PRIVATMEGLEREN

KALSTADVEIEN 20 B OG 20 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Enebolig

Kalstadveien 20 B , 3772 KRAGERØ

KRAGERØ kommune

gnr. 12, bnr. 296

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10062-1349

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Ramberg

Ramberg Takst
tlf. 952 49 009
knut@bjerketangen.no
Bjerketangen 34 -
3790 Helle

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.

Utkast



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Utkast

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Jovo Djuric for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Kalstadveien 20 B i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 - en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset fremstår med noen avvik, men avvikene er svært begrenset.

Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

Det er noe alder og værslittasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Det er lett alders og bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 3 stk våtrom.

Det er baderom i 1 etasje. Det er baderom og vaskerom i 2 etasje.

Disse er moderne utført.

KJØKKEN Gå til side

Det er montert kjøkken i 1 etasje og 2 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

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

Det er ikke registrert forhold som har betydning for dette forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje - Bod

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

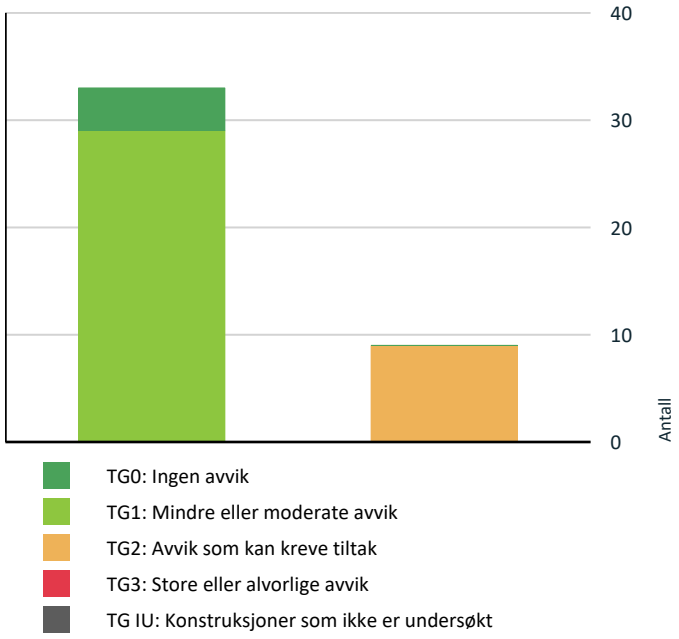
Bod

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

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 12 Bnr: 296 med adresse Kalstadveien 20 B i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken 1 Etasje > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken 2 Etasje > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom 2 Etasje > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Det er tilbygg over to etasjer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Utkast

Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling bør utføres der det er behov for å beskytte kledningen mot fukt og forringelse.
Manglende vedlikehold kan føre til råte, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Del av vegg.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bord undertak.

Tilstandsrapport



Luke opp til loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Takets hovedutforming.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader over tid.

Utkast

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt dører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører med noe alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utføre jevnlig vedlikehold av dørene for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt varmetap og behov for utskifting på sikt.

Utkast

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue i 2 etasje.



Hovedinngangsdør 1 etasje.



Terrassedør inn til stue i 1 etasje.



Hovedinngangsdør i 2 etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassedekket bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Utkast

Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre og metall med rekke.



Trapp opp til inngang.



Trapp ned fra inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato, og oppgraderinger bør vurderes etter ønske om standard.

Det må påregnes kostnader som vil variere avhengig av valgt standard og omfang på oppgraderingen.

Skjulte skader eller fargeforskjeller kan forekomme på grunn av møblering under befaring, noe som kan medføre behov for ytterligere utbedringer ved flytting eller ommøblering.


Del av gulv.


Del av vegg - tak.


Del av vegg - tak.


Del av gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille i tre og støptplate på mark.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

Etasje skille i tre. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

Tilstandsrapport



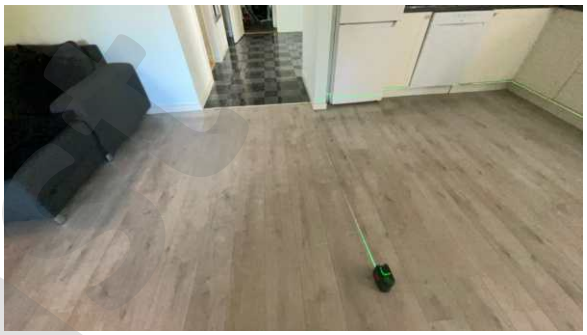
Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

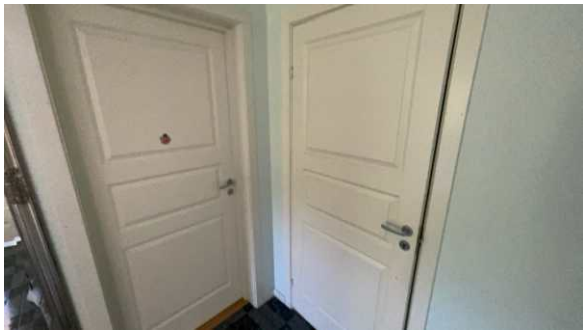
Boligen har hvite fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Del av vegg - tak.



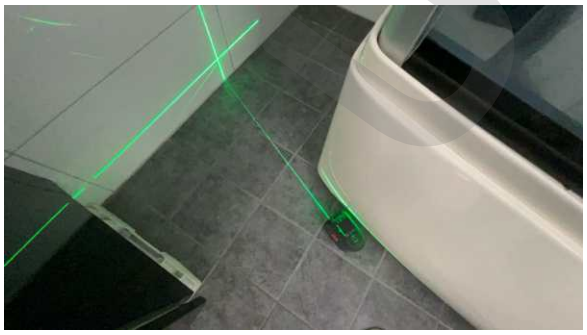
Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring. Manglende tilgang kan føre til at sluket går tett, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



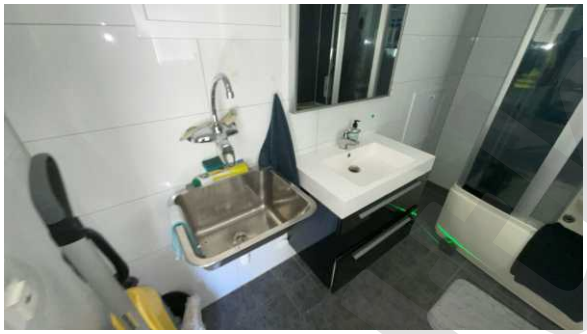
Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

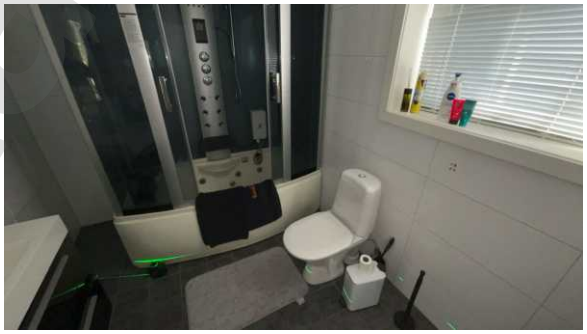
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Montert ventil i vegg.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Utkast

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

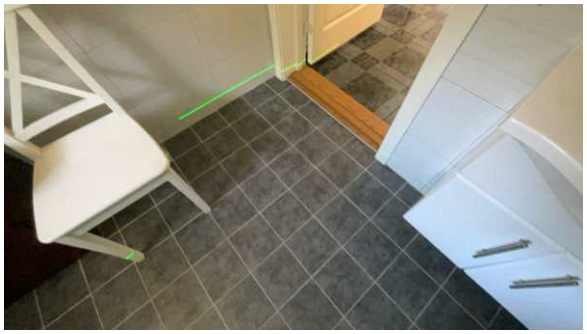
2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport



Del av gulv.



Målt fall på gulv. Del av gulv.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett er montert med fleksislanger og kan flyttes på for kontroll og rengjøring.



Dusjkabinett er montert med fleksislanger.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Del av innredning.



Del av innredning.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

2 ETASJE > VASKEROM 2 ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2 ETASJE > VASKEROM 2 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det ikke er etablerte våtsoner alle steder på vegg, dette fungerer til dagens bruk og er ikke vurdert som et avvik.

Utkast

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > VASKEROM 2 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

2 ETASJE > VASKEROM 2 ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk i gulv.

2 ETASJE > VASKEROM 2 ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Utkast

Tilstandsrapport



Del av innredning.

2 ETASJE > VASKEROM 2 ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet og fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Montert ventil i vegg.

2 ETASJE > VASKEROM 2 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Takst

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN 1 ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering ut fra ønsket standard og utførelse.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN 1 ETASJE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Utkast

Tilstandsrapport



Montert avtrekk over komfyr.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering etter ønsket standard og utførelse.
Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 ETASJE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.



Skap til rør i rør system.



Del av rør til vann.



Skap til rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Utkast

Tilstandsrapport



Lufting over tak.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

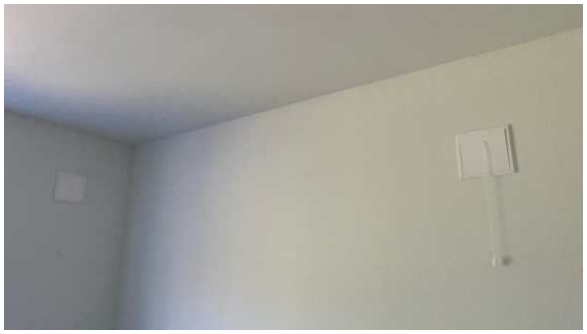
Boligen har balansert ventilasjon i 1 etasje og naturlig ventilasjon i 2 etasje.



Aggregat til balansert ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank 2 etasje.



Varmtvannstank 1 etasje

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe. Ny varmepumpe i 2015, det er utført service på denne i 2025.



Varmepumpe innerdel.



Varmepumpe ytterdel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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.
   2017

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

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

Utkast



Sikringsskap 2 etasje



Kursfortegnelse 2 etasje.



Sikringsskap 1 etasje.



Kursfortegnelse 1 etasje.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Grunnmur med betong/blokker.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert noen avvik rund dette forhold.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

Utkast

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Bygninger på eiendommen

Garasje - Bod



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

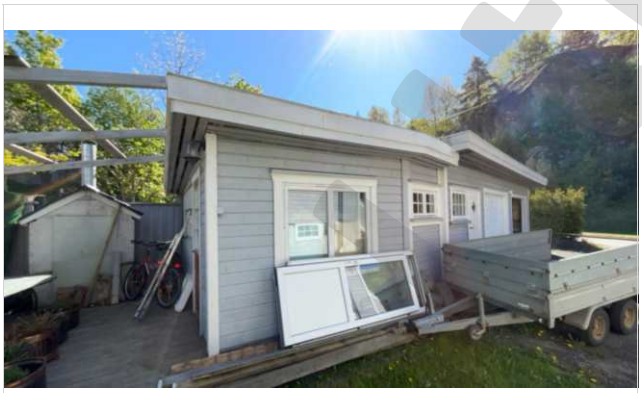
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Mur og trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Praktisk innredet til formålet, det er støpte flater på mark.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



Takst

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Mur og trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Praktisk innredet til formålet.

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



Utkast

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

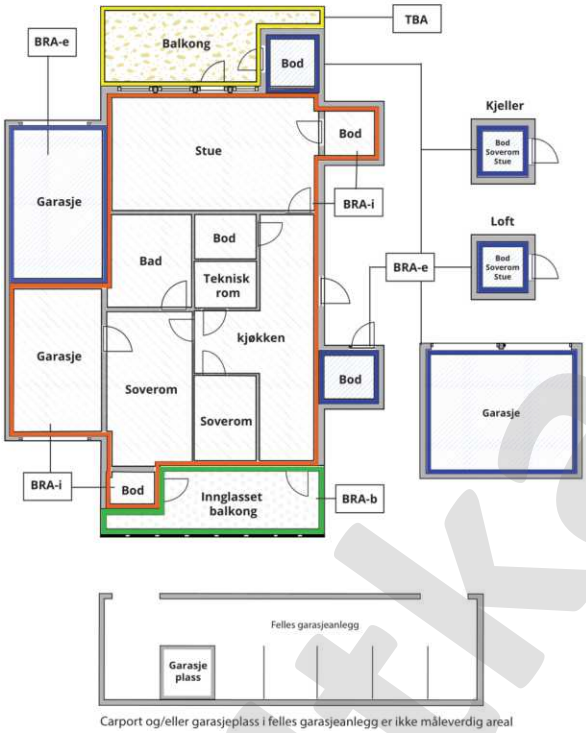
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

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	89			89	6
2 Etasje	93			93	12
SUM	**182**				**18**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

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

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

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Garasje - Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		59		59	13
SUM		**59**			**13**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Utkast

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)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp utvendig 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

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Jovo Djuric	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	296		0	1132 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kalstadveien 20 B

Hjemmelshaver

Djuric Jovo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Kragerø Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 1132 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med noe plener, busker og planter. Ut over dette er det naturtomt.

Det er oppkjørsel og gårdsplass som er gruset, dette sammen garasje gir eiendommen gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Bygget er vurdert under et og TG som er gitt er samlet for bygget.

Boenheten nede er utført i 2017.

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hus med 1 etasje og 2 etasje.

Huset er i dag horisontalt delt og det er en boenhet i vær etasje.

Med utgang fra 1 etasje er det totalt ca 6 m² med terrasser.

Ut fra 2 etasje er det terrasse på ca 12m².

Det er også ført opp 1 stk bod og 1 stk garasje - bod på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Utkast

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Utkast

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.

Utkast

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/

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utkast

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Andre bilder



Bod oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Hus oppført på eiendommen.



Garasje - bod oppført på eiendommen.



Garasje - bod oppført på eiendommen.

Utkast

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260095
Addresse	Kalstadveien 20 B		
Postnr.	3772	Sted	KRAGERØ
Selgers navn	Jovo Djuric		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

I 10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tilbygg 2 soverom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan vise dokumentasjo

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Når det gjelder hus alt er godkjet

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.06.2026

Signert av *Jovo Djuric*

Initialer selger:
J D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kalstadveien 20B

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	18 min 1.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	5 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydensborgveien kryss Linje 459, 506, 607, 609	2 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 48 barn	18 min 1.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	8 min
Kiwi Kalstad	8 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
Vitusapotek Kragerø	21 min
Kragerø Vinmonopol	5 min

SPORT

Kragerøhallen	6 min
Kalstad banen fotballbane	8 min
MOT Kragerø	16 min
Family Fitness Kragerø	20 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

Kalstadveien 20B

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	18 min 1.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	5 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydensborgveien kryss Linje 459, 506, 607, 609	2 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 48 barn	18 min 1.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	8 min
Kiwi Kalstad	8 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
Vitusapotek Kragerø	21 min
Kragerø Vinmonopol	5 min

SPORT

Kragerøhallen	6 min
Kalstad banen fotballbane	8 min
MOT Kragerø	16 min
Family Fitness Kragerø	20 min

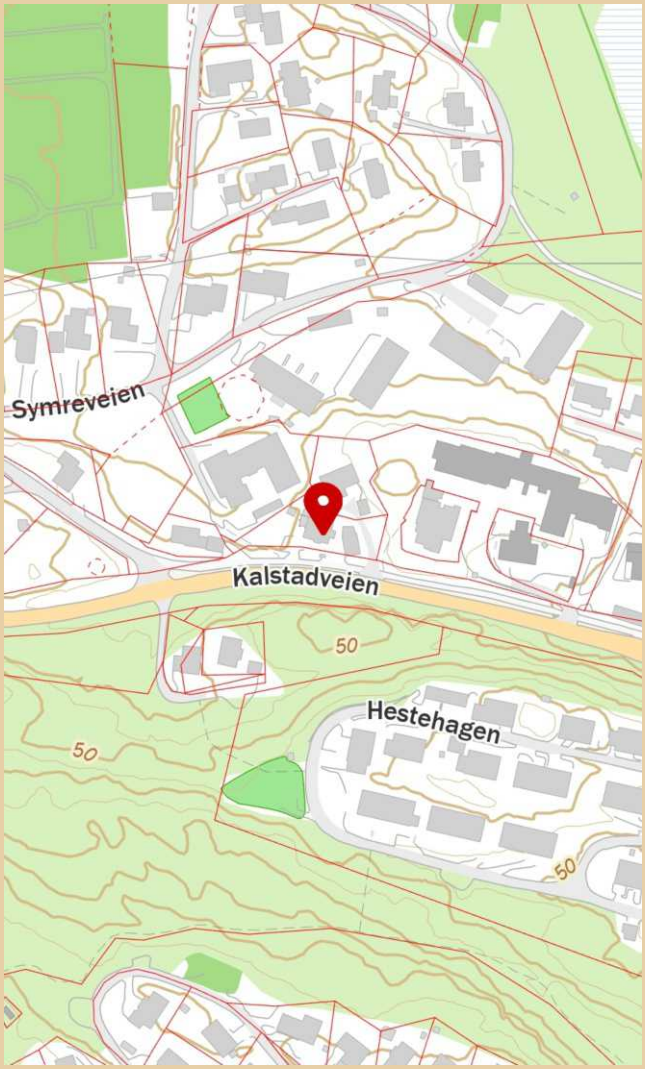
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

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

Kalstadveien 20B

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	18 min 1.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	5 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydensborgveien kryss Linje 459, 506, 607, 609	2 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

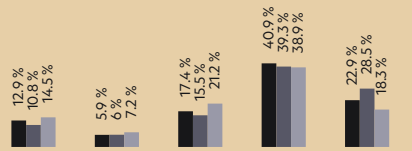
BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 48 barn	18 min 1.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	8 min
Kiwi Kalstad	8 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	6 min
Kalstad banen fotballbane	8 min
MOT Kragerø	16 min
Family Fitness Kragerø	20 min

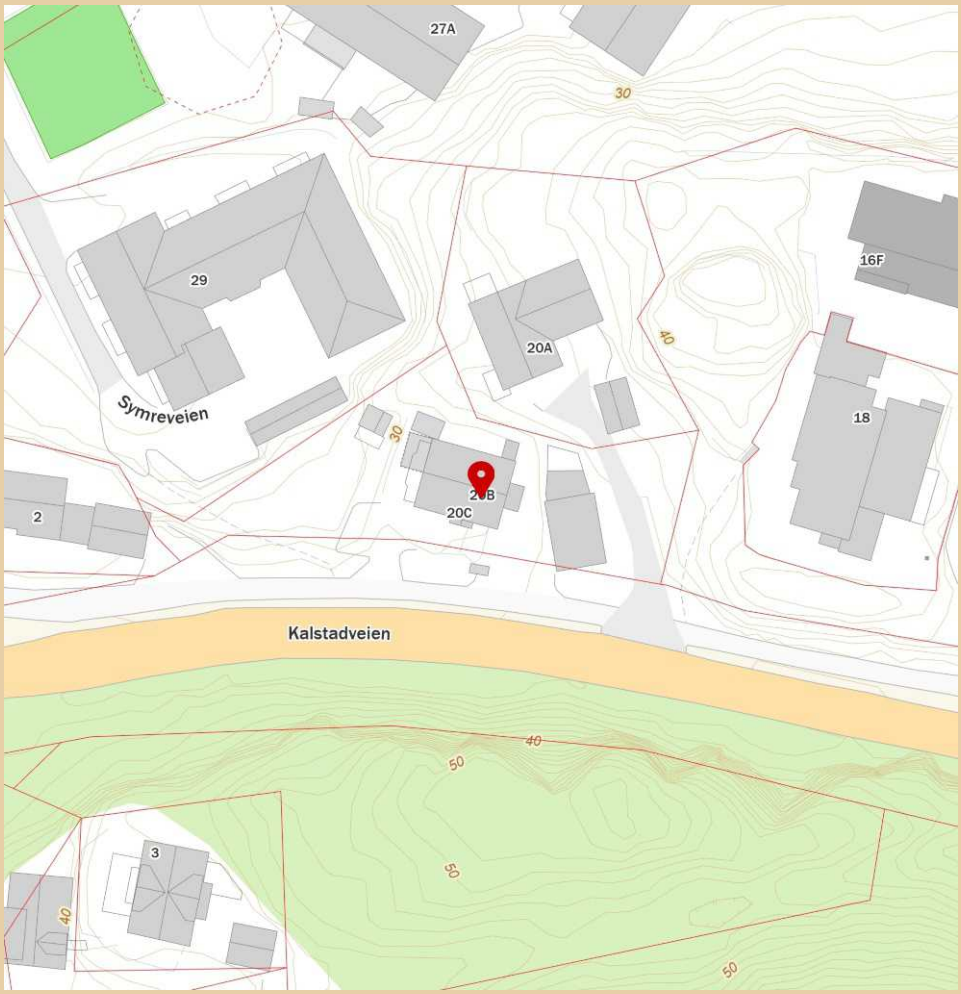
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

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

enova

Energiattest



Adresse **Kalstadveien 20B, 3772 KRAGERØ**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307354**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300165880**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **296**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **247,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **118,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 626 kWh**



Kalstadveien 20B, 3772 KRAGERØ

Detaljering

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

Kalstadveien 20B, 3772 KRAGERØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kragerø kommune
Byggesak

Jovo Djuric
Kalstadveien 20B
3772 KRAGERØ

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/5466 - 17	04.11.2025

Saksnr.	Utvalg
327/25	Hovedutvalg for Plan og bygg

Saksnummer i saken: 327/25

Ferdigattest - Gbnr. 12/296 - Kalstadveien 20 B og C - Søknad om tilbygg

Tillatelse til tiltak gitt	24/5466 – 14 - 21.05.2025
Gårds- og bruksnummer	12/ 296/
Byggested (adresse)	Kalstadveien 20B
Tiltak	Tilbygg til eksisterende bygning
Bruksareal (BRA)	Eksisterende: 155,2 m^2 Nytt: 20,2 m^2 Totalt: 175,4 m^2
Bruttoareal (BTA)	Eksisterende: 178,1 m^2 Nytt: 24,4 m^2 Totalt: 202,5 m^2
Bebygdareal (BYA)	Eksisterende: 46,7 m^2 Nytt: 9,7 m^2 Totalt: 124,4 m^2
Tiltakshaver	Jovo Djuric

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for tilbygg til boligen mottatt 03.11.2025.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1 og 20-4.

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt.

