted og opplag med krananordning. Bebyggelsen kan være i to fulle etasjer + loft med maks gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på maks 12 meter. Innredning av loft er tillatt. Bygningen plasseres som vist på reguleringsplanen, med muligheter for mindre justeringer som godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet skal også se til at bebyggelsen får en god form og materialbruk.

Verkstedbygget skal være knyttet til driften av eksisterende serviceanlegg for båter.

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

Anleggene med akterfester skal ikke være til hinder for båttrafikk i området.

§ 7. FELLESOMRÅDER**7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel.**

Omfatter området som skal være felles avkjørsel for boligene i området og for adkomst til området for serviceformål, Hestøya småbåthavn, og til badeplassen.

7.2 Gangvei/brygger.

Omfatter bryggeområdet som også er adkomst til skjærene utfor, som kan benyttes til friluftsmål.

§ 8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

- 8.1 Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. gjerdens høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§ 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 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.
- 9.4 Arealet mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdas. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.
- 9.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.6 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, 29. juni 2001.

MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS

Bilag nr. 830.102



FINN BJØRN CARLSEN
LOVISENBERGVEIEN 22
3770 KRAGERØ

Saksnr: 2026/2591 **Dato:** 11.02.2026 **Saksbeh.:** Ådne Bigseth

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Lovisenbergveien 24, bruksenhet H0101, 3770 KRAGERØ den 11.02.2026

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: FINN BJØRN CARLSEN
For brannvesenet: Ådne Bigseth

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 bli 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.

Under tilsynet ble det registrert sotmengde: Lite

Spørsmål rettes til Ådne Bigseth på adne.bigseth@gbr.no eller **46 83 01 88**.

Med vennlig hilsen

Ådne Bigseth
Brannforebygger
46 83 01 88
adne.bigseth@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



FINN BJØRN CARLSEN
LOVISENBERGVEIEN 22
3770 KRAGERØ

Saksnr: 2025/3545 **Dato:** 12.03.2025 **Saksbeh.:** Kenneth Schjølberg

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Lovisenbergveien 22, bruksenhet H0101, 3770 KRAGERØ den 12.03.2025

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: FINN BJØRN CARLSEN
For brannvesenet: Ådne Bigseth

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 bli 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

Ådne Bigseth
Brannforebygger
46 83 01 88
adne.bigseth@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



