PRIVATMEGLEREN

LOVISENBERGVEIEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

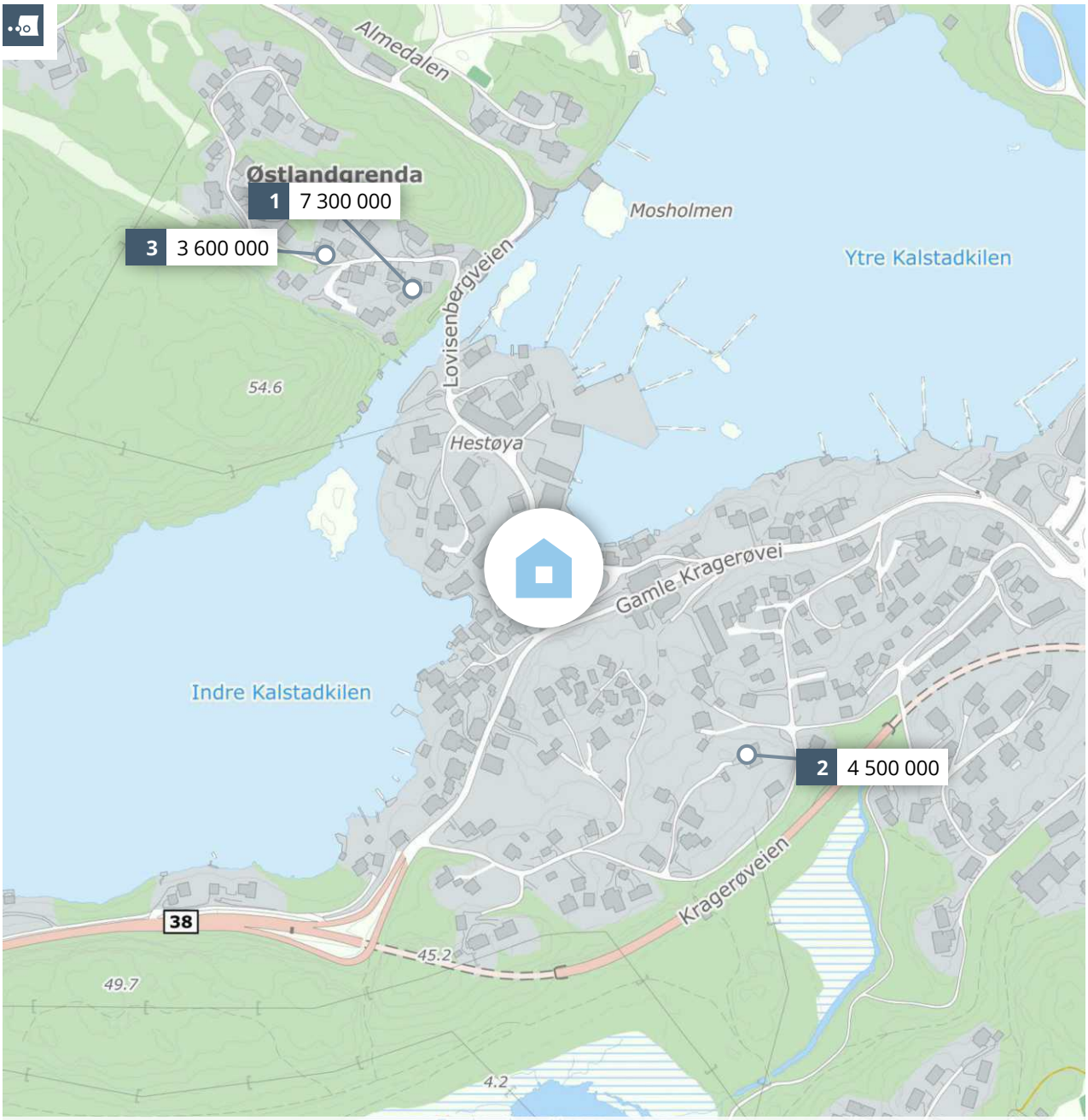
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LOVISENBERGVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 29.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lovisenbergveien 5, 3770 KRAGERØ

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 2021

GNR 12 BNR 223 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS KALSTADKILEN

Verdivurdert til

4 890 000

-	4 890 000	29 107
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	369 m²
Byggeår	2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østlandbakken 3				22.07.2026	7 800 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**28 405**
	257 m²	2011	421 m²	4 sov						
2	Schønbergs vei 24				26.03.2021	4 190 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**20 270**
	222 m²	1967	2 500 m²	5 sov						
3	Østlandbakken 12				05.05.2023	3 690 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**23 226**
	155 m²	1977	568 m²	3 sov						

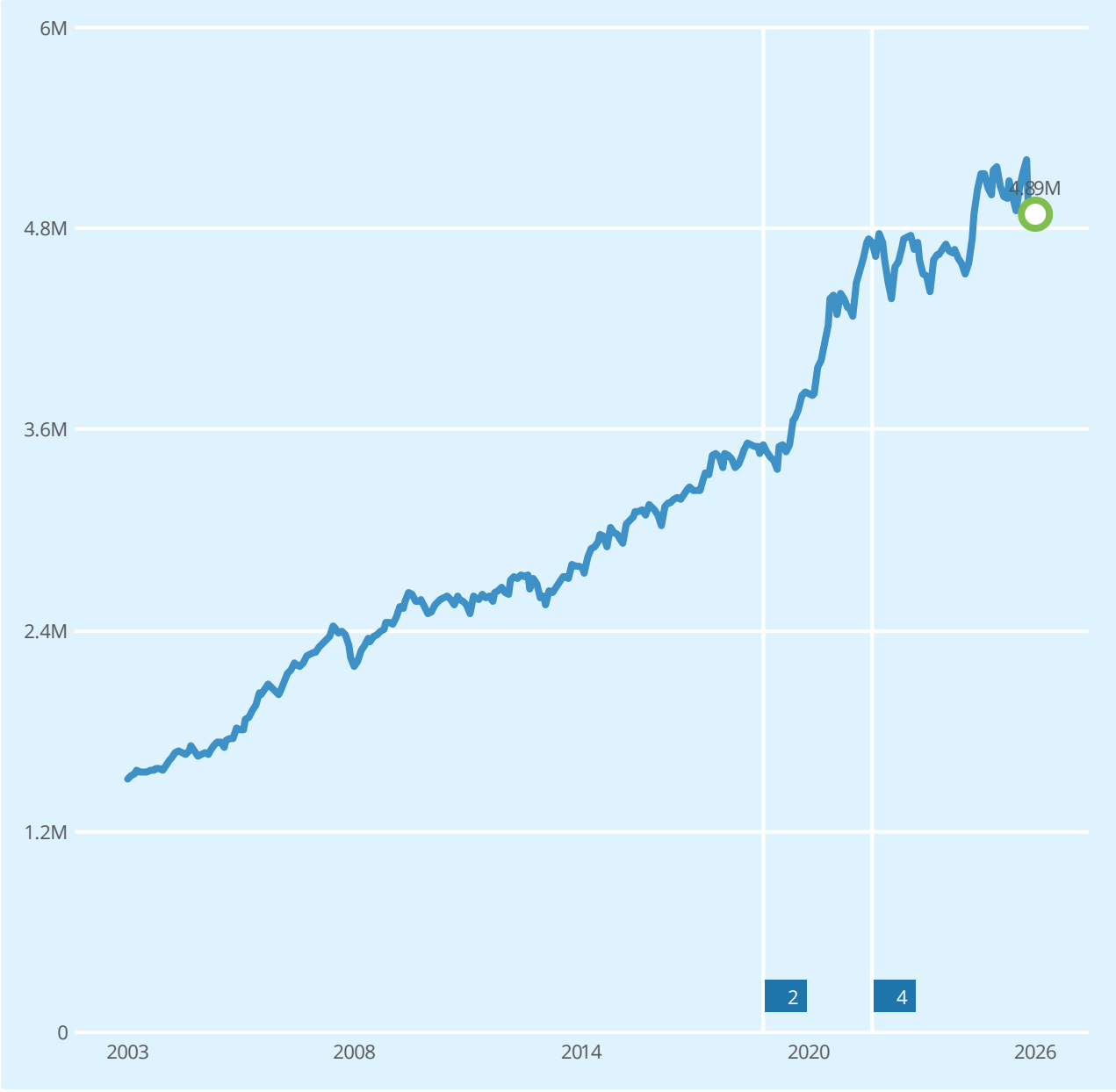
Boligen har gjennomgått en omfattende fornyelse de senere årene, og fremstår lys, trivelig og godt tilpasset en moderne hverdag. Her kan du flytte rett inn og nyte en bolig hvor det er lagt vekt på både komfort og funksjonalitet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.02.2019		04.02.2019	-	1 500 000	-	1 500 000

Eneboliger til salgs i 3770 KRAGERØ nå

15
eneboliger til salgs

4.8M
4.6M
4 485 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i 3770 KRAGERØ siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

5.1M
4.8M
4 512 000 Prisantydning i snitt
4 302 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 107 Lovisenbergveien 5
Totalpris 4 890 000

27 564 KRAGERØ kommune i snitt siste 6 mnd

27 131 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Lovisenbergveien 5, 3770 KRAGERØ

KRAGERØ kommune

gnr. 12, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22670-1028 **PropCloud ref nr:** GE1603

Foretak: BAKKEN TAKST **Takstingeniør:** Martin Bakken **Vår ref:** Martin

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

Bakken Takst

Bakken Takst er et uavhengig takstfirma med solid faglig kompetanse og lang erfaring innen oppføring, vedlikehold og tilstandsanalyse av bolig og fritidsbolig. Vi innehar byggmesterkompetanse og er sertifisert gjennom BMTF (Byggmestrenes takseringsforbund) og vi er medlem av NITO. Alle våre vurderinger utarbeides i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bransjestandarder, for å sikre gode og oversiktlige rapporter.

Våre befaringer gjennomføres med fokus på detaljer og faglig grundighet. Rapportene våre utformes med tydelig dokumentasjon og forståelig språk, slik at man får en komplett og oversiktlig fremstilling av eiendommens tilstand.

Vår praktiske erfaring som byggmester og takstingeniør gjør at våre vurderinger er realistiske.