På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

Klagerett
Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Kenny Tran
Plan- og bygningssjef

Sivert Mathias Amundsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kragerø kommune
Enhet for bygg og areal

Byggmester Olaf Haugland
Bjørn H Hugstmyr

bjornh@live.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	11/02138-44	21.10.2016

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 20.03.2013, sak 26/13, 25.09.2014, 04.06.2015 og 18.01.2016

Gårds- og bruksnummer	**12/ 296**
Byggested (adresse)	**Kalstadveien 20 - 37**
Tiltaks art	**Ny bolig med kjellerleilighet**
Bruksareal (BRA)	**Kjeller: 75,9 m^2 1.etg: 82,4 m^2**
Tiltakshaver	Jovo Djuric

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

Anette Thon Haugholt
Avd. Ingeniør bygg

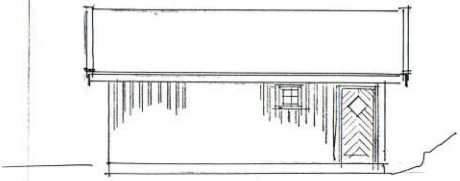
Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Djuric Jovo, Kalstadveien 20B, 3770 KRAGERØ

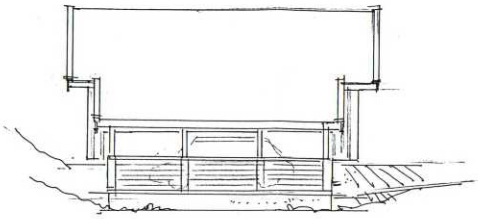
Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791

Besøksadresse
Administrasjonsbygget Tangen
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ
www.kragero.kommune.no

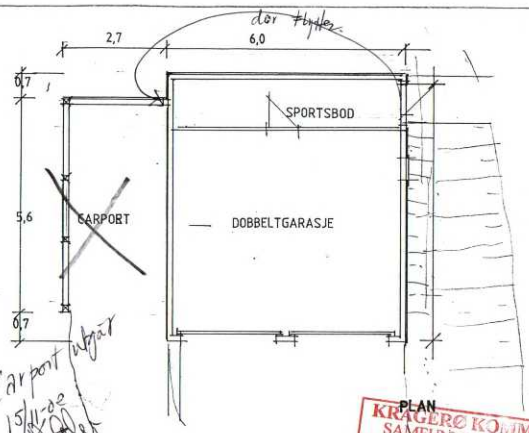
Telefon: 35986200
Telefaks: 35983460
Epost:
Anette.Thon.Haugholt@kragero.kommune.no



ØST



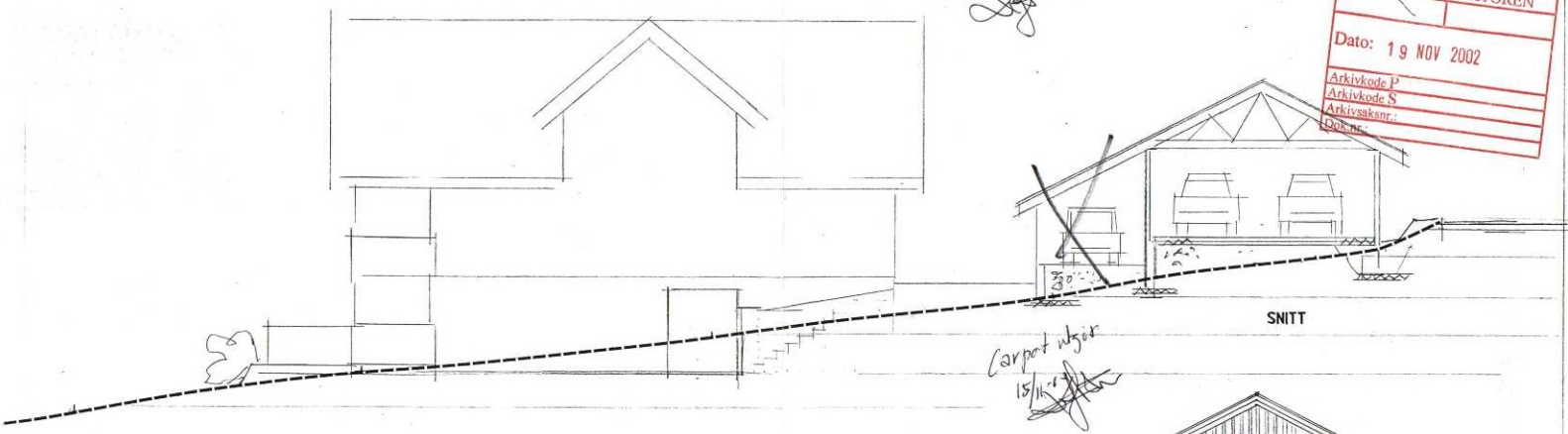
VEST



PLAN

carport utgår
15/11-02

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 19 NOV 2002
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:



SNITT

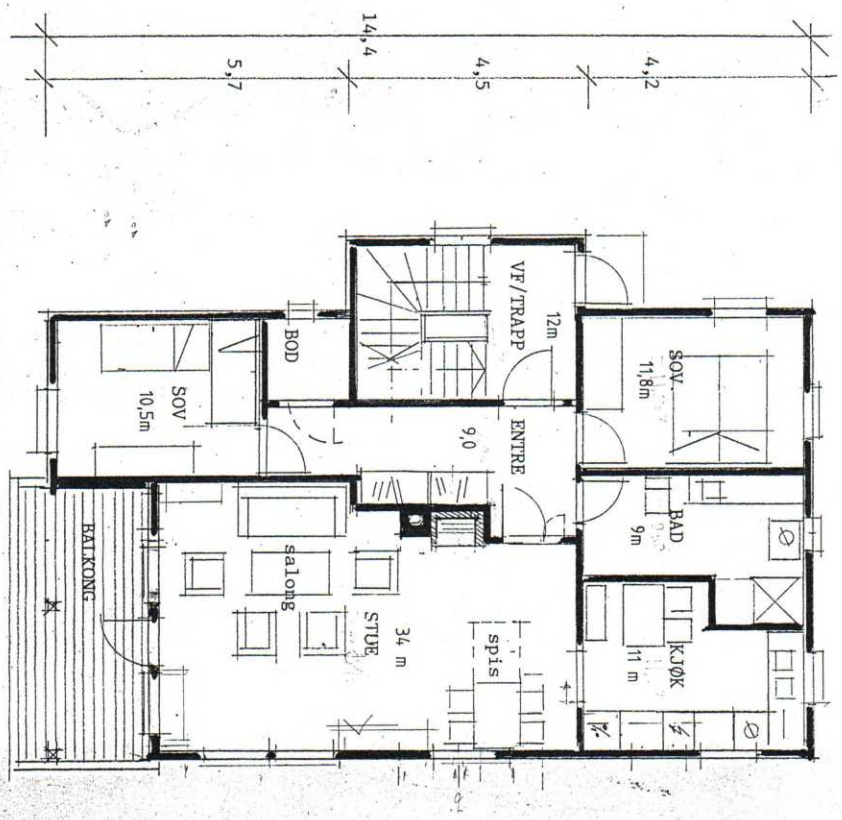
carport utgår
15/11-02



SØR

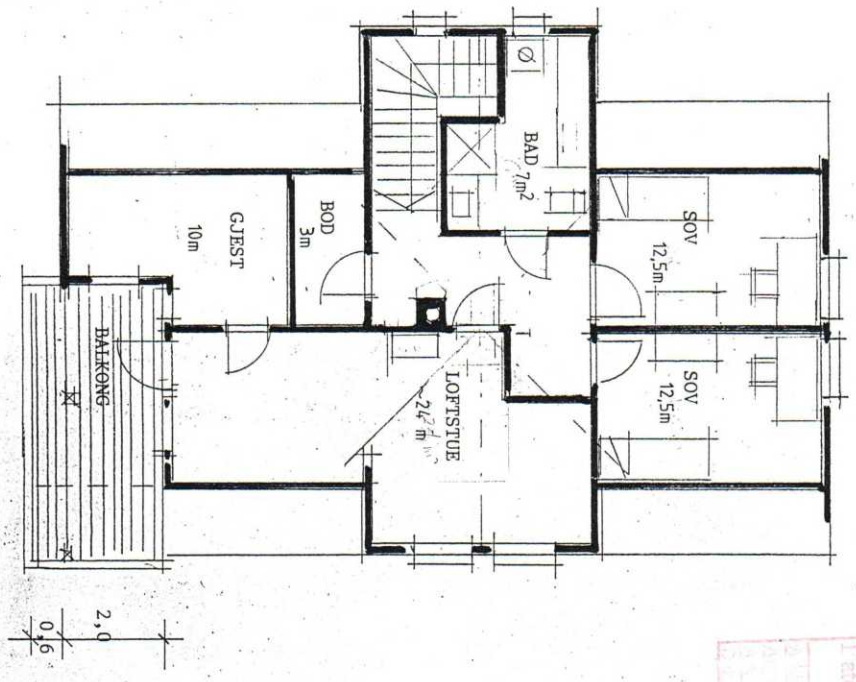
D-04

PANDROL INVEST A/S
Bolig på Kalstadvn 20, Kragerø Gnr 12 bnr 296
GARASJE/TERRENGSNITT M 1:100 Dato 15.09.02
Knut U. Bakke, Ark.ktr, Kragerø/ Brevik Tlf 35571150



BYA		127 m²	
BRA	1et	121	251 m²
	2	70	
U		60	

HOVEDPLAN (1. etg)



LOFTSPLAN (2.etg)

Pandrol Invest A/S ALT 1

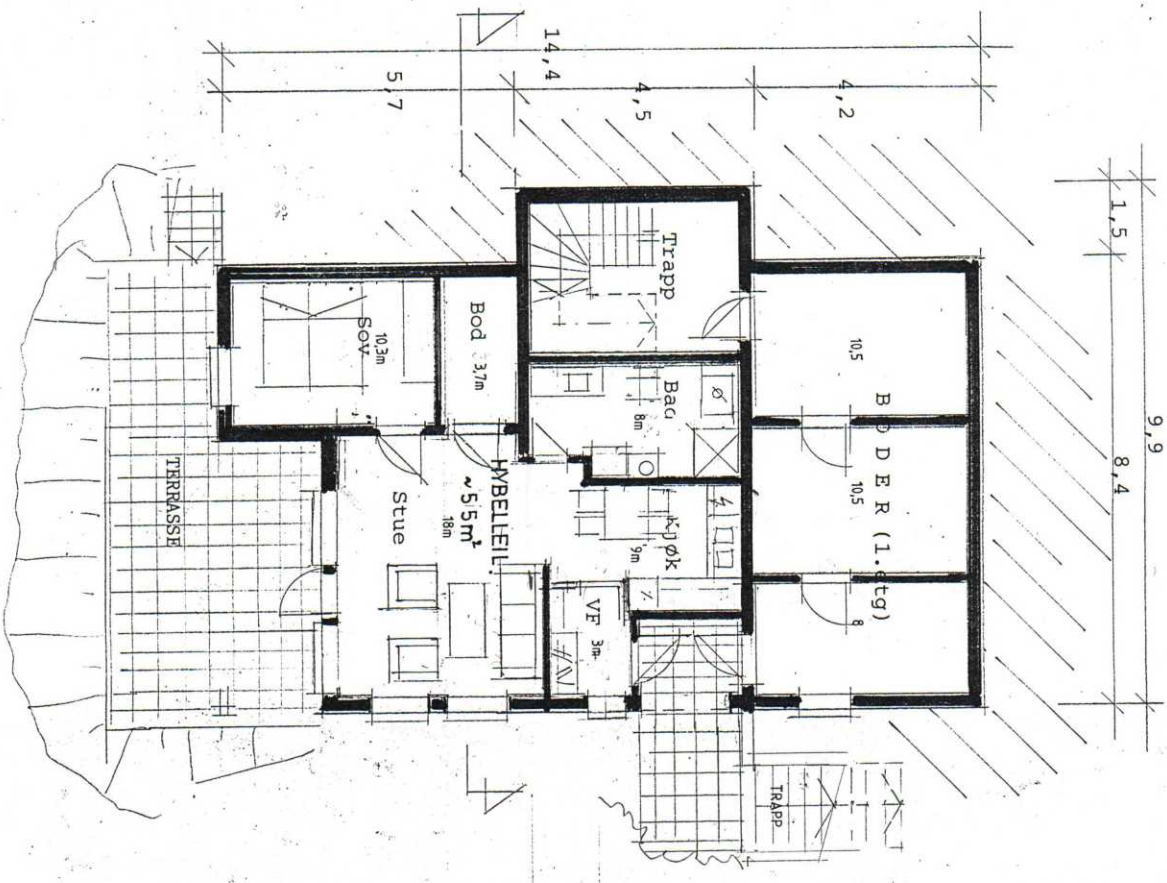
Bolig på Kalstadvn. 20 Gnr 12 bnr 296, Kragerø

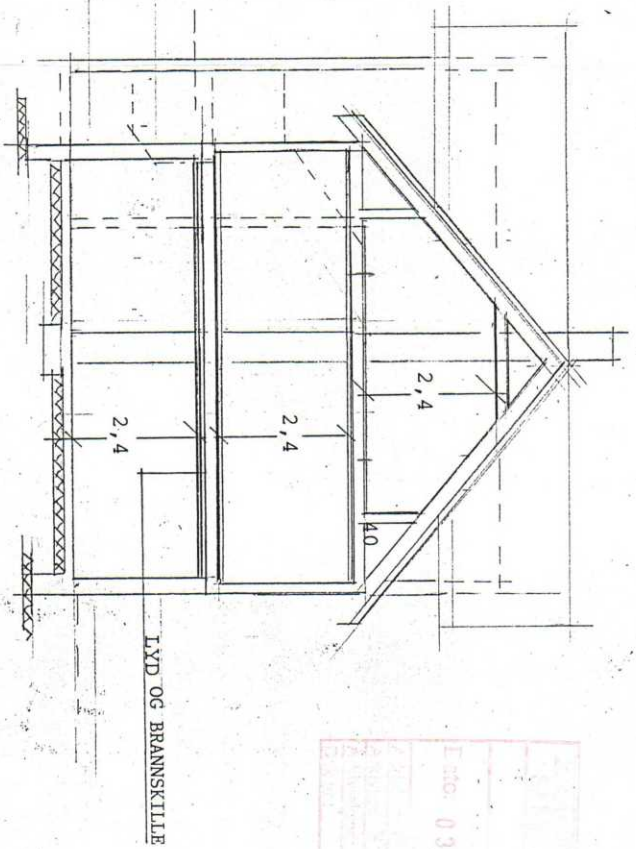
PLAN 1. og 2. Etg M 1:100 Dato 05.09.02

Knut U. Bakke , Ark.ktr. - Kragerø/Brevik.

D-01

PLAN U.ETG





SNITT

LYD OG BRANNSKILLE

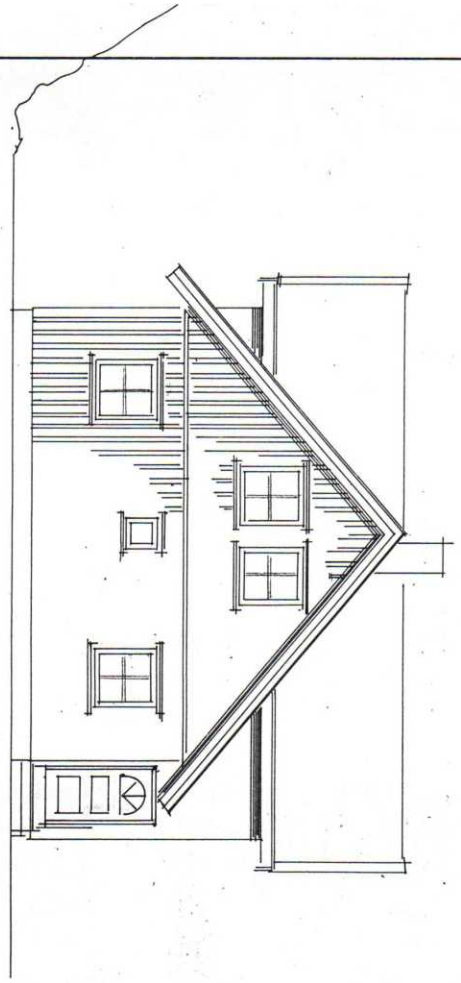
Pandrol Invest A/S ALT 1

Bolig på Kalstadvn. 20 Gnr 12 bnr 296, Kragerø

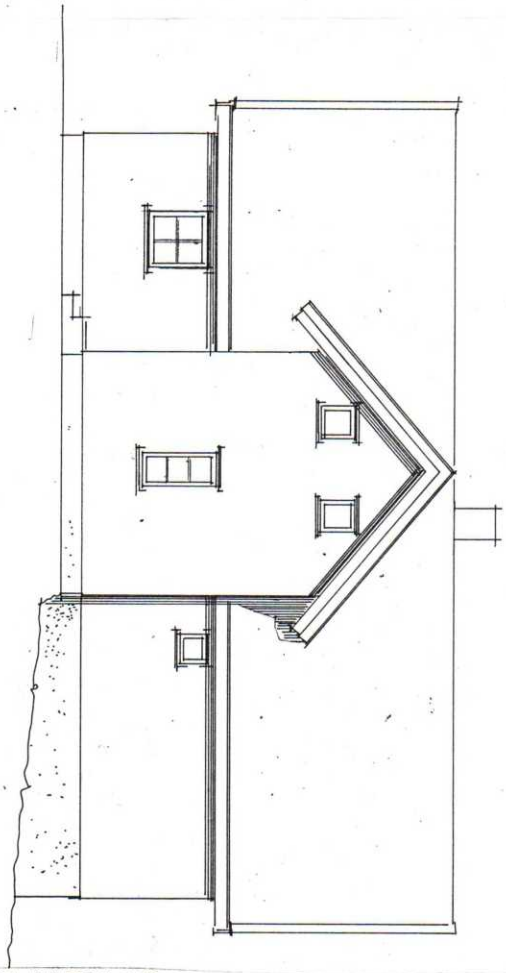
PLAN U. Etg/Snitt M 1:100 Dato 05.09.02

Knut U. Bakke , Ark.ktr. - Kragerø/Brevik.

D02







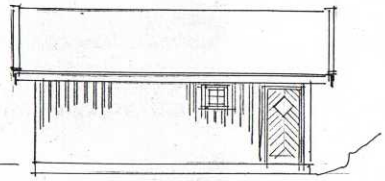


PANDROL INVEST A/S

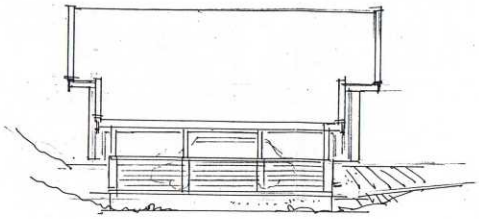
Bolig på Kalstadvn 20, Kragerø Gnr 12 bnr 296

FASADER **M 1:100** **Dato 15.09.02**

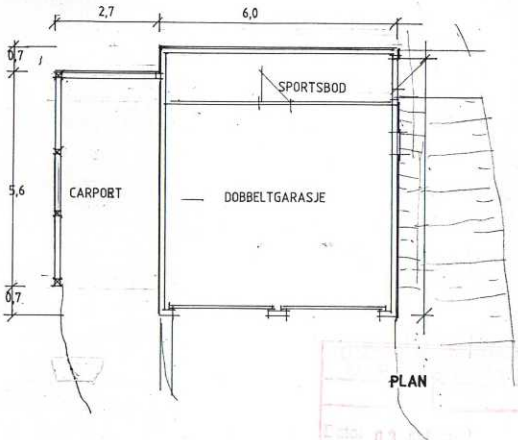
Knut U. Bakke, Ark.ktr, Kragerø/ Brevik Tlf 35571150



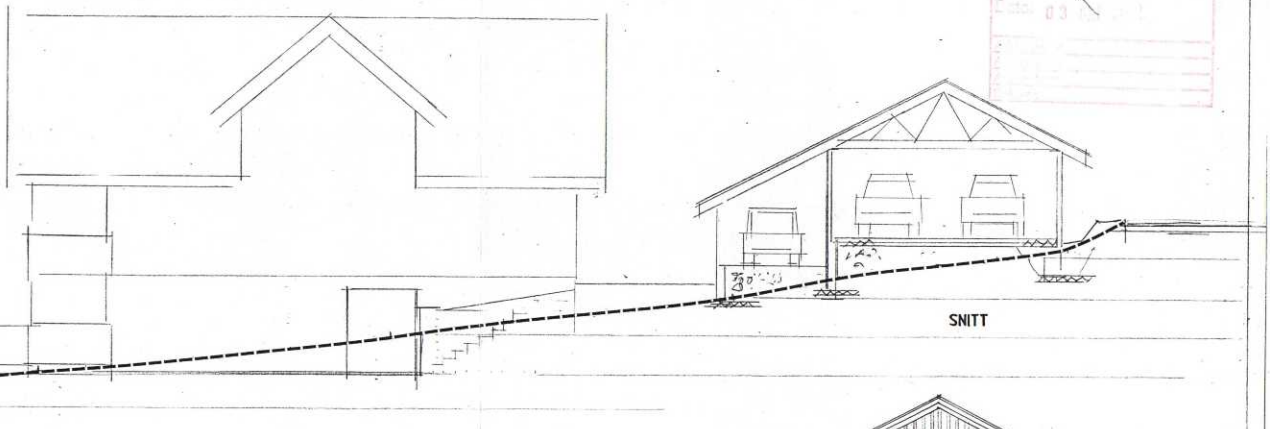
ØST



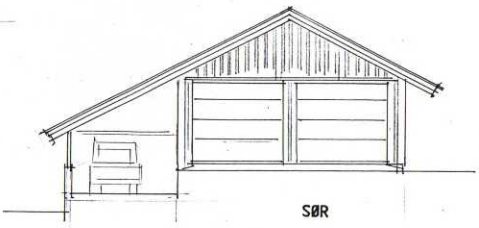
VEST



PLAN



SNITT

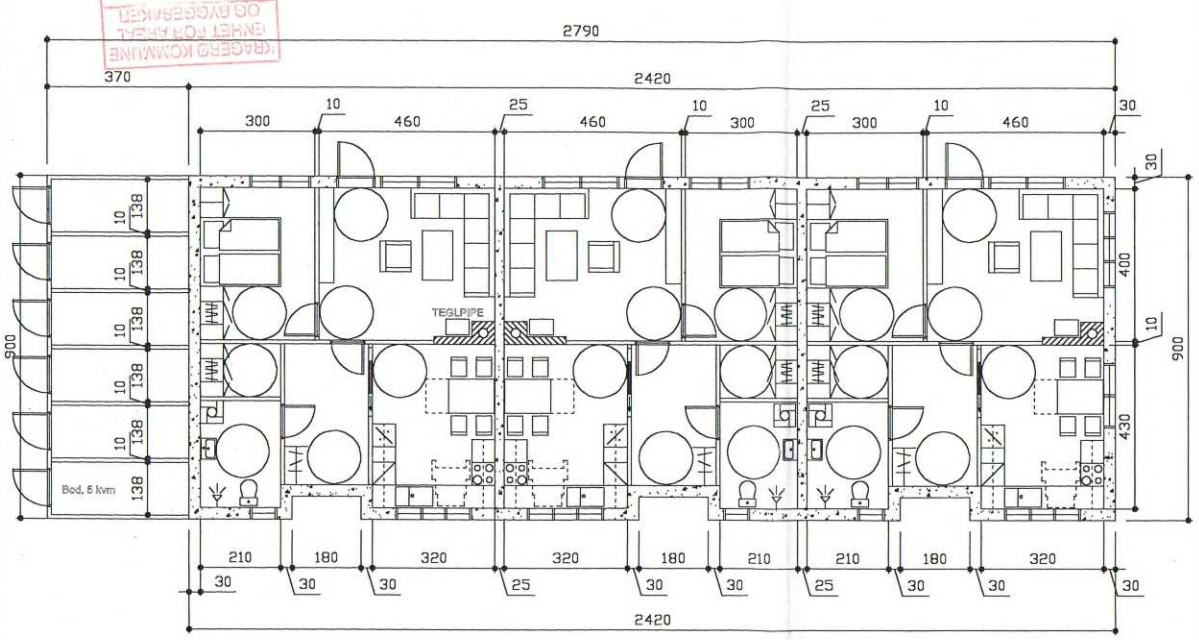


SØR

D-04

PANDROL INVEST A/S
Bolig på Kalstadvn 20, Kragerø Gnr 12 bnr 296
GARASJE/TERRENGSNITT M 1:100 Dato 15.09.02
Knut U. Bakke, Ark.ktr, Kragerø/ Brevik Tlf 35571150

RÅDGIVENDE KOMMUNE
ENHET FOR ARKIV,
OG BYGGESAKER
02 DES 1999



Plan, 1 etg.