Kragerø kommune

Ledningskart

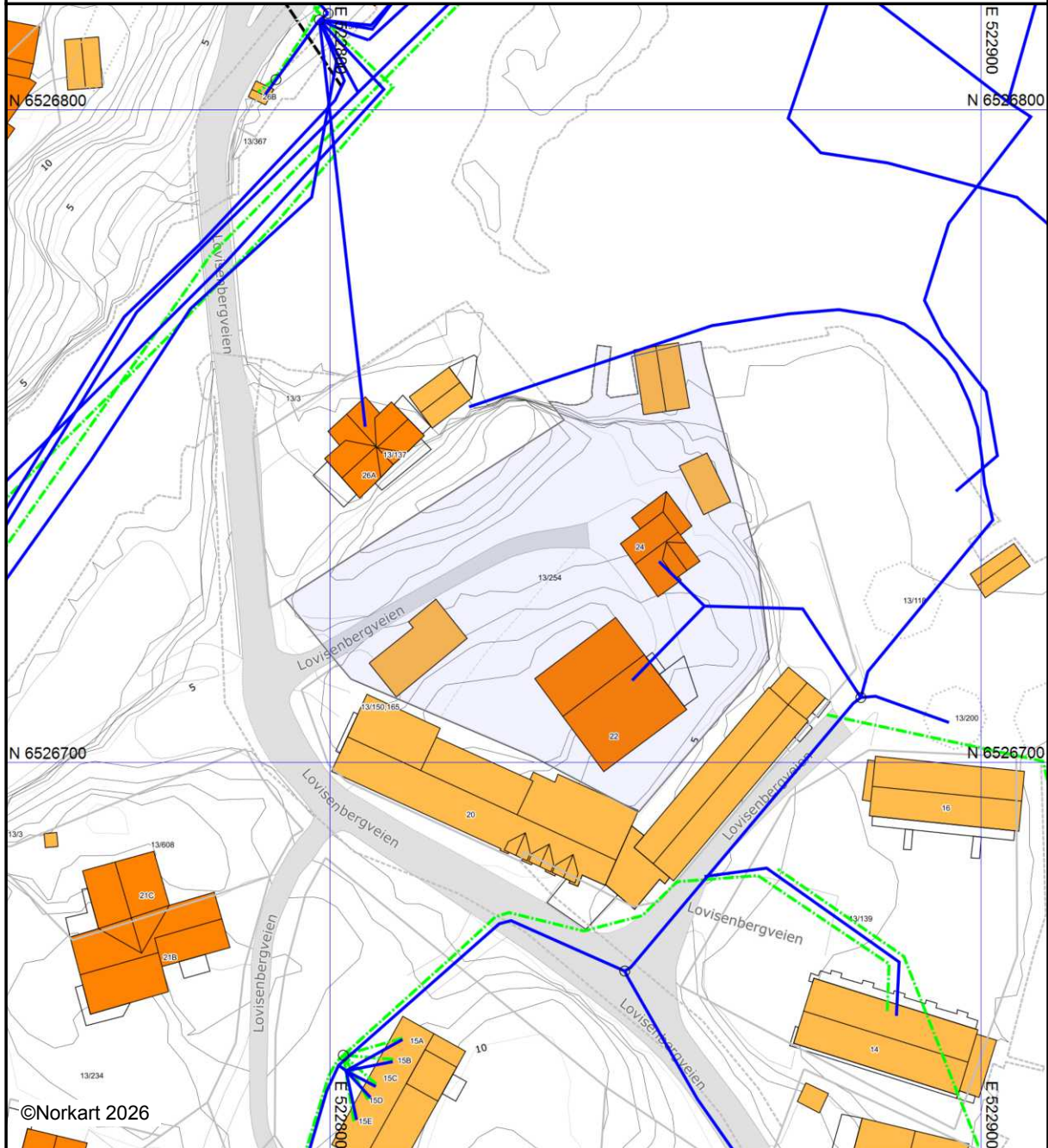
Eiendom: 13/254
Adresse: Lovisenbergveien 22
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:1000



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

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

Dagbok nr 970

21 juni 1968

..... Kragero kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Hestøya..... (eiend, navn), gr. nr. 13..... br. nr. 3.....

Parsellen er gitt br. nr. 254..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

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

År 19 68 den 17. juni ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av Ditte Dahll

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne R. Beck og O. Enggrav

Ved forretningen møtte: 1)

Ditte Dahll, som eier av g.nr. 13 b.nr. 3
Finn Carlsen som fester
Signe Jørgensen somnabo eier av g.nr. 13 b.nr. 142
Norsk Ungdomsherberge v/Apelseth

Grensebeskrivelse:

Grensene er rette linjer mellom punktene ABCDEFGA.