Rapportansvarlig



Martin Bakken
Uavhengig Takstingeniør
martin@bakkentakst.no
957 53 622

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2021 med normal alders- og bruksslitasje, med enkelte avvik. Viser til rapportens punkter for fullstendig oversikt.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein og besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp, snøfangere, piper, pipehatter og øvrige beslag av plastbelagt/ lakkert stål.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det himlinger helt til mønet og hele konstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for innspeksjon.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende 1-lags glass (koblet vindu).

Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Det er veranda bygget av impregnerte materialer ut fra 2. etasjen.

Det er platting på terreng av impregnerte materialer som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er belagt med laminat og flis.

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Boligen er utført med tiltak mot radon etter TEK17, dette er erklært av ansvarlig utførende ved søknad om ferdigattest.

Det er pipe i lettklinkerblokker med sotluke/feieluke. Det er ikke vedovn tilkoblet pipen.

Innvendig trapp har malte vanger og beisede trinn av tre.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontroll og samsvarserklæringer i sammenheng med ferdigattest. Boligen er oppført med krav om uavhengig kontroll av våtrom. Kontrollerklæring eller annen dokumentasjon er fremvist.

Veggene er flislagte, og himlingen har malte, slette flater.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 20 mm fall fra dør til sluk.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke montert dusjvegger her på befaringsdagen, det var plassert et badekar i dusjsonen. Badekaret skal fjernes før salg.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling i konstruksjon er foretatt i innspeksjonsluke i baderomsinnredningen, uten å påvise unormale forhold. Måling uten utslag på fuktmålerutstyr, det vil si 6% eller mindre.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontroll og samsvarserklæringer i sammenheng med ferdigattest. Boligen er oppført med krav om uavhengig kontroll av våtrom. Kontrollerklæring eller annen dokumentasjon er fremvist.

Badet har flis på vegg og slett, malt innvendig tak.

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Badet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden og inn mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat uten utslag på fuktmålerutstyr, det vil si 6% eller mindre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av kompaktlaminat.

Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i teknisk rom.

Det er sikringskap med automatsikringer fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det er montert luft-luft varmepumpe i 2. etasje fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmur av støpte isolerte elementer og gulv av støpt betongplate.

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen med svakt fall bort fra bygning.

Vann og avløpsledningene er av plast fra 2021 og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

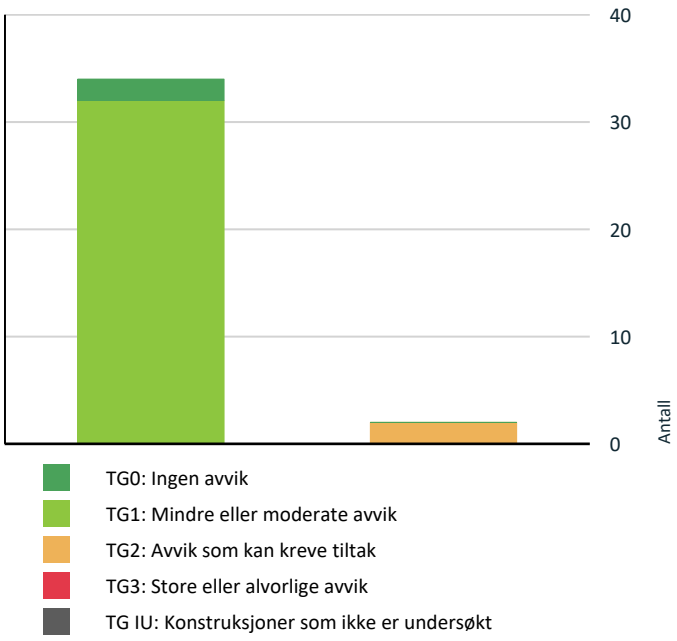
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger i trappløpet Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein og besiktiget fra bakkenivå.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp, snøfangere, piper, pipehatter og øvrige beslag av plastbelagt/ lakkert stål.

Tilstandsrapport





Renner og nedløp



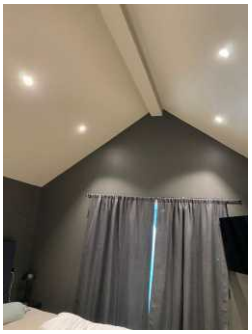
Takrenner og nedløp

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det himlinger helt til mønet og hele konstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for innspeksjon.





Mønet himling





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.





Utvendig kledning

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende 1-lags glass (koblet vindu).
Det er lufting i vinduene, det mangler utvendig del av vindusventiler.





Koblede vinduer med 2-lags isolerglass + 1-lags glass



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



Dobbel terrassedør i 2. etasje



Inngangsdør



dobbel terrassedør i førsteetasje

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda bygget av impregnerte materialer ut fra 2. etasjen.

Verandaen er tekket med plater i mellom bjelker for å skjerme uteplass under. Slike plater kan ved uvær dryppe litt men de tar unna det meste av nedbør.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Veranda



Tekket med plater mellom bjelker.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng av impregnerte materialer som ligger inntil boligen.

Tilstandsrapport





Terrasse på terreng

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen er belagt med laminat og flis.



Flislagt gulv i hall



Laminatgulv

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.



Overflater av slette, malte flater

TG 2 Overflater - vegger i trappløpet

Beskrivelse

Veggene i trappløpet har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker i overflater på veggene i trappeløpet. Plateskjøter mellom 1 og 2 etasje har sprukket opp grunnet bevegelser (krymp i konstruksjon osv.) Dette er relativt vanlig i nybygg med overflater av sparklet og malt gips som går over to etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene må utbedres for å lukke avviket. K-foss informerer om at dette skal utbedres før salg.



Gipsskjøt mellom etasjer



Overgang mellom 1 og 2 etasje

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse
Boligen er utført med tiltak mot radon etter TEK17, dette er erklært av ansvarlig utførende ved søknad om ferdigattest.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i lettklinkerblokker med sotluke/feieluke. Det er ikke vedovn tilkoblet pipen.



Pipe med feieluke

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp har malte vanger og beisede trinn av tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontroll og samsvarserklæringer i sammenheng med ferdigattest.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført med krav om uavhengig kontroll av våtrom. Kontrollerklæring og annen dokumentasjon er fremvist, og det er utstedt ferdigattest på boligen noe som tilsier at denne dokumentasjonen er innsendt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malte, slette flater.



Overflater

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 20 mm fall fra dør til sluk.



Flislagt gulv

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

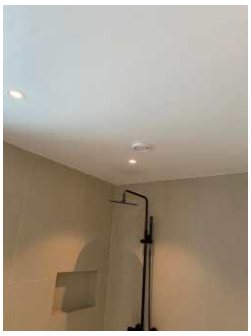
Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke montert dusjvegger her på befaringsdagen, det var plassert et badekar i dusjsonen. Badekaret skal fjernes før salg.









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i konstruksjon er foretatt i innspeksjonsluke i baderomsinnredningen, uten å påvise unormale forhold. Måling uten utslag på fuktmålerutstyr, det vil si 6% eller mindre.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontroll og samsvarserklæringer i sammenheng med ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført med krav om uavhengig kontroll av våtrom. Kontrollerklæring og annen dokumentasjon er fremvist, og det er utstedt ferdigattest på boligen noe som tilsier at denne dokumentasjonen er innsendt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på vegg og slett, malt innvendig tak.



Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Gulv i dusjsone



Nedsenket gulv i dusj

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

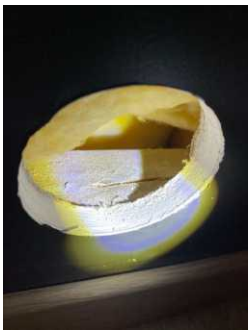
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden og inn mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat uten utslag på fuktmålerutstyr, det vil si 6% eller mindre.



Måling uten utslag



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av kompaktlaminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.



Avløp under vask bad 2. etasje



Avløp under vask på kjøkken



Avløp under vask på bad/vaskerom

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom.



Aggregat i teknisrom

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i teknis rom.

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

Det er sikringskap med automatsikringer fra byggeår.



Sikringskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert luft-luft varmepumpe i 2. etasje fra byggeår.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av støpte isolerte elementer og gulv av støpt betongplate.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Tilstandsrapport





Natursteinsmur

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen med svakt fall bort fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløpsledningene er av plast fra 2021 og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

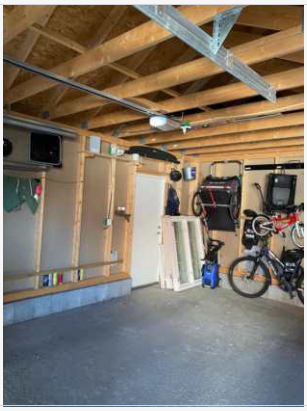
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk over støpt betongdekke og ringmur av lettklinkerblokker.

Det er saltak med prefabrikerte takstoler yttertak tekket med teglstein.

Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Det er to garasjeporter med elektrisk åpner og det er to malte ytterdører.

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



Utebod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod oppført i bindingsverk over støpt betongplate.

Boden har saltak med prefabrikerte takstoler og yttertak tekket med teglstein.

Yttervegger er kledd med stående bordkledning og har malt ytterdør.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

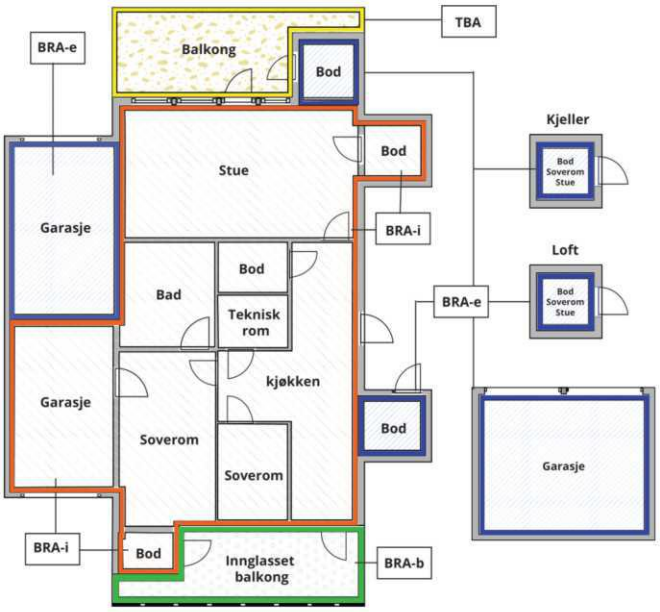
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	74			74	27		74
2. Etasje	67			67	5	7	74
SUM	**141**				**32**	**7**	**148**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue, teknisk rom		
2. Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bod, garderobe		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet etter NS 3940:2023

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt areal gjelder del av garasje som tilhører nr 5.