Vedlegg nr. :

Plan, 1 etg.

Dato: 25.9.99

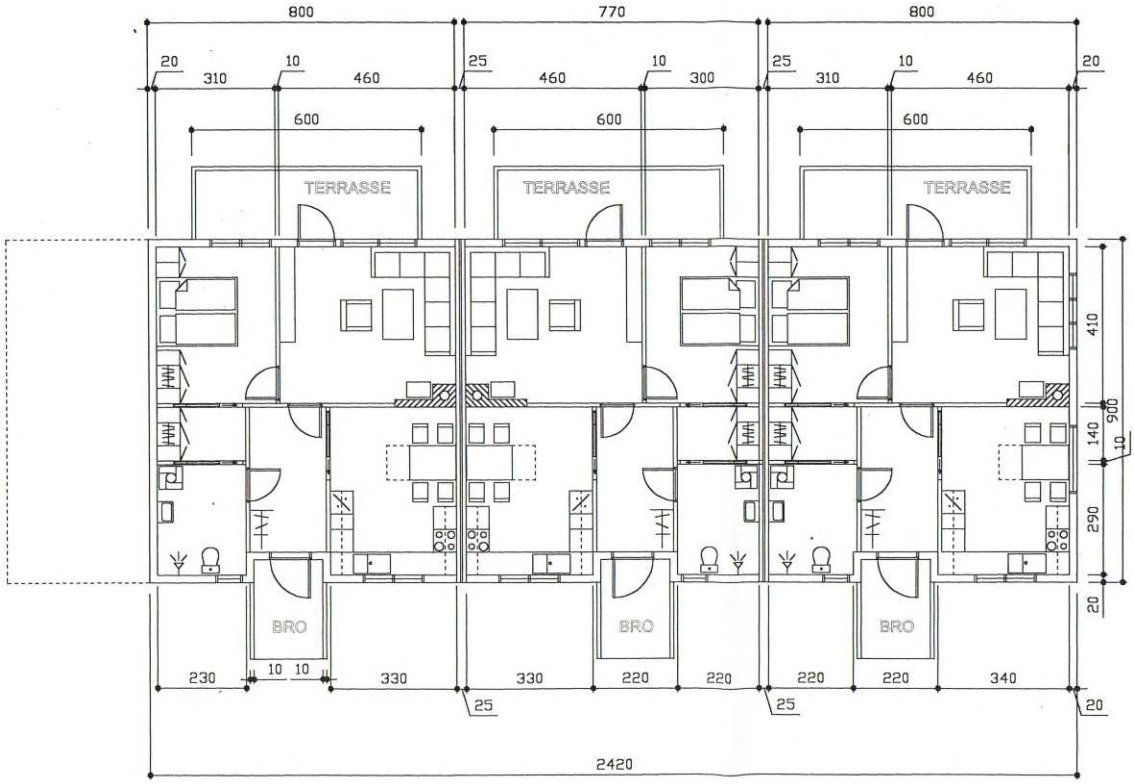
12/296 Kalstadveien
6 stk leiligheter

Byggherre :
Sannidal Utleiebygg A/S

Målestokk 1 : 100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon : 3598 2305 Fax : 3598 3146
Mobil : 9446 7367



Plan, 2 etg.

Vedlegg nr. :

Plan, 2 etg.

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
02 DES 1999

Dato: 25.9.99

12/286 Kalstadveien
6 stk leiligheter

Byggherre :
Sannidal Utleiebygg A/S

Målestokk 1 : 100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon : 3698 2305 Fax : 3698 3148
Mobil : 9448 7367



PERSPEKTIVSKISSE

VEDLEGG NR.: 11.

DATO 08699

GNR. 12 BNR. 296

KALSTADVEIEN

LEILIGHETSBYGG/
SERVICEBOLIGER

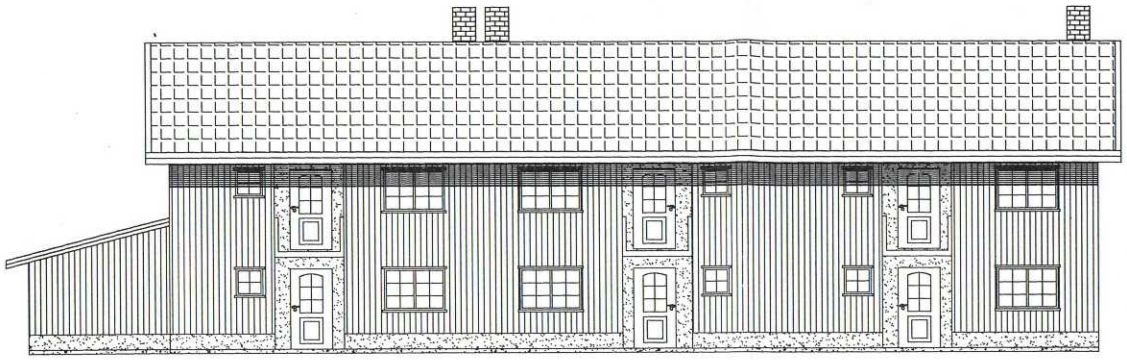
SAKNIDAL
UTLEIEBYGG AS

M. ——

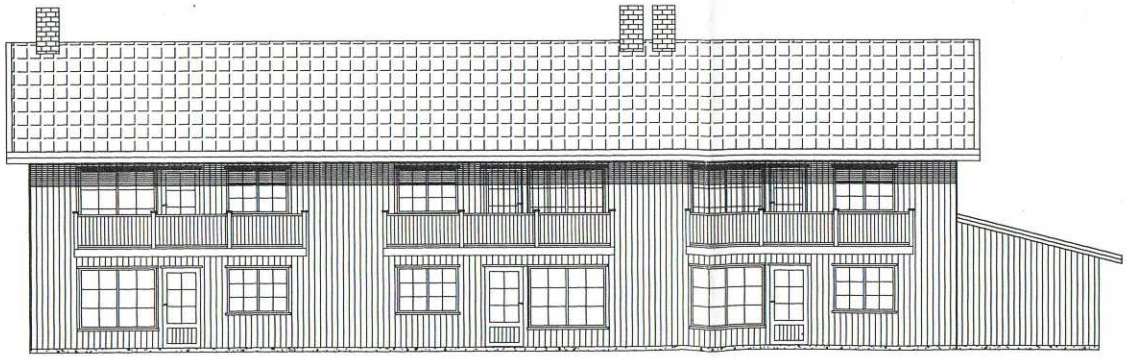
SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT MNAL NPA
Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon: 35 98 23 05 - Fax: 35 98 31 46
Mobil 94 46 73 67

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
08 JUN 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Dok.nr.
Løpenr.
Klassasjon

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
09 JUN 1999
Ark.kode P
Ark.kode S
Dok.nr.
Løpenr.
Klassasjon



FASADE SYD



FASADE NORD

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
02 DES 1999
Arkkode:
Arkkort:
Løpenr.:
Dokum.:
Kassasjon:

Vedlegg nr. :

FASADER

NORD OG SYD

Dato: 25.9.99

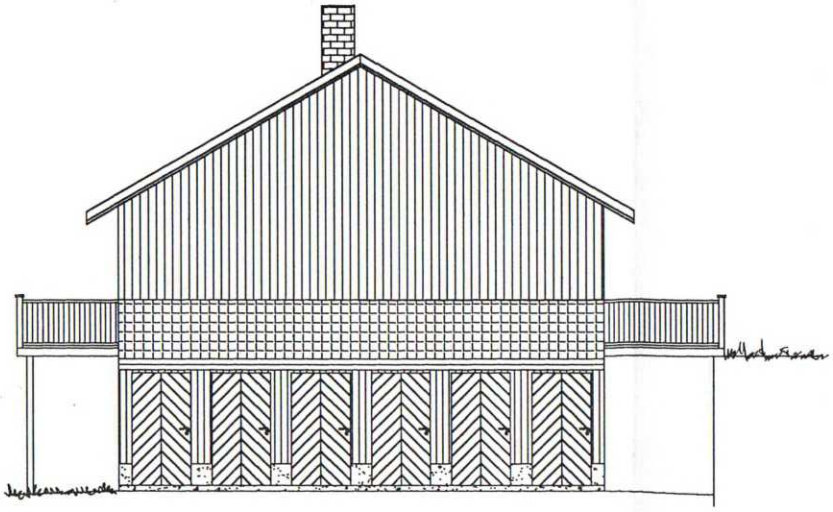
12/296 Kalstadveien
6 stk leiligheter

Byggherre :
Sannidal Utleiebygg A/S

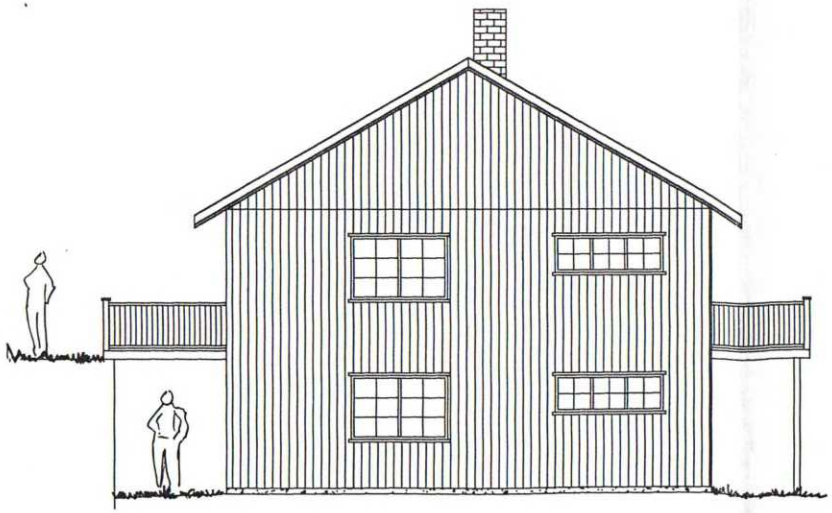
Målestokk 1 : 100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon : 3598 2305 Fax : 3598 3146
Mobil : 9446 7367



FASADE VEST



FASADE ØST

Vedlegg nr. :

FASADER

ØST OG VEST

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR A
OG BYGGESAKER
02 DES 1999
Arkivkode
Arkivref.
Jnr.
Dok.nr.
Kassasjon

Dato: 25.9.99

12/296 Kalstadveien
6 stk leiligheter

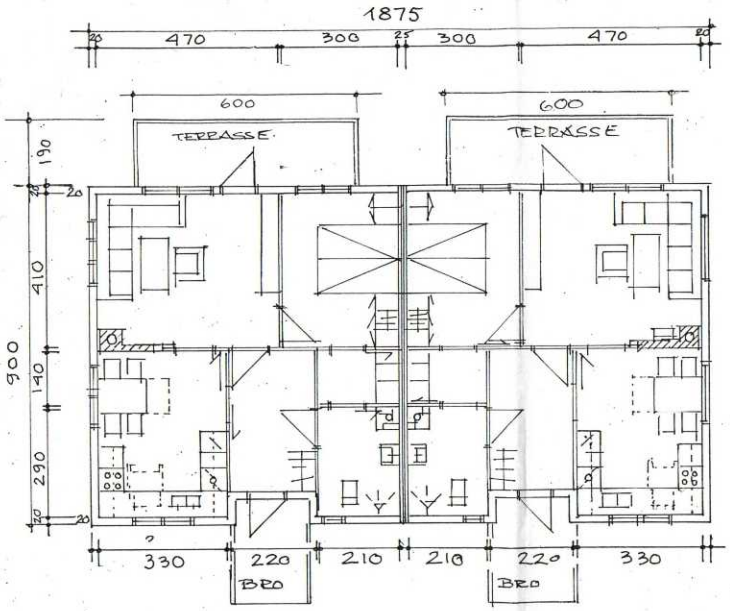
Byggherre :
Sannidal Utleiebygg A/S

Målestokk 1 : 100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon : 3598 2305 Fax : 3598 3146
Mobil : 9446 7367

VEDLEGG. 6.



2. ETG.

N

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
0 8 JUNI 1999
Arkivkode P
Arkivdel S
Løpenr. | Dok.nr.
Kassasjon

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
0 9 JUNI 1999
Arkivkode S
Løpenr. | Dok.nr.
Kassasjon

DATO 28.5.99.

12/296. KALSTADVEIEN

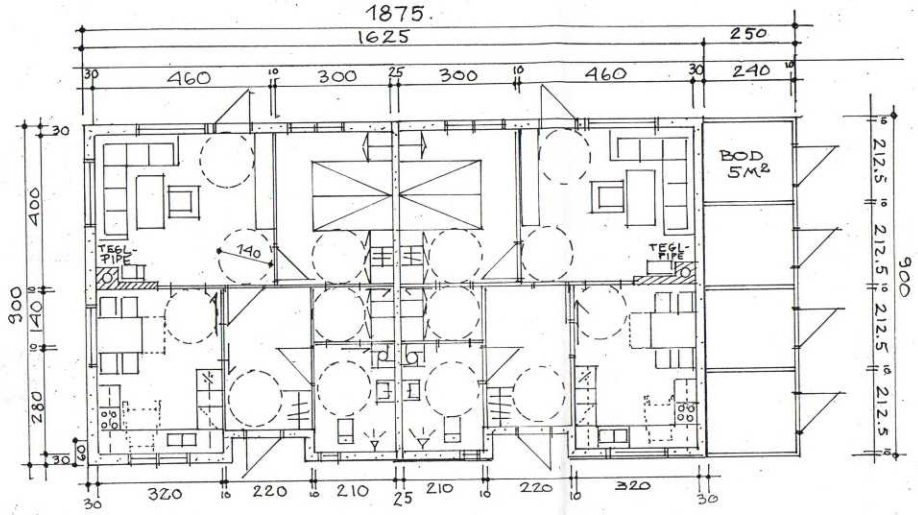
LEILIGHETER 4 STK.

SANNIDAL UTLEIEBYGG AS

M 1:100.

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT MNAL NPA
Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon: 35 98 23 05 - Fax: 35 98 31 46
Mobil 94 46 73 67

VEDLEGG: 7.



1. ETG.

N

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
08 JUN 1999
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Løpenr.: Dok.nr.:
Kassasjon:

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
09 JUN 1999
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Løpenr.: Dok.nr.:
Kassasjon:

DATO 28.5.99.

12/296. KALSTADVEIEN

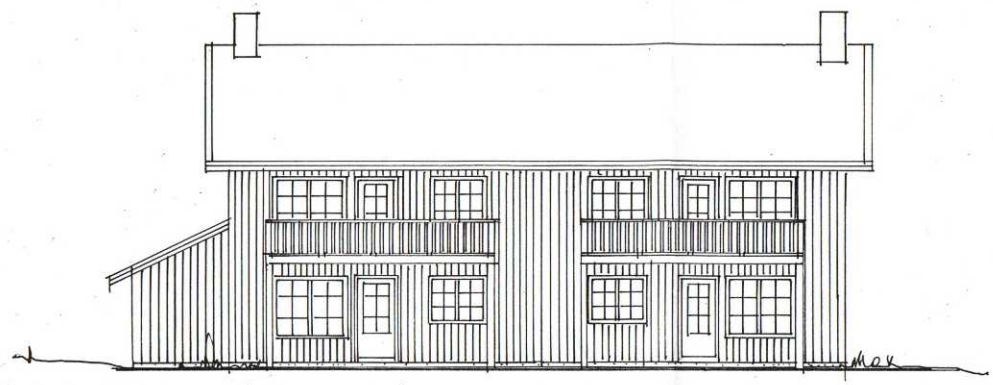
LEILIGHETER 4 STK.

SANNIDAL UTLEIEBYGG AS

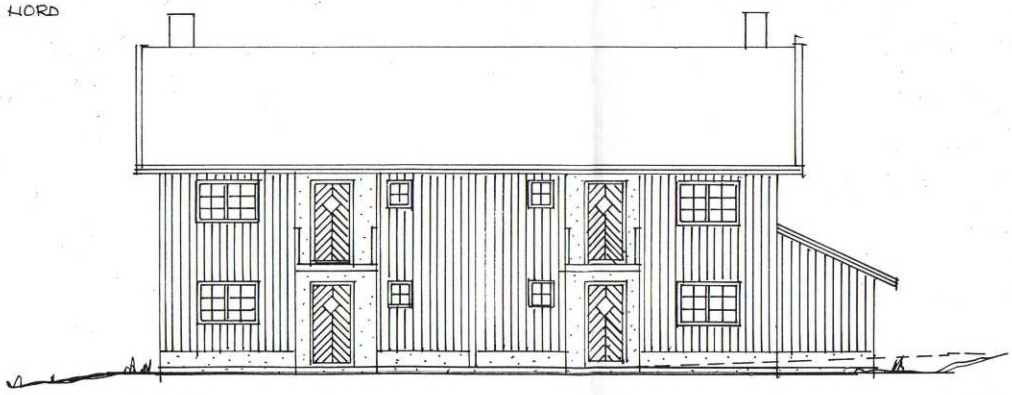
M 1:100.

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT MNAL NPA
Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon: 35 98 23 05 - Fax: 35 98 31 46
Mobil 94 46 73 67

VEDLEGG 8.



FASADE NORD



FASADE SØR

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
08 JUNI 1999
Ark.kode L
Ark.kode P
Ark.kode R
Kassasjon
J.nr. Dnr.nr.

DATO 28.5.99.

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
08 JUNI 1999

12/296 KALSTADVEIEN

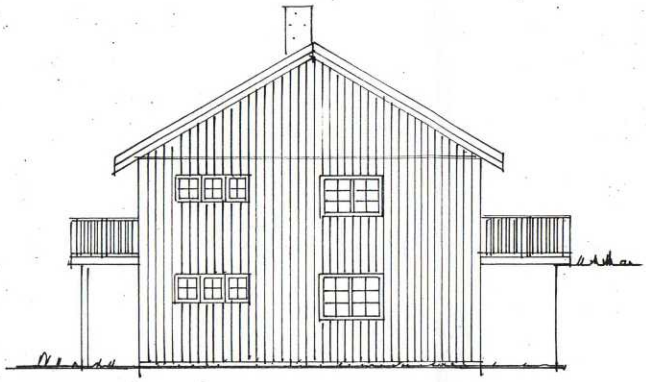
LEILIGHETER 4, STK.

SANNIDAL UTLEIEBYGG AS

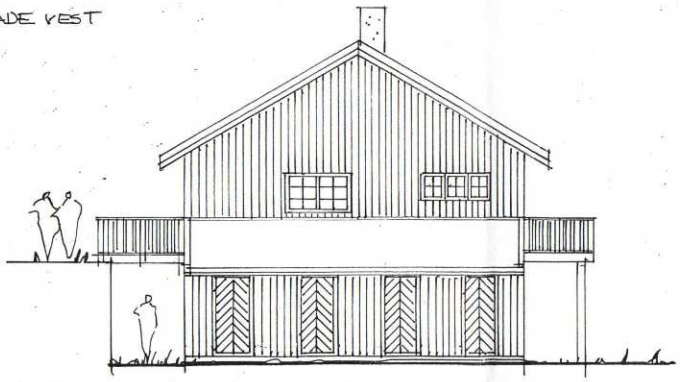
M 1:100.

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT MNAL NPA
Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon: 35 98 23 05 - Fax: 35 98 31 46
Mobil 94 46 73 67

VEDLEGG: 9



FASADE VEST



FASADE ØST

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
08 JUN 1999
Ark.kode F
Ark.kode B
J.nr. IDok.nr.
Kassasjon

DATO 28.5.99.

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
09 JUN 1999
Ark.kode F
J.nr. IDok.nr.
Kassasjon

12/296. KALSTADVEIEN

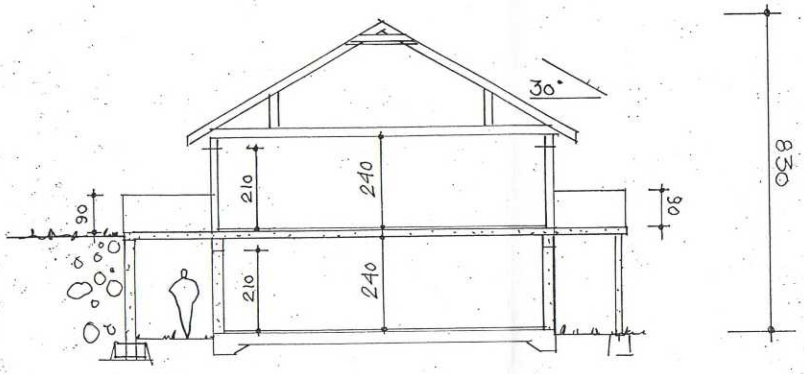
LEILIGHETER 4 STK.

SANNIDAL UTLEIEBYGG AS

M 1:100.

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT MNAL NPA
Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon: 35 98 23 05 - Fax: 35 98 31 46
Mobil 94 46 73 67

VEDLEGG 10



SNITT

DATO 28.5.99.