Parsellen grenser

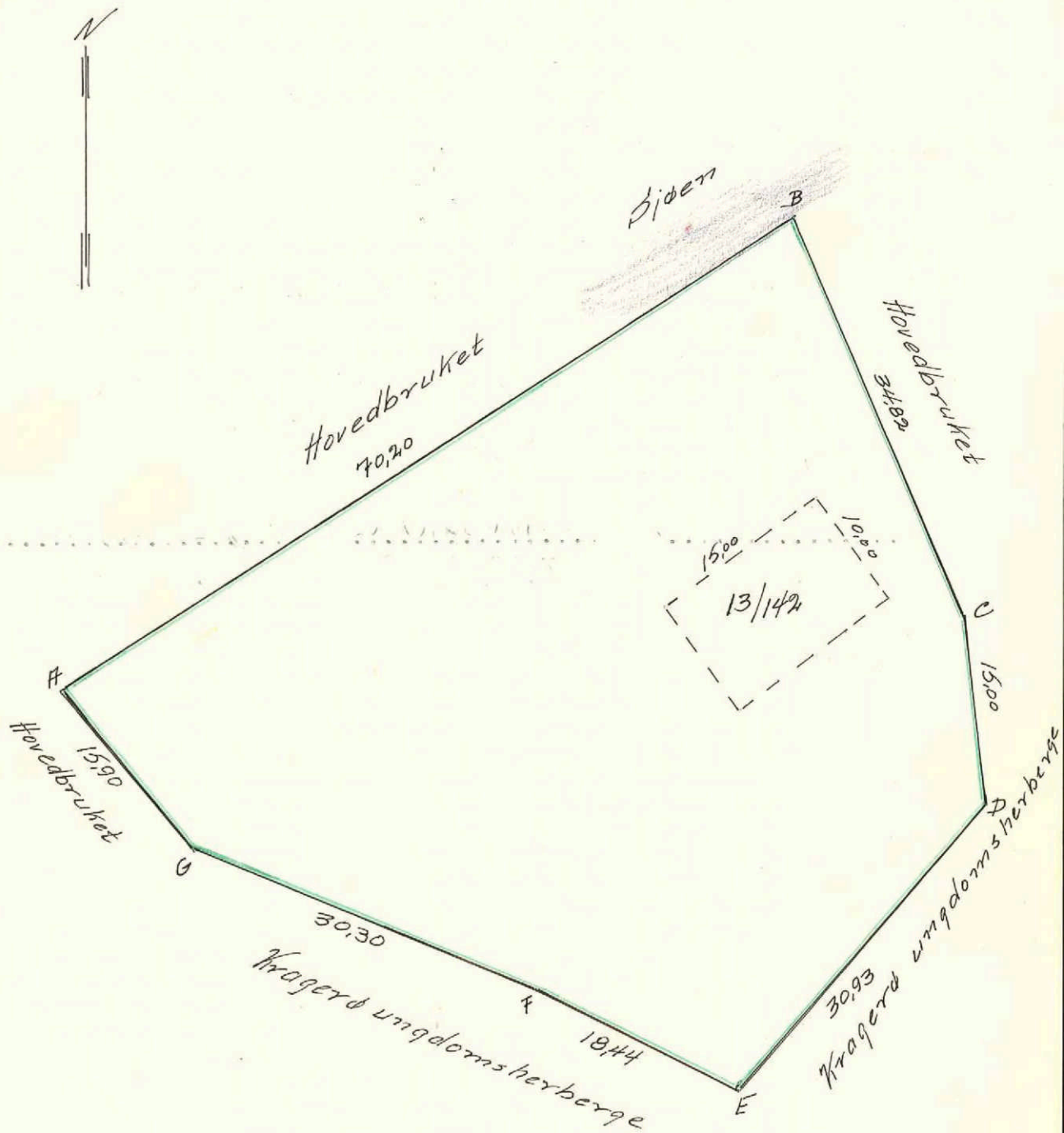
i nordvest mot g.nr. 13 b.nr. 3	etter AB = 70,20 m
i nordøst mot g.nr. 13 b.nr. 3	" BC = 34,82 "
i øst mot Ungdomsherberget	" CD = 15,00 "
i sørøst mot Ungdomsherberget	" DE = 30,93 "
i sørvest mot Ungdomsherberget	" EF = 18,44 "
i sørvest mot Ungdomsherberget	" FG = 30,30 "
i sørvest mot g.nr. 13 b.nr. 3	" GA = 15,90 "

Areal: 2.700 m². 2864.0

Innen denne beskrevne tomt ligger eiendommen g.nr. 13 b.nr. 142, eier Signe Jørgensen. Denne tomts areal utgjør 150 kvm. og er ikke medtatt i det beskrevne areal.

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

For inntegning eller Innliming av kart. $M=1:500$



Koordinater

	y	x
931 A:	58267,18	98323,32
932 B:	325,97	361,69
933 C:	339,85	329,72
934 D:	341,69	314,81
935 E:	321,80	291,13
936 F:	305,43	299,59
937 G:	277,43	311,15

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

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Bjørketoppen

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

Roger Beck

R. Beck

Ø. Hjetland

Ø. Hjetland

O. Enggrav

Påtegninger: ³⁾

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

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

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



Kragerø kommune

10.03.2026

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. 13 Bnr. 254 Snr.