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

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

BAKKEN TAKST
Biørnsborgbakken 5
3770 KRAGERØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Martin Bakken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	223		0	739.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Lovisenbergveien 5

Hjemmelshaver
Dahll Peter George, K-Foss Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger langs Lovisenbergveien, med nærhet til strand, brygger og sjø.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, asfalt og plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		10.09.2026	Gjennomgått		Nei
Eier		19.08.2026 Eier informerte om eiendommen og svarte på spørsmål.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		10.09.2026	Gjennomgått		Nei
Tegninger		10.09.2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	Lovisenbergveien 5
2	12.09.2026	Lovisenbergveien 5, V2

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest



Adresse **Lovisenbergveien 5, 3770 KRAGERØ**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360839**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301322744**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **223**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **130,77**

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	MOLDFJELD	Beregnet areal	739.4
Etablert dato	04.12.1940	Historisk oppgitt areal	758,6
Oppdatert dato	23.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	12/223
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	21.10.2021 04.01.2022	Sak 21/05667		3814-Mnrmangler, 12/28, 12/202, 12/223, 12/1249, 12/1250, 13/20, 13/32, 13/372
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	12/223
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.08.2015 27.08.2015	Sak 15/02873		12/28, 12/202, 12/223, 12/1250, 12/1251, 13/20, 13/31, 13/372
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.08.2015 27.08.2015	Sak 15/02873		12/202, 12/223, 12/410, 13/31, 13/167, 13/372, 13/373, 13/375
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.04.2013 03.04.2013			0815-Mnrmangler, 0815-13/130, 12/28, 12/223, 13/372
Skylddeling Skylddeling	04.12.1940			12/28 (-758,6), 12/223 (758,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526564.52	522886.05		Ja	739.4	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
K-FOSS EIENDOM AS S930712124	Fester (F) 1/1	Dalaneveien 31 3772 KRAGERØ	
DAHLL PETER GEORGE F080454*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FRYDENSBORGBAKKEN 2 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Lovisenbergveien 5

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Lovisenbergveien 7 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165341899		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	12.03.2024
2	165341902		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
3	165341902	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	22.08.2019
4	301322744		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	12.03.2024
5	165341910		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	22.08.2019
6	301137531		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	29.11.2022
7	301322763		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	12.03.2024

1: Bygning 165341899: Enebolig (111), Bygning revet/brent 12.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118,9
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118,9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	137,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	137,5
Avløp		Bebygd areal	93
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.06.2007	
Bygning godkjent for riving/brenning	16.06.2022	14.03.2024	19/03764
Bygning revet/brent	12.03.2024	14.03.2024	23/4938

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	12/223	118,9	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	39,6	0	39,6	45	0	45
H01	1	79,3	0	79,3	92,5	0	92,5

2: Bygning 165341902: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	71
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	72,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	72,5
Avløp		Bebygd areal	47,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.07.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lovisenbergveien 7A	H0101	12/223	71	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	29	0	29	24,8	0	24,8
H01	1	42	0	42	47,7	0	47,7

3: Bygningsendring 165341902-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 22.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	22,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	26,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	26,5
Avløp		Bebygd areal	33,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.08.2019	26.08.2019	
Igangsettingstillatelse	22.08.2019	26.08.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lovisenbergveien 7A	H0101	12/223	22,5	0	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	22,5	0	22,5	26,5	0	26,5

4: Bygning 301322744: Enebolig (111), Ferdigattest 12.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	218
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	218
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	109
Energikilder	Annen energikilde, Biobrensel, Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.06.2022	14.03.2024	19/03764
Ferdigattest	12.03.2024	14.03.2024	23/4938

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lovisenbergveien 5	H0101	12/223	146	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73	0	73	109	0	109
H01	1	73	0	73	109	0	109

5: Bygning 165341910: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 22.08.2019

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.07.2007	
Bygning godkjent for riving/brenning	22.08.2019	26.08.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/223	-	-	-	-	-

Etasjer

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

6: Bygning 301137531: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 29.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	50
Vannforsyning		BTA Totalt	50
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.08.2019	02.12.2022	19/03766-3
Ferdigattest	29.11.2022	02.12.2022	19/03766-5

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/223	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48,5	48,5	0	50	50

7: Bygning 301322763: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 12.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6,9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.06.2022	14.03.2024	19/03764
Ferdigattest	12.03.2024	14.03.2024	23/4938

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/223	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6,9	6,9	0	0	0

Utskriftsdato: 24.08.2026

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.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lovisenbergveien 5, 3770 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	8 328,44 kr
Eiendomsskatt	7 640,04 kr
Renovasjon	5 557,50 kr
Vann	5 394,62 kr
Sum	**26 920,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1910000 0/00	4.00	1/1	0 %	7 640,00 kr	5 730,03 kr
Renovasjon	25%	2 Stat.	5025.00	1/1	0 %	10 050,00 kr	7 537,50 kr
Vannavgift	15%	200 m^3	22.00	1/1	0 %	4 399,90 kr	3 331,52 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	2 Kr	2806.00	1/1	0 %	5 612,00 kr	4 249,70 kr
Kloakkavgift	15%	200 m^3	46.80	1/1	0 %	9 361,00 kr	7 088,96 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	2 Kr	3428.20	1/1	0 %	6 856,39 kr	5 191,97 kr
					Sum	**43 919,29 kr**	**33 129,68 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.

Utskriftsdato: 24.08.2026

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.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lovisenbergveien 5, 3770 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
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 24.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lovisenbergveien 5, 3770 KRAGERØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 677 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 62 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende **Områdenavn** N
	Delareal 739 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Kragerø **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 m^2
KPHensynsonenavn	H910_92a
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	738 m^2
KPHensynsonenavn	H910_19
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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	200319
Navn	Hestøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/178/200319_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 724 m^2 **Formål** Boliger

Id	200392A
Navn	Mindre del av Kilen deler av gnr 12 og 13
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1282/200392A_Reguleringsplan_Kilen.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Boliger

KRAGERØ KOMMUNE

Reguleringsplan for området «Kilen», deler av gnr.12 og 13 – PLANID: 200392A

PLANBESTEMMELSER

Bestemmelser til plankart datert 06.02.2003

Revidert som mindre vesentlig endring i Hovedutvalg for Plan, bygg og miljø den 13.02.2019, i sak 22/19.

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist på plangrense i plankart i målestokk 1:1000 datert 06.02.2003.

1.2 Området reguleres for følgende formal (jfr. Plan og bygningsloven av 1985 - § 25)

1. Byggeområder
- 1.1 Boliger
- 1.2 Service – bevertning, konferanse og overnatting
- 1.3 Konsentrert boligbebygggelse
- 1.4 Utleiehytter/serviceformål
- 1.5 Offentlig formal
- 1.6 Særskilt allmennytting formal
- 1.7 Bolig/forretning/Kontor
- 1.8 Uteoppholdsareal

3. Trafikkområder
- 3.1 Kjørevei med fortau
- 3.2 Annen veigrunn
- 3.3 Fortau

4. Friområde
- 4.1 Badeplass

5. Fareområde
- 5.1 Trafo

6. Spesialområde
- 6.1 Friluftsområde I sjø
- 6.2 Privat småbåtanlegg – landdelen – Parkering/badeplass
- 6.3 Privat småbåtanleggg – sjødelen
- 6.4 Privat veg

7. Fellesområder
- 7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel
- 7.2 Felles parkering

7.3 Felles lekeplass

Andre bestemmelser

8. Gjerder, utforming og plassering

9. Fellesbestemmelser

PBL. §25: Reguleringsformål/andre reguleringsbestemmelser

§1. Byggeområder

1.1 Boliger

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette.

I boligområde kan det oppføres to nye boliger, nr.3 og 4, ned mot sjøen, I boligområde kan det oppføres ny bolig, nr.5, I boligområde 4 kan det oppføres en ny bolig, nr.7, og I boligområde 3 kan det oppføres to nye boliger, nr.1 og 2, alle med tilhørende anlegg.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utførelse

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

Boliger nr. 1,2,3,4 og 7 kan føres opp med gesimshøyde ikke over 6 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 9 m fra planert gjennomsnittlig terreng. Bolig nr. 5 kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 6,5 m fra planert gjennomsnittlig terreng.

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

Maksimalt BYA på 15% av netto tomt,-% BYA = 15%.
Maksimal TU på 25% av netto tomt,- % TU = 25%.

1.2 Service – bevertning, konferanse og overnatting

I området kan eksisterende bygninger og innretninger bygges om og til i tråd med områdets funksjon som serviceområde, med etablering av aktiviteter som naturlig kan knyttes til dette formål, med rom for servering, konferanserom, rom for utleie, kontor og fritidsaktiviteter.

Det kan også oppføres nytt konferansebygg som vist i planen, i en etasje med underetasje for parkering og loft. Maks gesimshøyde er 3,8 m og maks mønehøyde 7,5 m, med tilsvarende høyder over planert terreng i dag, på vestre hjørne av bygget som vist på planen.

Det kan også bygges på en etasje på eksisterende bygning med småleiligheter, slik at disse kan innredes for utleie på 2. etasjeplan, maksimum mønehøyde på 7,8 m og gesimshøyde på 4,9 m fra planert terreng. Innredning av loft/hems er tillatt.

Hovedbygningen har særpreget utforming og spesielle detaljer som skal bevares og videreføres ved utbedring.

Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.