12/296. KALSTADVEIEN

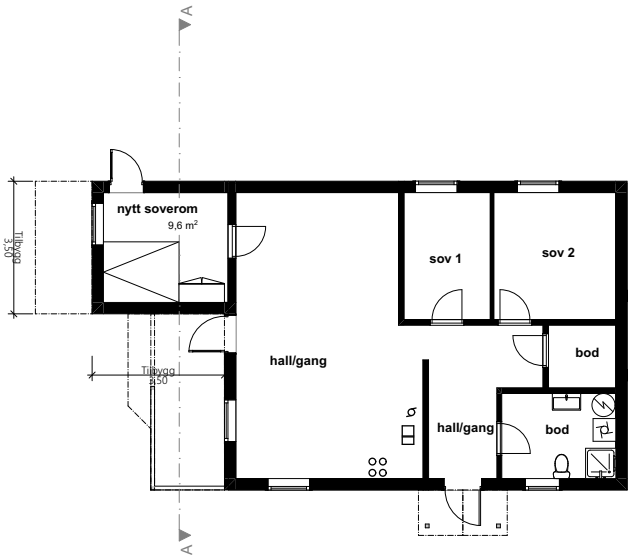
LEILIGHETER 4 STK.

SANNIDAL UTLEIEBYGG AS

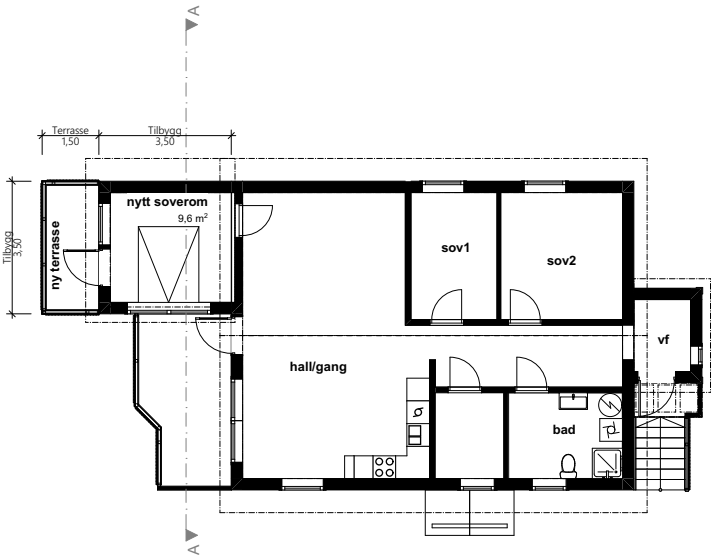
KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
02 DES 1999

M 1:100.

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT MNAL NPA
Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø
Telefon: 35 98 23 05 - Fax: 35 98 31 46
Mobil 94 46 73 67



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

m²	Eksisterende				Med tilbygg		
	U. etg.	1. etg.	Sum	Forskjell	U. etg.	1. etg.	Sum
BYA			**114,7**				**124,4**
BTA	86,8	91,3	**178,1**	+24,4	99,0	103,5	**202,5**
BRA	75,9	79,3	**155,2**	+20,2	86,0	89,4	**175,4**

Prosjekt:
Tilbygg bolig

Tiltakshaver:
Jovo Djuric
Kalstadveien 20
Kragerø

Gnr./Bnr./Festenr.:
12/296

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
10.11.2024

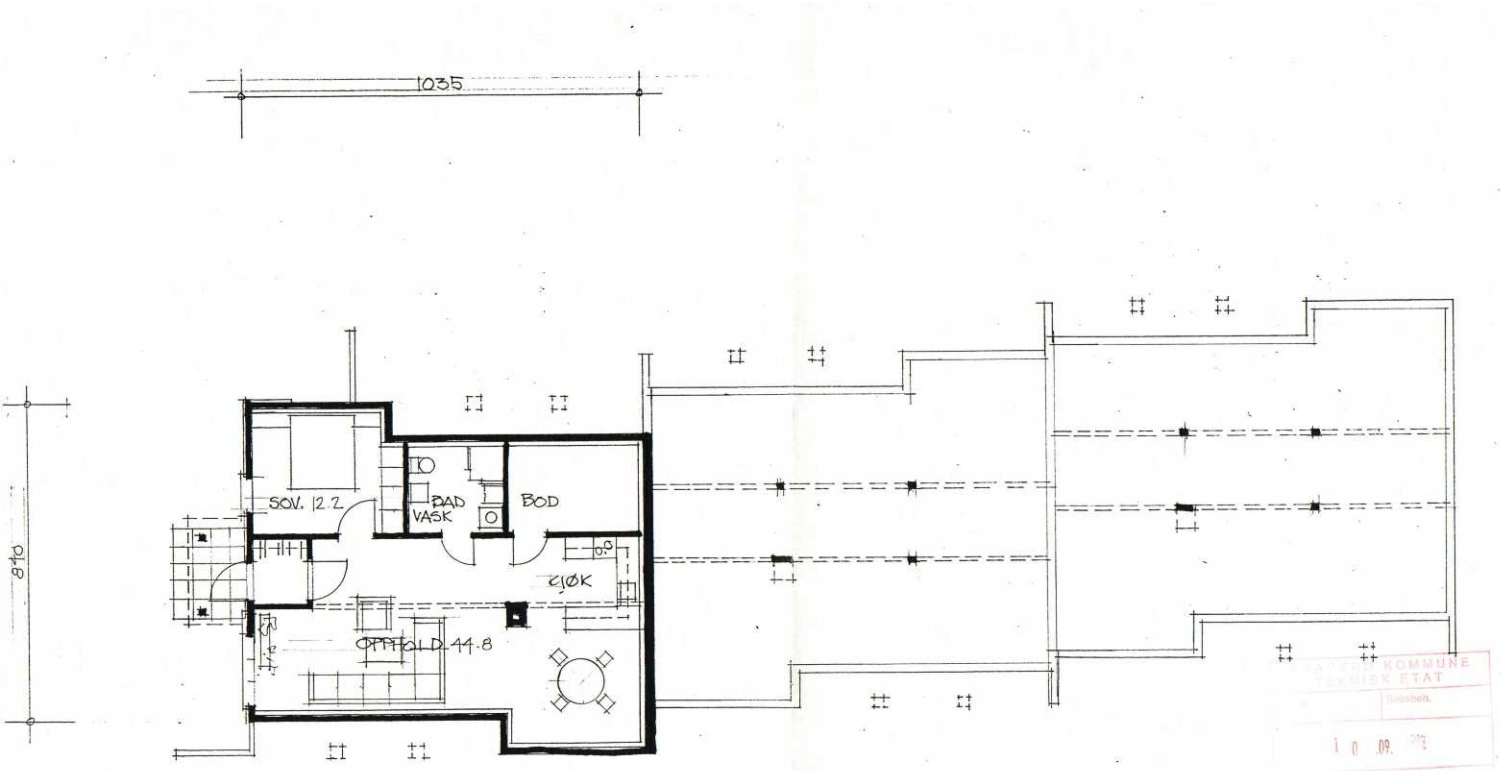
Tegning:
Plantegninger

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-01

Rev.:
-

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: H:\JOVO\Untitled.pln



KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksbeh.
10.09.
Dok.nr.

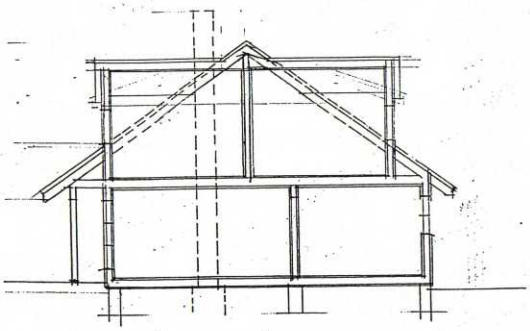
3 BOLIGER I KJEDE VED
KALSTADVEIEN • KRAGERØ
LEILIGHET • UNDERETG. HUS A
5. PLAN · M. 1:100
AUG.-92

ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

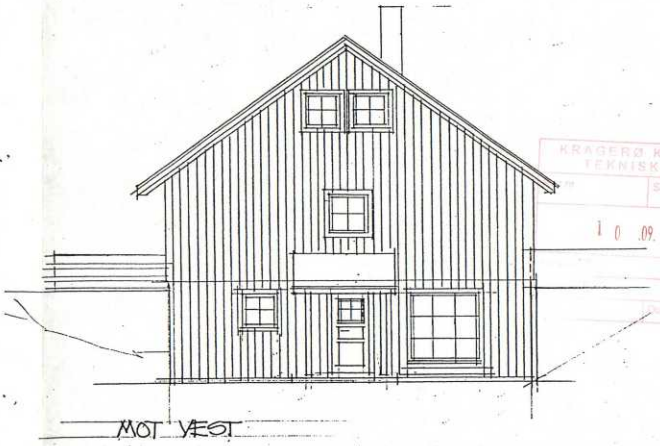
RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 · 98 23 05
TELEFAX 03 · 98 31 46



MOT NORD



SNITT B-B (HUS B)



MOT VEST

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Søknadsh.
10 09 1992
Gnr.
Bnr.

3 BOLIGER I KJEDE VED
KALSTADVEIEN • KRAGERØ

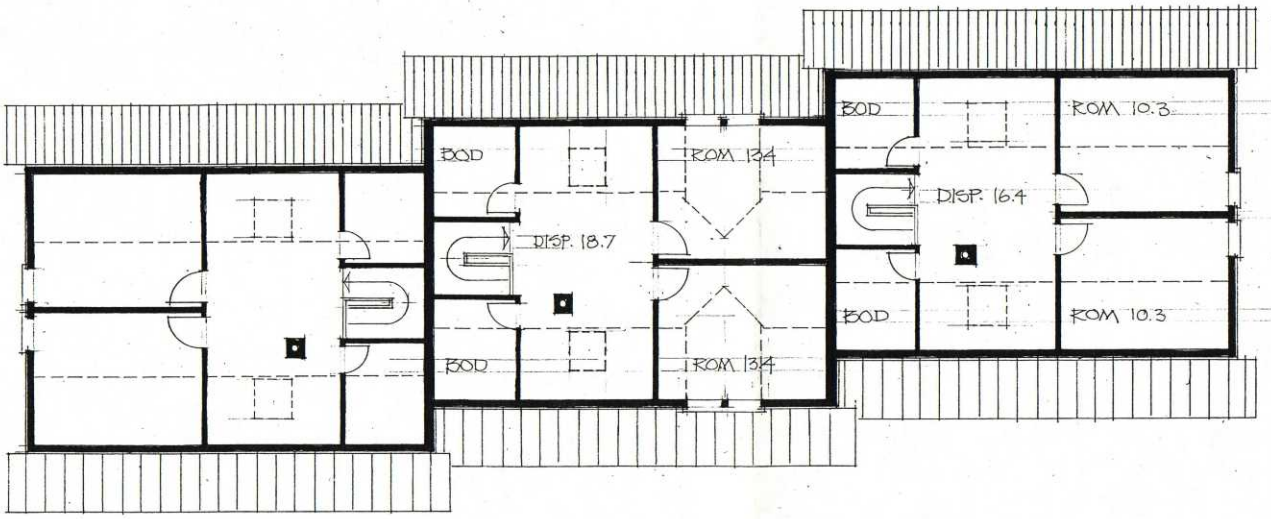
SNITT OG FASADE

3. M. 1:100

AUG.-92

ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 - 98 23 05
TELEFAX 03 - 98 31 46



KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Rev.nr. Dato/sign.
10 09
Bygn.nr.

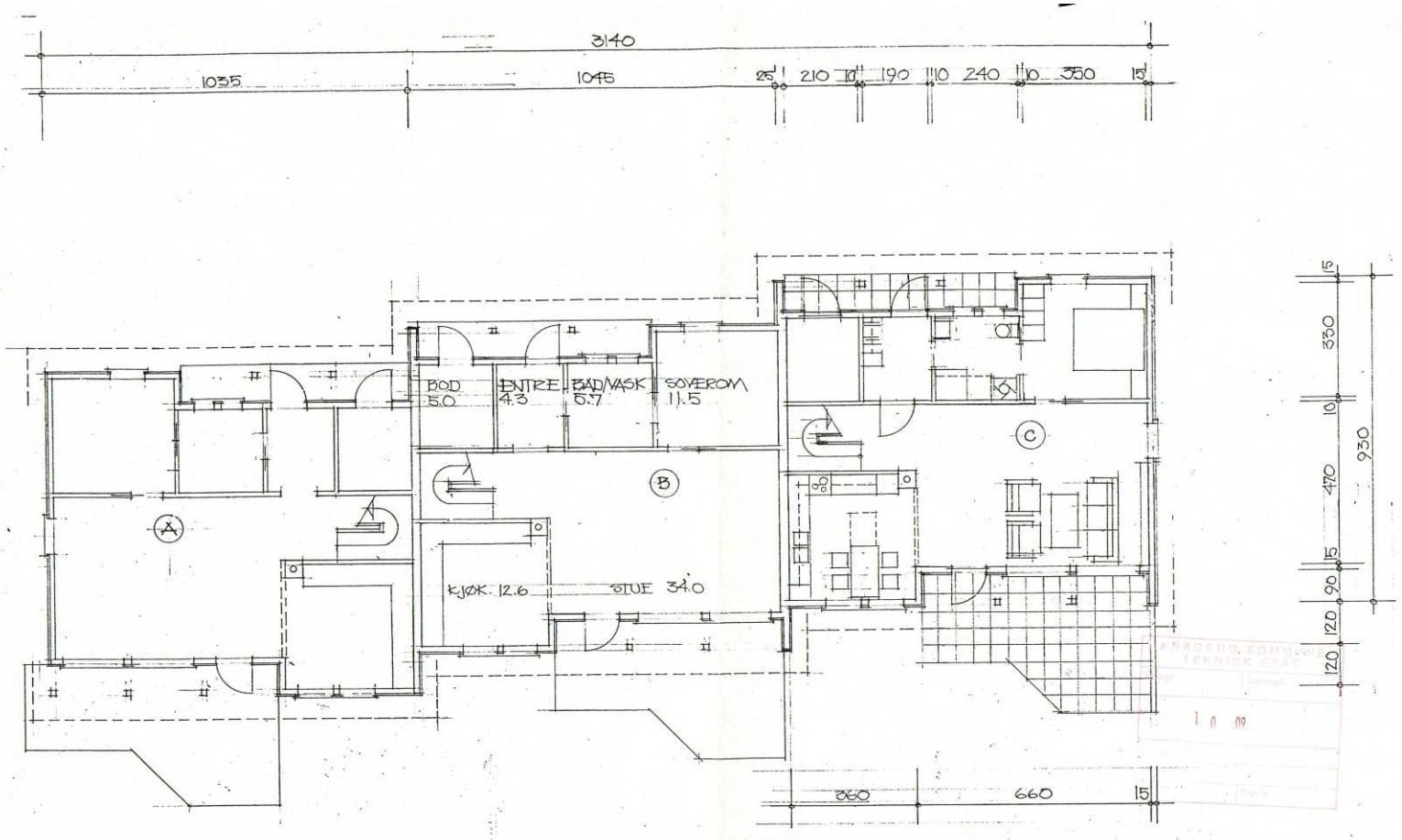
3 BOLIGER I KJEDE VED
KALSTADVEIEN • KRAGERØ

2. PLAN LOFT
M. 1:100

AUG.-92

ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 · 98 23 05
TELEFAX 03 · 98 31 46



KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT

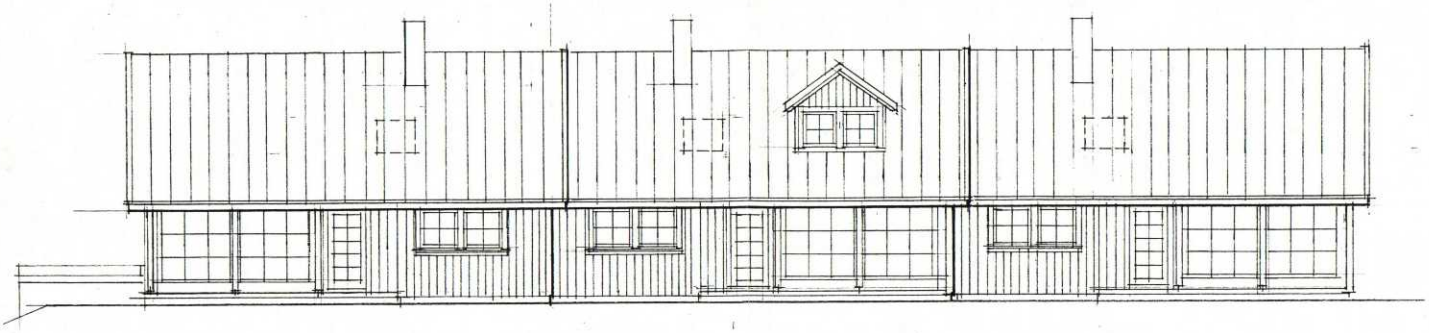
3 BOLIGER I KJEDE VED
KALSTADVEIEN • KRAGERØ

1. PLAN HOVEDETASJE
M. 1:100

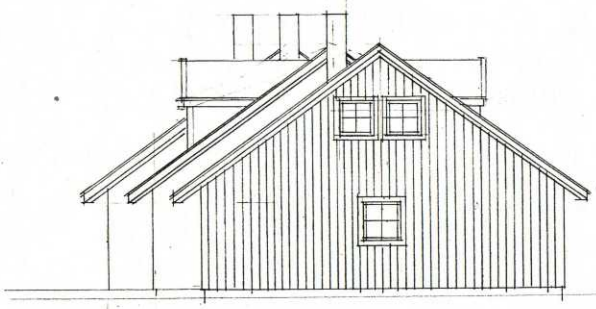
AUG.-92

ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

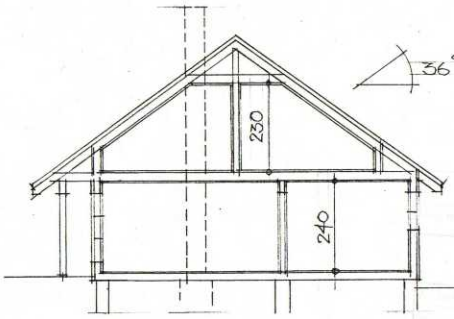
RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 · 98 23 05
TELEFAX 03 · 98 31 46



MOT SYD



MOT ØST



SNITT A-A (HUS A OG C)

3 BOLIGER I KJEDE VED KALSTADVEIEN • KRAGERØ

4. SNITT OG FASADER
M. 1:100
AUG.-92

ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

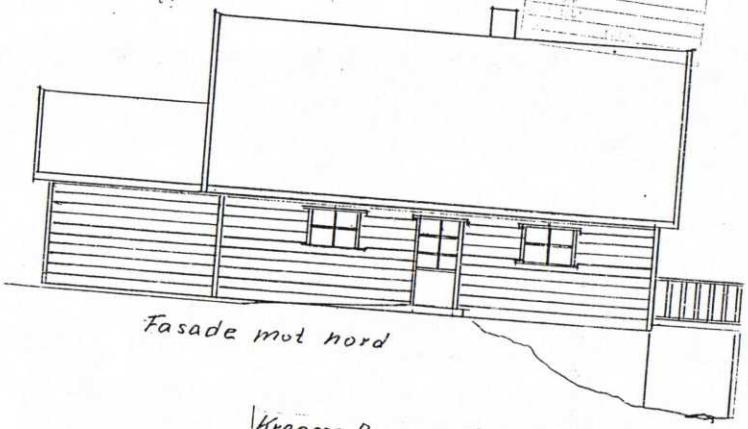
RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 · 98 23 05
TELEFAX 03 · 98 31 46



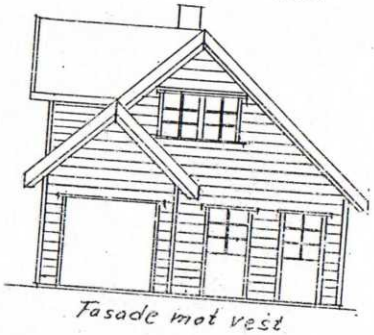
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30 OKT. 1995

Kragerø Byggsenter A/S P.B. 146 3771 Kragerø
Byggeplass Halstadv. 20 12/296
Fasader Mål 1:100
Kragerø okt. 95 Rolf Brekka

Kragerø Byggsenter A/S P.B. 146 3771 Kragerø
Byggeplass Halstadv. 20 12/296
Fasader Mål 1:100
Kragerø okt. 95 Rolf Brekka



Fasade mot øst.



Fasade mot vest.

