PRIVATMEGLEREN

SOLÅSEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

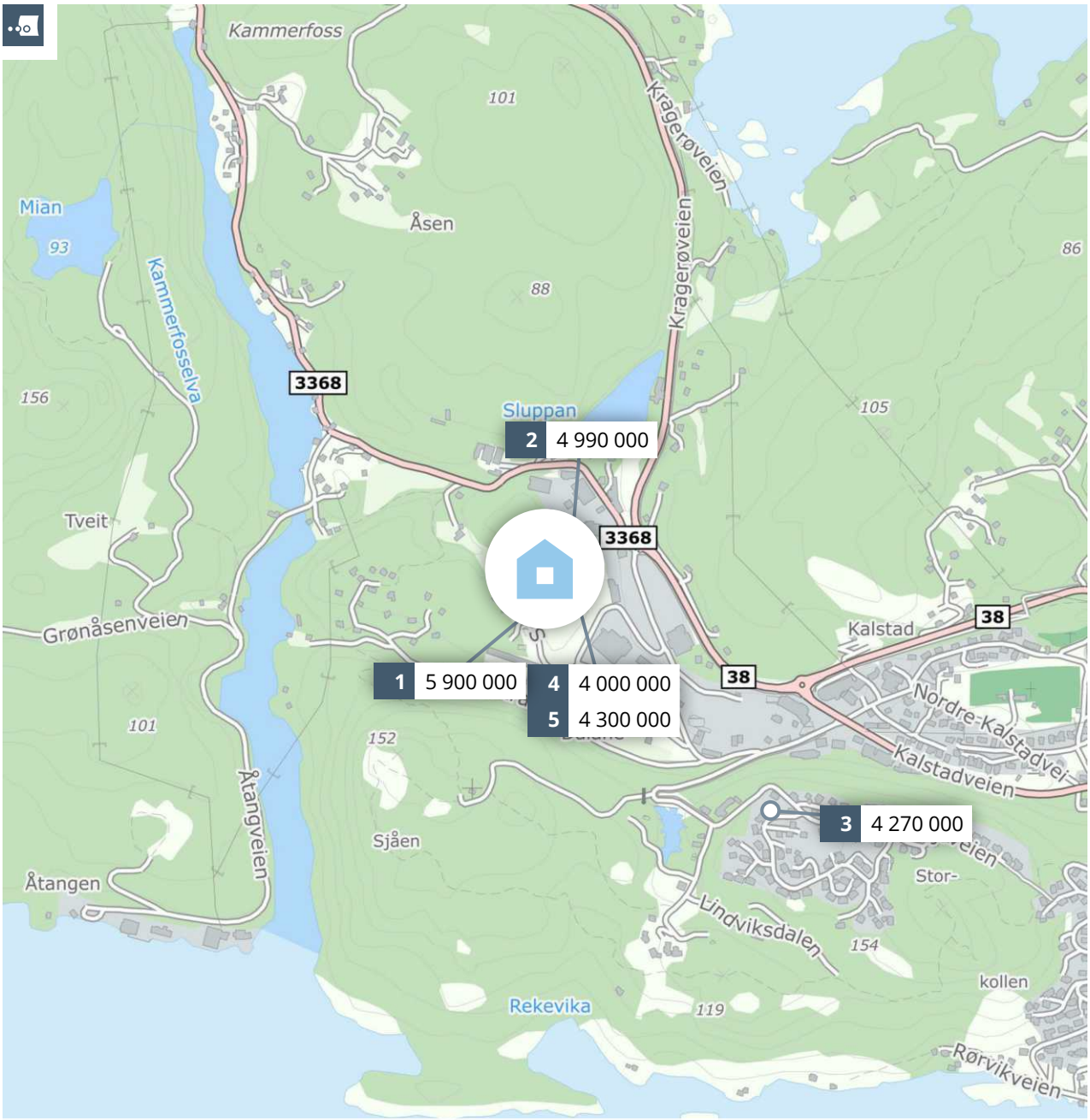
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLÅSEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 17.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solåsen 6, 3772 KRAGERØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 13 BNR 520 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ
GRUNNKRETS NORDRE KALSTAD

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	33 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					914 m²	
Byggeår					2016	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solåsen 12				16.05.2023	5 900 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**43 382**
	136 m²	2015	698 m²	3 sov						
2	Solåsen 79				26.06.2019	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**23 649**
	211 m²	2011	676 m²	3 sov						
3	Sjådamveien 99				22.02.2023	4 500 000	**4 270 000**	0	4 270 000	**36 496**
	117 m²	1992	880 m²	3 sov						
4	Solåsen 81				04.08.2020	4 000 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**32 000**
	125 m²	2016	631 m²	4 sov						
5	Solåsen 81				15.10.2021	4 250 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**34 400**
	125 m²	2016	631 m²	4 sov						

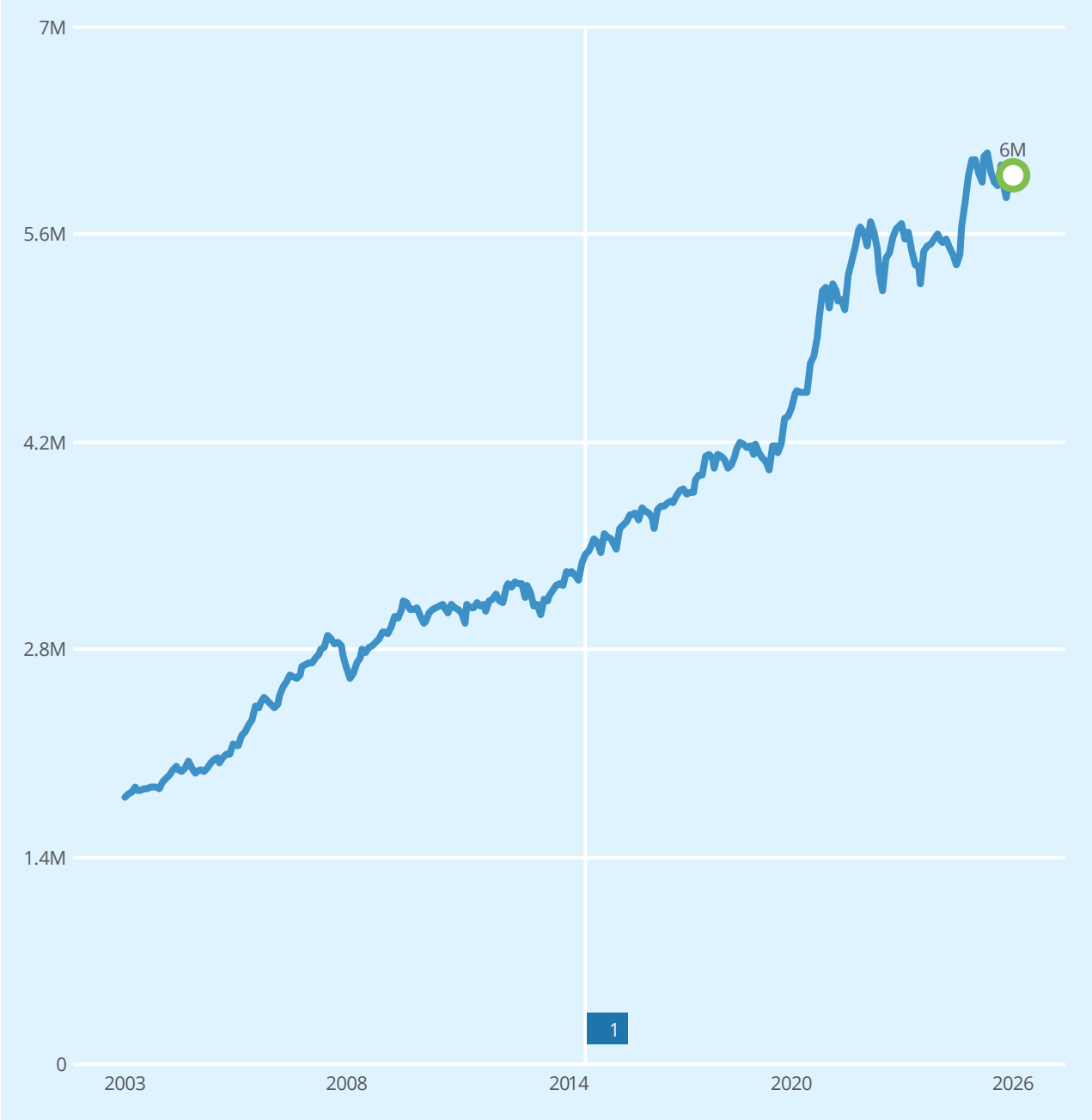
Enebolig med fin takterrasse, boligen har sol fra morgen til kveld. Stor romslig bolig med mange soverom og fin åpen løsning mellom stue og kjøkken. Utgang fra stue til takterrasse.

Boligen holder en god stand og har blant annet vannbåren varme.

Dobbel garasje.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

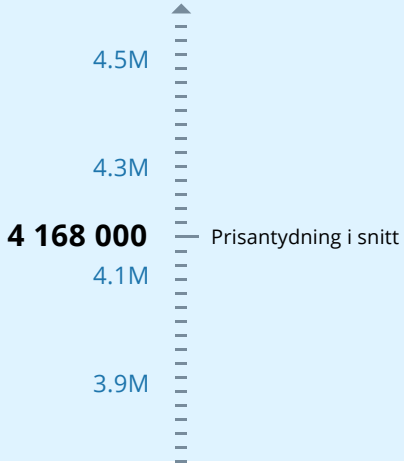
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.03.2016		11.03.2016	-	3 750 000	-	3 750 000	2

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

Eneboliger til salgs i 3772 KRAGERØ nå

4
eneboliger til salgs

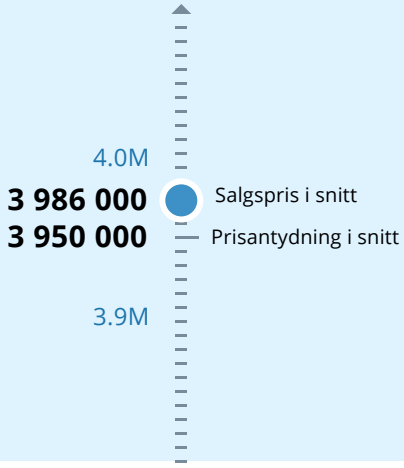


Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Eneboliger solgt i 3772 KRAGERØ siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

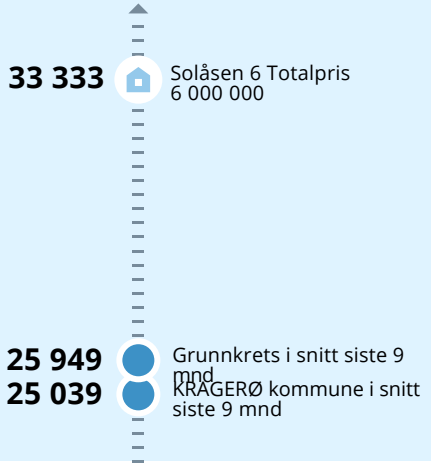


Solgt i snitt i løpet av

90
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Solåsen 6 , 3772 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 13, bnr. 520

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 01.05.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20917-1509 **Referansenummer:** EW8555

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

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

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

Norsk takst

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

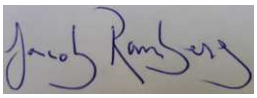
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Natalia V Robertsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Solåsen 6 i Kragerø kommune.
Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: nedløp, veggkonstruksjon, terrasse, vegger baderom 1, bom under fliser, vannbåren varme og støpt såle. Kommentar under HMS er gitt til: Kommentar rundt sikkerhet til innvendig trapp og fall på terreng.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Boligen står på støpt såle i betong.
Reisverk i tre og stål med stående bordkledning.
Kompakttak/flatt tak med taktekking av takpapp.

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.
Terrasseskyvedør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.

Innvendig trapp i tre og stål med rekkverk i stål med glassfelt.

Innvendig har boligen malte dører med profil.

VÅTROM Gå til side

Baderom 1, 1 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjhjørne.

Baderom 2, 1 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av malt flater.
Himling har overflate av malt flate.

Vask, toalett og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminerte benkeplater med vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran lokalisert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstank på ca. 200 liter lokaliser på teknisk rom.

Vannbåren varme i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i tekniskrom.
Sikringsskap med automatsikringer og forbruksmåler lokalisert i gang.
Utvendig skap med fjernavleser.
Det er fremvist dokumentasjon på el-anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Kommentar rundt sikkerhet til innvendig trapp og fall på terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Avvik fra tegninger er:
1 etasje: korridor og garderobe slått sammen til en stor gang. Integrert garasje er soverom og soverom mot trapp er tv-stue. (Integrert garasje var ikke nødvendig da det er bygd frittstående garasje).
2 etasje: bod og bad slått sammen til vaskerom.

Garasje

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

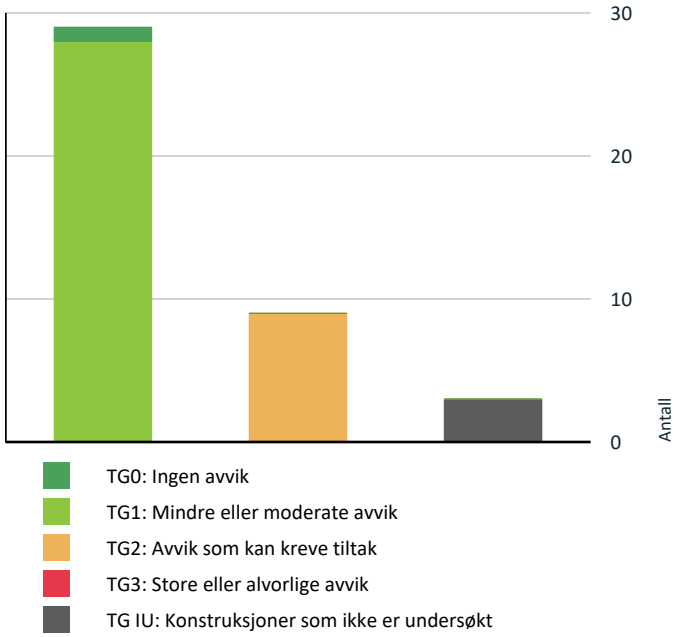
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

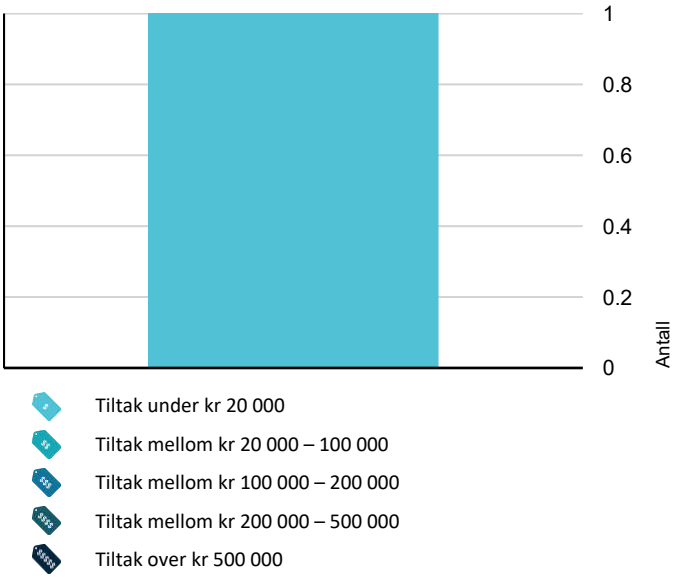
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 13 Bnr: 520 med adresse Solåsen 6 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
I følge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Laminat 2 etasje skiftet i 2019.
2021	Modernisering	Innerdører skiftet i perioden 2021-2023.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Utsnitt taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

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

Det er registrert stedvis nedløp som ikke ledes mot drensrør eller har utkast.
Dette er nedløp mot vest og nordvestlig hjørne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Utsnitt nedløp.



Utsnitt nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon i stål og tre med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe alder og værslitasje, sprekker i treverk.
Mot sør, på kortveggen mot soverom og baderom er veggpanel montert oppned.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og stedvis utskiftninger av kledning med større sprekker og slitasje.
Bordkledning montert feilvei på kortvegg vil ha noe redusert levetid, da dryppkanter nå leder vann inn og ikke ut. Veggen må overvåkes, når panelen blir dårlig her må den skiftes og monteres riktig vei.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har flatt tak, kompakttak.
Dette er en gjenbygget takkonstruksjon TG er gitt utfra synlige konstruksjonsdeler.
Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Inngangsdør.



Terrasseskyvedør.



Ytterdør mot soverom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse i tre over soverom.
Platting i betong ved soverom mot sørvest.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert utsiging av masser under platting i betong.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrasse over boligrom på takkonstruksjon må overvåkes, da dette er en risikokonstruksjon. Eventuele skader som kan oppstå må oppdages så tidlig som mulig for minst mulig følgeskader.
Masser må fylles tilbake under platting i betong, så det ikke oppstår nedbøyninger.



Utsnitt terrasse.



Platting i betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv har overflater av laminat.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.

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



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre, stål og gulv mot grunn på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre og stål med rekkverk i stål med glassfelt.



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

Tilstandsrapport

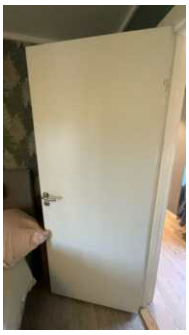
TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører med profil.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjhjørne.



Utsnit baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert riss i fuger og en sprekt flis i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Fuger må utbedres for TG:1.
Sprekt flis må overvåkes.