Ved arrangement som kan være til ulempe for omkringliggende boligbebyggelse, skal man påse at støynivået ikke overstiger et akseptabelt nivå. Ventilasjonsanlegget skal være så kraftig dimensjonert at det ikke skal være nødvendig å åpne vinduene på de mest utsatte sidene.

1.3 Konsentrert boligbebyggelse

I området kan eksisterende bygning bygges om til leiligheter, totalt 9 leiligheter og 1 hybel.

Eksisterende forretningsareal tillates innredet til 3 leiligheter med tilhørende verandaer mot nord-vest, og overbygde innganger fra Gamle Kragerøvei. Leilighetene skal ivareta kravet til tilgjengelig boenhet ihht. TEK 17 §12-2.

Bygningen har spesielle detaljer som skal ivaretas ved endring.

Det skal settes opp sikkerhetsgjerde mellom Gamle Kragerøvei og innganger til leiligheter. Gjerde må ikke være til hinder for andre gående/syklende som ferdes langs veien.

Vinduer i fasaden nærmest veien skal ha støydempende glass i oppholdsrom.

1.4 Utleiehytter/serviceformål

I området kan det oppføres bygninger og innretninger i tilknytning til områdets funksjon som serviceområde med utleiehytter, med aktiviteter som naturlig
kan knyttes til dette formål- utleiehytter og tilhørende bygninger.

Hyttene kan oppføres i l etasje med saltak og eksisterende bygninger kan bygges om i h.h.t. de lover og regler som gjelder. Innredning av loft/hems er tillatt.

Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.

1.5 Offentlig formål - Barnehage

I området kan det oppføres bygninger og inntretninger i tilknytning til områdets funksjon som barnehage, og aktiviteter som naturlig kan knyttes til dette formal.

Nye bygninger kan oppføres I 2 etasjer, eventuelt med underetajse under gateplan.

Eksisterende bygninger kan bygges om og til i h.h.t. de lover og regler som gjelder.

1.6 Særskilt angitt allmennyttig formål – Bedehus

I området kan eksisterende bygning bygges om innefor nåværende veggliv. Bygningen har spesielle detaljer som skal bevares og videreføres ved utbedring.

1.7 Bolig/Forretning/Kontor

I området kan det oppføres nye bygnigner med 3.etg ned mot sjøen og maks 2.etg + loft mot veien, alle med tilhørende anlegg. Plassering av garasjer og boder skal være vist på

situasjonsplan som følger byggemeldingen, selv om disse ikke føres opp samtidig med dette. Bebyggelsesen endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer.
Maksimal BYA på 50% av netto tomt, - %BYA = 50%. Maksimal TU på 45% av netto tomt,- % T=45%

1.8 Uteoppholdsareal

Omfatter felles uteoppholdsareal for leilighetene i g/bnr 12/110. Området er privat og tillates møblert og beplantet.

§3. Trafikkområder

3.1 Kjørevei med fortau

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

3.2 Annen veigrunn

Omfatter den eksisterende Kragerøveien som kan vedlikeholdes og utbedres, veibredde 5,5 m og skulder 0,5 m. Eksisterende adkomst er vist lagt inn, med utbedring av adkomst til Lovisenbergveien og med busslomme ved tidligere Kilen skole.

Omfatter også den eksisterende Schønbergsvei som kan vedlikeholdes og utbedres. Byggegrense er satt til12,5 m. Tilpasninger som følge av eksisterende bebyggelse, skal avklares med stedlige veimyndigheter.

3.3 Fortau

Omfatter området langs Kragerøveien fra Lovisenbergkrysset til Røhmerverven barnehage der det kan etableres fortau med bredde l ,5 m. Det skal også anlegges fortau/gangbro fra Karisbakke til butikken.

§4. Friområde

4.1 Fortau

Området skal benyttes til friområde. Det skal etableres badeplass på området som er vist i planen. Tiltak skal tilrettelegges spesielt med tanke på små barn og det må innføres jevnlig vedlikehold.

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

Adkomst til badeplassen etableres langs sjøen som en strandpromenade tilrettelagt for rullestolbrukere og skal gjennomføres samtidig som friområdet opparbeides.

Til erstatning for eksisterende brygger ved "Skarres badeplass" er det vist flytebrygge nordøst for denne. Gangadkomst kan skje over friområdet.

Det oppføres gjerde mot naboeiendommen til Kama Vogt.

§5. Fareområde

5.1 Trafo

I området kan det oppflres trafo med nødvendig utstyr. Anlegget skal gis en miljøtilpasset utforming.

§6. Spesialområder

6.1 Friluftsområde i sjø

Området skal kunne benyttes til tradisjonelle badeaktiviteter knyttet til «Skarres badeplass». Det kan ikke setttes ut stengsler eller anenn innretning som er til hinder for slik bruk av området. Badeområdet skal merkeres med badebøyer. Tillatelse skal innhentes av Kystverket.

6.2 Privat småbåthavn, landdelen/parkering for Skarres badeplass.

Omfatter området ved Røhmerverven. På dette området skal det også legges til rette for parkering for besøkende til Skarres badeplass.

6.3 Privat småbåtanlegg – sjødelen

I området kan det anlegges landbrygge og flytebrygger for småbåter som vist i planen. Anlegget kan bygges ut i.h.h.t. gjeldende lover og regler, og skal gi plass for uteleieplasser etter nærmere avtale med eier/driver av anlegget.

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

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

6.4 Privat veg

Gjelder veiområdet som fører til eiendommene g/bnr 13/235.

§7. Fellesområder

7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel

Omfatter eksisterende avkjørsel for boliger og serviiceformål i området, og ny adkomst for ny bolig i område 2, og ny adkomst til parkering for utleiehyttene.

7.2 Felles parkering

Omfatter følgende:

- Eksisterende område på g/bnr 12/112 som skal være felles for leilighetene i bygningen etter nærmere avtale.
- Eksisterende område ved Villa Bergland som er felles for stedets aktiviteter, nytt område for parkering for utleiehyttene.

7.3 Felles lekeplass

Omfatter lekeplass i tilknytning til Villa Bergland og utleiehyttene, og kan benyttes av brukere av

disse områdene.

ANDRE BESTEMMELSER

§8. Gjerder: utforming og plassering.

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

§9. FELLESBESTEMMELSER

9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad

9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.

9.3 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

9.4 Arealet mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdes. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.

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

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

Kragerø kommune
Bygg og areal

Vår ref.
23/4938

Dato:
04.03.2024

Ferdigattest – Gbnr.12/223 – Lovisenbergveien 5 – Ny bolig

Ett-trinnstillatelse gitt Endring av tillatelse gitt	22.08.2019 22.06.2022
Gårds- og bruksnummer	12/ 223
Bygningsnummer	165341899
Byggested (adresse)	Lovisenbergveien 5
Tiltak	Ombygging av bolig: riving og nybygg
Bruksareal (BRA)	Revet: 108 kvm Nytt: 146 kvm
Brutto areal (BTA)	Revet: 171 kvm Nytt: 218 kvm
Bebygd areal (BYA)	Revet: 93 kvm Nytt: 101 kvm
Ansvarlig søker	Arkitekthuset Kragerø AS
Tiltakshaver	K-Foss Eiendom AS

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 ombygging av bolig, mottatt 27.10.2022.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-3.

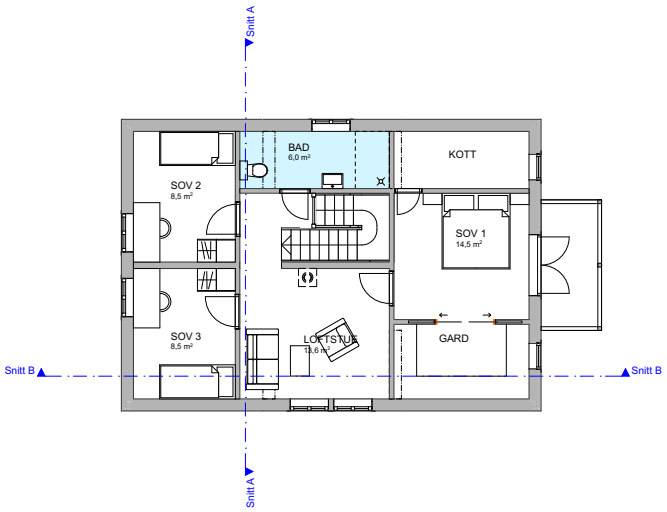
Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt.

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 vennlig hilsen

Joacim Myra Larsen
Bygningssjef

Christina Malén Staulen Fink
Avd.leder/jurist byggesak



E - 2

Tegn.nr: 2540.202

REV. NR:

LOFTPLAN

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

SØKNAD

Prosjektnr: 2540.2

OMBYGGING BOLIG
LOVISENBERGVEIEN 5
KRAGERØ KOMMUNE

K-FOSS EIENDOM AS

G/BNR 12/223

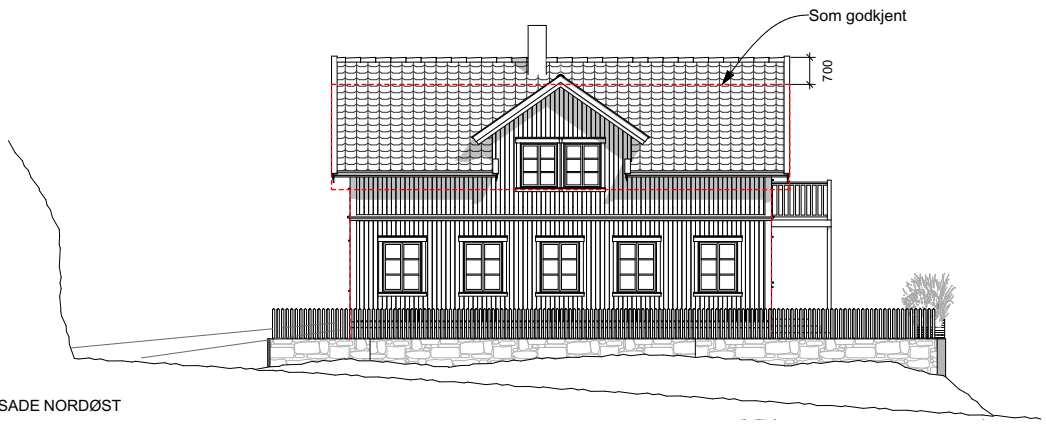
LOFTPLAN

M. 1:100	A3	Tegn.nr: 2540.202
Dato 18.12.2020		

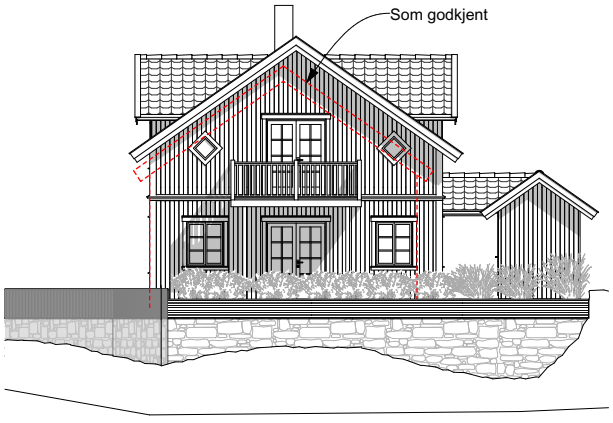
Filnavn	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
K-Foss Eiendom AS 18122020.pln	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll