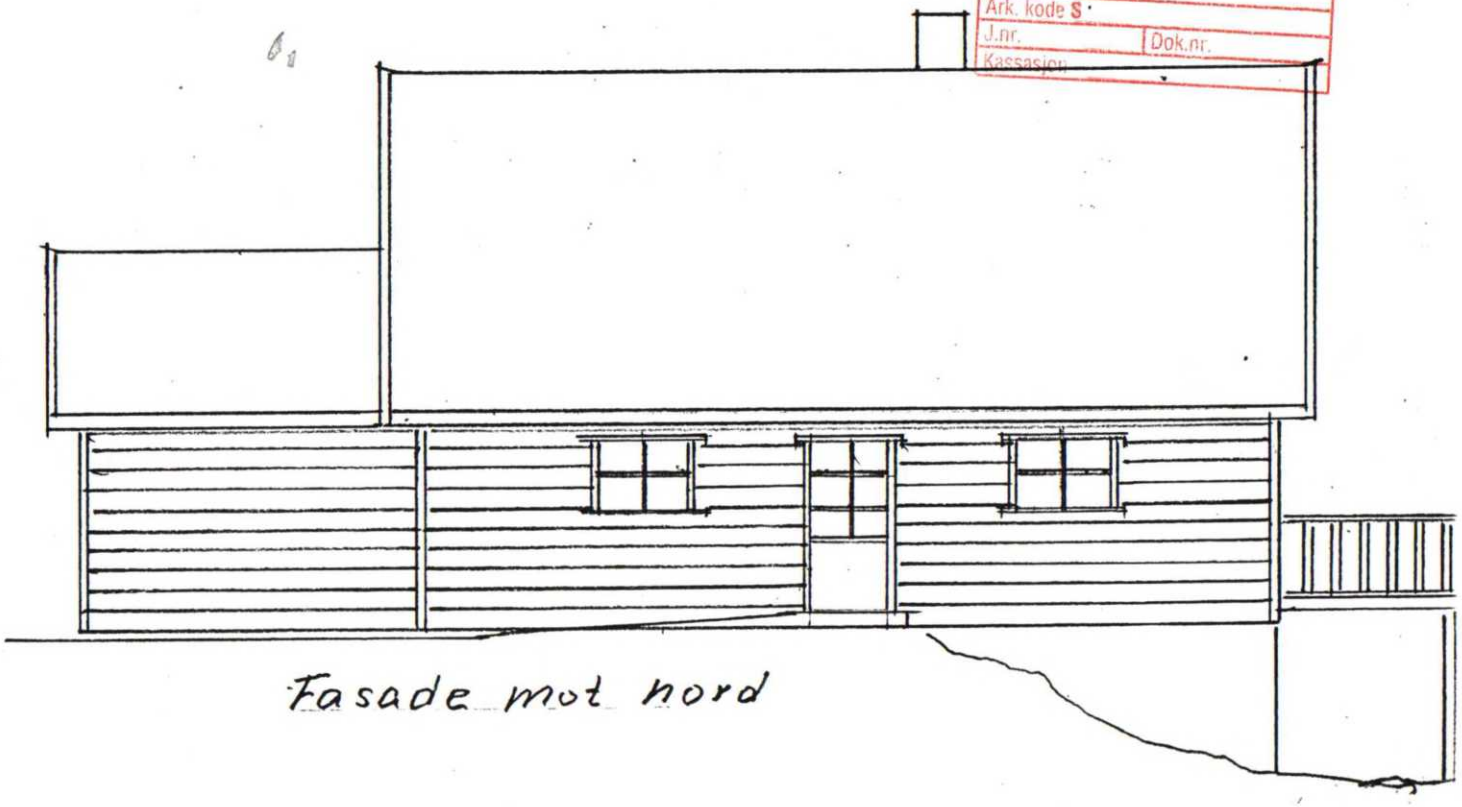
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. | Saksbeh.
30 OKT. 1995
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon

Kragerø Byggsenter a/s P.B. 146, 3771 Kragerø
Byggeplass Kalstadv. 20 12/296
Fasader Mål 1:100
Kragerø okt. 95 Rolf Brekka



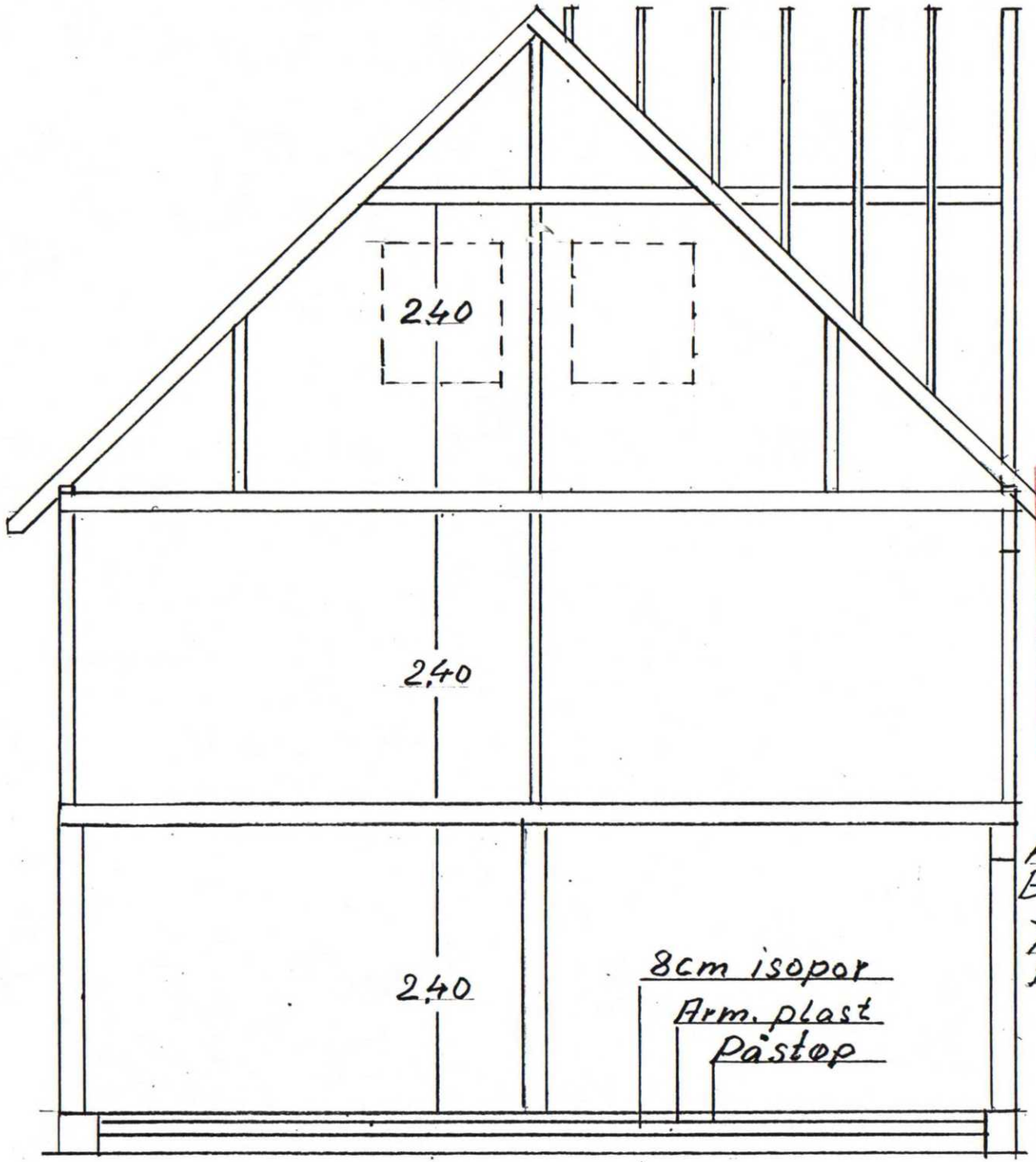
Fasade mot sør

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. | Saksbeh.
30 OKT. 1995
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon



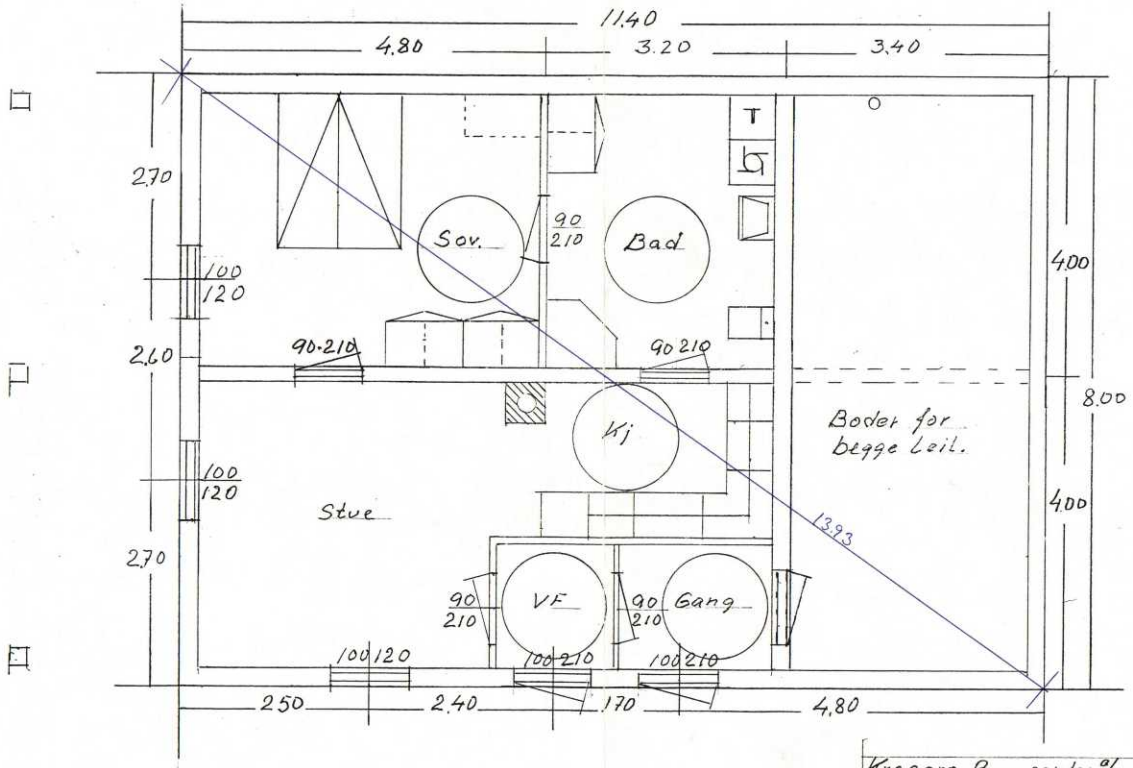
Fasade mot nord

Kragerø Byggsenter v/ P.B. 146 3771 Krage
Byggeplass Kalstadv. 20 12/296
Fasader Mål 1:100
Kragerø okt. 95 Rolf Brekka



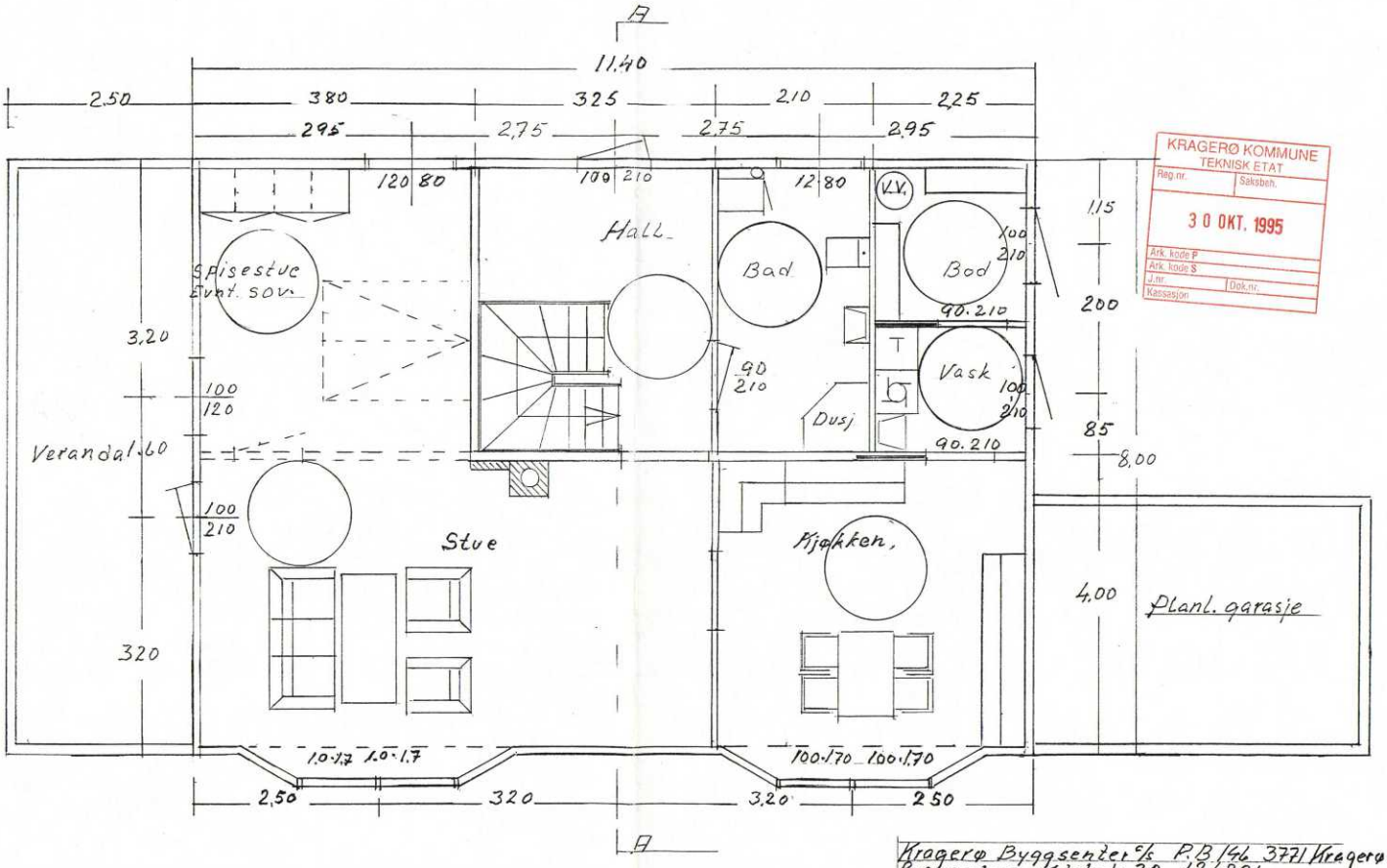
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr.
Saksbeh.
30 OKT. 1995
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr.
Dok.nr.
Kassasjon

Kragerø Byggsenter a/s
Byggepl. Halstadv. 20
Snitt Mål. 1:50
Kragerø okt. 95
Rolf Brekka



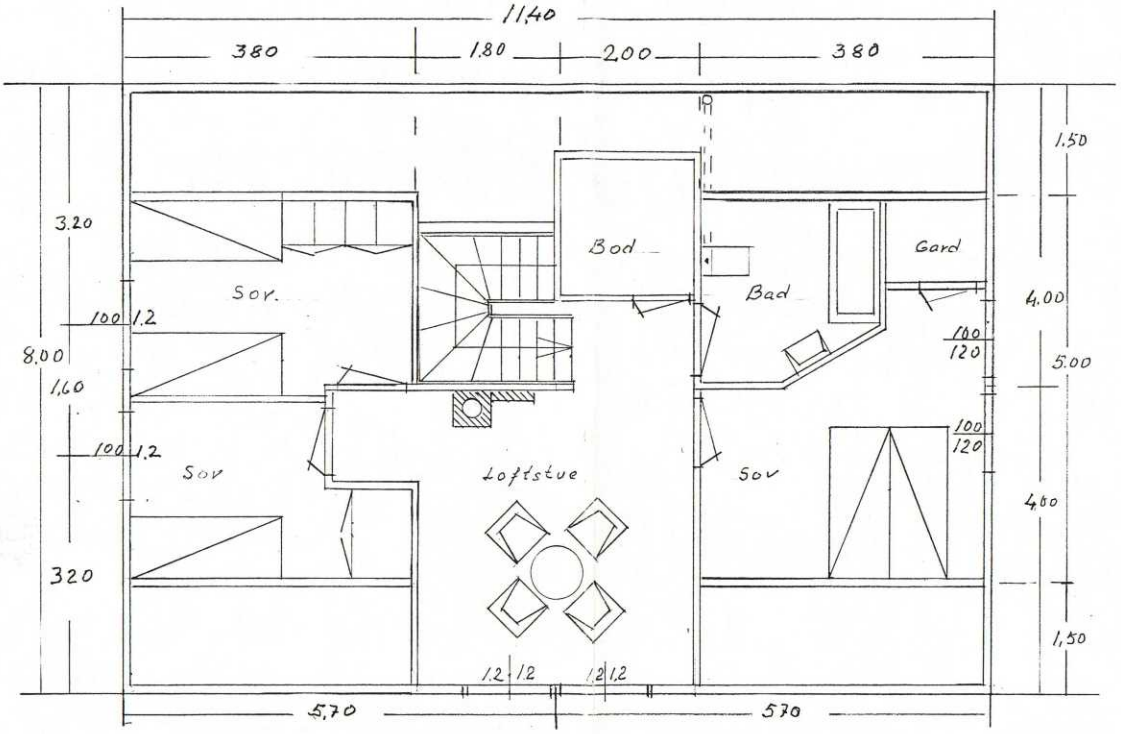
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Saksbeh.
30 OKT. 1995
Ark. kode P.
Ark. kode B
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon

Kragerø Byggsenter a/s P.B. 146 3771 Kragerø
Byggeplass Halstadv. 20 12-296
Plan underetg. Mål 1:50
Kragerø okt. 95 Rolf Brekka.



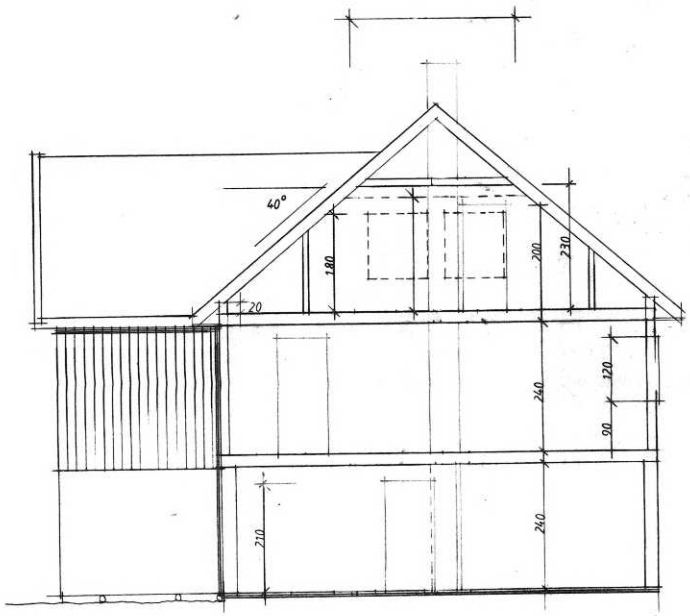
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. | Saksbeh.
30 OKT. 1995
Ark. kode F
Ark. kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon

Kragerø Byggsenter A/s P.B 146 3771 Kragerø
Byggeplass Kalstadv. 20 12/296.
Plan 1. etg.
Kragerø okt. 95. Rolf Brekka

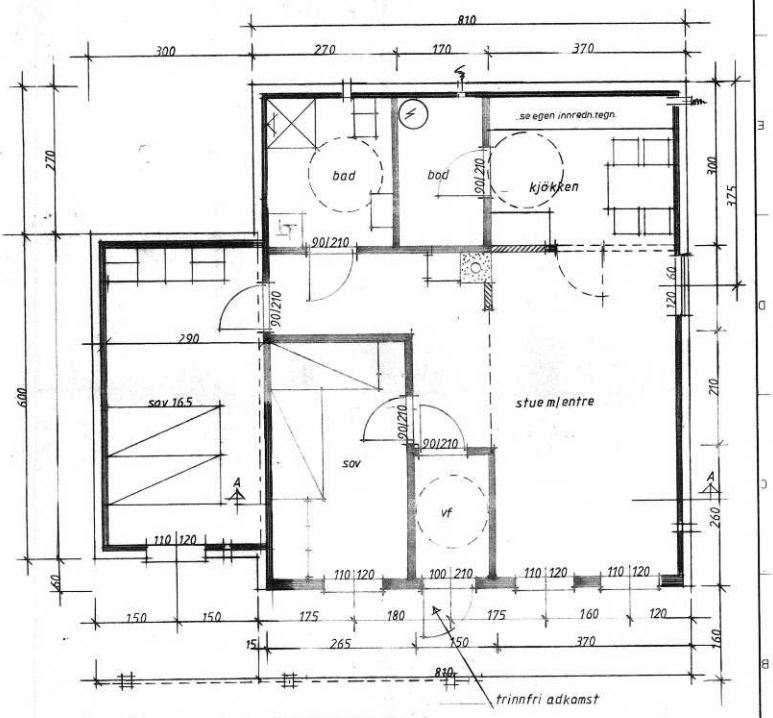


KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Saksbeh.
30 OKT. 1995
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon

Kragerø Byggsenter a/s P.B. 146 3771 Kragerø
Byggeplass Kalstadv. 20 12/296
Plan Loftsetg. Mål 1:50
Kragerø okt. 95 Rolf Brekka



SNITT A·A



LEILIGHET UNDERETASJE

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Bygningsavd. Boligkontoret
12 JUN.
P
S

Dato	Konstr. Tegnet	Godkjent	Målestokk
23.5.89	JH		1:50
301190			

BOLIG M/TILLEGGSLEIL.
12-296.

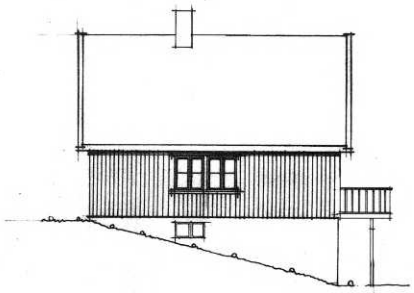
Erstatning for: | Erstattet av:

TYPE ÷

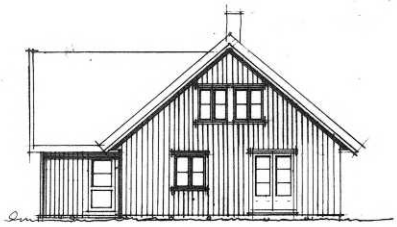
Nemkjøring: | Retegning:



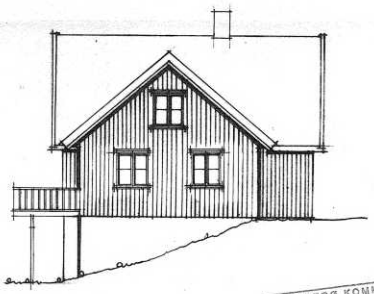
FASADE MOT S.V.



FASADE MOT N.V.



FASADE MOT N.Ø.



FASADE MOT S.Ø.

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Saksnr.
12 JAN. 1990
Avd.kode P
Avd.kode S
J.nr. Dok.nr.