Adresse: Lovisenbergveien 22, 3770 KRAGERØ

0800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 08.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	254	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lovisenbergveien 22, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

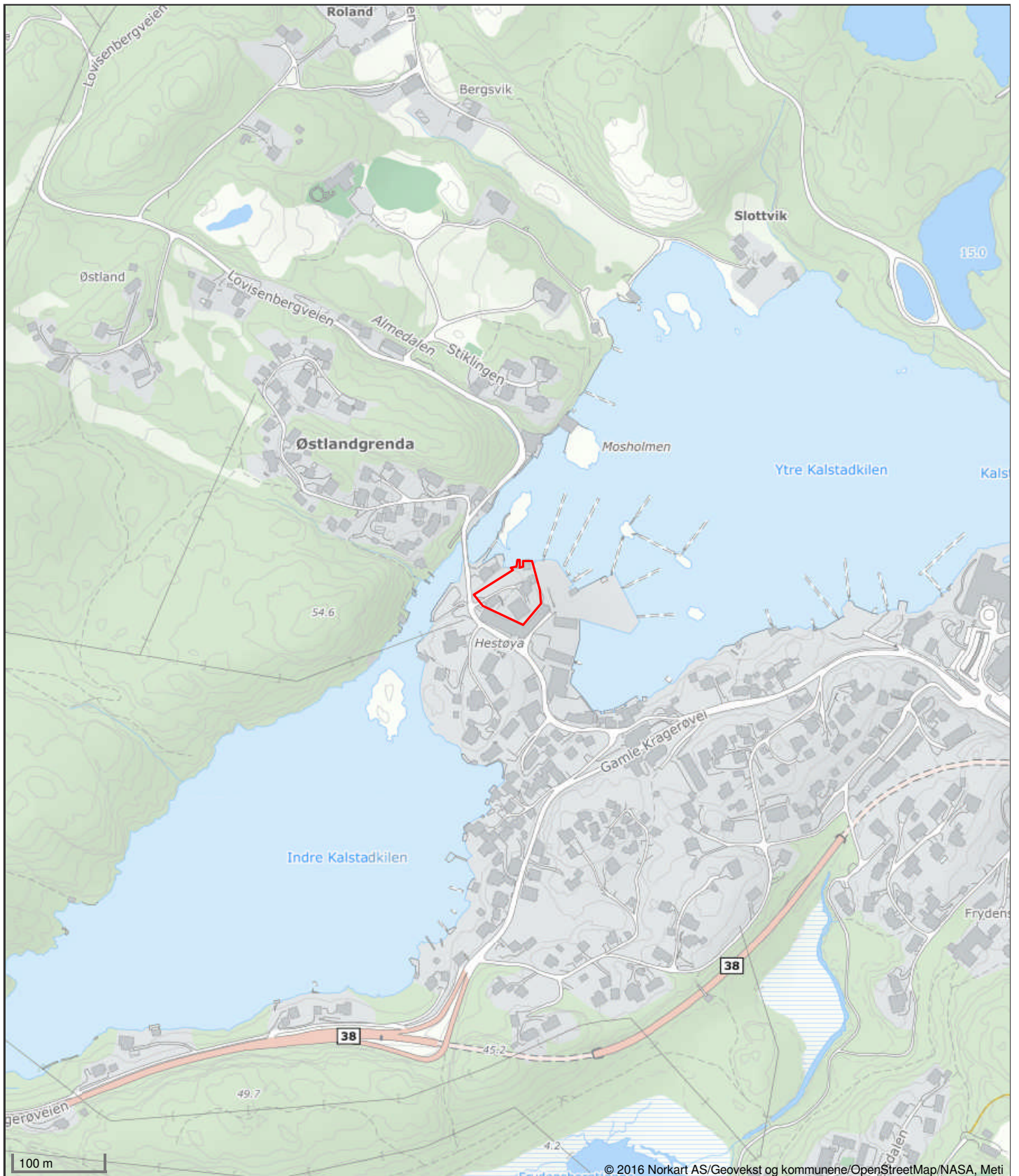
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
41321793	2652	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	84
2592945	10420	01.01.2026	Årsavlesning - stipulert	100

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Oversiktskart for eiendom 4014 - 13/254//