Utsnitt våtsone.



Riss i fug.



Sprekk i flis.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.
Fall mot sluk og oppkant registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk.
Dokumentasjon på membran fremvist.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjhjørne.



Vegghengt toalett.



Vask med baderomsinnredning.



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot ytterveggkonstruksjon.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.



Utsnitt våtsone.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.
Fall mot sluk og oppkant registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Dokumentasjon på membran fremvist.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.



Vask med baderomsinnredning.



Vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot ytterveggkonstruksjon.

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av malt flater.
Himling har overflate av malt flate.

Vask, toalett og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Tilstandsrapport



Utsnitt vaskerom.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av malt flater.
Himling har overflate av malt flate.



Utsnitt overflater.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.
Fall mot sluk registrert.

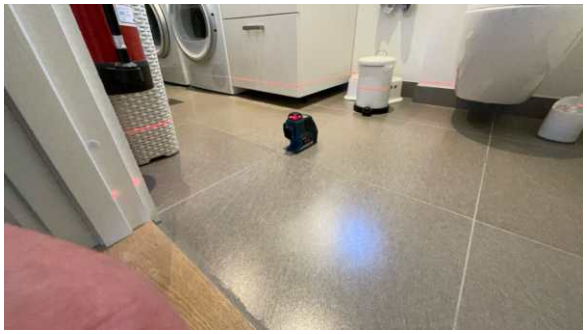
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



Utsnitt vaskeromsgulv.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Dokumentasjon på membran fremvist.



Plastsluk.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask, toalett og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.



Opplegg for vaskemaskin og vaskekum.



Vegghengt toalett.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot ytterveggkonstruksjon.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

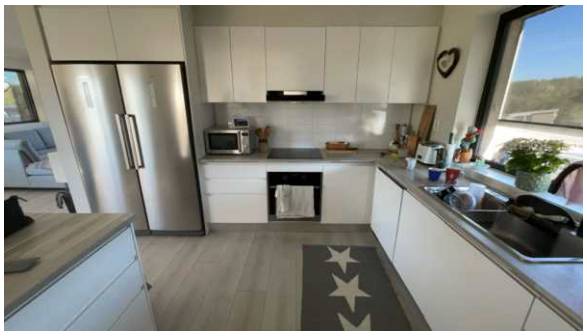
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminerte benkeplater med vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Lekkasjevann fra rørskap ledes til teknisk rom med sluk.

Stoppekran lokalisert på teknisk rom.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er lokalisert på vaskerom.

Det er kontrollert antall punkter, aggregat går som normalt på befaringsdagen og det er ikke registrert mugg i filter.
Ventilasjonsanlegg er ikke kontrollert noe ytterligere enn dette, så om det ønskes en full servicesjekk av anlegg må dette utføres av fagkyndig.



Ventilasjonsaggregat.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

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

Tilstandsrapport

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter lokaliser på teknisk rom.



Varmtvannstank.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i boligen.
Fordeler til vannbåren varme lokalisert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe misfarge i ventiler på vann.
Det er registrert bevegelse i rørfordelere, disse er ikke festet i et rørskap eller i klips.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegg må kontrolleres av fagkyndig og eventuelt utbedres.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig og utbedringer kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i tekniskrom.
Sikringsskap med automatsikringer og forbruksmåler lokalisert i gang.
Utvendig skap med fjernavleser.

Det er fremvist dokumentasjon på el-anlegg.

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.
   2016

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?
   Ja

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

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

El-anlegg kontrollert med en visuell kontroll, stikkontroll av synlige deler og dokumentasjon.
Om det ønskes en full kontroll og en mer utfyllende kartlegging av anlegget, så må dette utføres av en fagkyndig.



Sikringsskap gang.



Sikringsskap teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Dreneringsrør i plast.
Drenering naturlig på terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert utsiging av masser på hjørnet mot nord, noe luft under ringmurselementer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Masser må fylles tilbake mot grunnmur, så det ikke oppstår nedbøyninger eller spenn på såle.

Tilstandsrapport



Utsnitt ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ingen samlinger av vann registrert på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendig vann og avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen er koblet på det kommunale nettverket.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kommentar rundt sikkerhet til innvendig trapp og fall på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er registrert fall på 2 over 2m mot terreng på vestsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Fall på terreng anbefales å sikres.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
I følge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje står på støpt såle i betong.
Vegger er murt opp i leca med stående bordkledning.
Pulttak med taktekking av takpapp.

Vindu i tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i tre med glassfelt.
Garasjeport er isolert med stålprofiler.

Innvendig er det synlig såle på gulv, plater på vegger og synlige takkonstruksjon.

Det er plass til to biler i garasjen.
Garasje fungerer til tiltenkt bruk.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
I følge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod står på støpt såle i betong.
Bod er murt opp i leca med stående bordkledning.
Pulttak med taktekking av takpapp.

Innvendig er det innredet med flis på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himling.

Ytterdør i tre.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

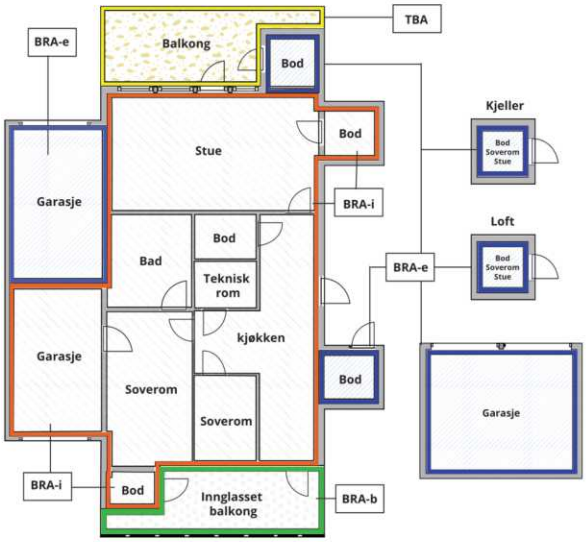
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	117			117	9
2 etasje	56			56	31
SUM	**173**				**40**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, bod, teknisk rom, bad, bad 2, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
2 etasje	Stue, spisestue, gang, kjøkken, vaskerom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra tegninger er:
1 etasje: korridor og garderobe slått sammen til en stor gang. Integrert garasje er soverom og soverom mot trapp er tv-stue. (Integrert garasje var ikke nødvendig da det er bygd frittstående garasje).
2 etasje: bod og bad slått sammen til vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bod		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.5.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Natalia V Robertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4014 KRAGERØ	13	520		0	913.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solåsen 6

Hjemmelshaver

Robertsen Natalia Viktorovna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Dalane, Sjåen, Kalstad og Stene, endring 2.
Formål: Boliger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er ført opp enebolig over 2 plan, garasje og bod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EW8555

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322260053

Selger 1 navn
Natalia V Robertsen

Gateadresse
Solåsen 6

Poststed	Postnr
KRAGERØ	3772

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP Forsikring

Polise/avtalenr.: 80409265

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 322260053

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da takstmannen var her i forbindelse med tilstandsrapporten påpekte han at det var en liten sprekk nederst på en flis ved døren til dusjhjørnet samt en liten sprekk i fugen til en flis. Han fant også litt svertesopp på silikonen nederst i dusjsonen, noe han sa var veldig vanlig.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Paul Norin fra Kragerø VVS AS koblet til ny kjøkkenkran og kran til oppvaskmaskin på kjøkkenet. GS Maskin AS byttet hovedstoppekran på vannledningen ute (mellom garasjen og veien).

Arbeid utført av: Kragerø VVS AS og GS Maskin AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektroinnstallatør Terje Jørgensen AS monterte koblingsbokser og koblet til utvendig solskjerming, spotter i utstikk over veranda og stikkontakt på veranda. Jobben ble gjort i 2018. Det foreligger dokumentasjon av serviceoppdrag/sluttkontroll. Caverion Norge AS monterte Easee elbillader, nye kurser til lader, kurser til garasje og bod og koblet opp lamper og stikkontakter i garasje og bod. Jobben ble utført i 2020. Samsvarserklæring foreligger. El Innstallasjon Øystein Nilsen AS la inn ny kurs (jordfeilautomat) for varmekabel, monterte termostat/regulator og koblet til varmekablene (ved inngangsparti utvendig). Jobben ble gjort i 2021. Det foreligger Samsvarserklæring. Kragerø Elektriske monterte utvendig stikk for varmepumpe og monterte varmepumpen. Jobben ble utført i 2025. Innstallasjonsskjema og sluttkontroll foreligger.

Arbeid utført av: Caverion Norge AS, Elektroinnstallatør Terje Jørgensen AS, El Innstallasjon Øystein Nilsen AS og Kragerø Elektriske.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll av el-anlegget i 2016 av DLE (kontrolltype: Inspeksjon/Nyanlegg). Manglene ble rettet av Kragerø Elektriske som hadde ansvaret for det elektriske anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader med opptil 22 kW lading.

Document reference: 322260053

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tegning av garasje og lastberegning av takstoler er gjort av Tegneriet Bygg og Interiørdesign AS. Montér Kragerø leverte takstoler fra Jatak. Garasjen ble bygget med egeninnsats. Garasjegulv ble støpt med ferdigbetong fra NorBetong AS. Boden ble bygget med egeninnsats. Scandic Markiser AS monterte Zipscreen på vinduene, og garasjeport.
Arbeid utført av	Tegneriet Bygg og Interiørdesign AS, Montér Kragerø, NorBetong AS, Scandic Markiser AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjerde og steinmur i det nordvestlige hjørnet er provisoriske. På sikt bør dette utbedres.

Document reference: 322260053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalia Robertsen	4269632ac7663c665dc38968fb0fd4671b4e631f	04.05.2026 21:19:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322260053

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

Solåsen 6

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	6 min 3.2 km
Helle skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	9 min 5.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	13 min
Recharge Rema Kragerø	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugstranda Linje 506	12 min 1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 22.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

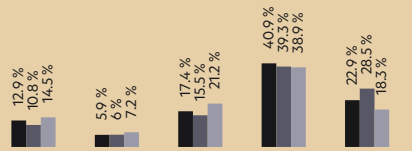
BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.6 km
Årø barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 3.4 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	14 min
Kiwi Kalstad	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kalstad/Frydensborg	1 197	622
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Kragerøhallen	4 min
Kalstad banen fotballbane	4 min
MOT Kragerø	13 min
Family Fitness Kragerø	6 min

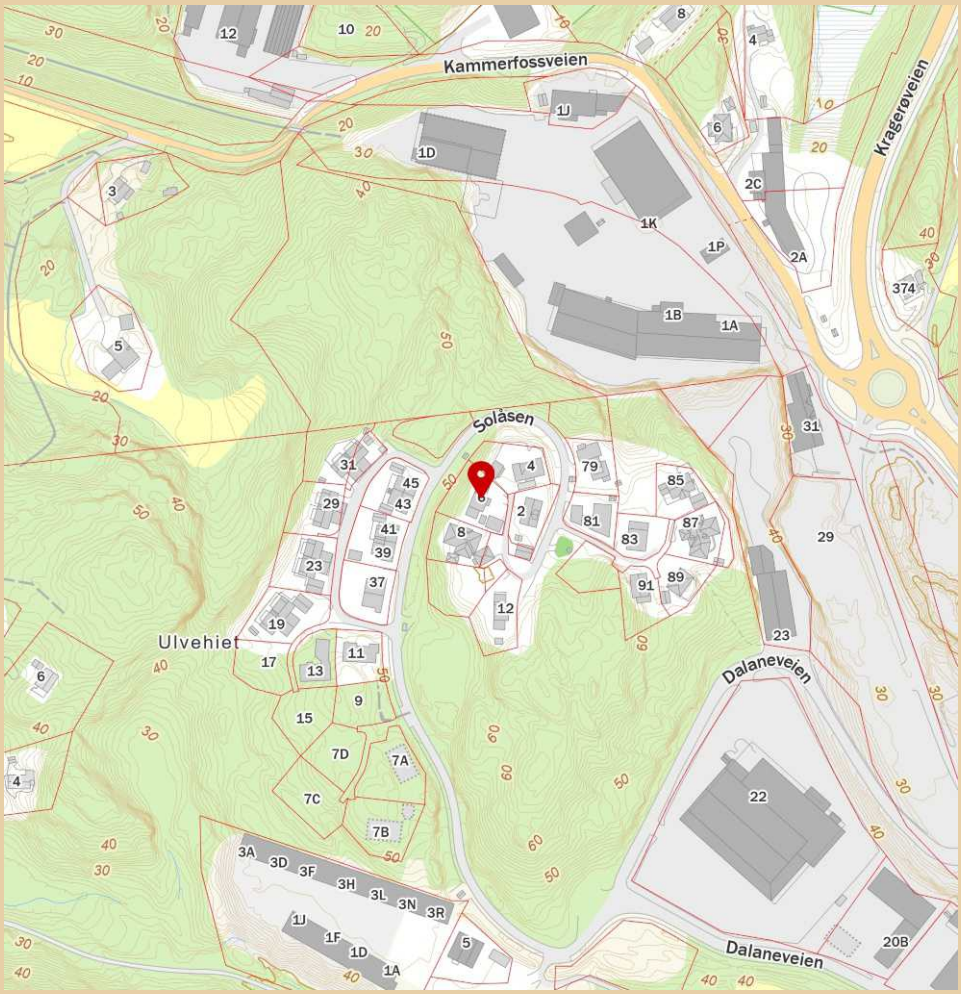
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Solåsen 6

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	6 min 3.2 km
Helle skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	9 min 5.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	13 min
Recharge Rema Kragerø	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugstranda Linje 506	12 min 1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 22.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.6 km
Årø barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 3.4 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	14 min
Kiwi Kalstad	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	12 min
Apotek 1 Kragerø	8 min
Kragerø Vinmonopol	8 min

SPORT

Kragerøhallen	4 min
Kalstad banen fotballbane	4 min
MOT Kragerø	13 min
Family Fitness Kragerø	6 min

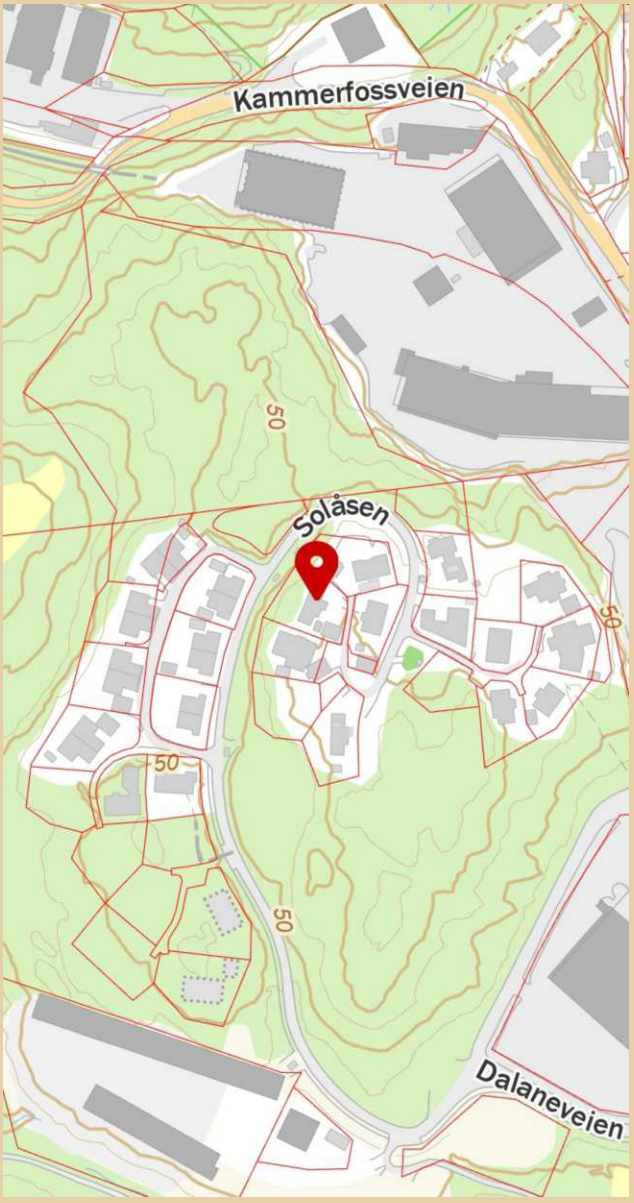
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2026

Solåsen 6

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	6 min 3.2 km
Helle skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	9 min 5.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	13 min
Recharge Rema Kragerø	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugstranda Linje 506	12 min 1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 22.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.6 km
Årø barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 3.4 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	14 min
Kiwi Kalstad	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	12 min
Apotek 1 Kragerø	8 min
Kragerø Vinmonopol	8 min

SPORT

Kragerøhallen	4 min
Kalstad banen fotballbane	4 min
MOT Kragerø	13 min
Family Fitness Kragerø	6 min