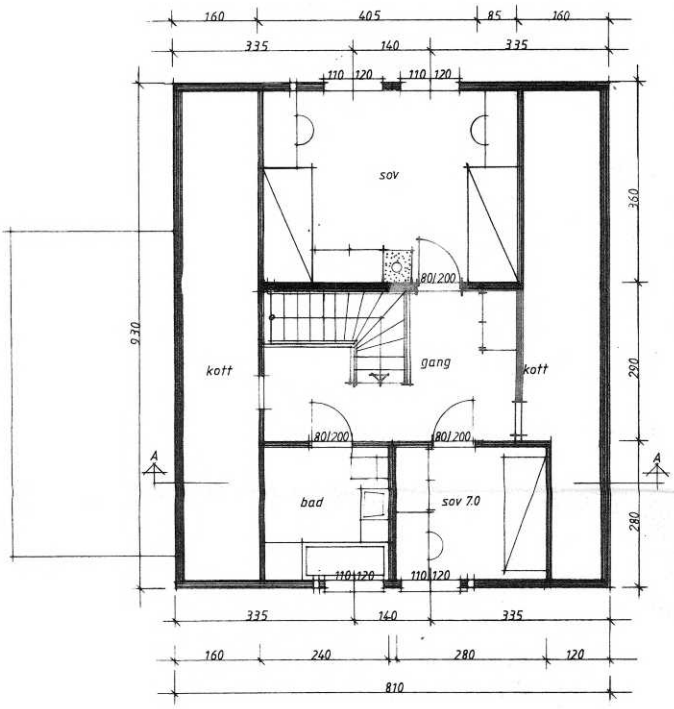
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
23.5.89 / 29.11.90	JH		1:100

BOLIG M/TILLEGGSLEIL.
12-296

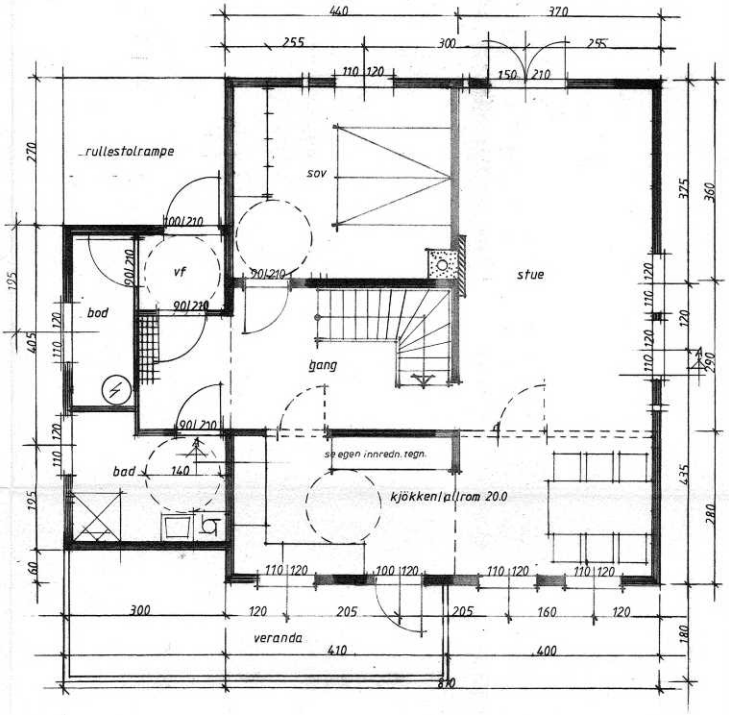
Erstatning for: TYPE +
Erstattet av:

Henvisning: Beregning:

A/S TOMMEN EB 765 1402 NS 1417 NS 1415



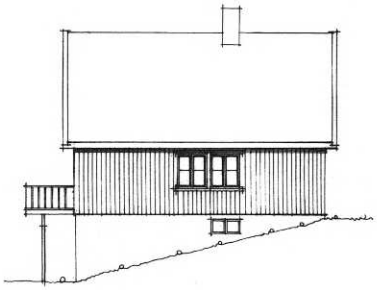
PLAN LOFTSETASJE



PLAN 1.ETASJE

KRAGERØ KOMM. TEKNISK ETAT
Reg.nr. Saksnr.
12 .04.
Kode P
Kode S

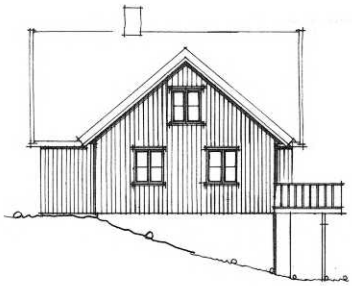
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
~~23.5.89~~ 29/11 90	JH 25-1-91		1:50	
BOLIG MITILLEGGSLEIL. 12-296			Erstatning for:	Erstattet av:
			TYPE ÷	
Henvisning:	Beregning:			



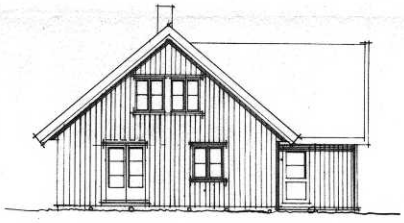
FASADE MOT S.Ø



FASADE MOT S.V.



FASADE MOT N.V.



FASADE MOT N.Ø.

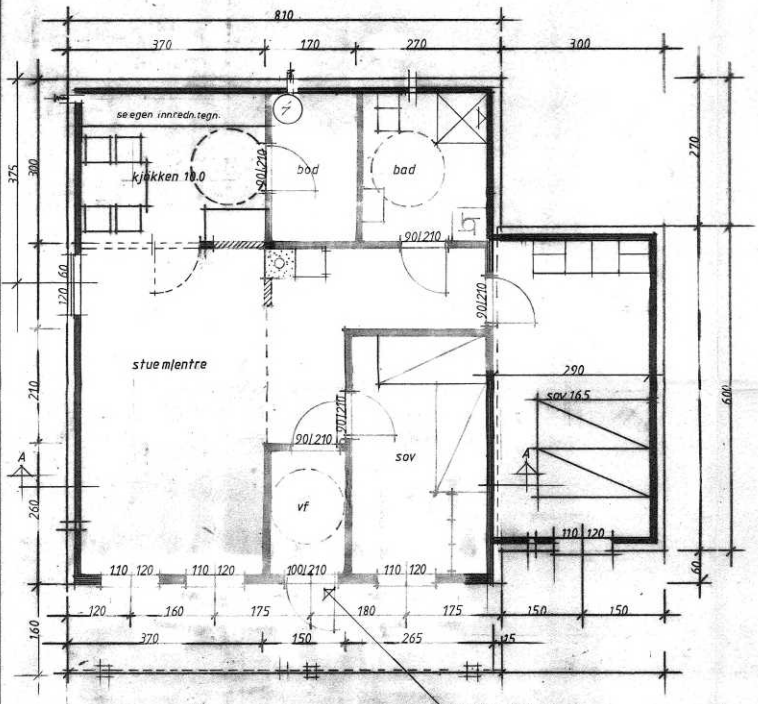
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Gatebelt.
12 JUL. 19
Ark.kode P
Ark.kode S
Jnr. Dok.nr.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
23.5.89 29.11.90	JH		1:50

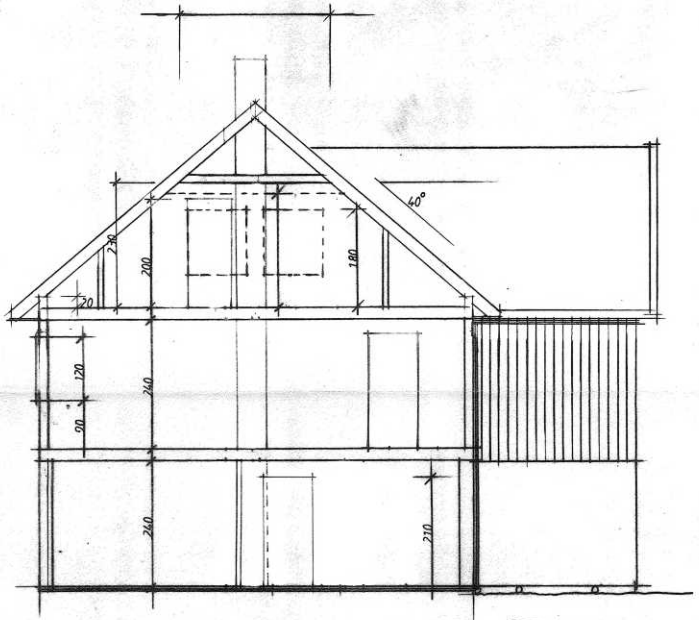
BOLIG MITILLEGGSLEIL.
12. 296

Erstatning for: TYPE ÷
Erstattet av:

Henvisning | Beregning



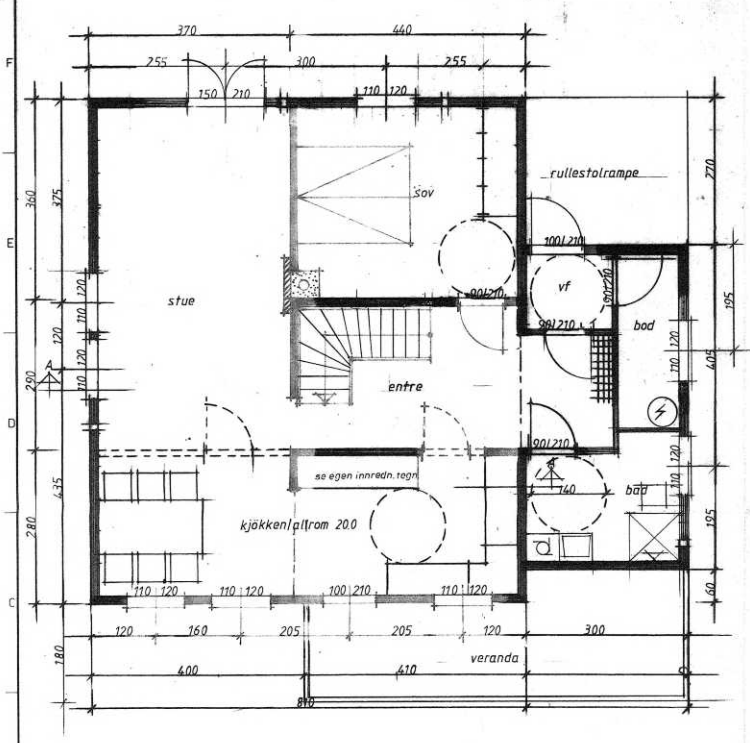
LEILIGHET UNDERETASJE



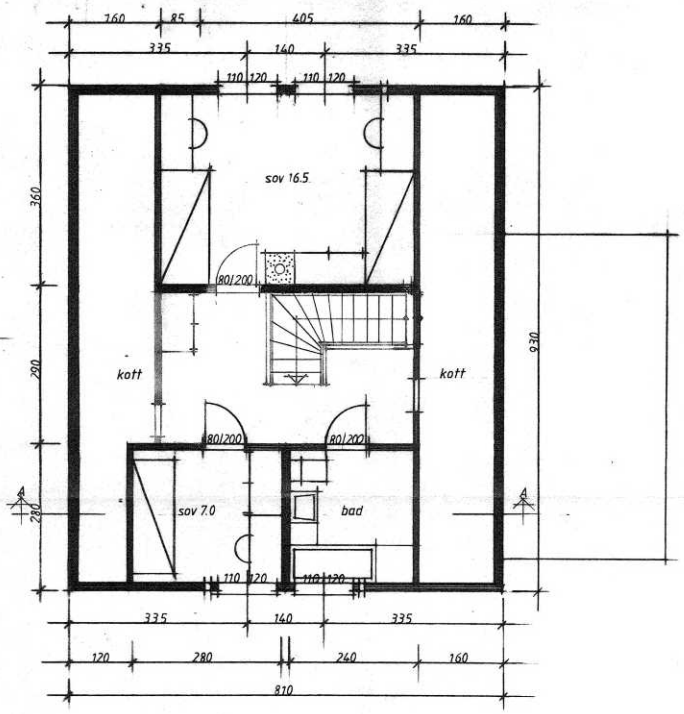
SNITT A-A

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Prosj.nr. Bolsbeh.
12 JAN.
Ark.kode
Ark.kode

Dato 23-5-89 29-1-90	Konstr./Tegnet JH	Godkjent	Målestokk 1:50	
BOLIG MITILLEGGSLEIL. 12-296.			Erstatning for:	Erstattet av:
Henesning:	Beregning:		TYPE +	



PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFTETASJE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
23.5.89	JH		1:50
29.11.90	25.1.91		

BOLIG MITILLEGGSLEIL.
12-296

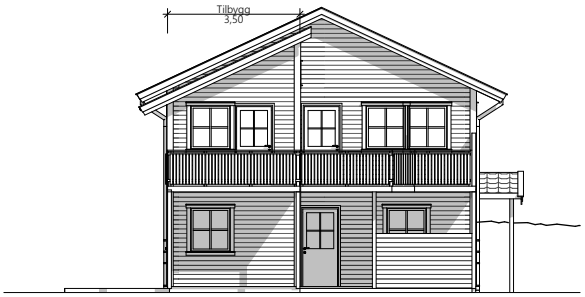
TYPE+

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:



Fasade Sør



Fasade Vest



Fasade Nord



Snitt A

Prosjekt:
Tilbygg bolig

Tiltakshaver:
Jovo Djuric
Kalstadveien 20
Kragerø

Gnr./Bnr./Festenr.:
12/296

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
10.11.2024

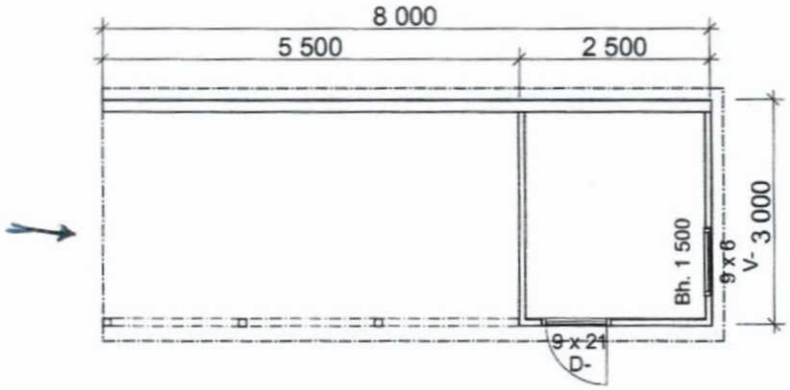
Tegning:
Fasader og Snitt A

Målestokk:
1:100

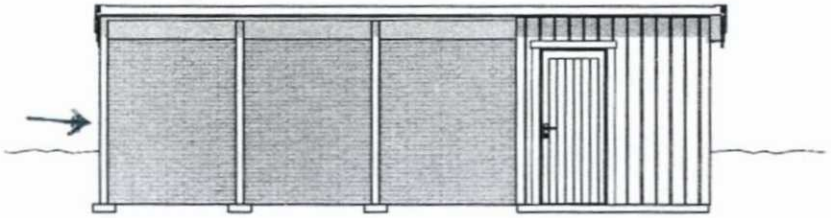
Tegningsnr.:
A20-02

Rev.:
-

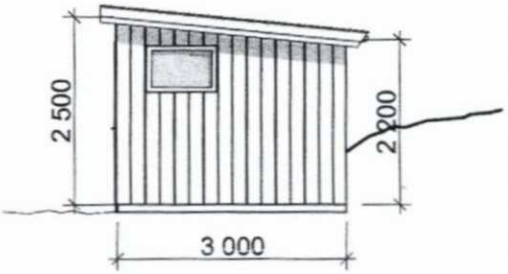
BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: H:\JOVO\Untitled.pln



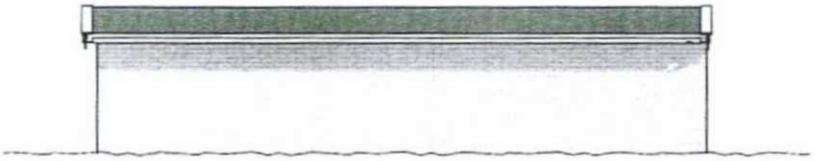
PLAN



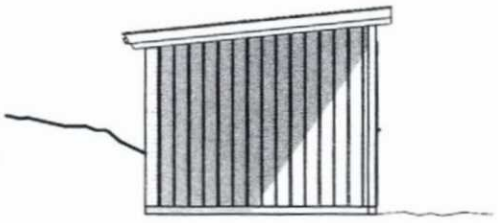
FASADA SØR



FASADA VEST

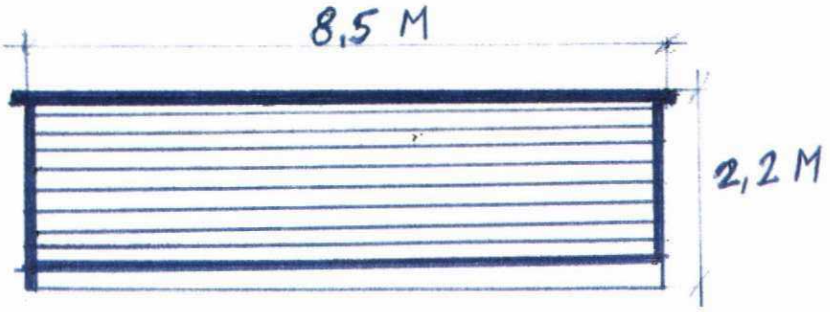


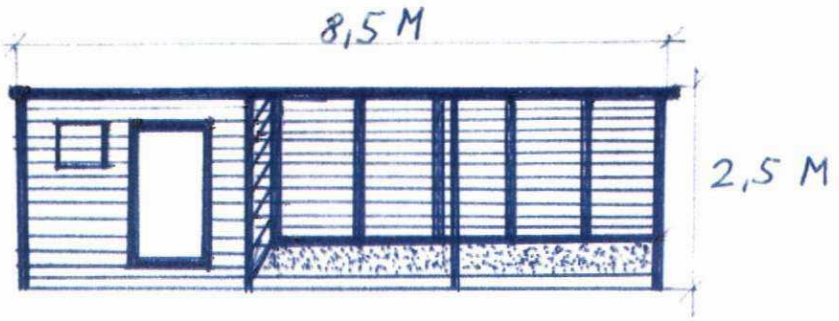
FASADA NORD

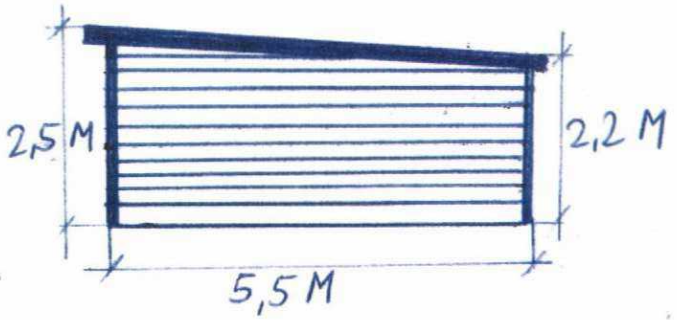


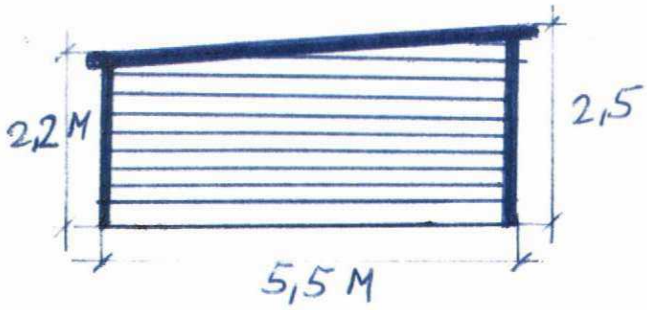
FASADA ØST

	G/BNR. 12/296
	Målestokk 1 : 100
	Dato: 19.02.2014


8,5 M
2,2 M


8,5 M
2,5 M


2,5 M
2,2 M
5,5 M


2,2 M
2,5
5,5 M

Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	12	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalstadveien 20B, 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	15 424,86 kr
Eiendomsskatt	7 628,04 kr
Renovasjon	10 260,00 kr
Vann	9 991,32 kr
Sum	**43 304,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	2323000 0/00	4.00	1/1	0 %	9 292,00 kr	4 368,66 kr
Renovasjon	25%	2 Stat.	5025.00	1/1	0 %	10 050,00 kr	5 025,00 kr
Vannavgift	15%	200 m^3	22.00	1/1	0 %	4 399,90 kr	2 231,55 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	2 Kr	2806.00	1/1	0 %	5 612,00 kr	2 846,69 kr
Kloakkavgift	15%	200 m^3	46.80	1/1	0 %	9 361,00 kr	4 748,72 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	2 Kr	3428.20	1/1	0 %	6 856,39 kr	3 477,88 kr
					Sum	**45 571,29 kr**	**22 698,50 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

Kragerø 3.juni 2026

OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

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

Eiendom:
Gnr 12, bnr 296
Kalstadveien 20B, 3772 Kragerø

Pr. 3/6-26 har ikke Kragerø kommune opplysninger i sitt 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

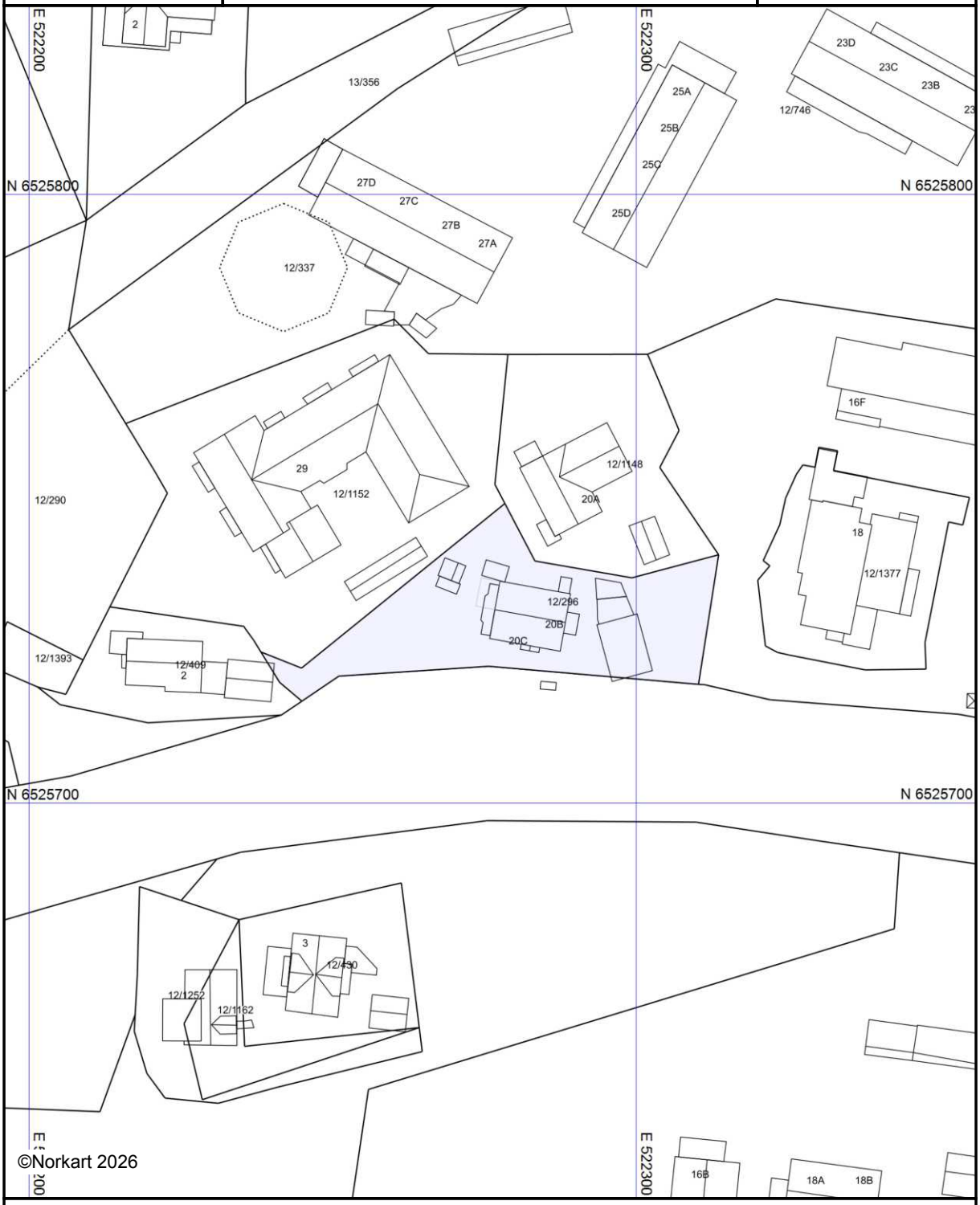
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 12/296
Adresse: Kalstadveien 20B
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

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

Regulering.