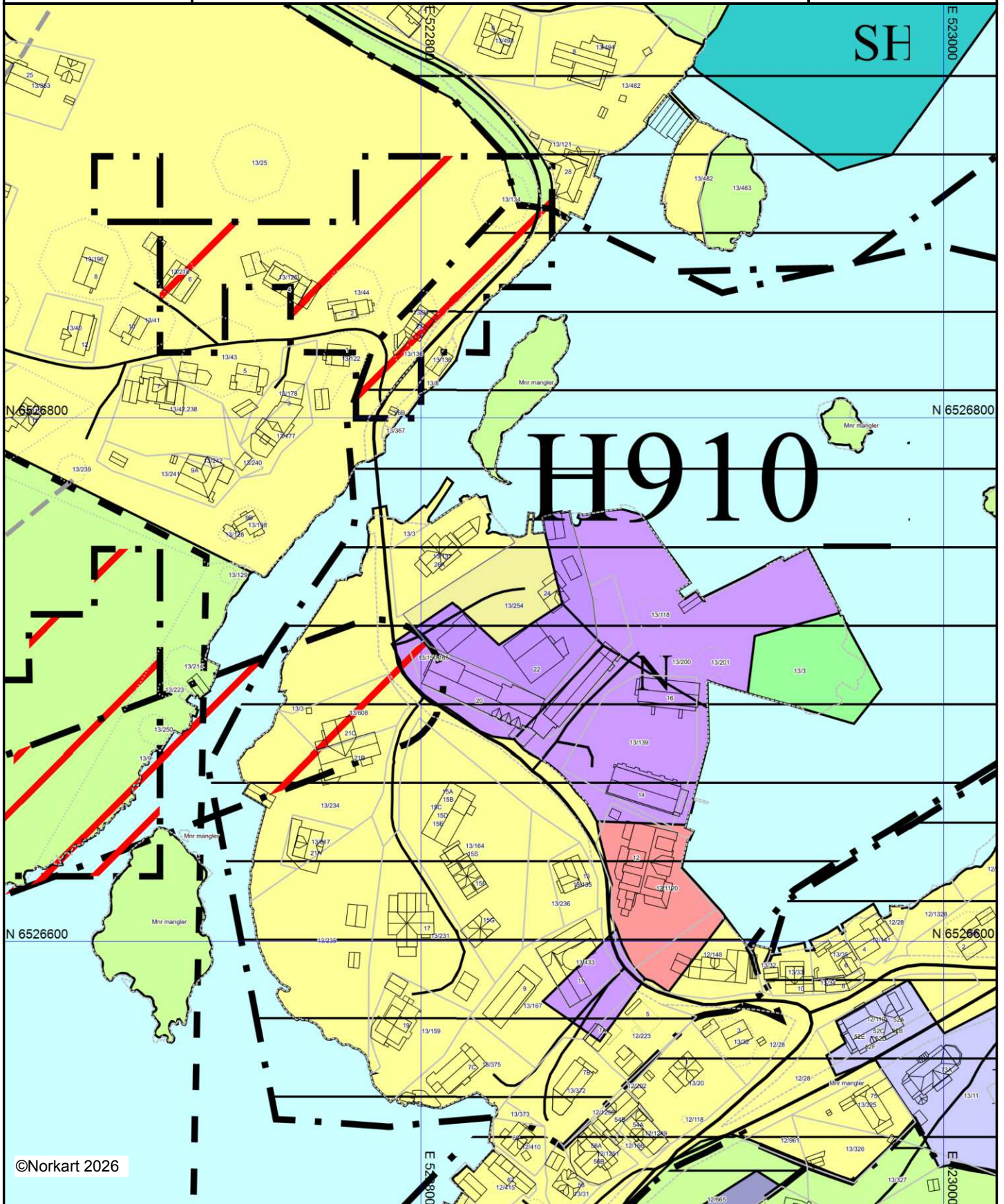
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/254
Adresse: Lovisenbergveien 22
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:2000



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
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende