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

E - 4



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

Tegn.nr: 2540.204 REV. NR:

FASADER NORDØST- OG VEST

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

SØKNAD **Prosjektnr: 2540.2**

ERSTATNINGSBOLIG
LOVISENBERGVEIEN 5
KRAGERØ KOMMUNE

K-FOSS EIENDOM AS

G/BNR 12/223

FASADER NORDØST- OG VEST

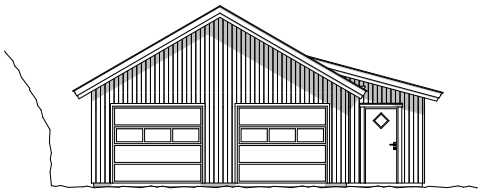
M. 1:100 **A3** **Tegn.nr: 2540.204**

Dato 21.12.2020

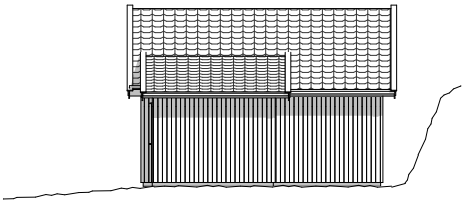
Filnavn
K-Foss Eiendom AS
21122020.pln

Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll

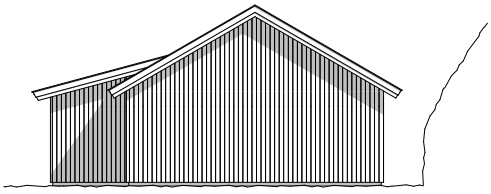
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø
Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 29 80



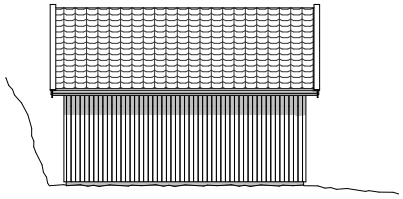
FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST



FASADE SYDVEST



FASADE SYDØST

E - 11

Tegn.nr: 2540.211

REV. NR:

FASADER

m ²			
BYA	50,0		
BRA	48,5		
BTA	50,0		

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

SØKNAD

Prosjektnr: 2540.2

GARASJE
LOVISENBERGVEIEN 5 OG 7 A
KRAGERØ KOMMUNE

K-FOSS EIENDOM AS

G/BNR 12/223

FASADER

M. 1:100 | **A3**

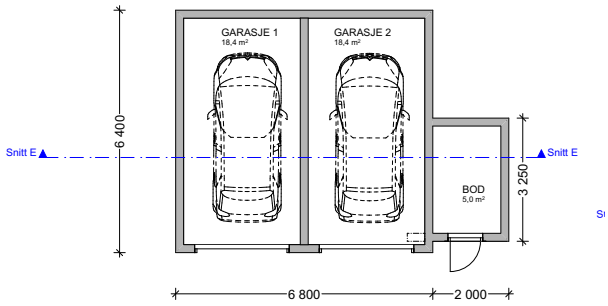
Dato 15.05.2019

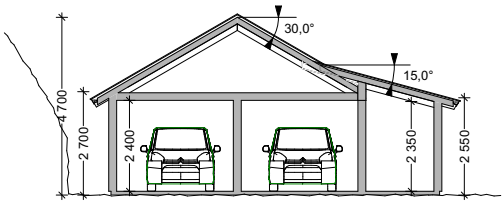
Tegn.nr: 2540.211

Filnavn
K-Foss Eiendom AS
11032019.pln

Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll

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





E - 10

Tegn.nr: 2540.210 REV. NR:

PLAN OG SNITT

m²			
BYA	50,0		
BRA	48,5		
BTA	50,0		

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

SØKNAD **Prosjektnr: 2540.2**

GARASJE
LOVISENBERGVEIEN 5 OG 7 A
KRAGERØ KOMMUNE

K-FOSS EIENDOM AS

G/BNR 12/223

PLAN OG SNITT

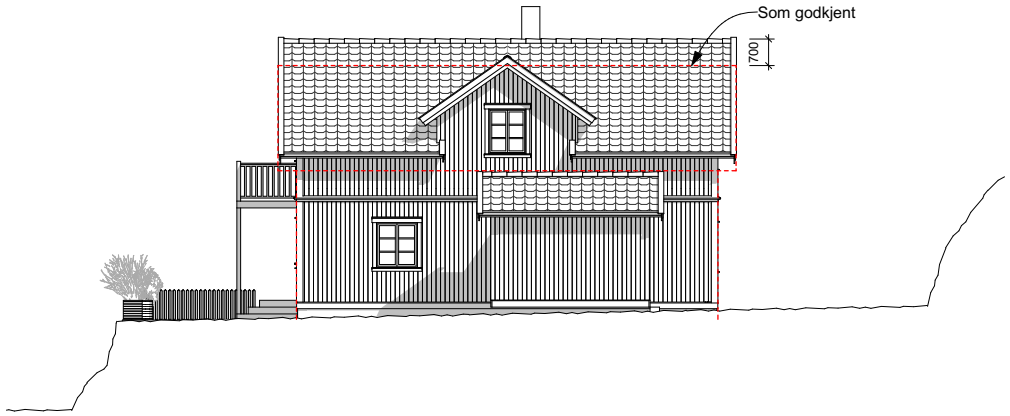
M. 1:100	A3	Tegn.nr: 2540.210	
Dato 15.05.2019			
Filnavn K-Foss Eiendom AS 11032019.pln		Kontroll prosjekt. Sign. / Kontroll	Kontroll utførende Sign. / Kontroll

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

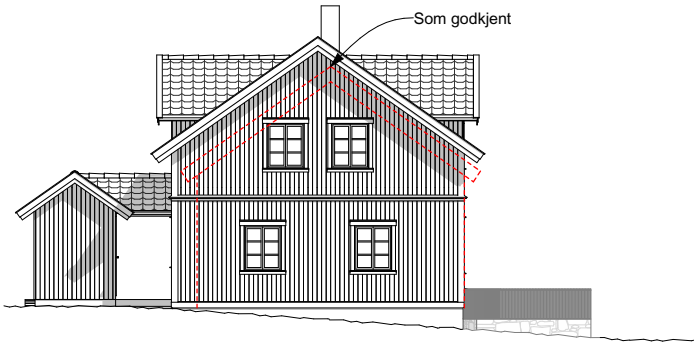
E - 5

Tegn.nr: 2540.205 REV. NR:

FASADER SYDØST- OG VEST



FASADE SYDVEST



FASADE SYDØST

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

SØKNAD **Prosjektnr: 2540.2**

ERSTATNINGSBOLIG
LOVISENBERGVEIEN 5
KRAGERØ KOMMUNE

K-FOSS EIENDOM AS

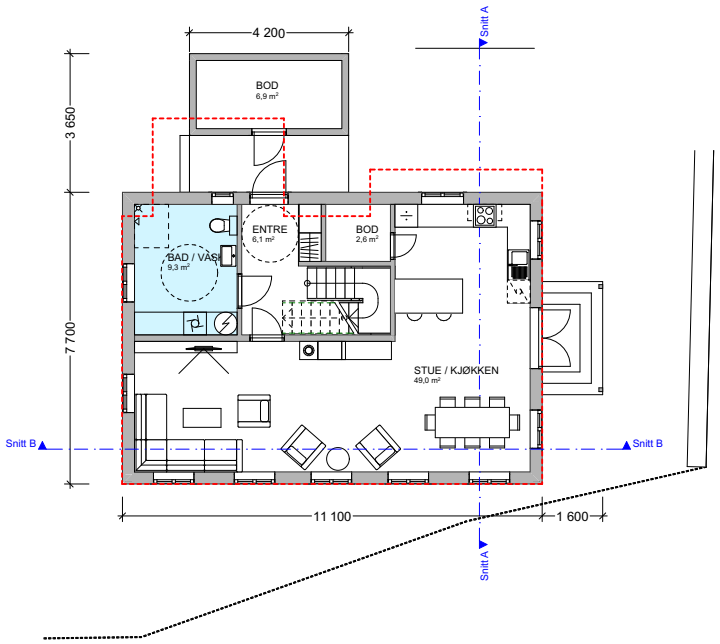
G/BNR 12/223

FASADER SYDØST- OG VEST

M. 1:100	**A3**	**Tegn.nr: 2540.205**
Dato 21.12.2020		

Filnavn	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
K-Foss Eiendom AS 21122020.pln	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll

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



E - 1

Tegn.nr: 2540.201

REV. NR:

HOVEDPLAN

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

SØKNAD

Prosjektnr: 2540.2

ERSTATNINGSBOLIG
LOVISENBERGVEIEN 5
KRAGERØ KOMMUNE

K-FOSS EIENDOM AS

G/BNR 12/223

HOVEDPLAN

M. 1:100	A3	Tegn.nr: 2540.201
Dato 21.12.2020		

Filnavn	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
K-Foss Eiendom AS 21122020.pln	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll