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	12	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalstadveien 20B, 3772 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kragerø kommune

Ledningskart

Eiendom: 12/296
Adresse: Kalstadveien 20B
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

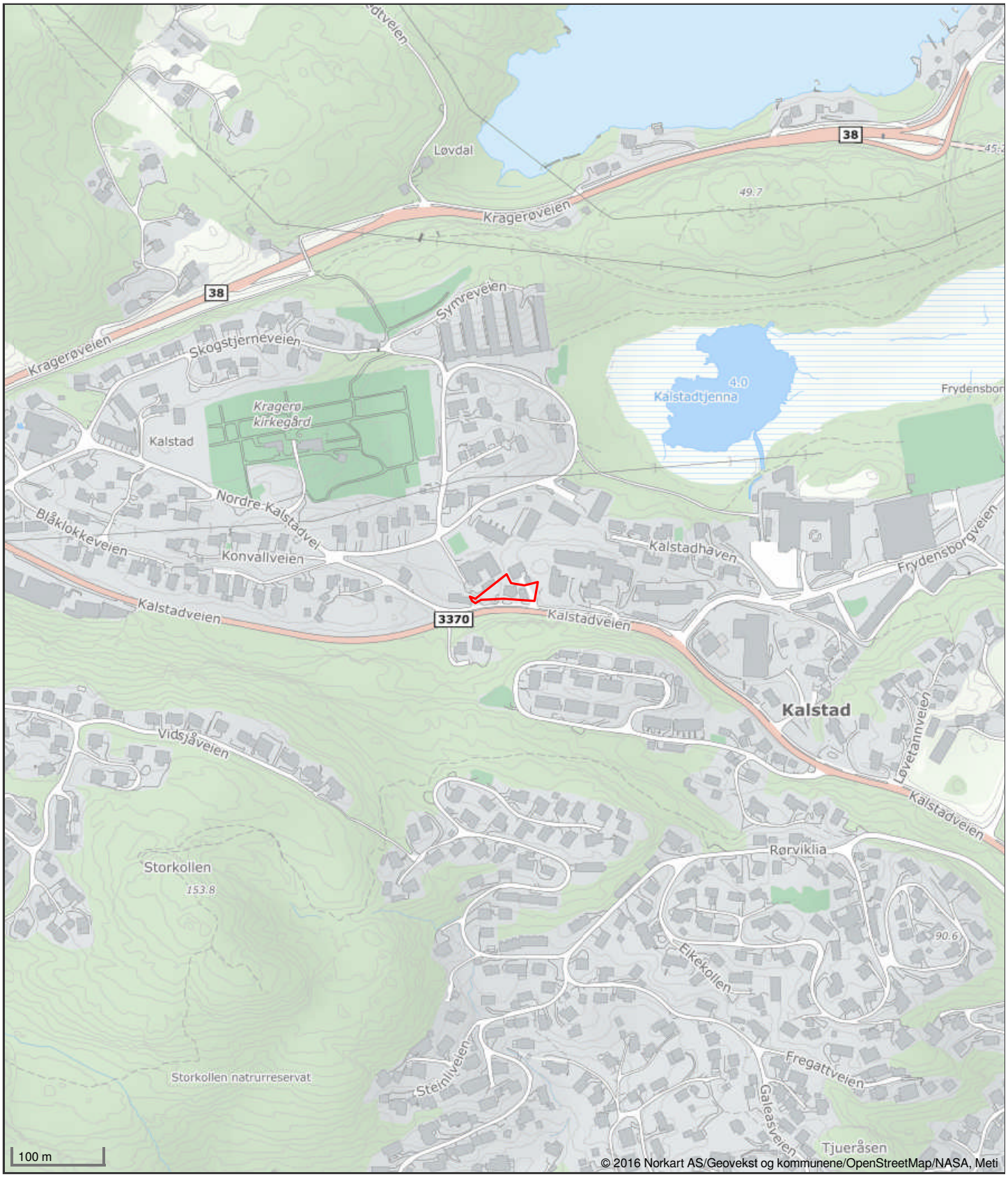
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 02.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4014 - 12/296//



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.

03.06.2026

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. 12 Bnr. 296 Fnr. Snr.

Adresse: Kalstadveien 20B, 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

Grunnkart

Eiendom: 12/296
Adresse: Kalstadveien 20B
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

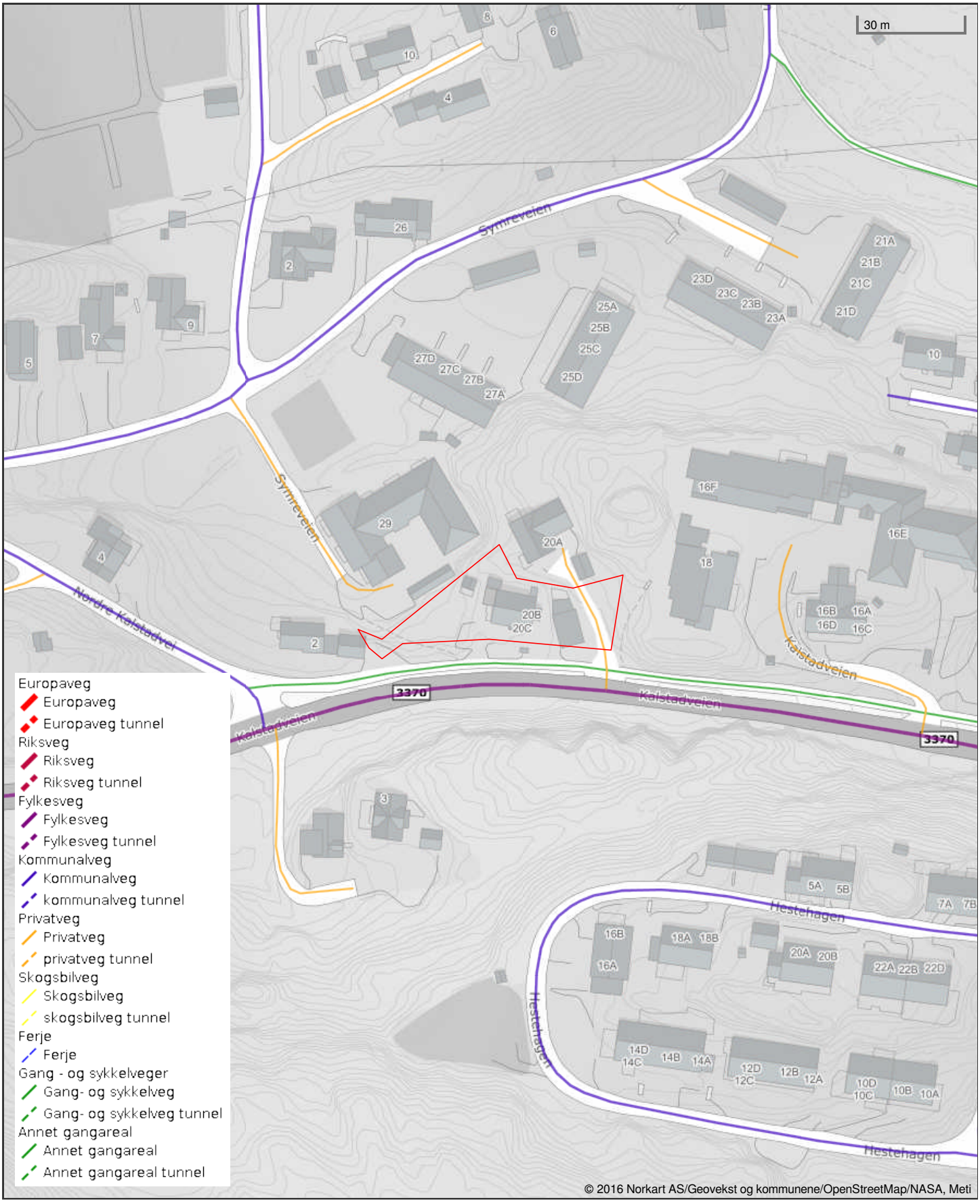
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 02.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 12/296//



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 -

DETALJREGULERINGSPLAN FOR EPLEHAGEN
GNR. 12 BNR. 290 M. FL.

BESTEMMELSER

Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning: 18.12.2014

Disse bestemmelser er i henhold til plan og bygningsloven 2008 og gjelder for området som er vist med plangrense på kart i målestokk 1:500, datert 25.11.2013.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for omsorgsboliger i et nytt leilighetsbygg i Symreveien. Bygget kan eventuelt benyttes til vanlig boligformål, men en kombinasjon av formålene tillates ikke.

Offentlige formål er angitt med o_ i plankartet. Øvrige arealer er private.

Planområdet vises med følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven §12-5:

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)
   - Bolig, B
   - Institusjon (eksisterende omsorgsleiligheter), BIN
   - Kombinert formål bolig/institusjon (nye omsorgsleiligheter), BKB
   - Renovasjon, BRE

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)
   - Veg, SV
   - Gang- og sykkelveg, SGS
   - Gangfelt/-veg, SGG
   - Parkering, SPA
   - Annet vegareal – teknisk, SVT

3. Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr.3)
   - Grønnstruktur, G

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

Formål, byggegrenser, utnytting og byggehøyder

1.1 Eksisterende boligbebyggelse B1 – B4

Ombygging og tilbygg tillates etter plan- og bygningslovens regelverk dersom annet ikke er angitt.

B1

Gjelder eksisterende boligtomt på Nordre Kalstadvei 4. Ved ombygging skal nåværende byggehøyde ikke overskrides.

På deler av tomta tillates terreng hevet til nåværende planert terreng rundt bygningen. Området er angitt med bestemmelsesgrense og bestemmelser er gitt nedenfor under §5, bestemmelsesområde #1.

B2

Gjelder eksisterende boligtomt, Nordre Kalstadvei 2.

B3

Gjelder eksisterende boligtomt, Kalstadveien 20A.

B4

Gjelder ubebygd boligtomt, Kalstadveien 20, gnr 12 bnr 296. Eiendommen kan bebygges med bolig i en etasje og underetasje. Gangvei over tomten skal opprettholdes uten trappeløsning.

Boligtomten skal etableres med ny adkomst langs gang- og sykkelvegen GSV fra Nordre Kalstadvei. Det kreves at gang- og sykkelveien skal utvides til 4 m asfaltert kjørebanebredde på denne strekningen før avkjørselen kan tas i bruk.

B5

Del av tomt B4.

1.2 Omsorgsleiligheter BIN

Gjelder eksisterende leilighetsbygg Symreveien 29 hvor det er bygget 6 leiligheter og kontor for betjening. Ombygging og tilbygg tillates etter vanlige regler.

1.3 Kombinert formål Bolig/Institusjon BKB

Bygget skal primært benyttes til omsorgsboliger. Dersom dette blir uaktuelt kan området benyttes til vanlig boligformål (leiligheter). Det kan ikke oppføres en kombinasjon av boliger etter boligformål og omsorgsboliger etter formål offentlig tjenesteyting. Det kan kun bygges ut etter et av formålene. Dersom man bygger etter offentlig tjenesteyting er krav til parkering 9 plasser. Dersom man bygger etter boligformål er kravet 1.5 plasser per leilighet. Eksisterende parkeringsplasser i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger o_BIN kan ikke benyttes til å oppfylle parkeringskrav.

På tomten kan det bygges leilighetsbygg med inntil 8 leiligheter i to etasjer. Bygget skal ha pulttak med gesimsretning som vist i planen. Grunnplanet skal ligge på ca. kote c+24,0 og bygningens gesimshøyde skal ikke overstige ca. kote c+31,8. Tomteutnyttelse, % BYA, skal ikke overskride 60 % av byggeområdet.

Byggegrenser er vist i plankartet. Langs adkomstveien skal bygningens fasade ikke ligge nærmere enn 2 m fra ytterkant vei. Langs nabogrense mot nord-vest er byggegrense 4 m. Byggets nordvestre hjørne kan legges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 3,0 m fra nabo. Det skal opparbeides universelt utformet uteoppholdsarealer foran byggets fasader mot syd-vest og nord-vest.

Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan som viser plassering og utforming av uteoppholdsareal, veier, VA-anlegg, håndtering av overvann og materialbruk. Utomhusplanen skal også vise utforming og opparbeiding av terreng.

1.4 Renovasjon, BRE

Område for plassering av avfallsdunker. Området er felles for BIN og BKB.

§2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl §12-5 nr. 2)

2.1 Kjørevei, SV

SV1

Kommunal veg Nordre Kalstadvei langs planområdet videreføres med nåværende trasé, vegbredde og standard.

SV2

Kommunal veg Symrevegen videreføres langs planområdet med nåværende trasé, vegbredde og standard.

SV3

Offentlig tilgjengelig adkomstveg til BIN og BKB fra Symreveien. Eksisterende veg utvides til 3,5 m kjørebanebredde. Langs veien skal det bygges gangfelt på en side som beskrevet i punkt 2.3.

SV4 – SV7

Private avkjørsler til boligeiendommene B1 – B4. Frisiktsoner mot Nordre Kalstadvei og gang- og sykkelveien langs Kalstadvegen skal være 3 x 20 m.

2.2 Gang- og sykkelveg, SGS

Gang- og sykkelveg langs Kalstadveien som videreføres med nåværende trasé, vegbredde og standard. Avkjørsler skal ha frisiktsone 3 x 20 m. Vegen skal også benyttes som adkomstveg for Nordre Kalstadvei 2 og Kalstadveien 20B. Del av vegen som skal benyttes som biladkomst for Kalstadvegen 20B skal utvides til 4 m vegbredde.

2.3 Gangareal, gangveg, SGG

SGG1

Gangfelt langs V3. Feltet skal ligge i plan med kjørebanen og skal markeres med heltrukken sperrelinje og kontrasterende miljødekke eller belegningsstein egnet for rullestolbrukere

SGG2

Offentlig tilgjengelig gangveg mellom Symreveien 29 og Kalstadveien. Vegen videreføres med dagens standard som grusveg og bredde ca 1,5 m.

2.4 Annen veggrunn tekniske anlegg, SVT1 – SVT7.

Gjelder arealer langs Symrevegen, Nordre Kalstadvei og Kalstadveien. Avgrensning følger eiendomsgrense som vist i planen. Arealer benyttes til grøft, tekniske installasjoner, frisiktsoner, snøopplag m.v. langs vegen.

2.5 Parkering, SPA.

Gjelder parkeringsarealer i tilknytning til o_BIN og o_BKB, eksisterende og nytt leilighetsbygg i Symreveien. Parkeringsplassene er felles for brukere av o_BIN og o_BKG dersom o_BKG bygges etter institusjonsformål.

SPA1 – SPA2

Parkeringsarealer i tilknytning til o_BIN. På områdene skal det samlet være minst 7 parkeringsplasser hvorav minst to plasser skal være tilrettelagt for utviklingshemmede.

SPA3

Parkeringsområde i tilknytning til o_BKG. På plassen skal anlegges 9 parkeringsplasser hvorav minst 2 plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Området skal gi snumulighet for personbil.

§3 GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5 nr.3)

3.1 Grønnstruktur G1 – G2

Gjelder områder som skal ivaretas som natur- eller parkområde og som ikke skal bebygges. I områdene kan det plantes vegetasjonsskjerm eller anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

G1

Gjelder sammenhengende grønnstruktur på eiendommen gnr 13 bnr 257 og del av eiendommen Nordre Kalstadveien 4 og del av tomt for leilighetsbygg som ikke skal bebygges.

G2

Gjelder del av eiendommen Kalstadveien 20 som ikke skal bebygges.

§4 HENSYNSSONER (Pbl §§11-8 og 12-6)

H140_1 – H140_9

Gjelder frisiktsoner ved utkjørsler og kryss. Frisiktsone mot kommunal veg V1 Nordre Kalstadvei og V2 Symrevegen skal være 4 x 45 m. Avkjørsler til eiendommer fra eksisterende veg V1 og GSV skal ha frisiktsone 3 x 20 m.

I frisiktsonene skal det være fri sikt fra 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt. Områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

§5 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1

Gjelder del av eiendommen Nordre Kalstadvei 4. For området som vist med avgrensningslinje tillates terrenget hevet til ca kote c+33,5 med tilpasning mot Nordre Kalstadvei. Forstøtningsmur skal detaljprosjekteres og skal bygges som natursteinsmur av høy kvalitet. Synlige murhøyde skal ikke overskride 2,0 m og terrenget foran skal legges inntil og tilsås. Evt. kan skråmur benyttes. Murkant skal sikres med miljøtilpasset gjerde i henhold til byggteknisk forskrift.

§6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Før igangsettingstillatelse

For B1, Nordre Kalstadvei 4, kreves detaljprosjektering av forstøtningsmur for heving av terreng.

Før o_SGS gang- og sykkelvei langs Kalstadveien utvides skal byggeplanen godkjennes av Statens Vegvesen. Det må også inngås en gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.

6.2 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

For nytt leilighetsbygg, BKB, skal adkomstveg SV3 med gangfelt SGG1 og parkeringsplasser SPA3 være ferdigstilt i henhold til planen.

For B4, Kalstadveien 20, skal av eksisterende gang- og sykkelveg utvides til 4 m vegbredde på strekningen som skal benyttes som atkomst til eiendommen. Vegen skal være etablert med fast dekke.

§7 FELLESBESTEMMELSER (Pbl 12-7)

7.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Høy vegetasjon kan likevel fjernes i den utstrekning dette gir vesentlig bedrede lys- og solforhold på eiendommene.

7.2 Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

7.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Tiltakshaver er ansvarlig for at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annen ledd.

Kragerø, 23.04.2014

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL

David Løffler

David Løffler

Bilag nr. 1820.102

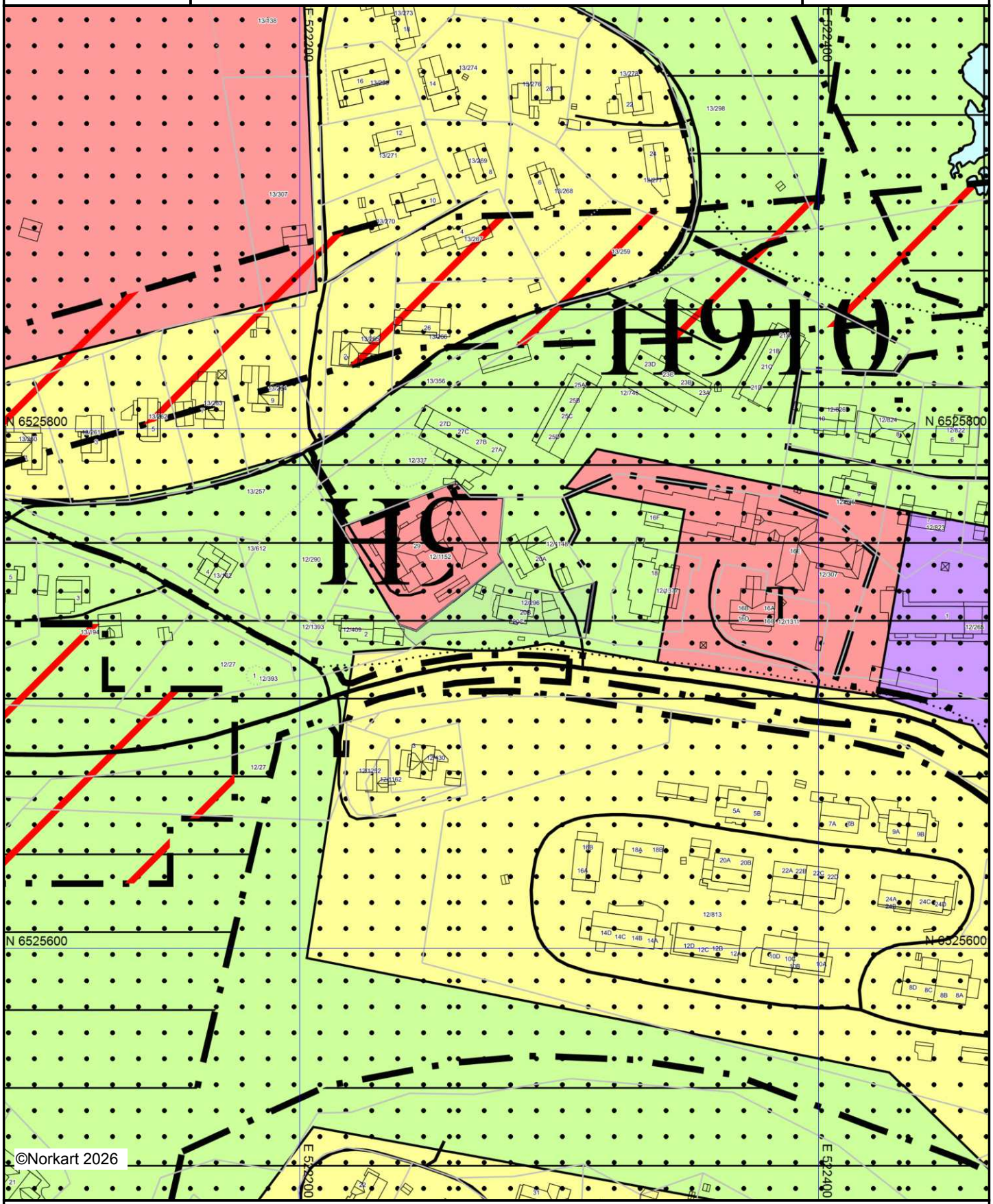
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/296
Adresse: Kalstadveien 20B
Dato: 02.06.2026
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 - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR - areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