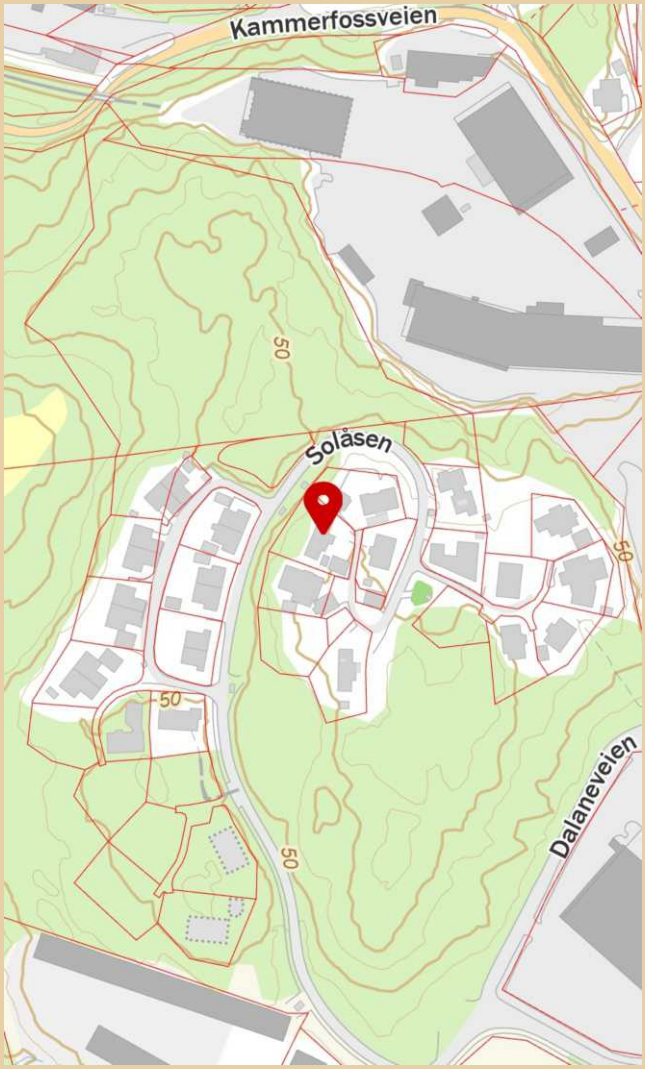
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

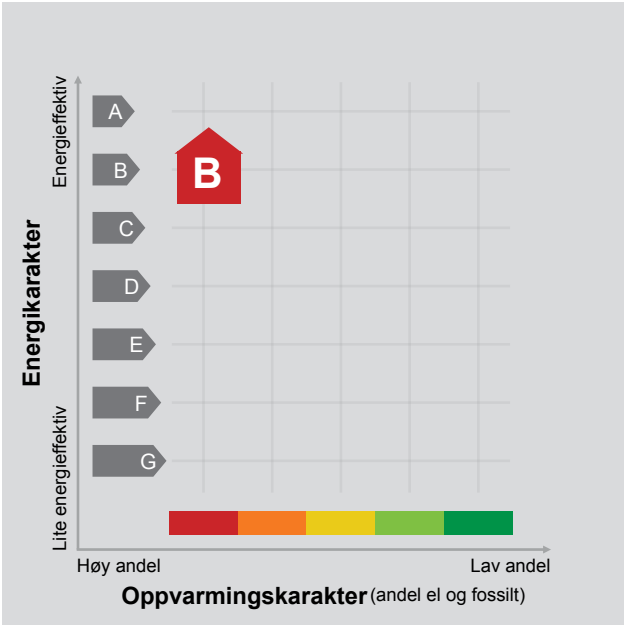
- Egen bil
- Gående



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 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Solåsen 6
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	520
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300485230
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82263
Dato	19.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	520	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solåsen 6, 3772 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 992,46 kr
Eiendomsskatt	10 203,96 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	6 037,20 kr
Sum	**31 363,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	2551000 0/00	4.00	1/1	0 %	10 204,00 kr	3 401,32 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5025.00	1/1	0 %	5 025,00 kr	1 675,00 kr
Vannavgift	15%	150 m^3	22.00	1/1	0 %	3 299,92 kr	1 123,68 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	955,65 kr
Kloakkavgift	15%	150 m^3	46.80	1/1	0 %	7 020,75 kr	2 391,42 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	1 167,57 kr
					Sum	**31 783,87 kr**	**10 714,64 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kragerø kommune
Enhet for bygg og areal

Tegneriet Bygg og Interiørdesign AS
P.B.99
3791 KRAGERØ
tegneriet@kebas.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/03886-18	10.03.2016

Gbnr 13/520 - Nytt bolighus – Rieber Mohn
FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 5.2.2015.

Gårds- og bruksnummer	**13/520**
Byggested (adresse)	**Solåsen 6**
Tiltaks art	**Ny enebolig**
Bruksareal (BRA)	**215,2 m²**
Tiltakshaver	**Estero AS v/Bård Rieber Mohn.**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

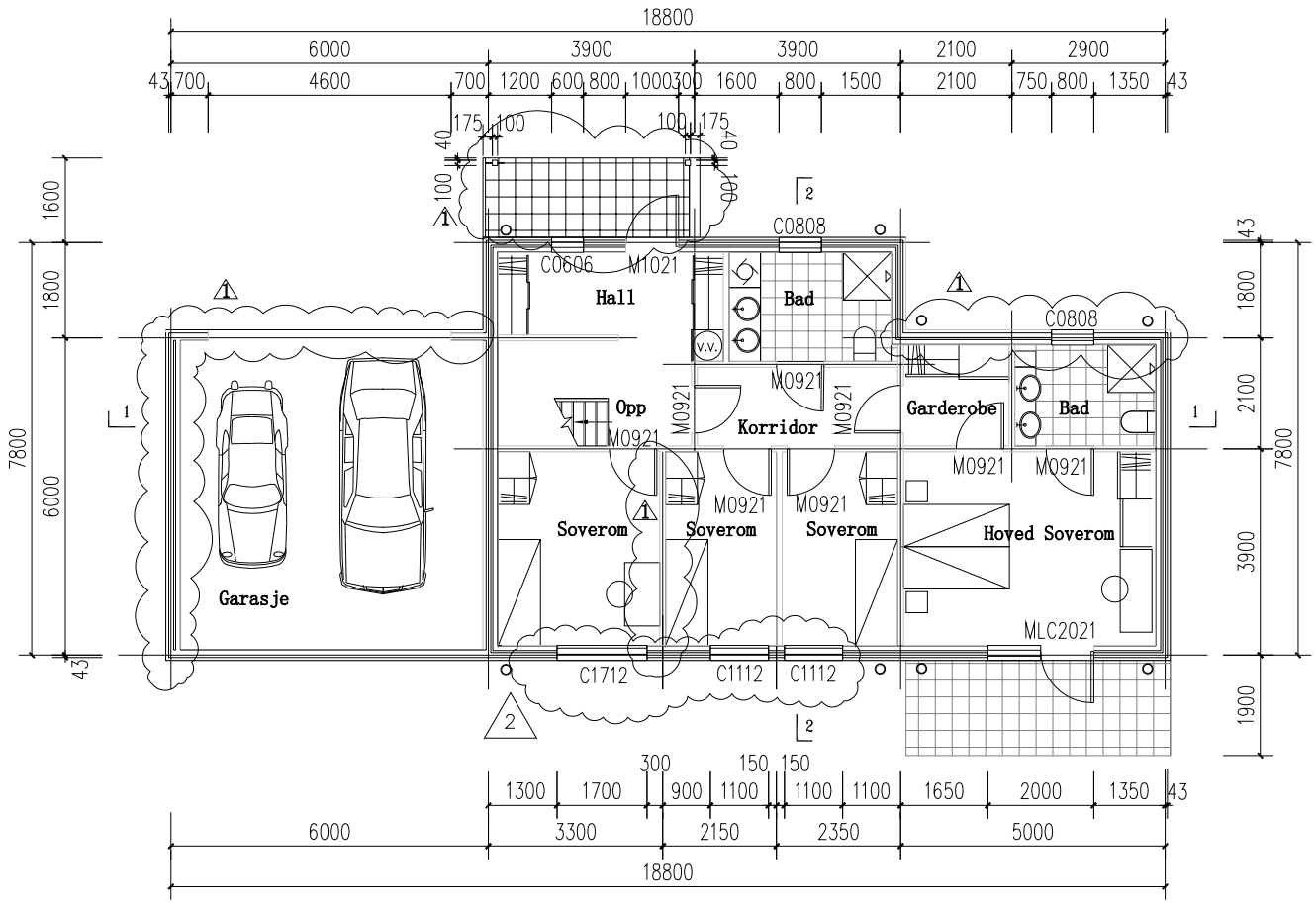
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Solfrid Klodvik
Avdelingsingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Estero AS, v/Bård Rieber Mohn, Fjordalleen 14, 0250 OSLO



First Floor Plan of B-N3

Covered Area:132.2㎡

Total Covered Area:196.2㎡

Shanghai Platinum Development Ltd.

Seal of a registered architect

Design unit seal

Emend

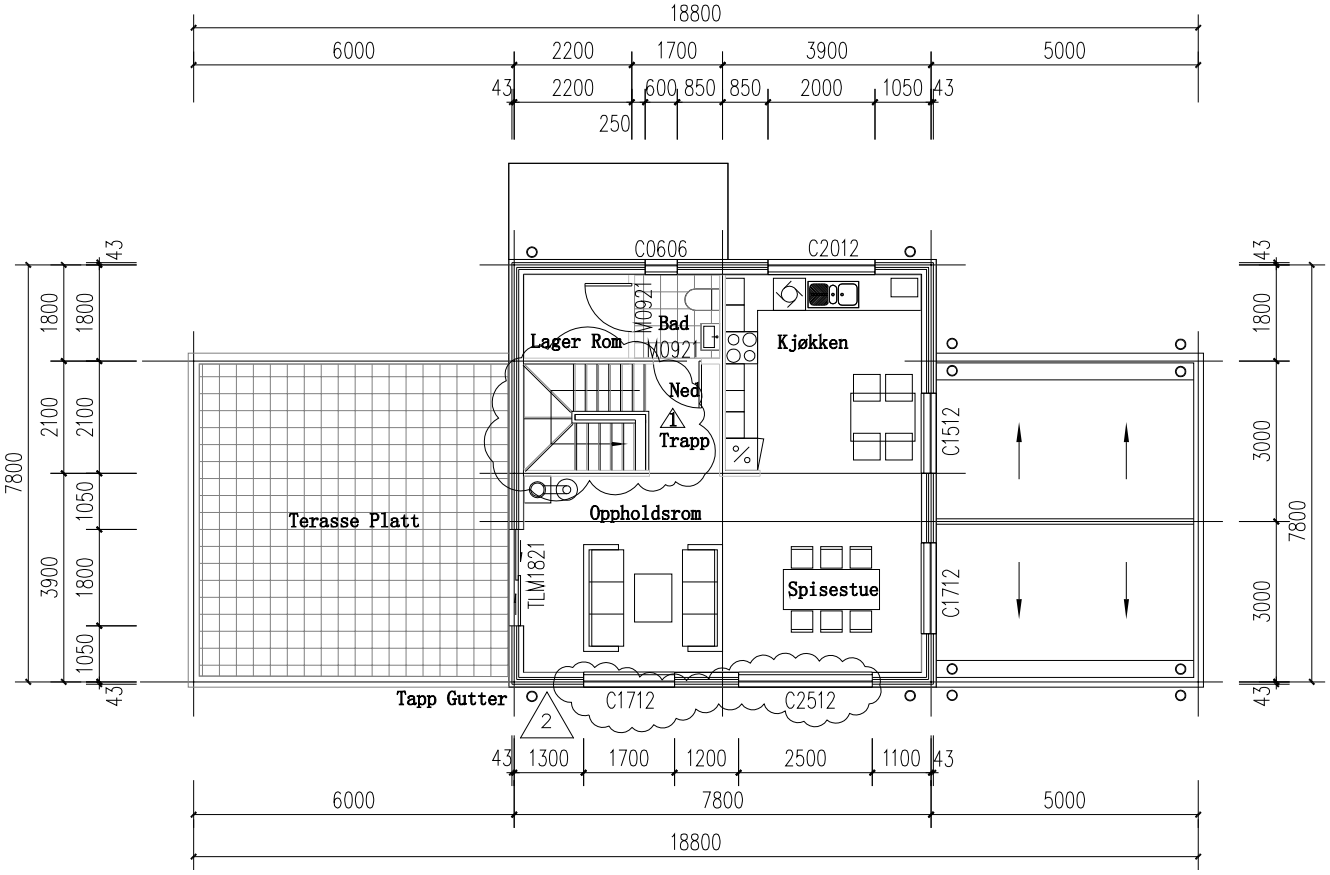
Date	Decription	Rev.	Sign.
2014.11.13	Revise stair and wall		Tony
2014.12.1	Revise Floor Height 2		Ray

Remarks

Signature by Majors

DEVELOPER		
PROJECT	Norway House 3	
PRE-SUBJECT		
Approval		
Deputy Designer		
Major Designer		
Checker		
Designer	Ray	20141016
Drawer		
Dwg.Name	First Floor Plan	
Ratio	REV.	2
Item No.		
Dwg. No.	A-	1/7

Arch. Struct. A/C Plumb Electr.



Second Floor Plan of B-N3

Covered Area: 64.0㎡

Total Covered Area: 196.2㎡

Arch. Struct. A/C Plumb Electr.

Shanghai Platinum Development Ltd.

Seal of a registered architect

Design unit seal

Emend

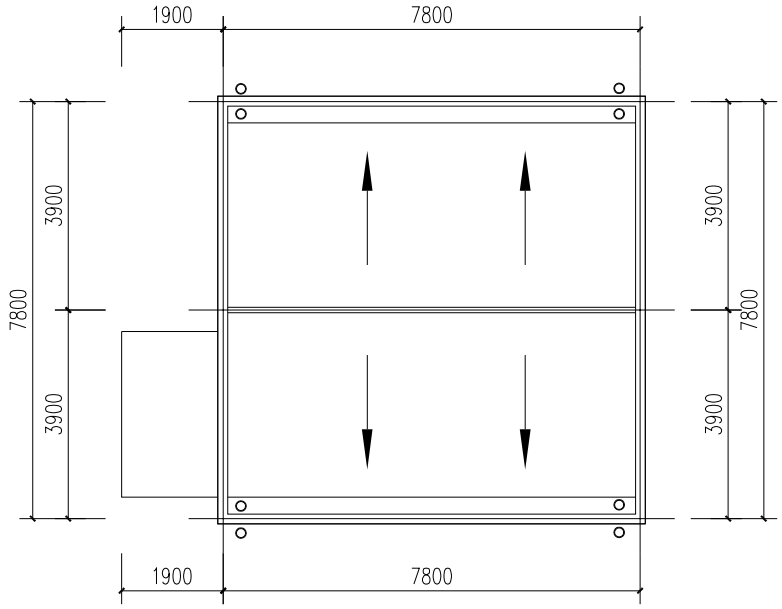
Date	Decription	Rev.	Sign.
2014.11.13	Revise stair and wall		Tony
2014.12.1	Revise Floor Height 2		Ray

Remarks

Signature by Majors

DEVELOPER		
PROJECT	Norway House 3	
PRE-SUBJECT		
Approval		
Deputy Designer		
Major Designer		
Checker		
Designer	Ray	20141016
Drawer		
Dwg.Name	Second Floor Plan	
Ratio	REV.	2
Item No.		
Dwg. No.	A-	2/7

Arch.
Struct.
A/C
Plumb
Electr.



Roof Panel Plan of B-N3

Shanghai Platinum Development Ltd.