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

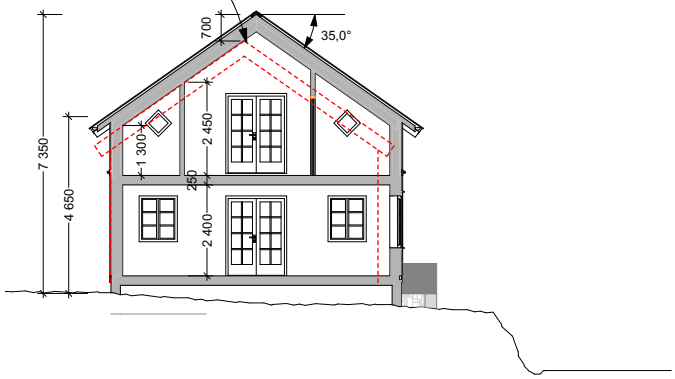
E - 3

Tegn.nr: 2540.203

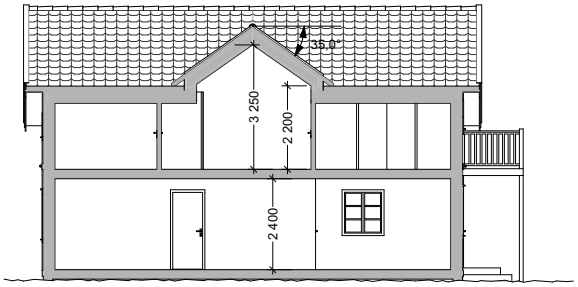
REV. NR:

SNITT

Som godkjent



SNITT A



SNITT B

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

SØKNAD

Prosjektnr: 2540.2

ERSTATNINGSBOLIG
LOVISENBERGVEIEN 5
KRAGERØ KOMMUNE

K-FOSS EIENDOM AS

G/BNR 12/223

SNITT

M. 1:100	A3	Tegn.nr: 2540.203
Dato 21.12.2020		

Filnavn	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
K-Foss Eiendom AS 21122020.pln	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll

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

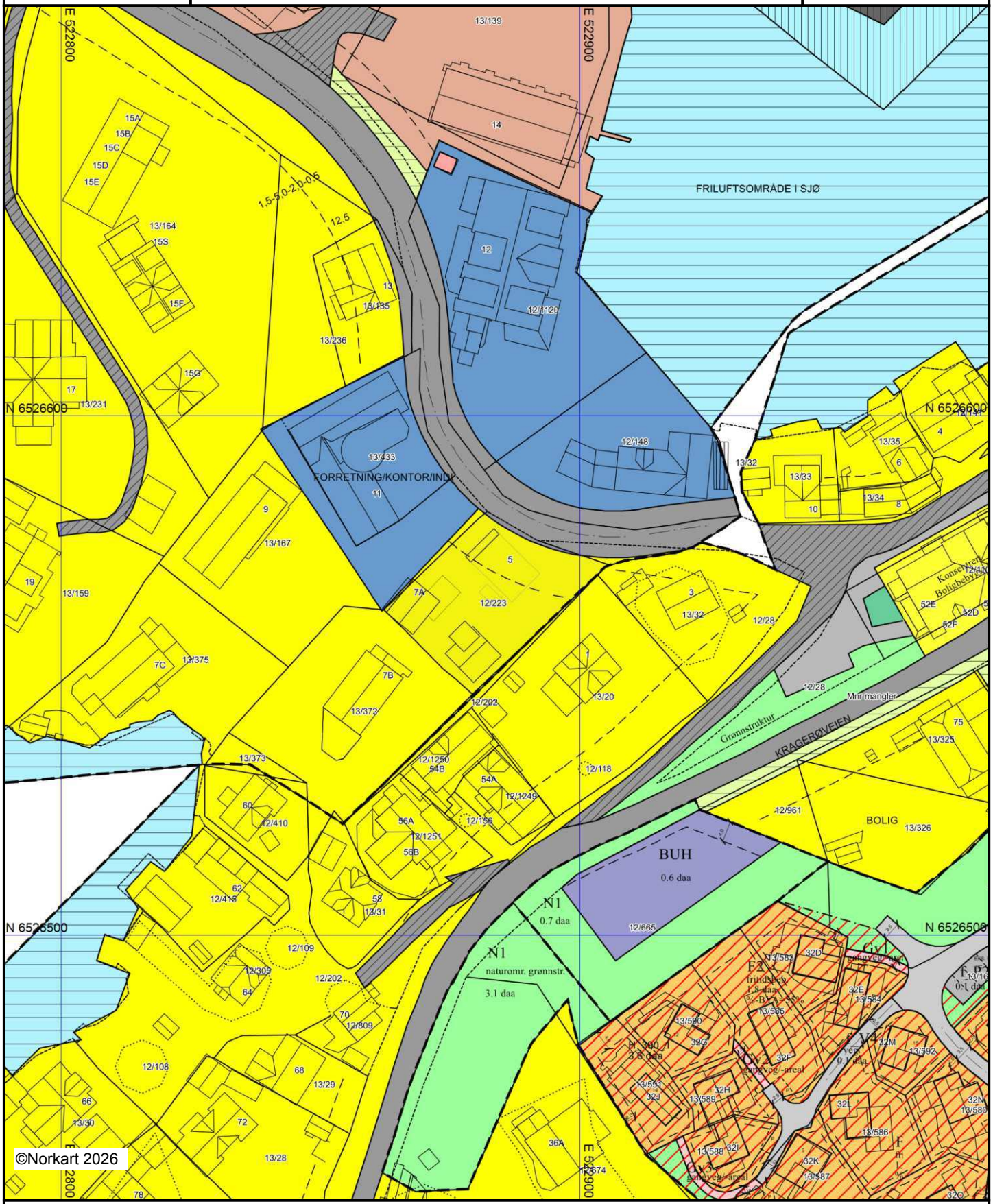
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/223
Adresse: Lovisenbergveien 5
Dato: 24.08.2026
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



Utskriftsdato: 24.08.2026

Oversiktskart for eiendom 4014 - 12/223//



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

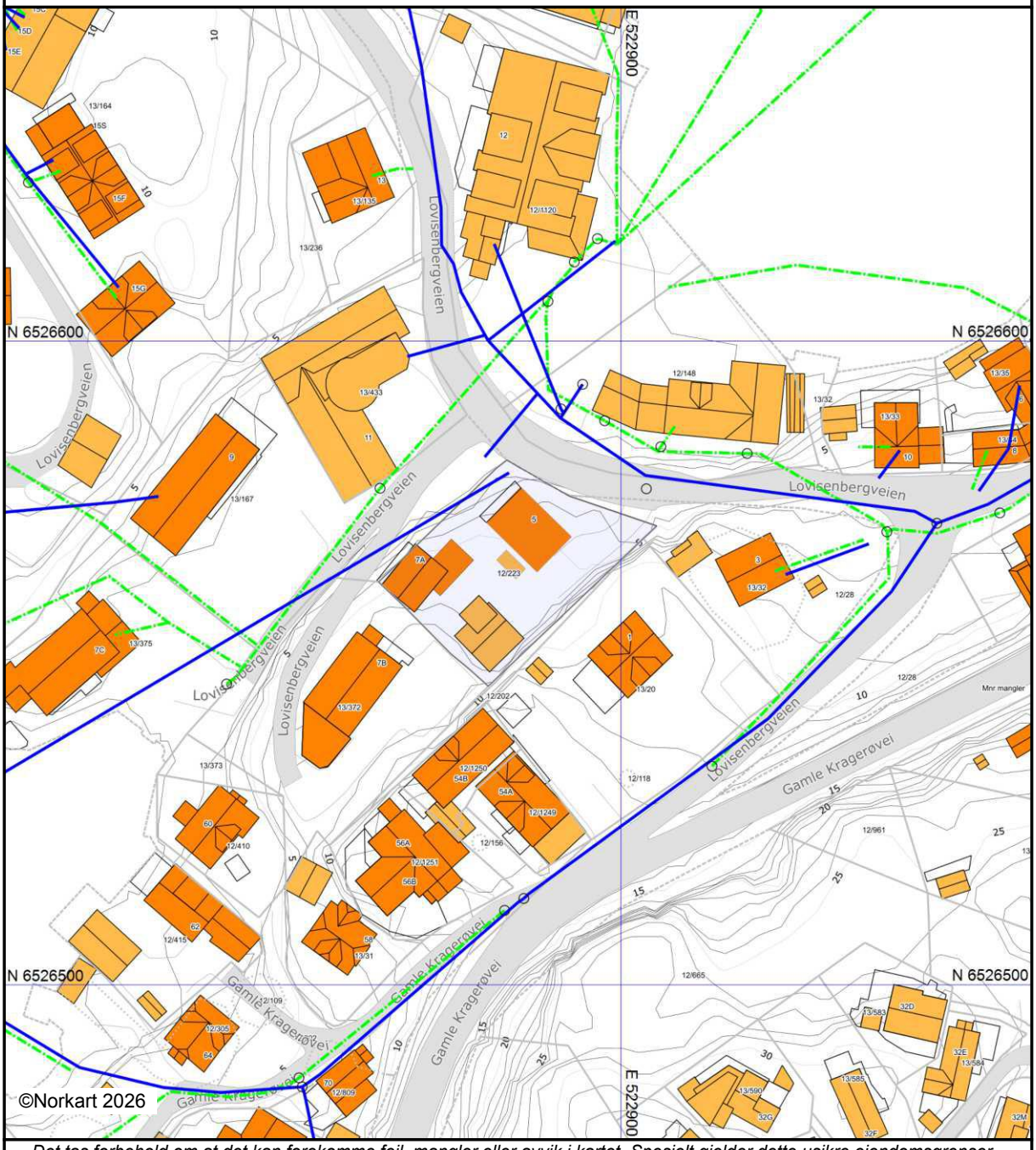
Eiendom: 12/223
Adresse: Lovisenbergveien 5
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