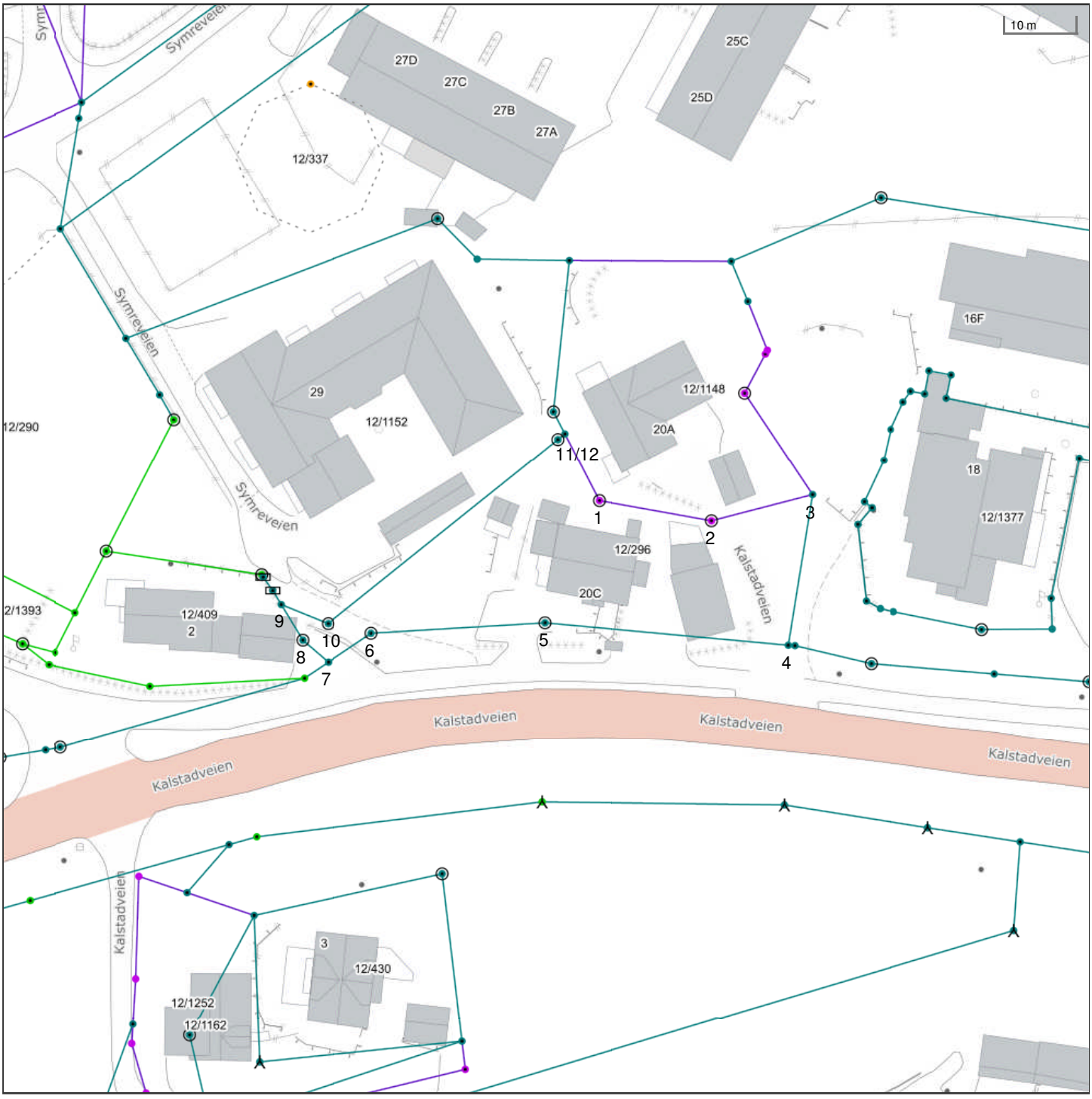
- Faresone grense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 12/296//



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	1 132,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6525736,6	**Øst**	522281,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525739,77	522283,31	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,68	
2	6525737,01	522299,27	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,20	
3	6525740,8	522313,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,78	
4	6525719,5	522310,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,56	
5	6525722,47	522275,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,69	
6	6525720,85	522251,01	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,72	
7	6525716,73	522244,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,35	
8	6525719,82	522241,26	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,79	
9	6525724,83	522238,16	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,89	
10	6525722,17	522244,86	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,21	
11	6525748,42	522277,36	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,78	
12	6525749,23	522278,35	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,28	

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	KALSTADHAUGEN	Beregnet areal	1132
Etablert dato	27.06.1947	Historisk oppgitt areal	1299
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.54	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	12/296
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	12/296
Endre egenskaper Annen forretningstype	11.12.2015 11.12.2015	 Sentralpunkt flyttet		12/296
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.03.1992			12/296 (-2164), 12/1152 (2164)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.02.1991			12/296 (-990), 12/1148 (990)
Skylddeling Skylddeling	22.10.1952			12/296, 12/337
Skylddeling Skylddeling	27.06.1947			12/265 (-3463), 12/296 (3463)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525736.6	522281.1		Ja	1132	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DJURIC JOVO F080360*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KALSTADVEIEN 20B 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Kalstadveien 20 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3772 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	403 Nordre Kalstad	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Vegadresse: Kalstadveien 20 C

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	15614218		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygningsnummer utgått (BU)	
2	300165880		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	21.10.2016
3	300165880	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2016
4	300165880	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	21.10.2016
5	300165880	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	04.11.2025
6	15592400		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
7	15592419		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
8	15592427		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
9	15592435		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
10	15592443		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
11	15614226		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	
12	300463355		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2016

1: Bygning 15614218: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.01.2003	30.01.2003	
Igangsettingstillatelse	09.08.2007	30.01.2003	
Tatt i bruk	13.08.2007	30.01.2003	
Bygningsnummer utgått		27.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	215	7	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0

H01	1	105	0	105	0	0	0
U01	1	95	0	95	0	0	0

2: Bygning 300165880: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 21.10.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	205,8
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	205,8
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	121,2
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.09.2010	28.09.2010	
Igangsettingstillatelse	28.09.2010	28.09.2010	
Midlertidig brukstillatelse	16.09.2015	16.09.2015	
Ferdigattest	21.10.2016	26.08.2025	11/02138-44

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	109	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Kalstadveien 20C	U0101	12/296	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10,1	0	10,1	12,2	0	12,2
H01	1	98,9	0	98,9	105,3	0	105,3
U01	1	76	0	76	88,3	0	88,3

3: Bygningsendring 300165880-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	4,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	4,5
Avløp		Bebygd areal	4,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.06.2015	17.06.2015	
Tatt i bruk	01.01.2016	18.10.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	3,4	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	3,4	0	3,4	4,5	0	4,5

4: Bygningsendring 300165880-2: Ombygging, Ferdigattest 21.10.2016

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.01.2016	19.01.2016	
Igangsettingstillatelse	18.01.2016	19.01.2016	
Ferdigattest	21.10.2016	25.10.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	-76	-2	-1	-1	
Bolig	Kalstadveien 20C	U0101	12/296	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

5: Bygningsendring 300165880-3: Tilbygg, Ferdigattest 04.11.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20,2

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	24,4
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	24,4
Avløp		Bebygd areal	9,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	22.05.2025	22.05.2025	24/5466-14
Ferdigattest	04.11.2025	04.11.2025	24/5466 - 17

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	20,2	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10,1	0	10,1	12,2	0	12,2
H01	0	10,1	0	10,1	12,2	0	12,2

6: Bygning 15592400: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

U01	1	84	0	84	0	0	0

7: Bygning 15592419: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

8: Bygning 15592427: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

9: Bygning 15592435: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

10: Bygning 15592443: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

11: Bygning 15614226: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.01.2003	30.01.2003	
Bygningsnummer utgått		27.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/296	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0

12: Bygning 300463355: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	16,5
Vannforsyning		BTA Totalt	16,5
Avløp		Bebygd areal	46,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.10.2014	16.10.2014	
Tatt i bruk	01.01.2016	18.10.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/296	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14,8	14,8	0	16,5	16,5

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	KALSTADHAUGEN	Beregnet areal	1132
Etablert dato	27.06.1947	Historisk oppgitt areal	1299
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.54	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	12/296
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	12/296
Endre egenskaper Annen forretningstype	11.12.2015 11.12.2015	 Sentralpunkt flyttet		12/296
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.03.1992			12/296 (-2164), 12/1152 (2164)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.02.1991			12/296 (-990), 12/1148 (990)
Skylddeling Skylddeling	22.10.1952			12/296, 12/337
Skylddeling Skylddeling	27.06.1947			12/265 (-3463), 12/296 (3463)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525736.6	522281.1		Ja	1132	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DJURIC JOVO F080360*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KALSTADVEIEN 20B 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Kalstadveien 20 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3772 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	403 Nordre Kalstad	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Vegadresse: Kalstadveien 20 C

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	15614218		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygningsnummer utgått (BU)	
2	300165880		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	21.10.2016
3	300165880	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2016
4	300165880	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	21.10.2016
5	300165880	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	04.11.2025
6	15592400		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
7	15592419		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
8	15592427		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
9	15592435		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
10	15592443		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygging avlyst (BA)	
11	15614226		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	
12	300463355		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2016

1: Bygning 15614218: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.01.2003	30.01.2003	
Igangsettingstillatelse	09.08.2007	30.01.2003	
Tatt i bruk	13.08.2007	30.01.2003	
Bygningsnummer utgått		27.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	215	7	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0

H01	1	105	0	105	0	0	0
U01	1	95	0	95	0	0	0

2: Bygning 300165880: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 21.10.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	205,8
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	205,8
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	121,2
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.09.2010	28.09.2010	
Igangsettingstillatelse	28.09.2010	28.09.2010	
Midlertidig brukstillatelse	16.09.2015	16.09.2015	
Ferdigattest	21.10.2016	26.08.2025	11/02138-44

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	109	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Kalstadveien 20C	U0101	12/296	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10,1	0	10,1	12,2	0	12,2
H01	1	98,9	0	98,9	105,3	0	105,3
U01	1	76	0	76	88,3	0	88,3

3: Bygningsendring 300165880-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	4,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	4,5
Avløp		Bebygd areal	4,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.06.2015	17.06.2015	
Tatt i bruk	01.01.2016	18.10.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	3,4	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	3,4	0	3,4	4,5	0	4,5

4: Bygningsendring 300165880-2: Ombygging, Ferdigattest 21.10.2016

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.01.2016	19.01.2016	
Igangsettingstillatelse	18.01.2016	19.01.2016	
Ferdigattest	21.10.2016	25.10.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	-76	-2	-1	-1	
Bolig	Kalstadveien 20C	U0101	12/296	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

5: Bygningsendring 300165880-3: Tilbygg, Ferdigattest 04.11.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20,2

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	24,4
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	24,4
Avløp		Bebygd areal	9,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	22.05.2025	22.05.2025	24/5466-14
Ferdigattest	04.11.2025	04.11.2025	24/5466 - 17

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kalstadveien 20B	H0101	12/296	20,2	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10,1	0	10,1	12,2	0	12,2
H01	0	10,1	0	10,1	12,2	0	12,2

6: Bygning 15592400: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

U01	1	84	0	84	0	0	0

7: Bygning 15592419: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

8: Bygning 15592427: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

9: Bygning 15592435: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

10: Bygning 15592443: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1991	15.05.1991	
Bygging avlyst		04.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/296	132	4	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	12/296	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

11: Bygning 15614226: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.01.2003	30.01.2003	
Bygningsnummer utgått		27.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/296	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0

12: Bygning 300463355: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	16,5
Vannforsyning		BTA Totalt	16,5
Avløp		Bebygd areal	46,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.10.2014	16.10.2014	
Tatt i bruk	01.01.2016	18.10.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/296	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14,8	14,8	0	16,5	16,5

Prt.koll 24 side 74

J. nr.

L. nr.

Dag bok ført 22 jan. 79

Nr. 212

Kragerø kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Kalstad Vestre gate/vei nr. (gr.nr. 12 br.nr. 265)

Parsellen er betegnet Kalstadhaugen gate/vei nr. (gr.nr. 12 br.nr. 296)

År 1978 den 7/9 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Kalstadhaugen g.nr. 12 b.nr. 296

Forretningen er forlangt av Norsk Hyperit A/S

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen.

I nærvær av kartvitne Kjell Sjetne og Knut Taraldsen

Bl. 539 a. 10 000. Andvord - 11807/75.

Ved forretningen møtte: [1])

Som eier av g.nr. 12 b.nr. 296, For Norsk Hyperit A/S møtte Steinar Halvorsen.
Som nabo g.nr. 12 b.nr. 746, for Kragerø bolig og byggelag møtte Arnold Gulliksen.
Som nabo g.nr. 12 b.nr. 876 møtte ingen da grensen var koordinatbestemt.
Som nabo g.nr. 12 b.nr. 307 møtte Ruth Gudbrandsen og Rolf Gudbrandsen.
Som nabo Kalstadveien v/ Statens vegvesen møtte ingen da grensen var koordinatbestemt.
Som nabo g.nr. 12 b.nr. 409 møtte ingen.
Som nabo g.nr. 12 b.nr. 290 møtte Jørgen K Schulze.

Grensebeskrivelse:

i nord nordvest	mot	g.nr. 12 b.nr. 746	etter	AB= 47,45m
i nordøst	"	" " " "	"	BC= 8,02m
i nord	"	" " " "	"	CD= 36,10m
i øst nordøst	"	" " " 876	"	DE= 6,11m
i " "	"	" " " 307	"	EF= 28,87m
i "	"	" " " "	"	FG= 21,57m
i syd	"	Kalstadveien	"	GH= 29,08m
i "	"	"	"	HI= 35,25m
i "	"	"	"	IJ= 0,72m
i sydvest	"	g.nr. 12 b.nr. 409	"	JK= 5,62m
i " "	"	" " " "	"	KL= 8,21m
i " "	"	" " " "	"	LM= 2,33m
i " "	"	" " " "	"	MN= 25,67m
i sydvest	"	samtidig skylddelt parsell	"	NO= 4,06m
i " "	"	g.nr. 12 b.nr. 290	"	OA= 9,30m

Midtpunktkoordinater X = 97340,94 Y= 57747,55

Kartblad BX o,21 - 1- 41

Areal: 4453m2 4452.49

Forretningen slutt.

Kjell Sjetne. Kjell Sjetne

Leif Hansen

Knut Taraldsen. Knut Taraldsen

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

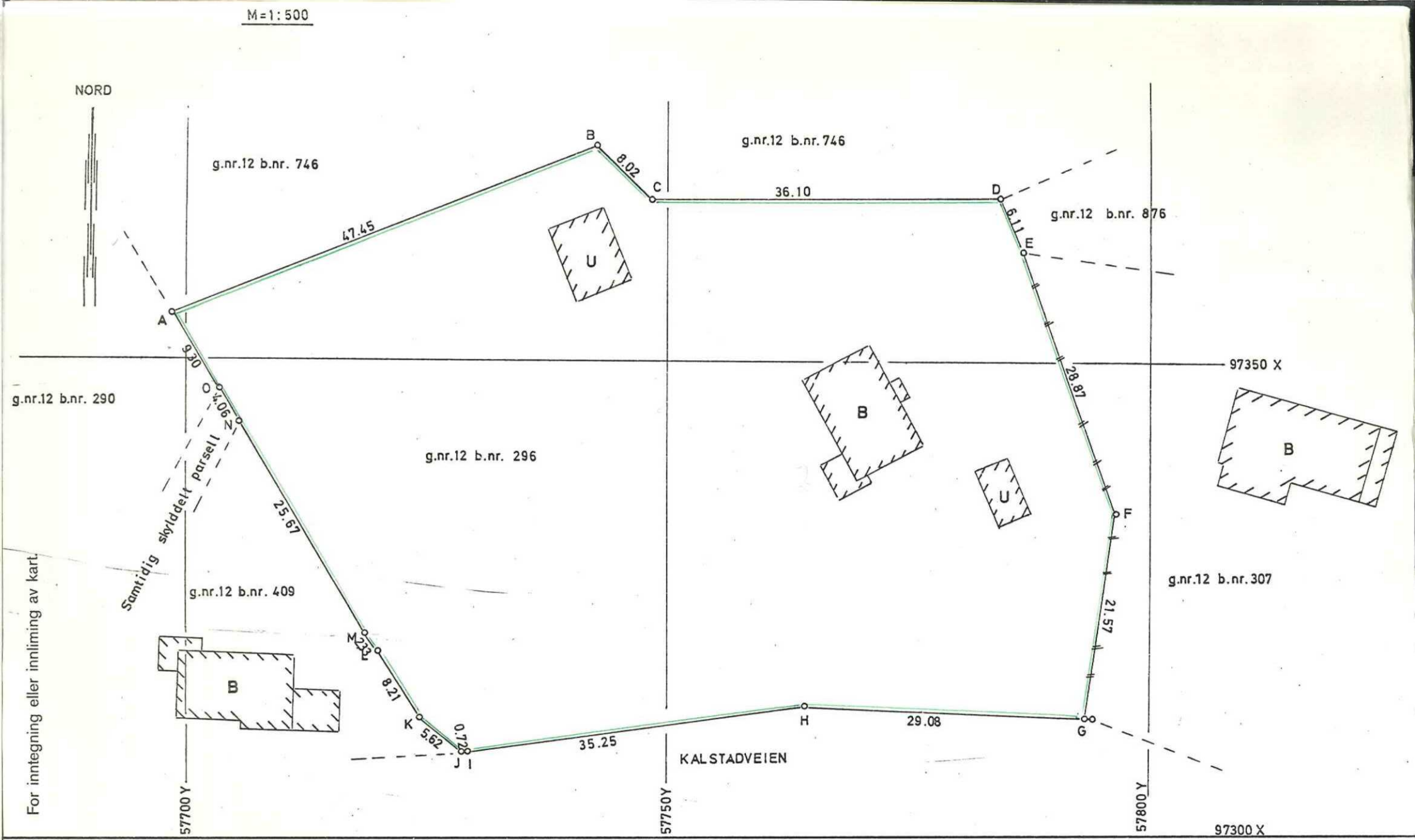
NORD

M=1:500

Koordinater

		X	Y
1096	A	9 7355.11	5 7698.61
1097	B	9 7372.68	5 7742.68
1098	C	9 7367.05	5 7748.39
1099	D	9 7367.28	5 7784.49
1100	E	9 7361.67	5 7786.92
1101	F	9 7334.43	5 7796.49
1102	G	9 7313.09	5 7793.37
1103	H	9 7314.19	5 7764.31
1104	I	9 7309.25	57729.41
1105	J	9 7309.20	5 7728.69
1106	K	9 7312.78	5 7724.36
1107	L	9 7319.73	5 7719.99
1108	M	9 7321.59	5 7718.59
1109	N	9 7343.72	5 7705.58
1110	O	9 7347.22	5 7703.52

M=1:500


NORD
g.nr.12 b.nr. 746
g.nr.12 b.nr. 746
g.nr.12 b.nr. 876
g.nr.12 b.nr. 290
g.nr.12 b.nr. 296
g.nr.12 b.nr. 409
g.nr.12 b.nr. 307
Samtidig skyldelt parsell
For inntegning eller innliming av kart.
KALSTADVEIEN
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
47.45
8.02
36.10
6.11
28.87
21.57
29.08
35.25
0.72
5.62
8.21
2.33
25.67
2.90
9.30
U
B
97350 X
97300 X
57700 Y
57750 Y
57800 Y

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalstadveien 20B, 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**	1 132 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF
	Delareal	1 132 m^2
	KPHensynsonenavn	H910_168
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	1 132 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Kragerø
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014168
Navn	Detaljreguleringsplan for Eplehagen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/569/2014168_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 933 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 8 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT4
	Delareal 44 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** V7
	Delareal 11 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** o_SGG2
	Delareal 115 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 20 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2

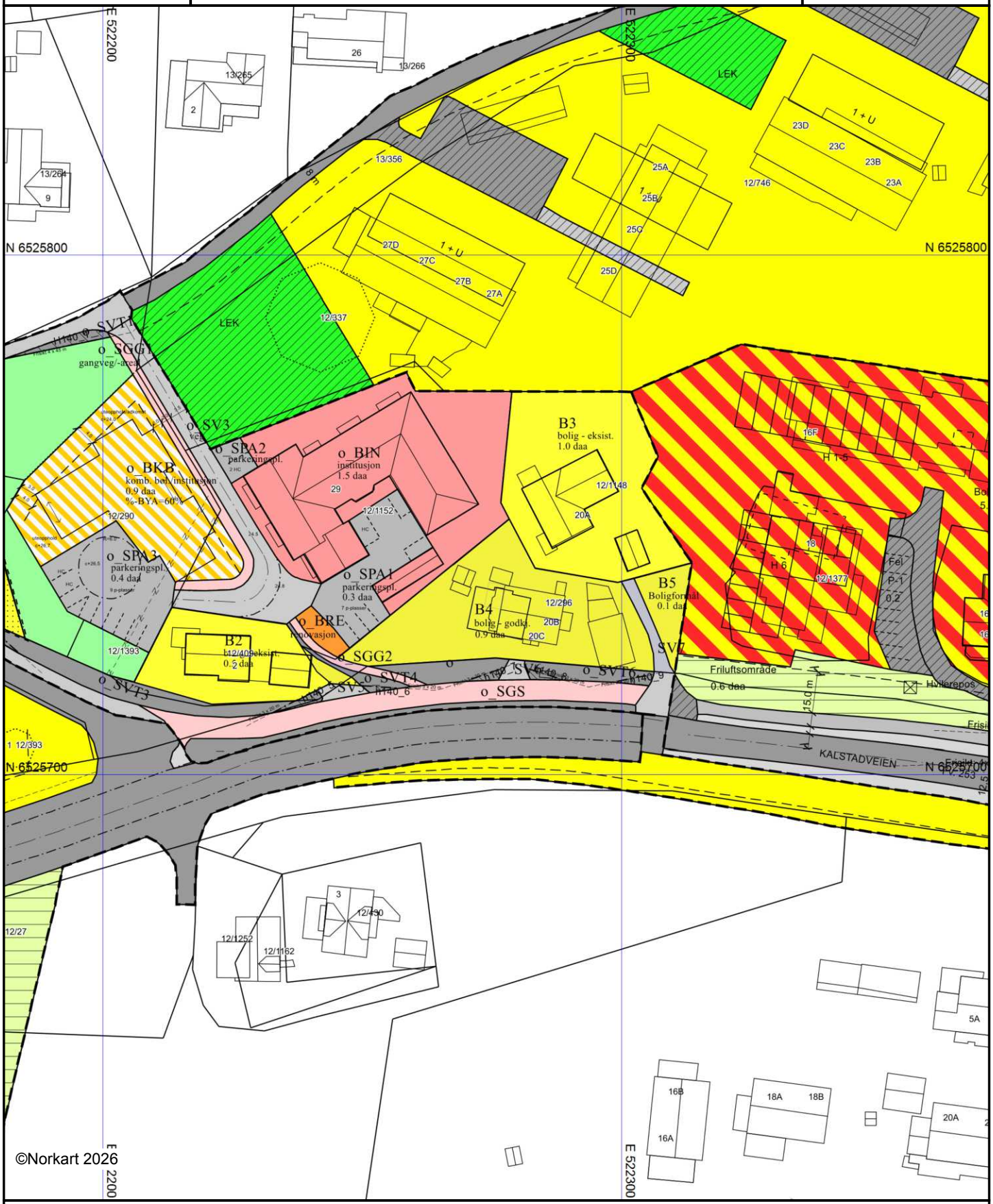
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/296
Adresse: Kalstadveien 20B
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2
- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12
- Boligbebyggelse
- Institusjon
- Renovasjonsanlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3
- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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:
Kalstadveien 20 B og 20 C, 3772 Kragerø
Gnr. 12, Bnr. 296, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260095

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.