Seal of a registered architect

Design unit seal

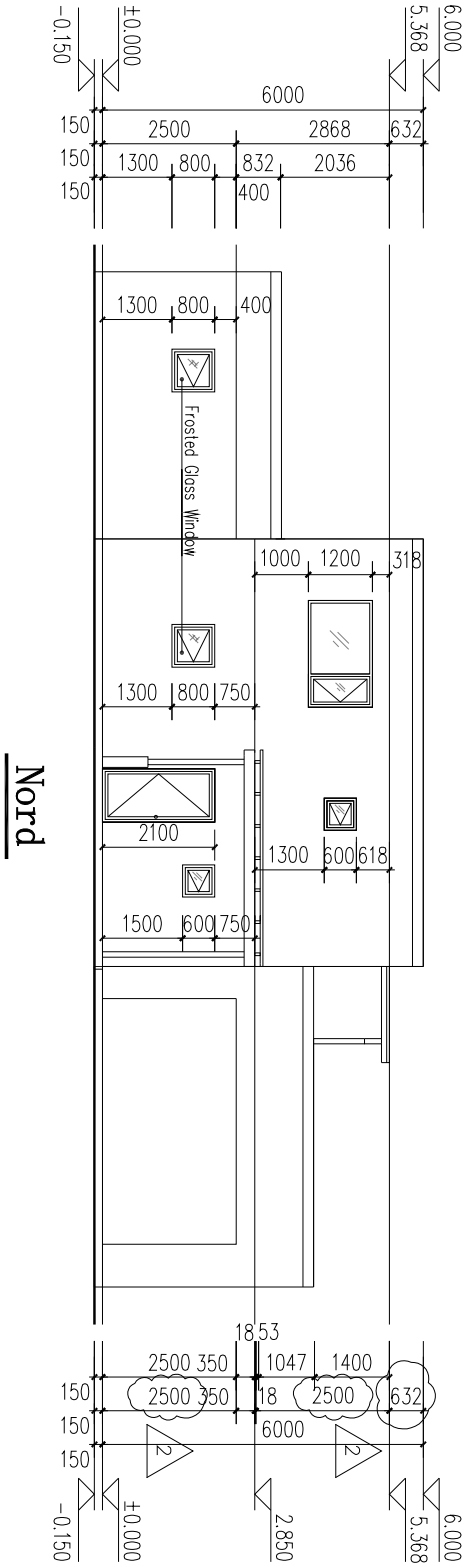
Emend

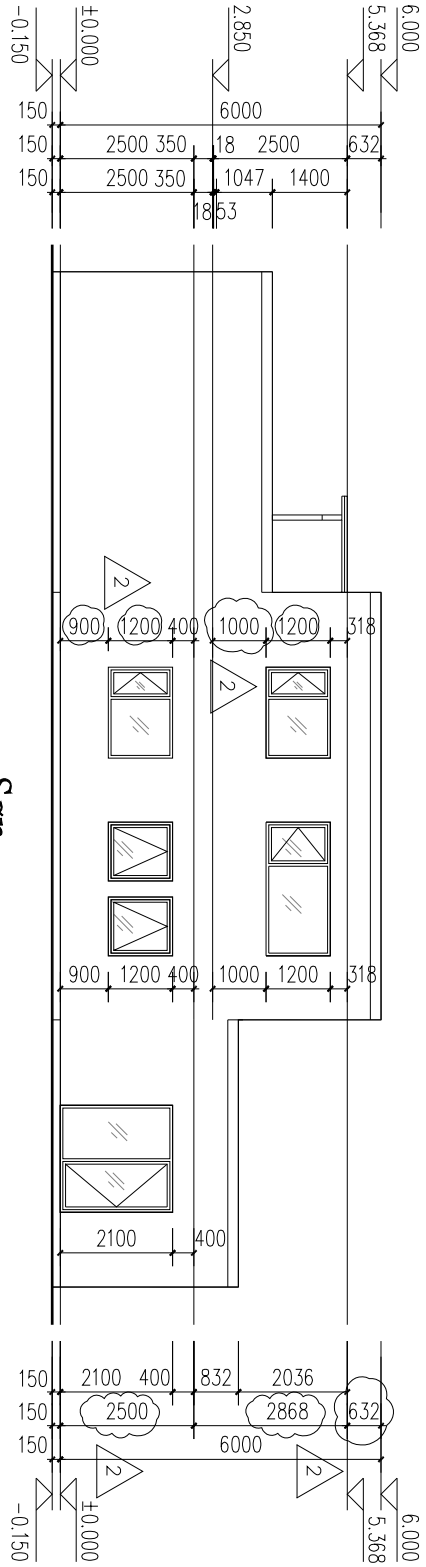
Date	Decription	Rev.	Sign.
2014.11.13	Revise stair and wall		Tony
2014.12.1	Revise Floor Height 2		Ray

Remarks

Signature by Majors		
DEVELOPER		
PROJECT	Norway House 3	
PRE-SUBJECT		
Approval		
Deputy Designer		
Major Designer		
Checker		
Designer	Ray	20141016
Drawer		
Dwg.Name	Roof Panel Plan	
Ratio	REV.	2
Item No.		
Dwg. No.	A-	3/7

Arch.			Electr.		
Struct.					
A/C					
Plumb					





Shanghai Platinum Development Ltd.

Seal of a registered architect

Design unit seal

Emend			
Date	Description	Rev.	Sign.
2014.11.13	Revise stair and wall	2	Tony
2014.12.1	Revise Floor Height	2	Roy

Remarks

Signature by Majors

DEVELOPER

PROJECT: Norway House 3

PRE-SUBJECT

Approval

Deputy Designer

Major Designer

Checker

Designer: Roy — 20141016

Drawer

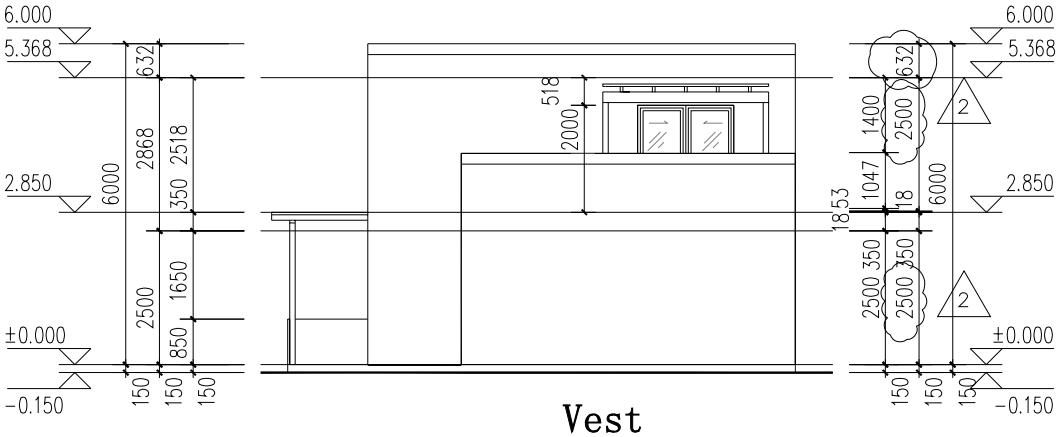
Dwg.Name: South Elevation / North Elevation

Ratio

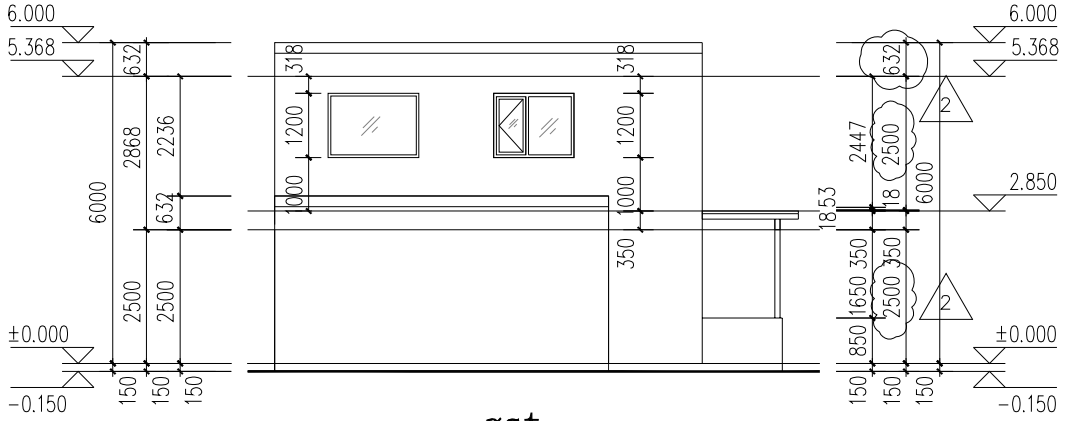
Item No.

Dwg. No.: A- 4/7

REV.: 2



Vest



øst

Arch.
Struct.
A/C
Plumb
Electr.

Shanghai Platinum Development Ltd.

Seal of a registered architect

Design unit seal

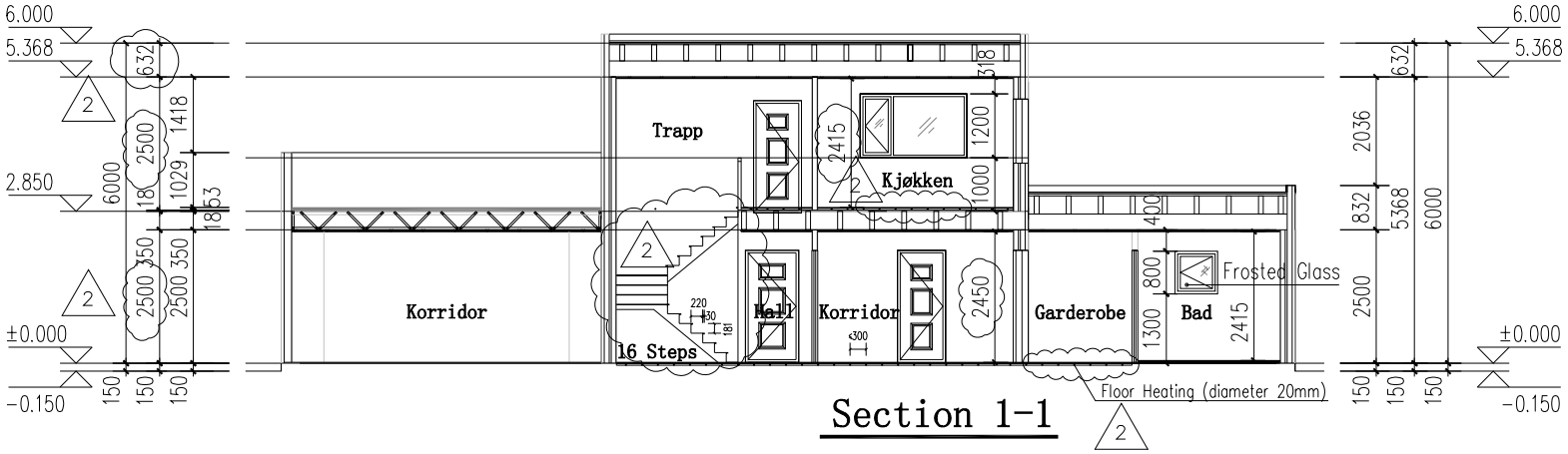
Emend

Date	Decription	Rev.	Sign.
2014.11.13	Revise stair and wall		Tony
2014.12.1	Revise Floor Height 2		Ray

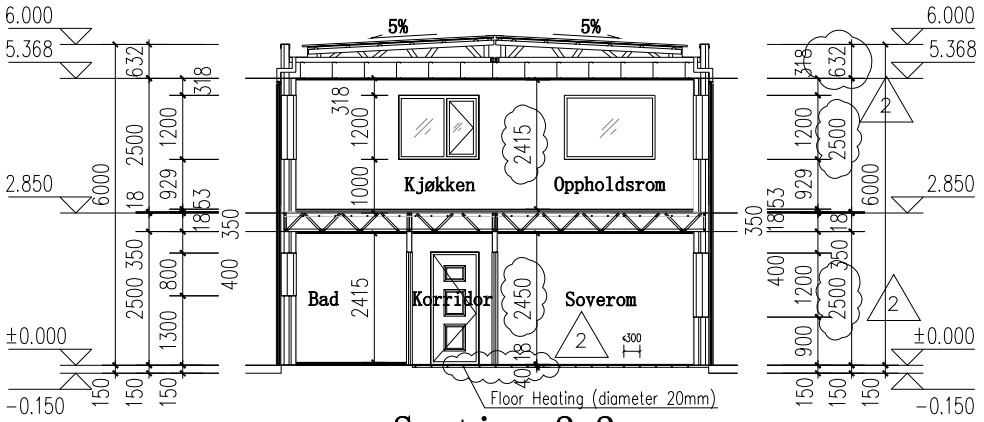
Remarks

Signature by Majors

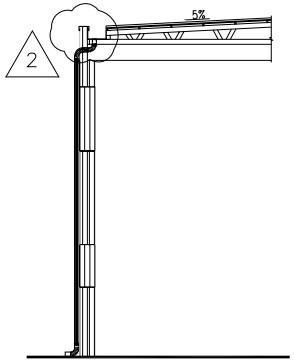
DEVELOPER		
PROJECT	Norway House 3	
PRE-SUBJECT		
Approval		
Deputy Designer		
Major Designer		
Checker		
Designer	Ray	20141016
Drawer		
Dwg.Name	East Elevation West Elevation	
Ratio	REV.	2
Item No.		
Dwg. No.	A-	5/7



Section 1-1



Section 2-2



Tapp Gutter Node

Shanghai Platinum Development Ltd.

Seal of a registered architect

Design unit seal

Emend

Date	Decription	Rev.	Sign.
2014.11.13	Revise stair and wall		Tony
2014.12.1	Revise Floor Height 2		Ray

Remarks

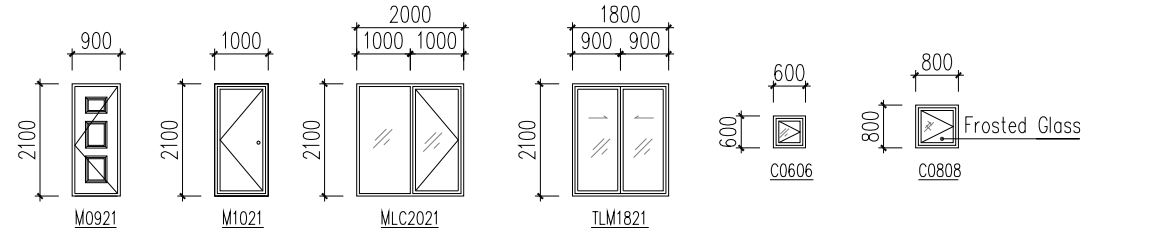
Signature by Majors		
DEVELOPER		
PROJECT	Norway House 3	
PRE-SUBJECT		
Approval		
Deputy Designer		
Major Designer		
Checker		
Designer	Ray	20141016
Drawer		
Dwg.Name	Section 1-1 Section 2-2 Tapp Gutter	
Ratio	REV.	2
Item No.		
Dwg. No.	A-	6/7

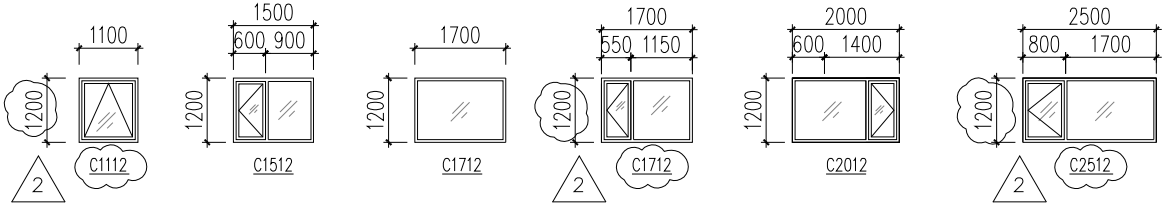
Electr.
Arch.
Struct.
A/C
Plumb

Doors Windows List

Item	Design Number	Size(mm)	Frame Opening Size(mm)	Quantity	Material	Remark
Door	M0921	900X2100	985X2210	10	Interior MDF Door	W900xH2100 include hardware
	M1021	1000X2100	1010X2110	1	Entry Door	Aluminum Alloy 5+9A+5 Low-E Tempered Safety Glass, Thermal Break
	MLC2021	2000X2100	2010X2110	1	Glass Door	
	TLM1821	1800X2100	1810X2110	1	Glass Sliding Door	
Window	C0606	600X600	610X610	2	Glass Window	
	C0808	800X800	810X810	2	Frosted Glass Window	
2	C1112	1100X1200	1110X1210	2	Glass Window	
	C1512	1500X1200	1510X1210	1		
	C1712	1700X1200	1710X1210	3 2		
	C2012	2000X1200	2010X1210	1		
2	C2512	2500X1200	2510X1210	1		

Note: Aluminum alloy doors and Windows frame no special instructions are 60 mm;





Shanghai Platinum Development Ltd.

Seal of a registered architect

Design unit seal

Emend

Date	Decription	Rev.	Sign.
2014.11.13	Revise stair and wall		Tony
2014.12.1	Revise Floor Height 2		Ray

Remarks

Signature by Majors		
DEVELOPER		
PROJECT	Norway House 3	
PRE-SUBJECT		
Approval		
Deputy Designer		
Major Designer		
Checker		
Designer	Ray	20141016
Drawer		
Dwg.Name	Doors Windows Lis	
Ratio	REV.	2
Item No.		
Dwg. No.	A-	7/7