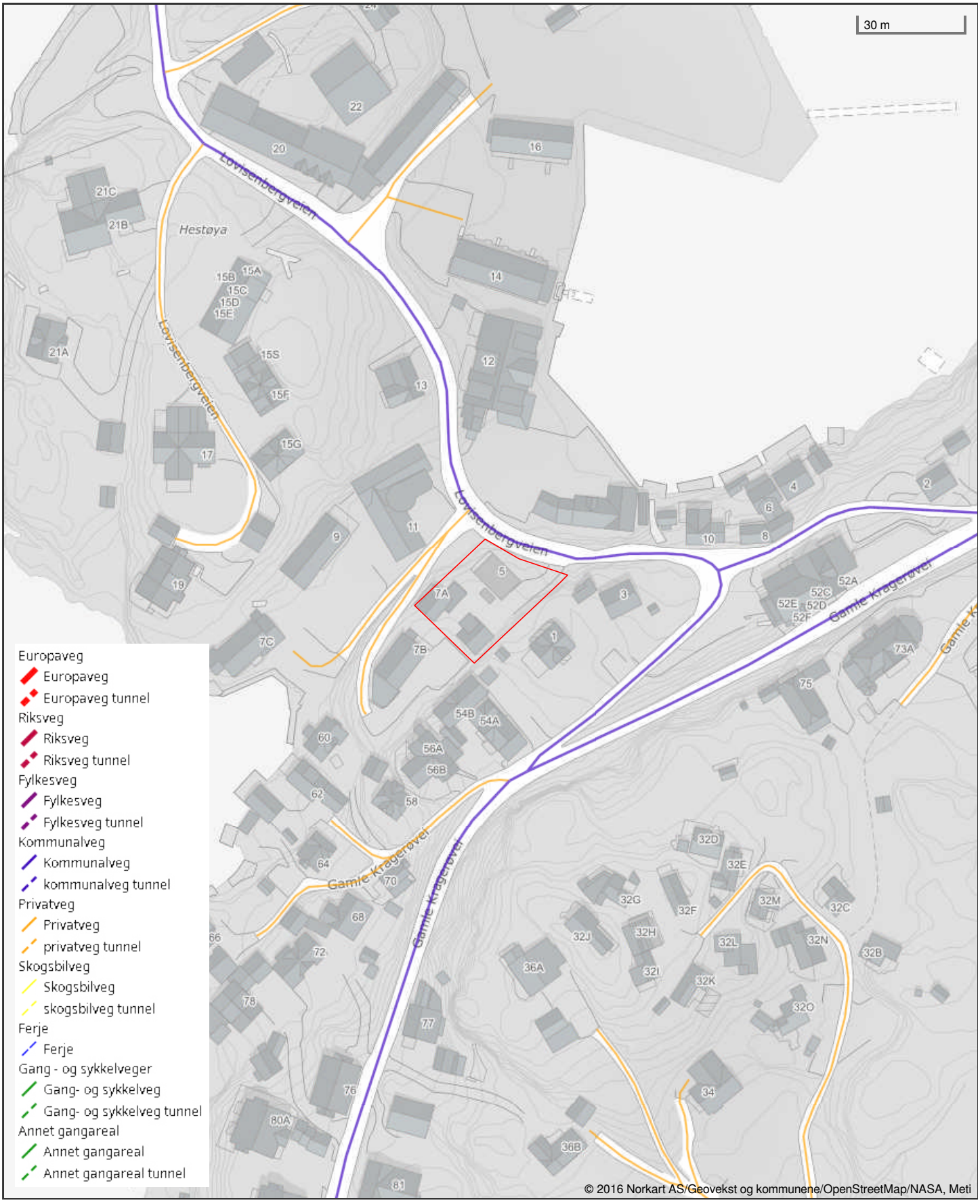
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 24.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 12/223//

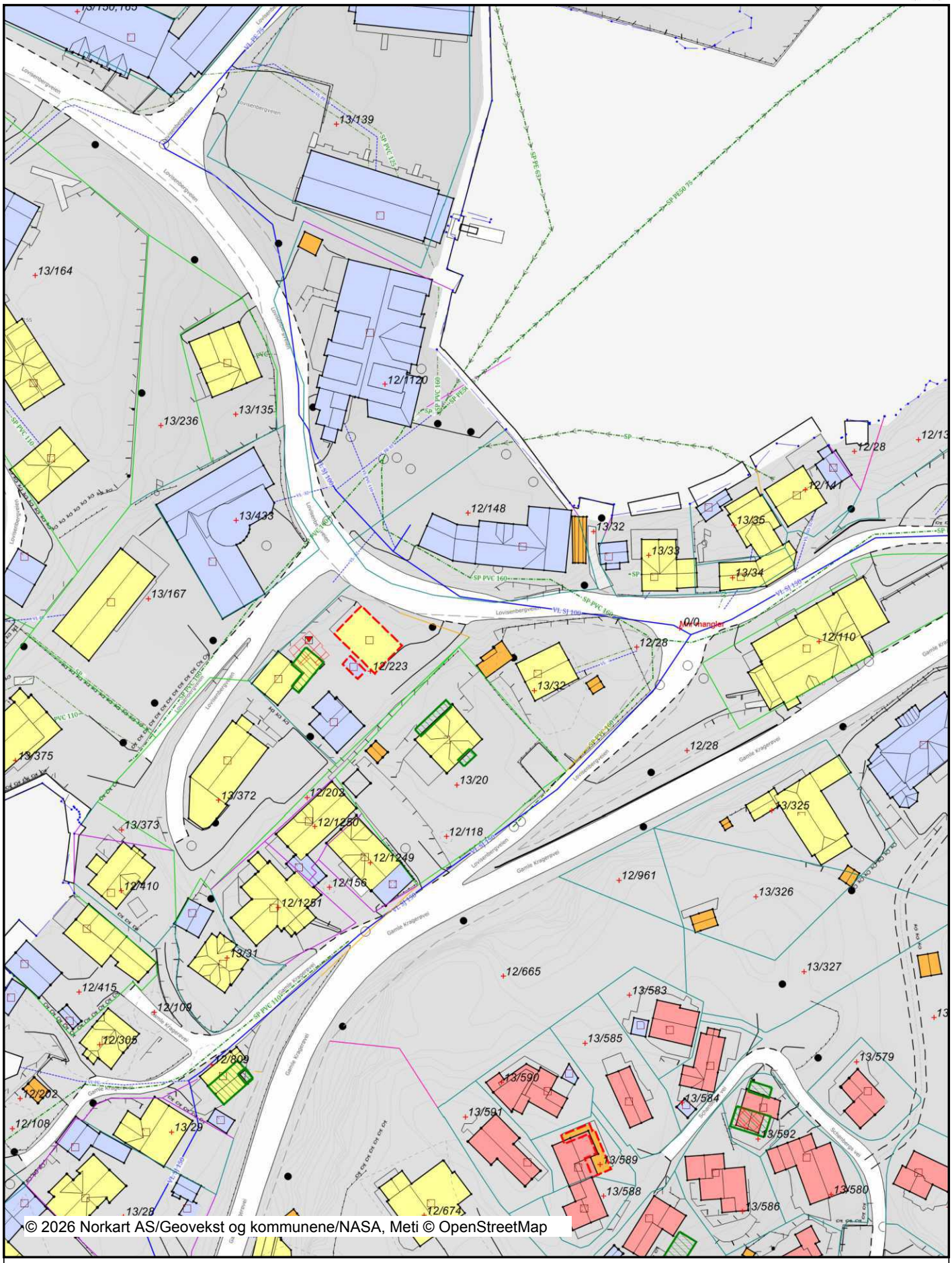


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

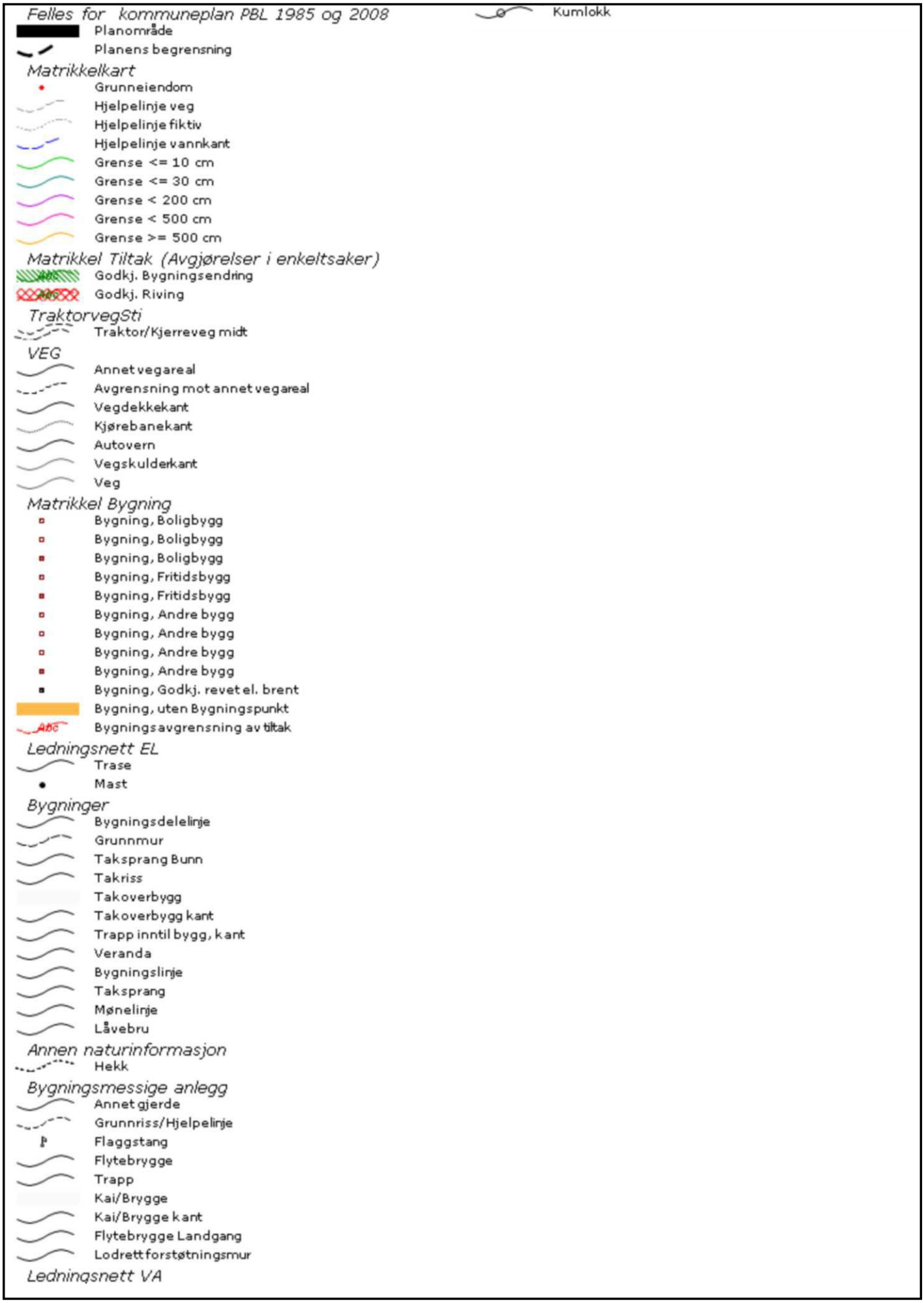
Dato: 28.08.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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.