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

-  Friområde - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftformål sa

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde







Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Kragerø kommune

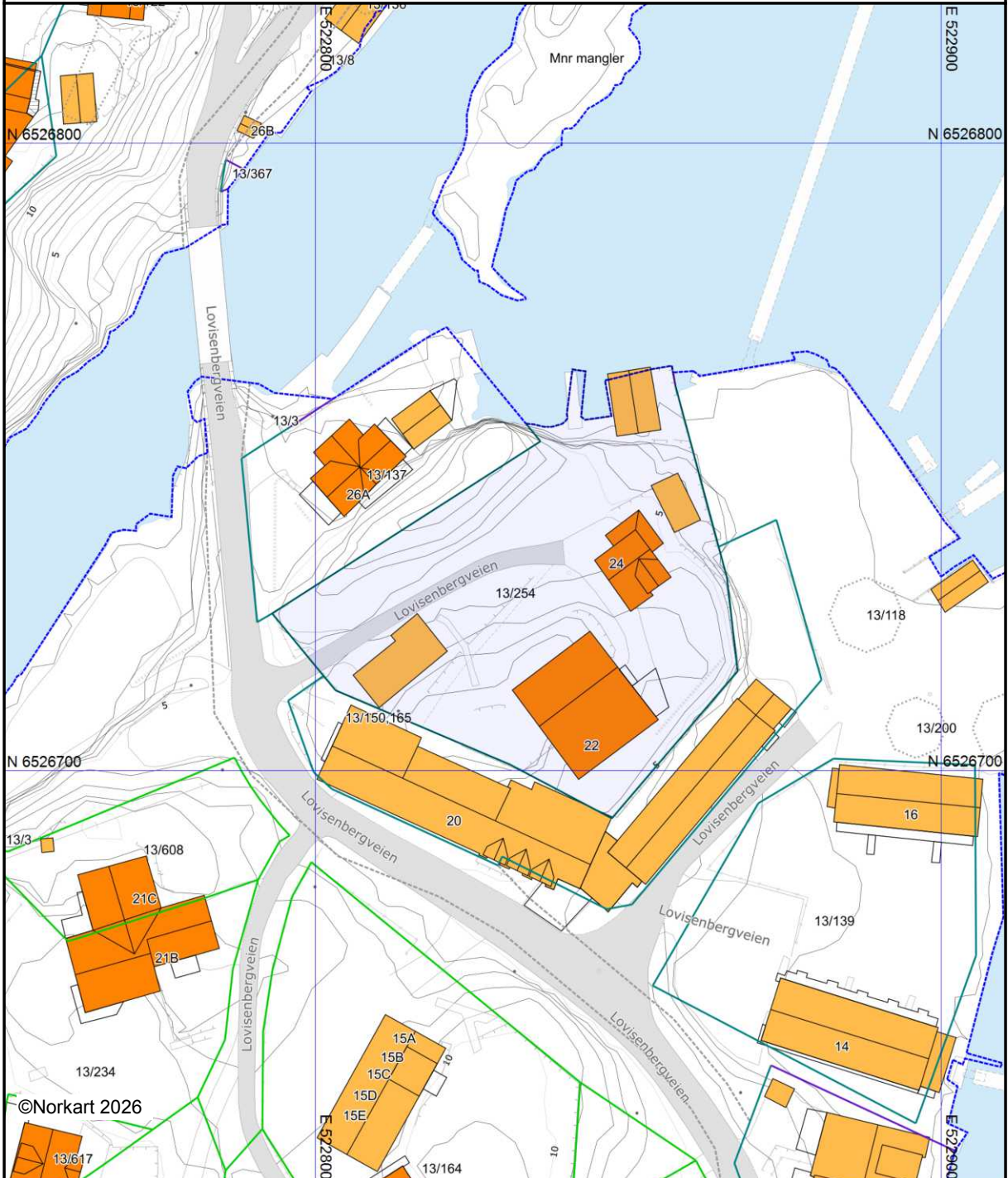
Grunnkart

Eiendom: 13/254
Adresse: Lovisenbergveien 22
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©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.



Kragerø kommune

10.03.2026

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. 13 Bnr. 254 Fnr. Snr.