Electr. | Arch. | Struct. | A/C | Plumb

www.jatak.no

STØRST I NORGE

Alfa Tre Sør AS

Prosjektert av: Tor Andrè Quale

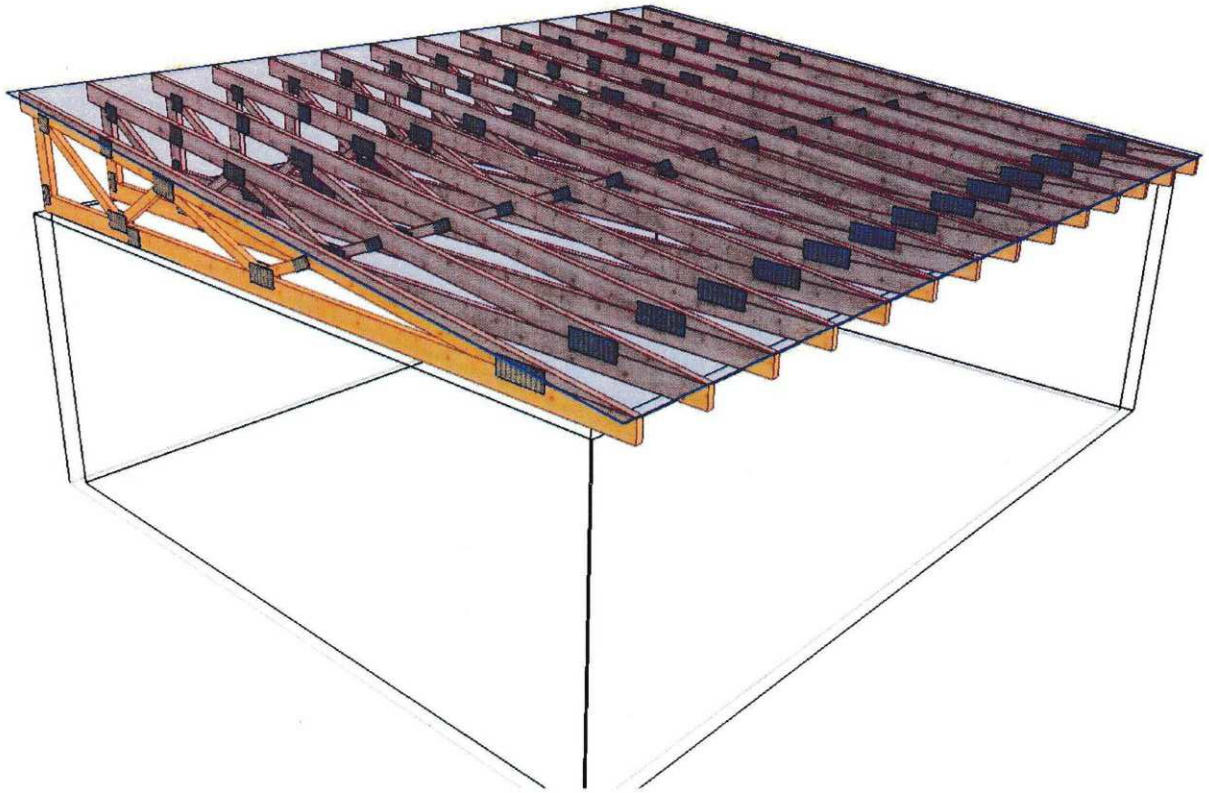
Mobil: 45 86 90 29

Direkte: 37 40 03 10

E-post: tor.andre.quale@jatak.no

Ytelseserklæring og FDV kan hentes på

http://jatak.no/alfatresor/



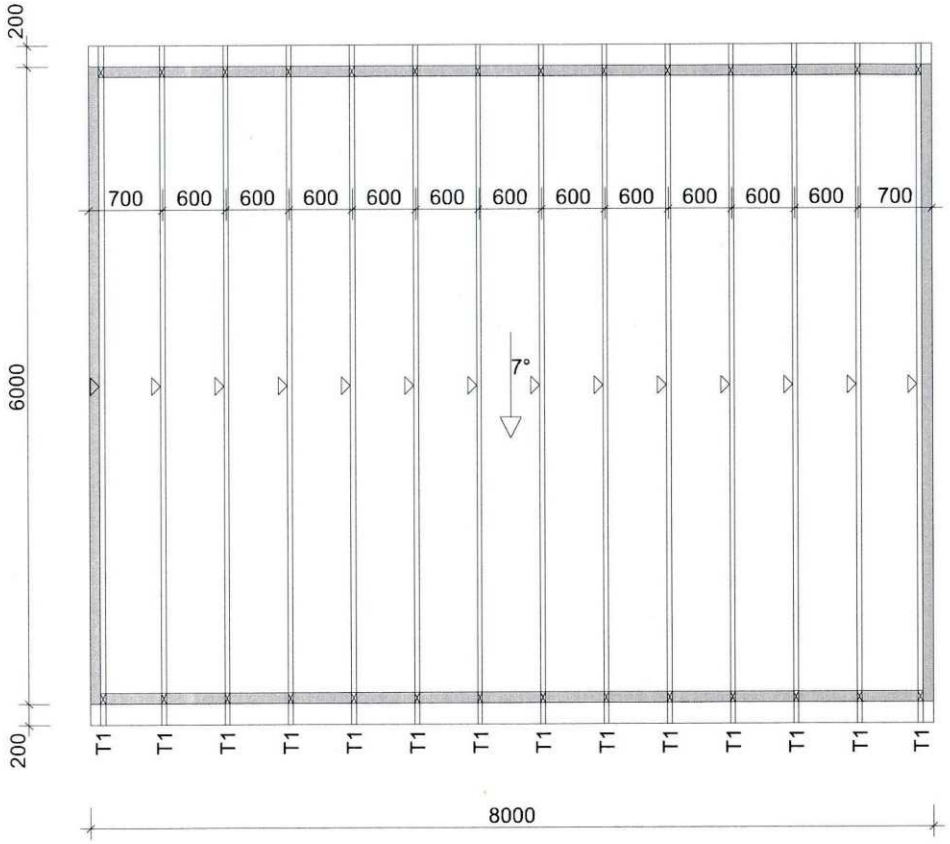
www.jatak.no

Jatak® STØRST I NORGE

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
Thle		103888
For André Quale	07.10.2016	

Monter Kragerø - Barmen Sag AS
Pultstoler Solåsen
Normann Robertsen

KODE TYPE POS.	TEGNINGSNUMMER	REV.



GENERELLE ANVISNINGER

1. Takstolene skal forankres for vindsug. Alfa Tre Sør AS har ikke foretatt dimensjonering av denne forankring, men forankringskrefter kan hentes fra beregningsutskriftene.

2. Generelle forutsetninger:
   - Klimaklasse: 2
   - Pålitelighetsklasse: 1

3. Laster:
   - Egenlast yttertak, (tekking): 950 N/m²
   - Egenlast innertak, (himling): 260 N/m²
   - Snølast på mark: 4500 N/m²
   - Høyde over havet: 150 m.o.h.
   - Vindlast, (hastighetstrykk): 1000 N/m²
   - Nyttelast, loftrom: 0 N/m² (A: Bolig)

4. Vindavstivning av taket:
   Takstolene er stive i sitt eget plan, men må avstives sideveis i henhold til takstolberegningene. Avstivning av bygget er ikke beskrevet av Alfa Tre Sør AS, men det henvises til monteringsanvisningen og NBI-blad 525.831.

5. Sammensatte søyler:
   NB! Ved sammensatte søyler av konstruksjonsvirke forutsettes det at de limes og spikres/skrues sammen.

www.jatak.no Jatak® STØRST I NORGE

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
		103888
		07.10.2016

Monter Kragerø - Barmen Sag AS
Pultstoler Solåsen
Normann Robertsen

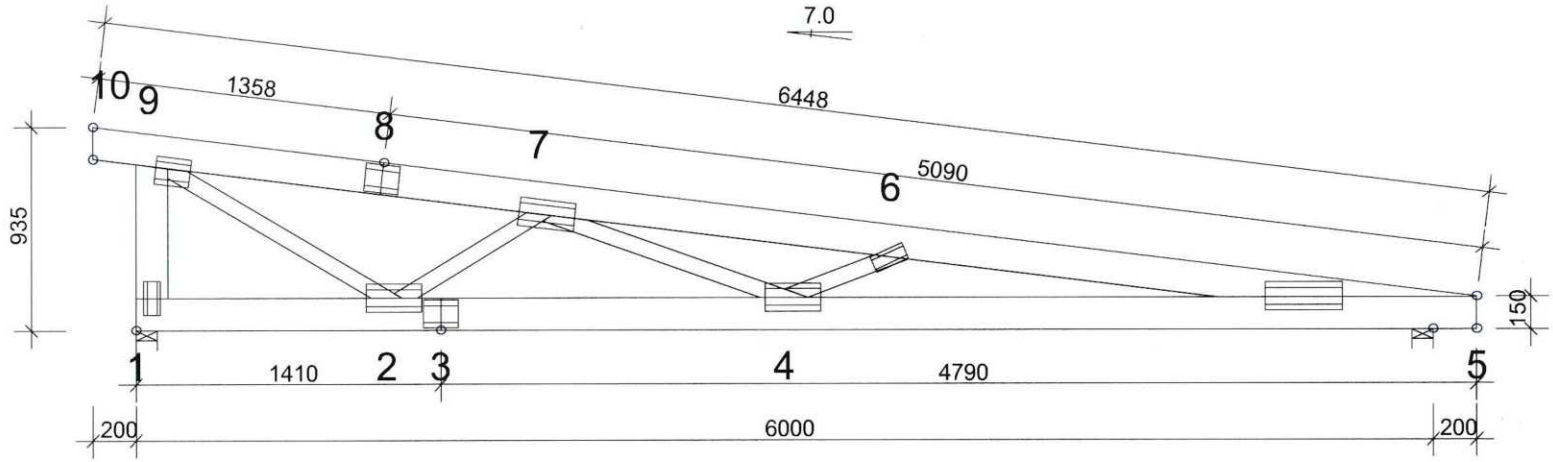
SKALA 1:50

KODE TYPE POS.	TEGNINGSNUMMER	REV.

T1 - 14 stk

Vekt: 46 kg/stk

Beregnet for lettak



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2504

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	48
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.10

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV NTI
PRODUKTSERTIFIKAT 1070-CPR-461

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 150 m.o.h.):	4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	1000

NYTTELAST:	NR	FRI
	1	500

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL MM
1	Vert	2206	0	11339	11879	-1602	52
5	Hori	0	0	0	1009	0	
5	Vert	2155	0	11220	11618	-931	30

VIRKE:

BREDDE 48 MM

VIRKES-DEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %
1-5	148	C30	Helt	260	68
5-10	148	C30	370	450	78
9-1	148	C30	Ingen	150	17
4-6	73	C24	Ingen		26
2-7	73	C24	Ingen		38
4-7	73	C24	Ingen		33
2-9	73	C24	Ingen		41

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %
1	GNT100S	76	159	79
2	GNT100S	130	258	79
4	GNT100S	130	258	60
5	GNT100S	130	357	81
6	GNT100S	76	159	68
7	GNT100S	130	258	79
9	GNT100S	130	159	90

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %
3	GNT100S	130	159	78
8	GNT100S	130	159	52

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
6	16.4	-0.9	16 (6.14inst)
4	15.5	-0.8	16 (6.14inst)
10	-1.2	2.1	16 (6.14inst)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

VERSJON: 2016 SR1
TID: 11.17

www.jatak.no Jatak® STØRST I NORGE

TEGNET KONSTR.AV: THE
GODK.: Tor André Quale
ARBEIDSNR.: 103888
, 07.10.2016

Monter Kragerø - Barmen Sag AS
Pultstoler Solåsen
Normann Robertsen

SKALA 1:35(A4)

KOD TYP POS: T1
TEGNINGSNUMMER:
REG.

TBID
Pb.99,
3791 Kragerø
post@tbid.no

Hei.

Vedlagt ligger tegninger både i 1:50 og 1:100, pluss situasjonskart i 1:500.
I tillegg ligger det ved en brosjyre på Kerto-Bjelken.
Øyvind har sett over og beregnet bjelker fra denne leverandøren, da de har bedre spennvidde enn vanlige trebjelker.
Ønsker du å bruke vanlige bjelker, må du ha en stålbjelke som tar opp spennet på midten, og en forsterkning over porten. Hvis du ønsker den løsningen, så kom innom oss, så beregner Øyvind det «på rappen».

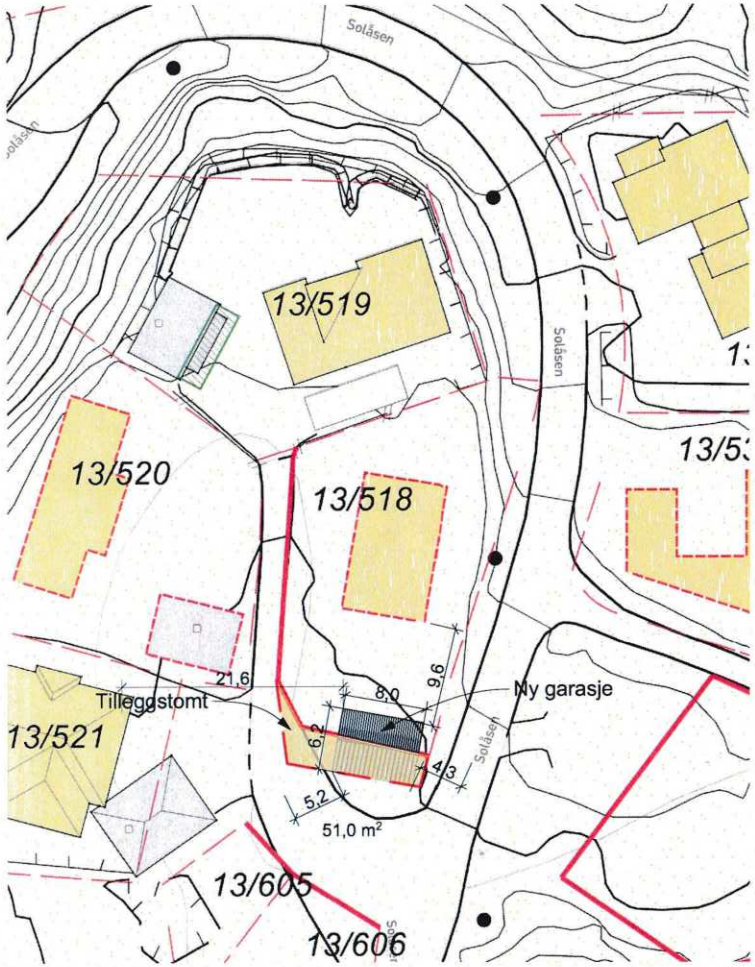
Har beskrevet 20 cm leca eller andre systemblokker i veggene.
Det er beregnet en støpt plate, trenger du litt tips på utførelse/dimensjonering på denne, så tar du kontakt/kommer innom, så kan vi printe NBI-detaljer på den for deg. Bare greit å vite hvilken løsning du tenker deg, sånn at vi printer riktig detaljblad.

Ta en prat med naboene før du begynner, sånn at de forstår hva du holder på med. Når du er ferdig, sender du inn tegninger i 1:100, pluss et situasjonskart til kommunen, sammen med et skriv om at alt er innenfor regler og bestemmelser.

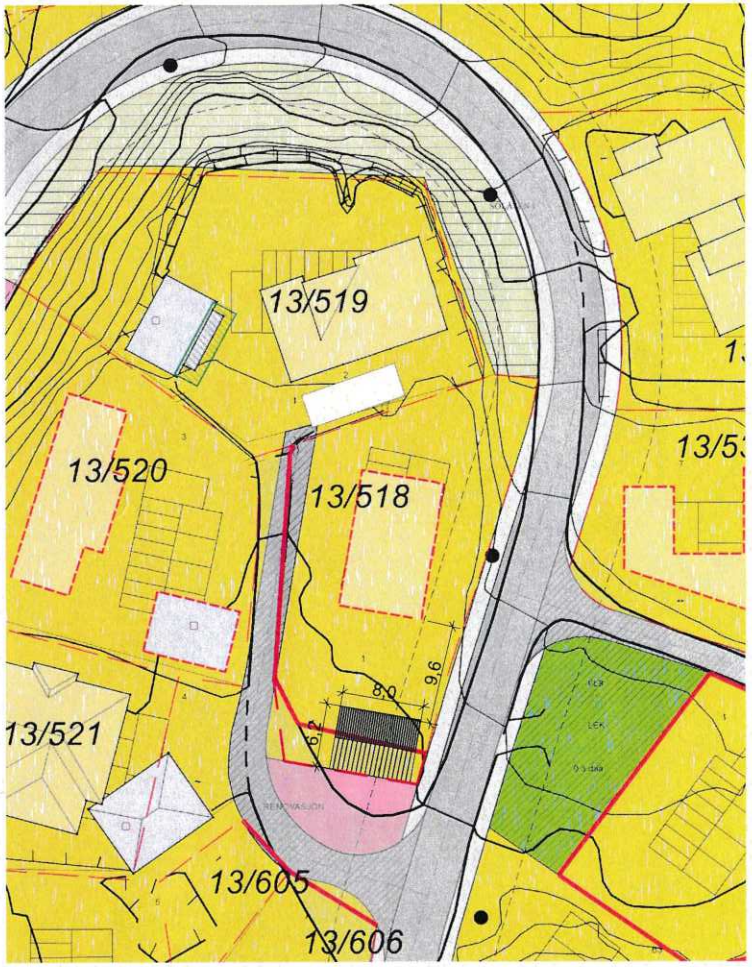
Har også lagt ved fakturaen.

Mvh

Lotte Spilhaug Iversen



Utsnitt situasjonskart



Utsnitt reguleringsplan, hvor ny eiendomsgrense sammenfaller med regulert formål

Tegn.nr: 2484.201	REV. NR.