Tegnforklaring



J. nr.

L. nr.

Dagbok nr. 1496
20. mai 76

.....Kragerø..... kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Prydensborg gate/vei nr. ..... (gr.nr. 12 br.nr. 28)

Parsellen er betegnet Moldfjell gate/vei nr. ..... (gr.nr. 12 br.nr. 223)

År 19 76 den 20.jan. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Moldfjell", g.nr.12, b.nr.223.

Forretningen er forlangt av Reidar Moldfjell

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne

Kjell Sjetne Arne Nystad

Bl. 539 a. 3000. 12583/71. Andvord.

Ved forretningen møtte: [1])

Som eier av g.nr.12, b.nr.223, Thyra Moldfjell v/Reidar Moldfjell.
Som nabo eier av g.nr.13/130 og 167 Jotun Skofabrikk v/L.Næss.
Som nabo eier av .gnr.12/28, Ditte Dahll.
Som fester Reidar Moldfjell.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene BCDEFGA, mellom punktene AB følger grensen veikanten for Lovisenbergveien. Punktene BCDEFG er merket med bolter i fjell.

Parsellen grenser:

i nordnordøst	mot	Lovisenbergveien	mellom	AB,	avstanden AB= 25.64 m
i sydøst	"	g.nr.12,	b.nr.128	etter	BC= 36.20 m
i sydvest	"	" 13,	" 167	"	CD= 7.68 m
i "	"	" 13,	" 167	"	DE= 7.34 m
i "	"	" 13,	" 167	"	EF= 8.61 m
i nordvest	"	" 13,	" 130	"	FG= 25.41 m
i "	"	" 13,	" 130	"	GA= 2.02 m

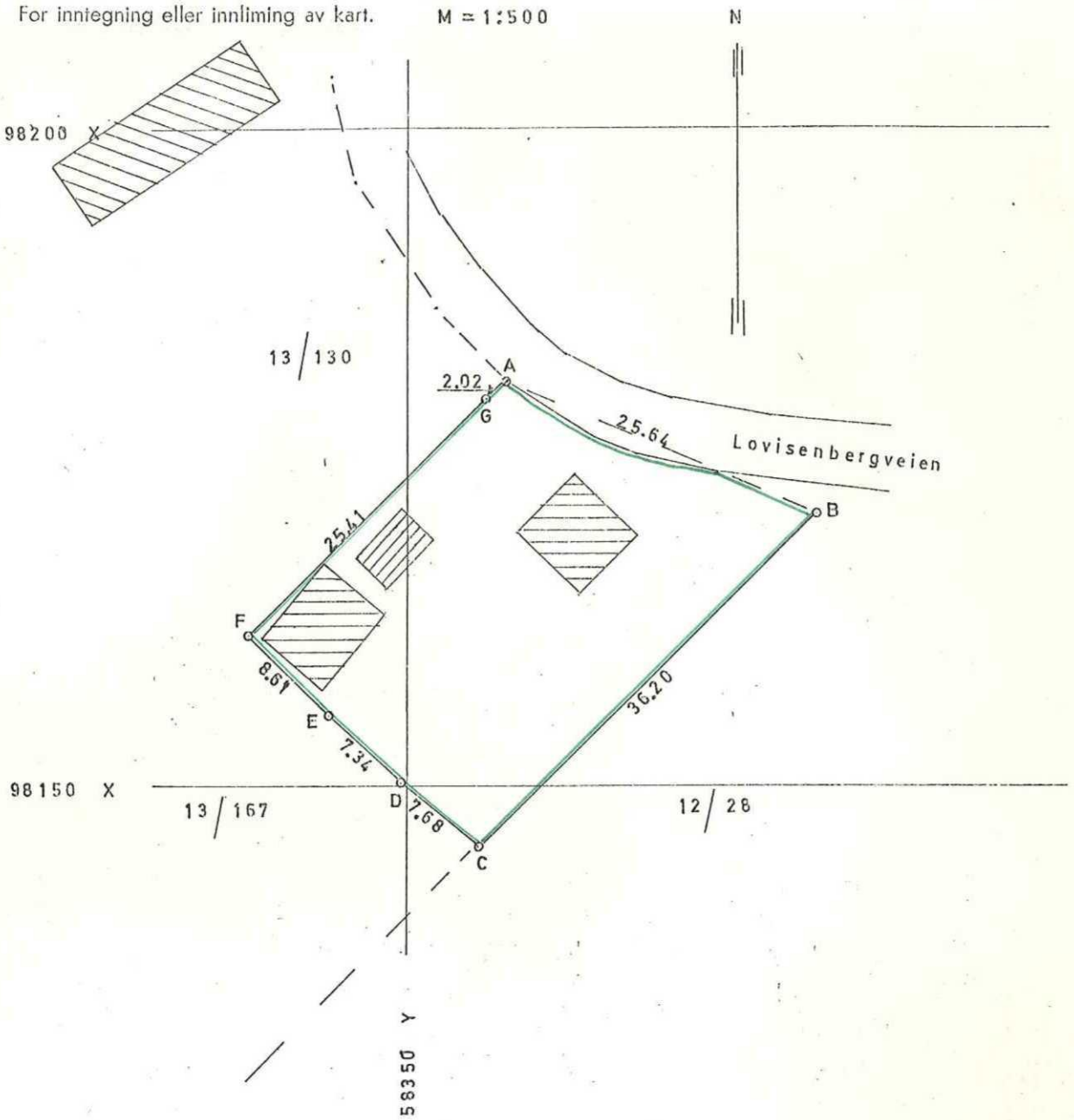
Areal= 758.6 m2
Midtpunkt koordinater: Y=5 8359.61 X=9 8162.96
Kartblad: BX - 021/33 - M=1:1000

Forretningen hevet.

Kjell Sjetne — Leif Hansen — Arne Nystad

[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. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart. M = 1:500



Koordinater

		Y		X
507	A	5 8357.60	9	8180.60
508	B	" 8381.20	"	8170.57
509	C	" 8355.27	"	8145.31
510	D	" 8349.42	"	8150.28
511	E	" 8344.16	"	8155.40
512	F	" 8338.01	"	8161.42
513	G	" 8356.02	"	8179.34

Kragerø kommune
Bygg og areal

Arkitekthuset Kragerø AS
P.A. Heuchsgate 25
3770 KRAGERØ

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/03766-5	29.11.2022

Ferdigattest - Gbnr 12/223 - Garasje for Lovisenbergveien 5 og 7 A

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: (22.08.2019)

Gårds- og bruksnummer	**12/223**
Byggested (adresse)	**Lovisenbergveien 5 og 7a – 3770 Kragerø**
Tiltaks art	**Garasje**
Bruksareal (BRA)	**48,5 m2**
Bruttoareal (BTA)	**50,0 m2**
Bebygdareal (BYA)	**50,0 m2**
Tiltakshaver	**K-Foss Eiendom AS**

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

Celine Cevy Dahl
Rådgiver

90964095

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: K-Foss Eiendom AS, Lovisenbergveien 20, 3770 KRAGERØ

Lovisenbergveien 5

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5 min 2.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km

SPORT

Ballbinge Kilen	8 min
Kalstad banen fotballbane	16 min
MOT Kragerø	4 min
Family Fitness Kragerø	5 min

VARER/TJENESTER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Lovisenbergveien Linje 459, 506, 607, 609, 701	2 min 0.2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 24.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Solsikke barnehage (1-6 år) 29 barn	9 min 0.8 km
Frydensborg Gård barnehage (1-6 år... 45 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	20 min
Kiwi Kalstad	20 min

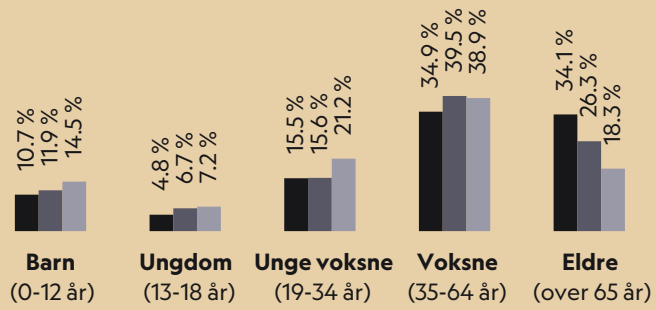
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

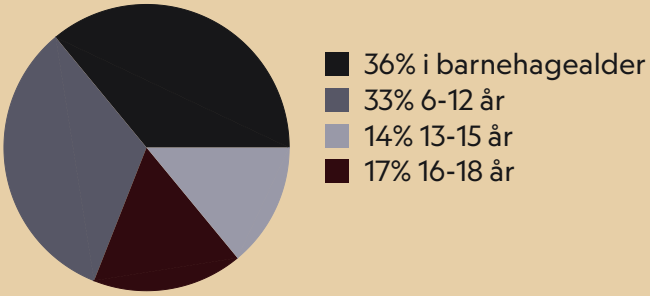
Spar Kirkebukta Kragerø	20 min
Kiwi Kalstad	20 min

ALDERSFORDELING



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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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:
Lovisenbergveien 5, 3770 Kragerø
Gnr. 12, Bnr. 223, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260174

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.