Adresse: Lovisenbergveien 22, 3770 KRAGERØ

2000 Legalpant

	Ja	Nei					
Skyldige kommunale avgifter	X						
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:							
K001	002309067	Ubetalt	23.02.2026	20.03.2026	NOK	4.441,90	00102834001000453
K001	002300199	Ubetalt	26.01.2026	20.02.2026	NOK	3.987,80	00102834001000446
Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak:							

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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

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

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



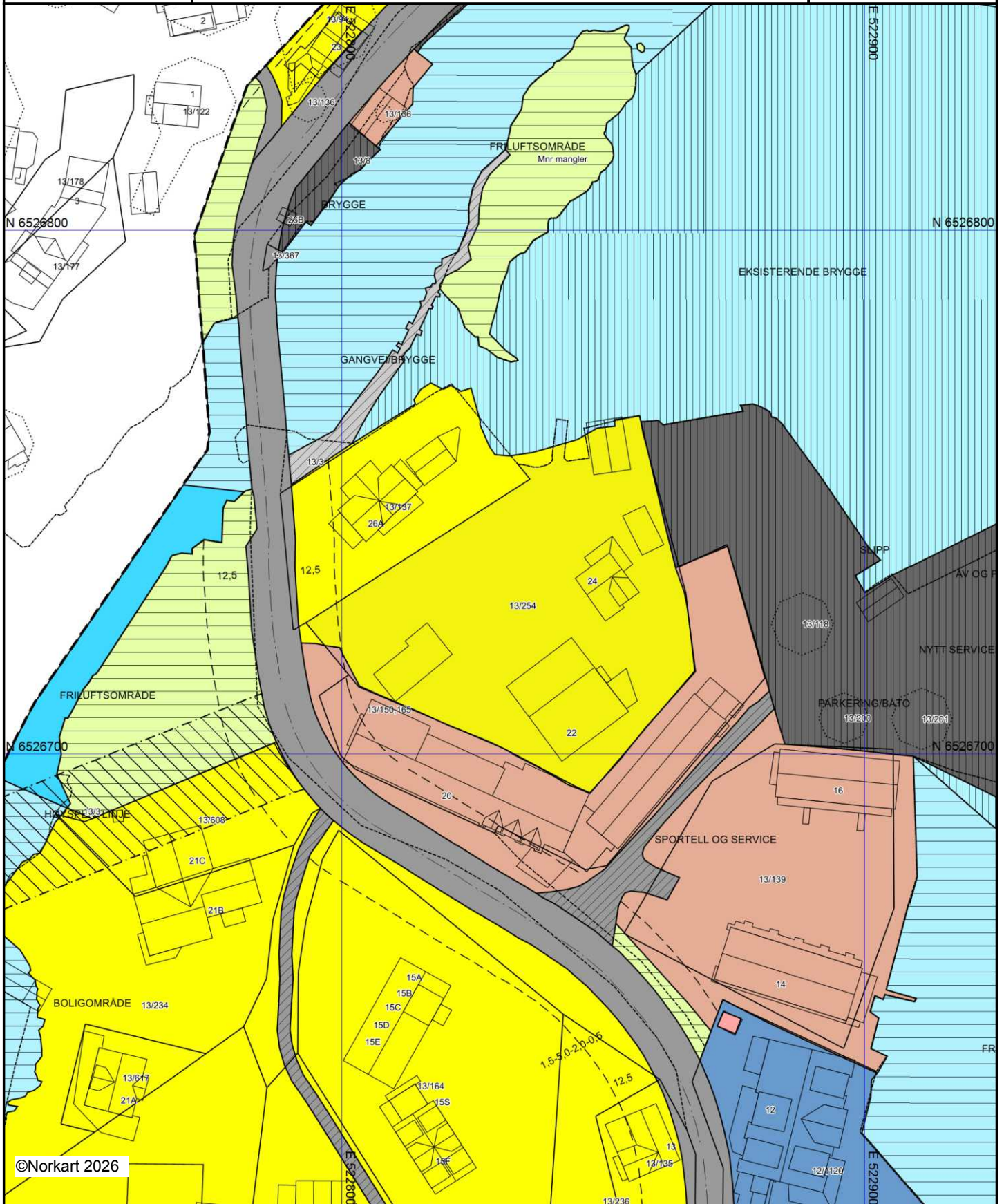
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/254
Adresse: Lovisenbergveien 22
Dato: 08.03.2026
Målestokk: 1:1000



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 kontor
-  Annet byggeområde
-  Kjøreveg
-  Badeområde
-  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 gangareal
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

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-antennene 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:

Lovisenbergveien 22, 3770 Kragerø
Gnr. 13, Bnr. 254, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:

322250138

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 viderefremidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-