Situasjonsplan

m²	1. etg.	2. etg.	SUM
BRA			
BYA			

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

BYGGEMELDING	Prosjektnr: 2484

NY GARASJE OG TILLEGGSTOMT

SOLÅSEN 2

KRAGERØ

FAMILIEN GUDBJARGARDOTTIR ASBERGSSON

G/BNR 13/518

Situasjonsplan

M. 1:500	A3	Tegn.nr: 2484.201
Dato 21.08.2018		

Filnavn	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
Solåsen 6 22.08.2018.pln	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø
Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 29 80

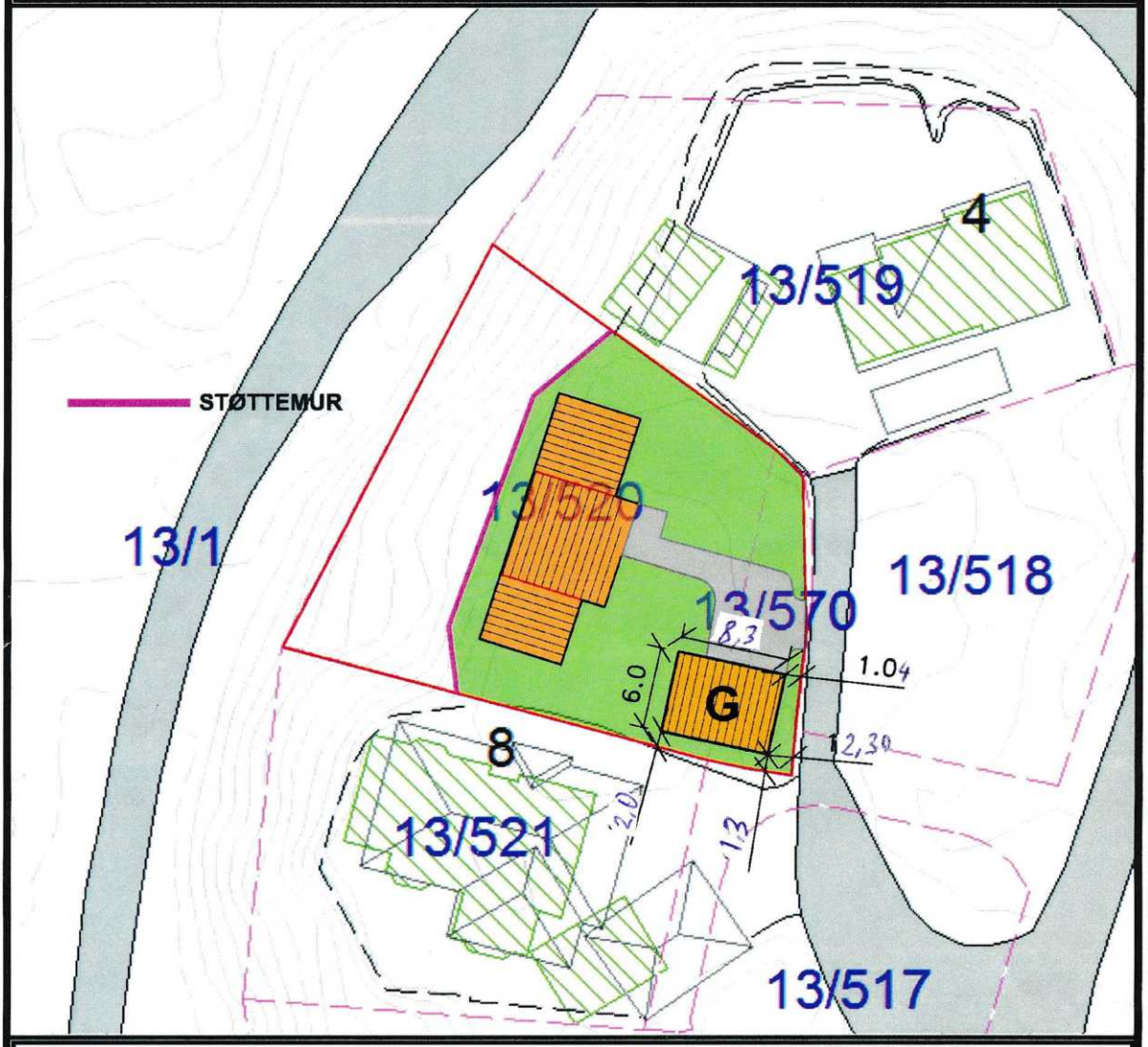
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 520	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

KRAGERØ KOMMUNE

Dato: 18/11-2014 Sign:

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

PLANER UTFØRT AV:

TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS

RÅDHUSGATA 2, 3770 KRAGERØ
POSTBOKS 99, 3791 KRAGERØ
post@tbid.no
Mob: 950 43 526 / 477 11 852

SITUASJONSKART G.NR.: **13** BR.NR.: **520**

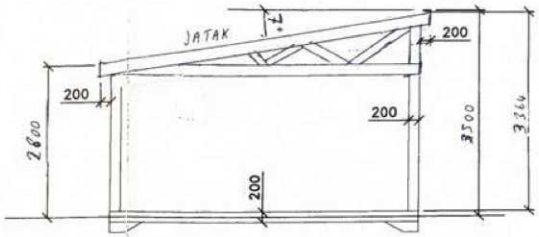
BYGGHERRE: **NORMAN ROBERTSEN**

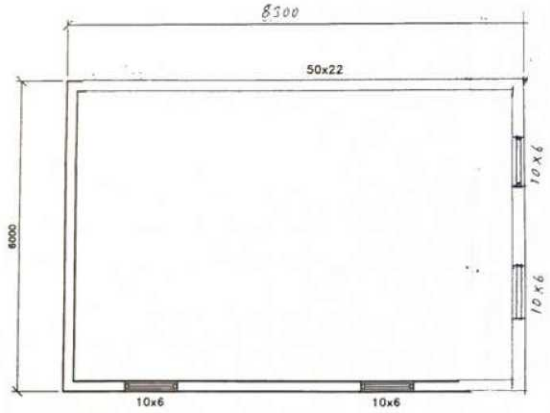
MÅLESTOKK: **1:500**

DATO: **13.06.16**

ADRESSE: **SOLÅSEN, KRAGERØ KOMMUNE**

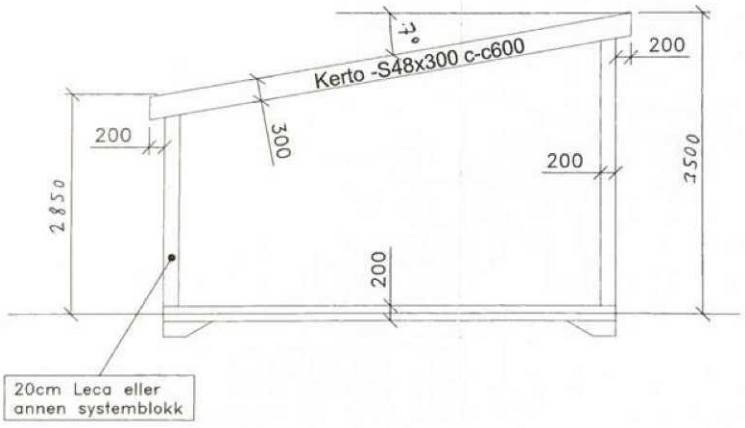
TBID TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS





Tegning:	Plan og snitt
	Garasje
Dato:	07.04.16
Rev.:	13.06.16
Gnr: 13 Bnr:	520
Byggherre:	Norman Robertsen Soláasen Kragerø Kommune
BRA.:	44,36 m2
BYA.:	49,8 m2
Grunnfl.:	49,8 m2
Prosjektnr:	2049
Målestokk:	1:100
Sign.:	LSI

TBID
TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS
Mobil: 950 43 526/477 11 852
post@tbid.no
Alle tegninger © TBID. All bruk uten samtykke er straffbart



Tegning:	Snitt
Arbeidstegning Garasje	
Dato:	07.04.16
Rev.:	
Gnr: 13 Bnr:	520
Byggherre: Norman Robertsen Solåsen Kragerø Kommune	
BRA.:	42.56m2
BYA.:	48.0m2
Grunnfl.:	48.0m2
Prosjektnr:	2049
Målestokk:	1:50
Sign.:	LSI

TBID
TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS
Mobil: 950 43 526/477 11 852
post@tbid.no
Alle tegninger © TBID AS kan ikke uten samtykke vi stilles

Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/520
Adresse: Solåsen 6
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Juridiske linjer og punkt

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

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	Tomt 29	Beregnet areal	913.8
Etablert dato	09.01.2008	Historisk oppgitt areal	803,2
Oppdatert dato	27.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	13/520
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/520
Sammenslåing Sammenslåing	16.06.2016 15.06.2016	Sak 16/02339	Tinglyst 16.06.2016	0815-13/570 (-110,4), 13/520 (110,5)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.05.2010 25.05.2010	J 026/10 Matr.017/01	Tinglyst 21.10.2010	0815-13/570 (110,4), 13/1 (-77,6), 13/518 (-32,8) 13/519, 13/520, 13/521
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.01.2008	006/64 163/07		13/1 (-803,2), 13/520 (803,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526089.57	520945.32		Ja	913.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROBERTSEN NATALIA VIKTOROVNA F210677*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOLÅSEN 6 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOSTAD ARILD RENÉ F291171*****	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	SOLÅSEN 6 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solåsen 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3772 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	403 Nordre Kalstad	Tettsted	3054 Kragerø

Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300485230		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	10.03.2016
2	300611450		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP)	05.03.2017
3	300931309		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	15.09.2021

1: Bygning 300485230: Enebolig (111), Ferdigattest 10.03.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	180,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	196,6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	196,6
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	138,9
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	05.02.2015	09.02.2015	
Ferdigattest	10.03.2016	11.03.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solåsen 6	H0101	13/520	180,4	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55,5	0	55,5	64	0	64
H01	1	124,9	0	124,9	132,6	0	132,6

2: Bygning 300611450: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling 05.03.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	49,8
Vannforsyning		BTA Totalt	49,8
Avløp		Bebygd areal	49,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	05.03.2017	09.03.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/520	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45,6	45,6	0	49,8	49,8

3: Bygning 300931309: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 15.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	15.09.2021	15.09.2021	2021003804

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/520	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9,4	9,4	0	0	0

Utskriftsdato: 13.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 13/520//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	913,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6526089,57	**Øst**	520945,32	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6526073,25	520963,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,27	
2	6526083,21	520964,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,02	
3	6526088,52	520964,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,31	
4	6526092,11	520964,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
5	6526094,09	520961,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,84	
6	6526109,14	520941,27	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,60	
7	6526079,44	520925,9	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,44	
8	6526070,99	520956,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,21	
9	6526070	520963,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,32	

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	520	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solåsen 6, 3772 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** 914 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 914 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Kragerø **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 914 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_114a **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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	2008114A
Navn	Dalane, Sjåen,Kalstad og Stene - endring 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1978/Endret%20Planbestemmelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 899 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet

14.04.2026

Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 13 Bnr. 520 Fnr. Snr.

Adresse: Solåsen 6, 3772 KRAGERØ

2000 Legalpant

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

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

KRAGERØ KOMMUNE:

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV
DALANE, SJÅEN, KALSTAD OG STENE
GBNR. 13/527 og 13/528

Dato for Kragerø kommunestyrets godkjenning: 13.11.2008, i sak 67/08.
Disse bestemmelser gjelder for det området vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert _____

Endring av reguleringsplanen etter forenklet prosess vedtatt:

Området reguleres til følgende formål:

1.	Byggeområder	- Boliger - Fritidsbebyggelse - Forretning - Industribebyggelse (biloppsamling) - Allmennyttig formål, barnehage - Industri/næring - Offentlig/forretning/bensin - Industri/forretning - Bolig/forretning - Industri/næring/tjenesteyting
2.	Landbruksområde	- Gartneri
3.	Trafikkområder	- Kjøreveg - Gang-/sykkelveg/fortau - Annen veggrunn
4.	Friområder	- Friområde lekeplass - Friområde i sjø, badeplass
5.	Fareområder	- Høyspentlinje
6.	Spesialområder	- Friluftsområde - Friluftsområde i sjø og vassdrag - Teleanlegg - Frisiktsone m.m. - Privat småbåtanlegg
7.	Fellesområder	- Felles adkomst/parkering - Felles brygger
8.	Gjerder, utforming og plassering	- Gjerder

PBL. § 25: FORMÅL/ANDRE BESTEMMELSER

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse (B)

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Bebyggelsen skal hovedsakelig oppføres som frittliggende bygninger.
Bebyggelsen skal primært plasseres som vist på reguleringsplanen og i samsvar med kommunens veiledning.

Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer med maks mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på maksimum 6 meter målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Felt med åpen, villamessig bebyggelse på områdene B 16-23, 25, 28 og 29 skal ha maks bebygd areal, BYA = 30%. Felt med konsentrert småhusbebyggelse på områdene B 12-15, 24, 26 og 27 skal ha maks bebygd areal, BYA = 40%.

Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2, og skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og boder skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om det ikke skal føres opp samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
Tomannsboliger kan omgjøres til eneboliger hvis dette er aktuelt.
Radontiltak (for eksempel radonsperre) skal gjennomføres for alle bygninger med rom for varig opphold, dersom det ikke kan dokumenteres at det ikke er fare for stråling.

1.2 Fritidsboliger (F)

Eksisterende regulerte område for fritidsbolig i kommuneplanen beskrevet som R-20 «Dalane» utvides noe mot nord. Det kan oppføres 9 nye fritidsboliger dels ved fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse, dels ved en mindre utvidelse av området mot nord.

Kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger gjelder til en hver tid ved bygging av nye fritidsboliger i området.

Det skal foretas radonmålinger av hver byggetomt før byggestart. Hvis forholdene krever det skal all bebyggelse med rom for varig opphold oppføres med radonfelle slik at kravene i byggeforskriftene etterkommes.

Eksisterende bryggeanlegg i området for fritidsboliger opprettholdes. I tillegg skal det anlegges en ny bryggeplass per ny fritidsbolig etter nærmere søknad til Kragerø kommune og Kragerø havnestyre.

1.3 Forretning (FO)

Omfatter to områder vist som FO og F1.

FO: Området er bebygget, men kan videreutvikles noe. Det kan tillates tilbygg, påbygg, utvidelser og frittliggende nybygg med tilhørende anlegg for ytterlige forretningsvirksomhet i området. Ny bebyggelse skal vektlegge harmoni med omgivelsene.

Innenfor området skal det være parkeringsplasser for 1 bil per 50 m^2 netto forretningsareal.

Det forutsettes at forretninger i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum og ikke konkurrere med detaljvarehandel som er i byen.

F1: Området kan nyttes til forretning med tilhørende forretningsrelatert anlegg. Området skal ha adkomst via rundkjøring ved fylkesveg 252 Kammerfossveien. Ved oppføring av bygninger som er beregnet for opphold over lengre tid, skal det lages radonfeller. Det foresettes at forretning/næringsvirksomhet i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum og ikke konkurrere med detaljhandel som er i byen.

1.4 Industribebyggelse – biloppsamling (I)

Området skal benyttes til oppsamling av biler.

Hvis virksomhet opphører kan området bebygges med lett industri etter retningslinjer for området ~~1.6. – industri/næring~~ 1.11 – industri/næring/tjenesteyting.

Området skal holdes sikret med gjerde for uvedkommende så lenge dette brukes som biloppstillingsplass.

1.5 Allmennyttig formål, barnehage (A)

Tillatt bebygd areal, BYA = 20%. Tomteområdet tillates oppfylt til inntil kote 105.

Bebyggelse tillates oppført i 1 etasje. Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist i reguleringsplanen. Mindre avvik skal dokumenteres og godkjennes av kommunen.

Parkeringsdekning skal være en parkeringsplass per ansatt.

1.6 Industri/næring (I)

I området skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter og eller annen næringsvirksomhet eller forretninger med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygninger. Gesimshøyden skal ikke overstige 9 meter. Det tillates maksimum 3 etasjer.

Innenfor området skal det etableres parkeringsplasser for 1 bil per 50 m^2 netto forretningsareal.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelses tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Samlet gulvareal i bebyggelsen skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

Ved søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnforholdene er undersøkt og funnet tilfredsstillende for plassering av byggverket. Dette gjelder særskilt i de områder hvor det har vært avfallsdepot/fylling.

Dersom det tillates oppført nye bygninger på tidligere søppeldeponi skal det anlegges tekniske innretninger som vil hindre opphopning av farlige gasser.

Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller på grunn av andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder.

Det skal foretas radonmålinger av hver byggetomt før byggestart. Hvis forholdene krever det skal all ny bebyggelse med rom for varig opphold oppføres med radonfelle slik at kravene i byggeforskriftene etterkommes.

Det forutsettes at næringsvirksomheter i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum og ikke konkurrere med detaljvarehandelen som er i byen.

1.7 Offentlig/forretning/bensin bebyggelse (OF)

I området skal det oppføres offentlige bygninger, forretninger, næring eller alternativt en kombinasjon av disse. Det tillates også oppført bensinstasjon med tilhørende anlegg i området OF 1.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter.

Det forutsettes at forretnings-/næringsvirksomheter i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum og ikke konkurrere med detaljvarehandelen som er i byen.

Det skal foretas radonmålinger av hver byggetomt før byggestart. Hvis forholdene krever det skal all ny bebyggelse med rom for varig opphold oppføres med radonfelle slik at krav i byggeforskriftene etterkommes.

1.8 Industri/forretning (I/F)

I området skal oppføres industri/forretningsbygg med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygninger. Gesimshøyden skal ikke overstige 9 meter.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Innenfor området skal det være parkering tilsvarende 50 m^2 netto forretningsareal per bil.

Det forutsettes at virksomheter i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum og ikke konkurrere med detalj varehandelen som er i byen.

1.9 UTGÅTT

1.10 Boliger, forretninger (B/F)

I området kan det oppføres bygninger med kombinasjonsformål bolig og forretning, alternativt bare en av disse. Bygningers maksimale gesimshøyde settes til 9 meter. Bygninger kan føres opp i tre etasjer + loft som også kan innredes til rom for varig opphold og etter bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasninger mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og terreng.

Det forutsettes at forretningsvirksomhet i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum og ikke konkurrere med detaljvarehandelen som er i byen.

1.11 Industri/næring/tjenesteyting (I/N/T)

I området kan det oppføres industri, næring og privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og kontor. Tjenesteyting omfatter virksomheter som driver med salg av tjenester som hovedvirksomhet, men som også kan drive med salg av varer og utleie som bigeskjeft.

Det forutsettes at virksomheter i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum og ikke konkurrere med detaljvarehandelen som er i byen.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Gesimshøyden skal ikke overstige 9 meter.

Innenfor området skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass per 100 m^2 netto næringsareal.
Det skal avsettes minimum 1 HC-parkeringsplass utenfor hver bygning, og hver 20. p-plass skal være HC-parkering.

Alle bygninger innenfor området skal ha minimum 1 sykkelparkering per 100 m^2 næringsareal. Sykkelparkering skal være overdekket og plasseres hensiktsmessig i forhold til bygningens inngangsparti på bakkeplan.

Parkeringskravet for bil og sykkel kan forholdsmessig tilpasses basert på bygningenes funksjon og virksomhet. Det kan etableres ladepunkt for både el-bil og el-sykkel.

§ 2 LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Gartneri (G)

I området kan det oppføres tilbygg til eksisterende bygninger knyttet til gartnerivirksomheten. Det kan også drives salgsvirksomhet.

Bygningene skal ha saltak og takvinkel fastsettes av kommunen.
Bygninger kan føres opp i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningenes plassering, ankomst, parkering etc.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg (KV)

Innenfor planområdet skal det anlegges tilfredsstillende arealer for gang- og sykkeltrafikk iht. Krager kommunes retningslinjer. I boligområder skal terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skje på en mest mulig skånsom måte. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandler på annen tilsvarende måte.

En eventuell forbindelsesveg mellom industri/næringsområde 13 og boligområde 83 tillates etablert på et senere tidspunkt dersom dette viser seg økonomisk forsvarlig og funksjonelt fordelaktig.

Innkjøring fra RV 38 tilsluttes ny innfartsveg via ny rundkjøring ved Kammerfossveien. Utbyggingen av denne innkjøringen kan om ønskelig vente til utførelsen av ny RV 38/innfartsveg i området realiseres. Innkjøring kan justeres slik at den er sammenfallende med den innkjøringen vegvesenet etablerer.

Veg i industri-/næringsområde skal det opparbeides et grøntanlegg på minst 2 meter i brede mot området som skal bebygges.

Veg fra Kammerfossveien og inn til industri-/næringsområde anlegges som vist på planen under forutsetning av at det kommer til en avtale mellom oppsittere/rettighetshavere til det området vegen går i gjennom.

Alternativ veg fra Kammerfossveien og inn i industri-/næringsområde kan tillates under forutsetning av godkjennelse fra kommune og ved å kunne vise til vegrett fra Kammerfossveien og til industri-/næringsområde. Om man ikke kommer til enighet med de berørte parter i området om en alternativ veg, kan dette løses gjennom rettssystemet.

Det etableres ny rundkjøring i krysset mellom Dalaneveien og Kalstadveien fv. 255 med den hensikt å gjøre dette krysset mer trafikksikkert. Gang- og sykkelveg videreføres på sørsiden av Dalaneveien og Kalstadveien og tilknyttes gang- og sykkelvegen som avgrenses fra RV 38 som vist på plankartet.

Det kan anlegges fotgjengerfelt med fartsdemper ved ny innkjøring fa Dalaneveien til nytt industri-/næringsområde og boligområde i planen (som vist på plankartet).

Byggegrense på 15 meter fra midten av fylkesvegene.

Min. 3 meter på begge sider langs fylkesveg H-253 og H-252 er annen veggrunn.

3.2 Gang-/sykkelveg/fortau (F)

Det skal anlegges gang- og sykkelveg langs veien som går fra Dalaneveien og frem til krysset mot Byggsenteret hvor den skal videreføres som fortau frem til innkjøring mot boligfelt B1.

Gang-/sykkelveg/fortau skal etableres samtidig som utbygging.

3.3 Annen veggrunn (AV)

Omfatter tilstøtende veggrunn som kan benyttes til grøfter, snøopplag med mer.

§ 4 FRIOMRÅDER

4.1 Friområder (grønn skravur)

Friområdene skal opparbeides til lekeplass med et utstyrsnivå iht. gjeldende krav og som er nedfelt i utbyggingsavtalen som gjelder mellom utbygger og Kragerø kommune. Denne opparbeidelse skal være ferdig før første bolig innflyttes.

4.2 Ballplass (eksisterende ballplass nord-øst i planområdet)

Området skal brukes til ball- og lekeplass.

4.3 Friområder i sjø, badeplass

Friområder i sjøen skal sikres ved oppmerkede grenser som hindrer båtferdsel innenfor badeområdet.

§ 5 FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent

I planområdet er det regulert høyspenttrase med sikringssone.

Innenfor fareområdet tillates ikke bygninger oppført.
Der hvor høyspentlinje fjernes eller legges i kabel i bakken, skal fareområdet falle tilbake til hoved reguleringsformålet på stedet.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde på land

Området skal benyttes til friluftsområde.

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

Mindre anlegg som vil være nødvendig for gjennomføringen av avløpssystemet fra boligfeltene, for eksempel pumpestasjoner, kan oppføres etter nærmere anvisning.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omfatter sjø- og vassdragsområder utenfor strandlinjen. Nye brygger, bølgebrytere, moloer og utfyllinger tillates ikke etablert i området.

6.3 Teleanlegg

I området kan oppføres tilbygg til eksisterende teleanlegg. Tilbygg tillates oppført i 1 etasje.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende terreng og vegetasjon.

6.4 Frisiktsone

Langs traseen for fylkesveg skal det anlegges frisiktsoner.
I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegs planum (jf. bestemmelsene i Veglovens § 31).

Frisiktsoner langs fylkesveg skal være for kryss 10 m x 85 m og for avkjørsler 4 m x 85 m.

Byggegrenser langs RV 38 skal være i henhold til statlige og kommunale bestemmelser.

Byggegrenser langs kommunale og private veier settes til 8 meter fra senter veg. Små innkjøringsveier er ikke omfattet av byggegrenser slik dette fremkommer på plankart. Tilhørende frisiktsoner er angitt på plankartet.

6.5 Privat småbåtanlegg

Omfatter bryggeanlegg som er vist i planen, og tilhører Dalane hyttefelt. Dette kan utbygges slik at samtlige hytter har egen båtplass og gjesteplass. Utbedringer og utbygginger skal foretas etter gjeldende lover og regler.

6.6 Kommunaltekniske anlegg

Omfatter områder avsatt til felles renovasjon for boligområdene. Plassering av disse kan justeres i samråd med Kragerø kommune. Omfatter også område for ny transformatorkiosk og for VA-anlegg. Anleggene skal ligge diskret plassert og godt tilpasset terrenget.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomst og parkering

Felles parkering i og ved F1 skal sikre parkeringsmuligheter for fritidsbebyggelse F1 og F2.
Det skal være 1,25 parkeringsplass per hytteenhet.

7.2 Brygger

Brygger kan bygges ut slik at hver hytte i Dalane hyttefelt har egen bryggeplass og gjesteplass i småbåthavna i Haugstranda.

§ 8 GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING

8.1 Gjerder

Inngjerding av tomtene må anmeldes til kommunen som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrense, skal også denne plassering godkjennes av kommunen.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kragerø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	520	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solåsen 6, 3772 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
12767224	0	05.06.2023	Årsavlesning - målt

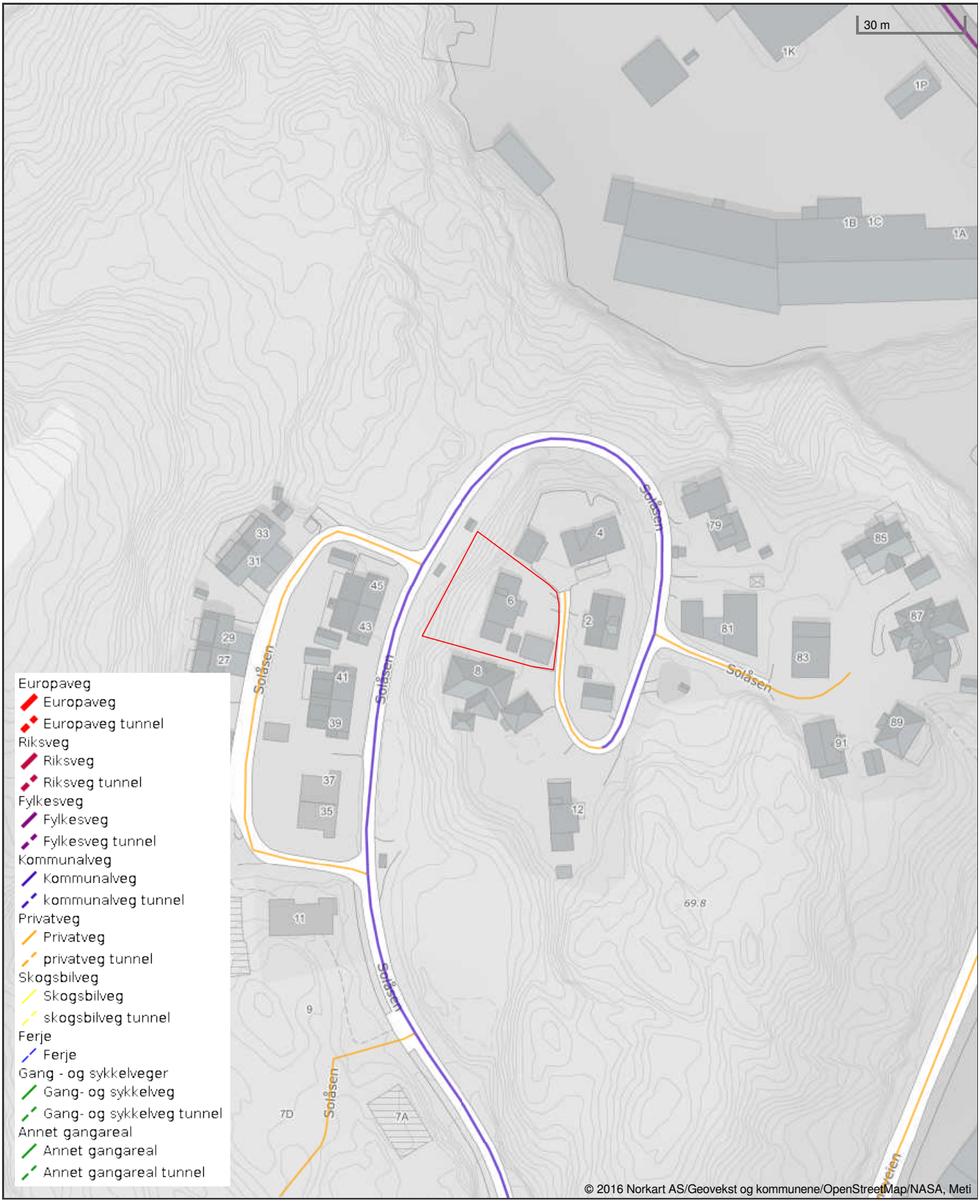
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 13/520//



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

Regulering.

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

Kragerø kommune

Kragerø 13.04.26

OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

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

Eiendom:
Gbnr. 13/520//
Adresse: Solåsen 6

Postnummer: 3772

Poststed: KRAGERØ

Pr. 13.04.2026 har det ikke vært ført tilsyn med fyringsanlegget på adressen da det ikke har ligget inne med aktivt fyringsanlegg i forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen
Kragerø Kommune

Kragerø - Perlen blant kystbyene

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø • Telefon: 35 98 62 00
E-post: post@kragero.kommune.no • www.kragero.kommune.no

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	0815 - KRAGERØ
Gårdsnummer:	13
Bruksnummer:	520

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.06.2016 kl. 10:38
Produsert av:	Jon Einar Hirsti
Attestert av:	Kragerø kommune

Jon E. Hirsti Knut Nyhus

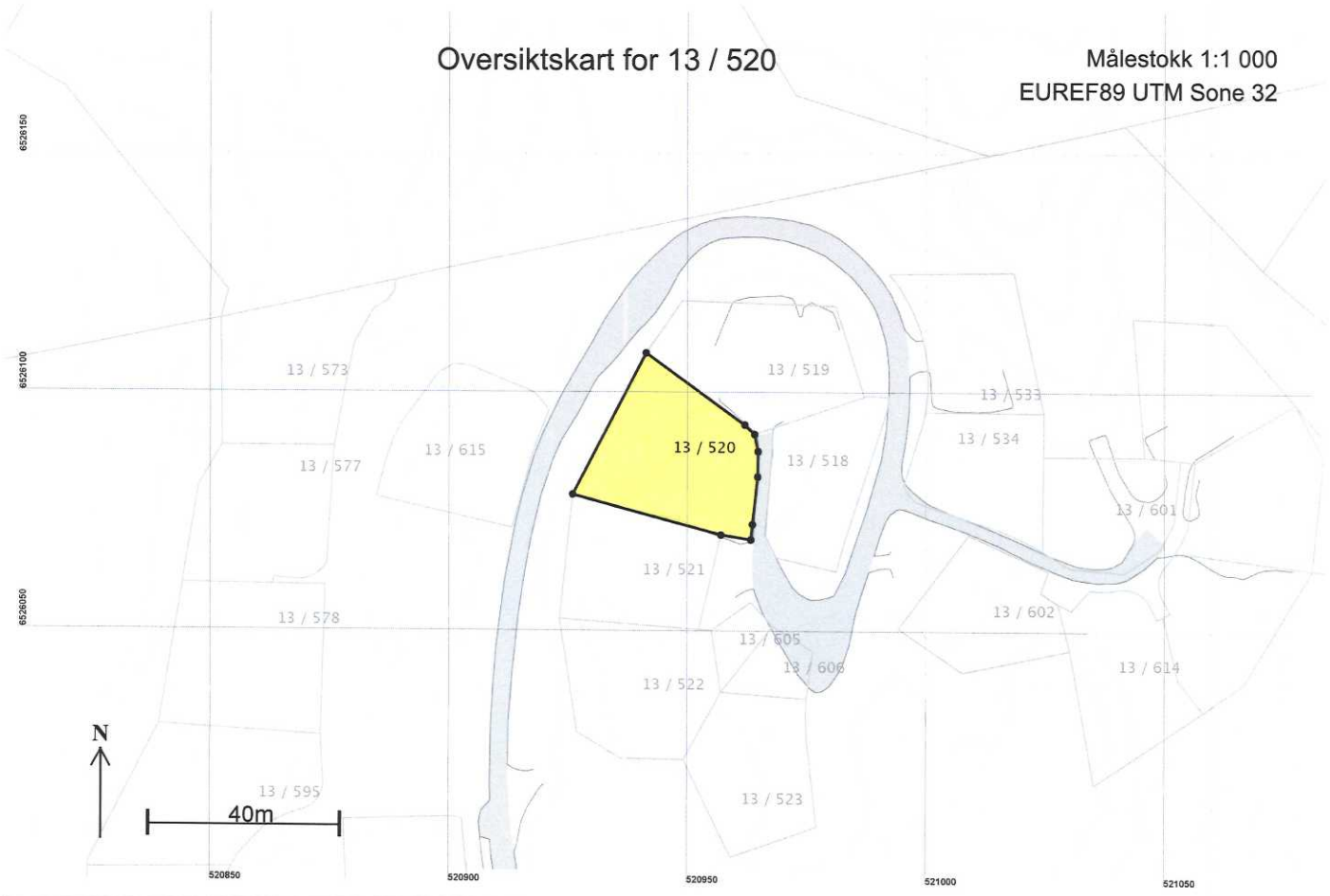
Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

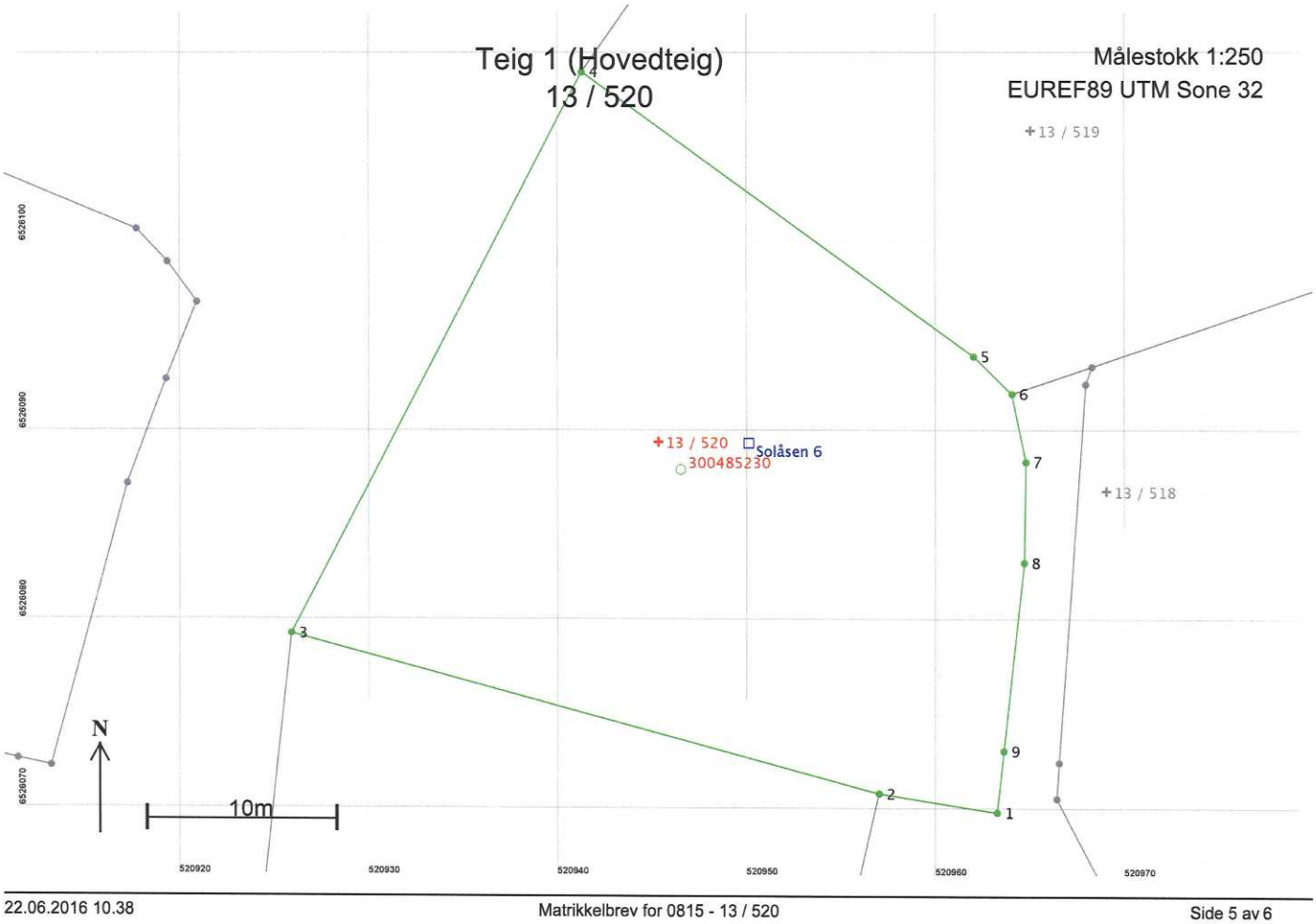
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Oversiktskart for 13 / 520

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
13 / 520
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+13 / 519
+13 / 520
Solåsen 6
300485230
+13 / 518
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
10m
6526100
6526090
6526080
6526070
520920
520930
520940
520950
520960
520970

Areal og koordinater

Areal: 913,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6526090 **Øst:** 520945

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6526070,00	520963,22	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,32	Ikke hjelpelinje			
2	6526070,99	520956,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			32,21	Ikke hjelpelinje			
3	6526079,44	520925,90	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			33,44	Ikke hjelpelinje			
4	6526109,14	520941,27	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			25,60	Ikke hjelpelinje			
5	6526094,09	520961,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,84	Ikke hjelpelinje			
6	6526092,11	520964,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,66	Ikke hjelpelinje			
7	6526088,52	520964,74	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,31	Ikke hjelpelinje			
8	6526083,21	520964,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,02	Ikke hjelpelinje			
9	6526073,25	520963,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,27	Ikke hjelpelinje			

Kragerø kommune

Ledningskart

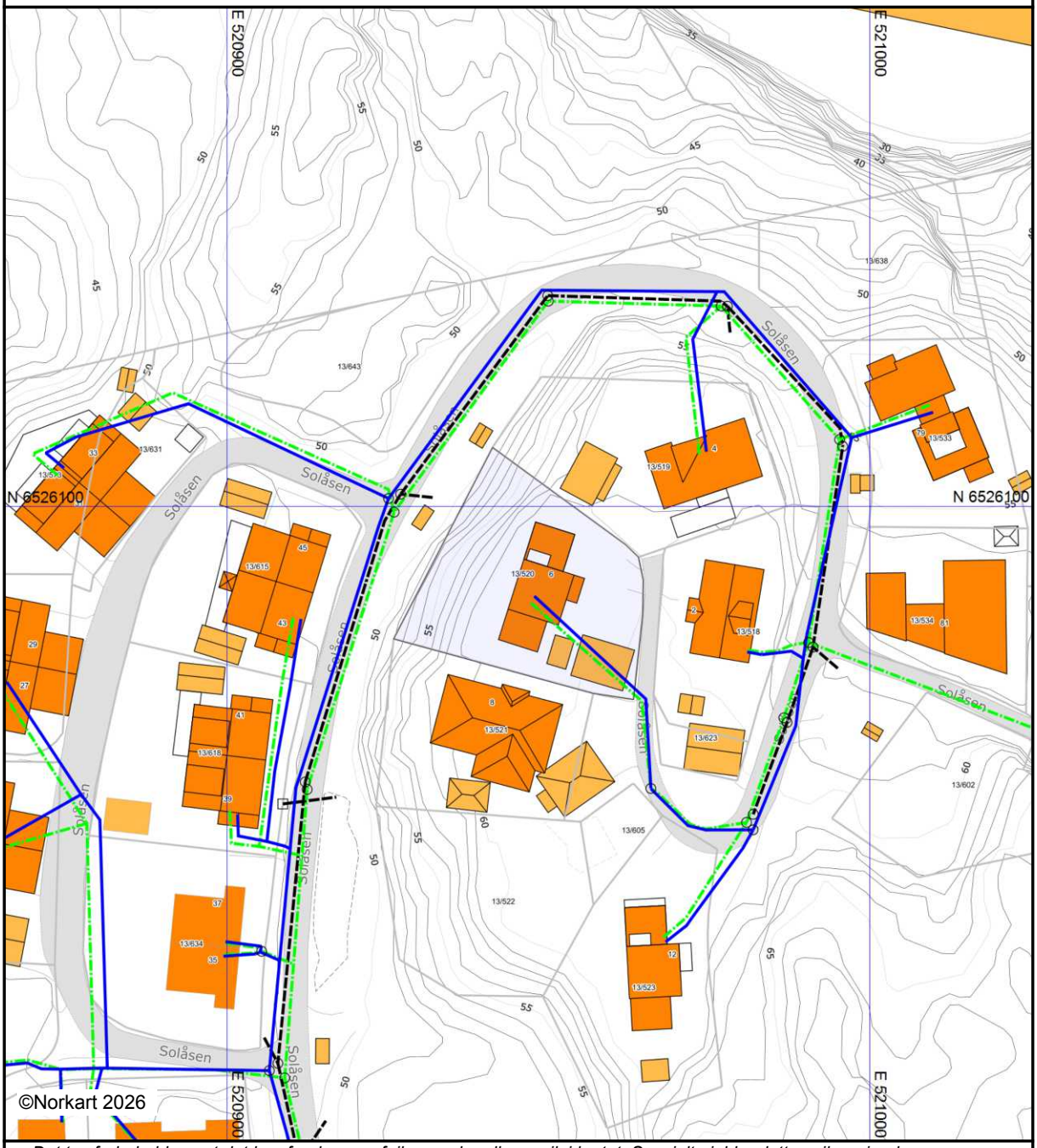
Eiendom: 13/520
Adresse: Solåsen 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

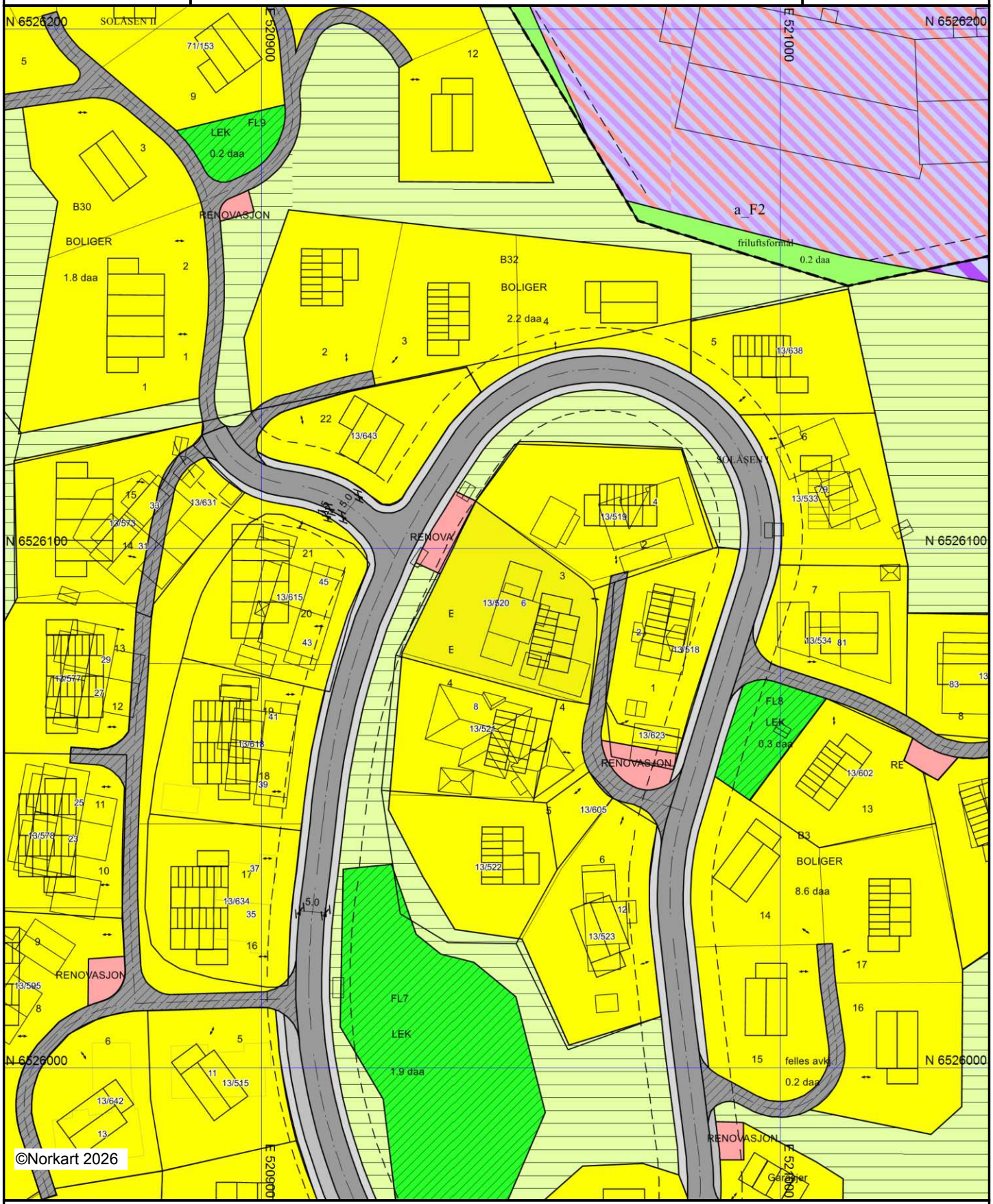
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/520
Adresse: Solåsen 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

Forretning/kontor/tjenesteyting

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §1

Friluftsformål

Juridiske linjer og punkt

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Påskrift

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kragerø kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/520
Adresse: Solåsen 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

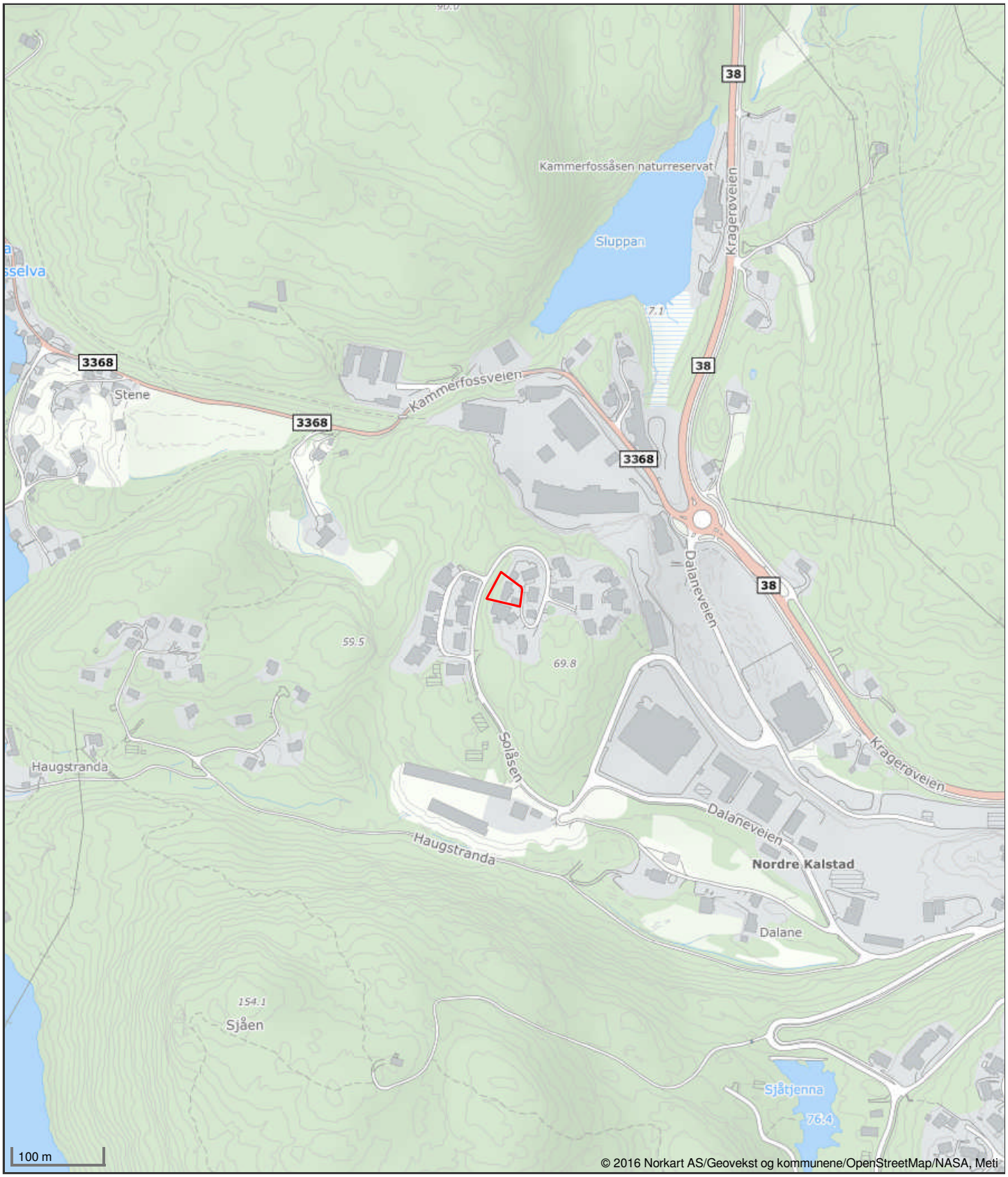
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Oversiktskart for eiendom 4014 - 13/520//



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

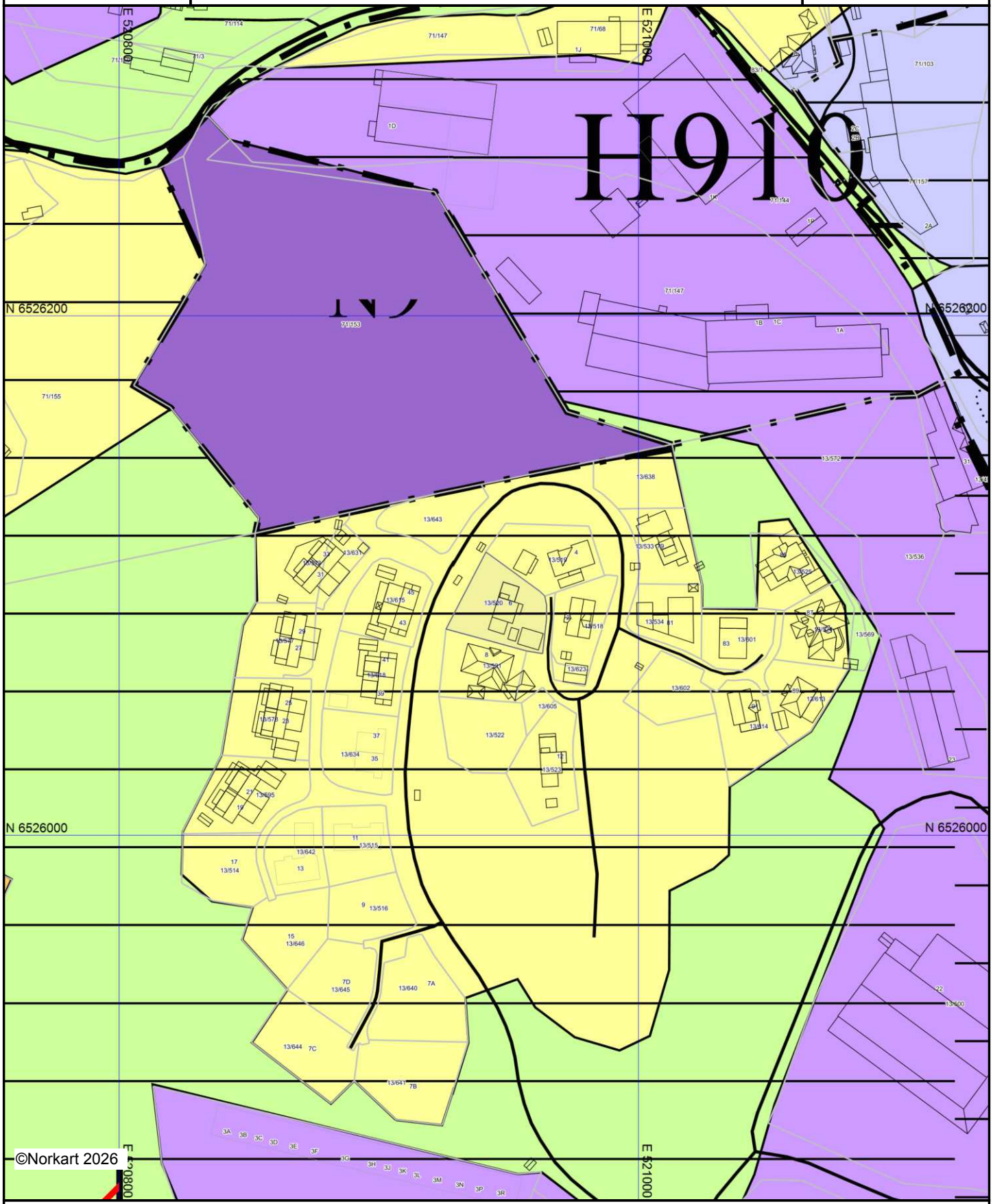
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/520
Adresse: Solåsen 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

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
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solåsen 6, 3772 Kragerø
Gnr. 13, Bnr. 520, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260053

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

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

E-post: kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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