PRIVATMEGLEREN

VIDSJÅVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

07.11.2025 Ref **z0y2t**

OPPDRAGSGIVER
Lise Bjørg Solli
lise.bjoerg2@hotmail.no
+47 922 64 384

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 28.10.2025

VIDSJÅVEIEN 7, 3772 KRAGERØ

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 13 BNR 437 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS NORDRE KALSTAD

Meglers verdivurdering

3 650 000

Ekskl. fellesgjeld

0	3 650 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	34 m²	-	76 m²	-	-
Tomt					904,4 m²	

Byggeår - ifølge takst 04.11.2025	2009
Soverom	4
Etasje(r)	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Brattbakken 1B, 3772 Kragerø	28.06.2023	4 200 000	0	4 200 000	1963	114 m²
2	Sjådamveien 14, 3772 Kragerø	08.03.2023	3 750 000	0	3 750 000	1995	193 m²
3	Sjådamveien 99, 3772 Kragerø	22.02.2023	4 270 000	0	4 270 000	1992	117 m²

På populære Sjåen i Kragerø finner du denne flotte og innholdsrike eneboligen – perfekt for deg som ønsker god plass, solrike uteområder og et trygt, barnevennlig bomiljø. Fra eiendommen har du en fantastisk utsikt, og fra terrassen oppe kan du nyte et vakkert skue mot havet. Her kan du virkelig senke skuldrene og ta inn den flotte kveldssolen som varer langt utover kveldene. I tillegg har eiendommen en utleieleilighet med egen inngang. Leiligheten består av vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad og to soverom. Det er mulighet for å sette inn trappen igjen, slik at man enkelt kan gjøre boligen om til en enebolig med fire soverom og to bad. Boligen har også dobbel garasje med elektrisk port! Boligen ligger i et stille og etablert boligområde med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her bor du kun ca. 3,5 km fra Kragerø sentrum, med nærhet til skoler, barnehager, idrettshall, Kragerø videregående skole og gode bussforbindelser.

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

Kent Andersen
PrivatMegleren Kragerø
kent@privatmegleren.no
+47 488 55 551

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vidsjåveien 7, 3772 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 13, bnr. 437

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10062-1308 **Referansenummer:** MG3904

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

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Lise Bjørg Solli for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Vidsjåveien 7 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2 og TG: 3 - en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset fremstår med noe avvik, men avvikene er noe begrenset. Vær også oppmerksom på at noen av avvikene skyldes alder og manglene dokumentasjon.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er baderom/vaskerom i 1 etasje og det er baderom/vaskerom i 2 etasje.

Våtrommene er av noe eldre dato og en viser her til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Enebolig

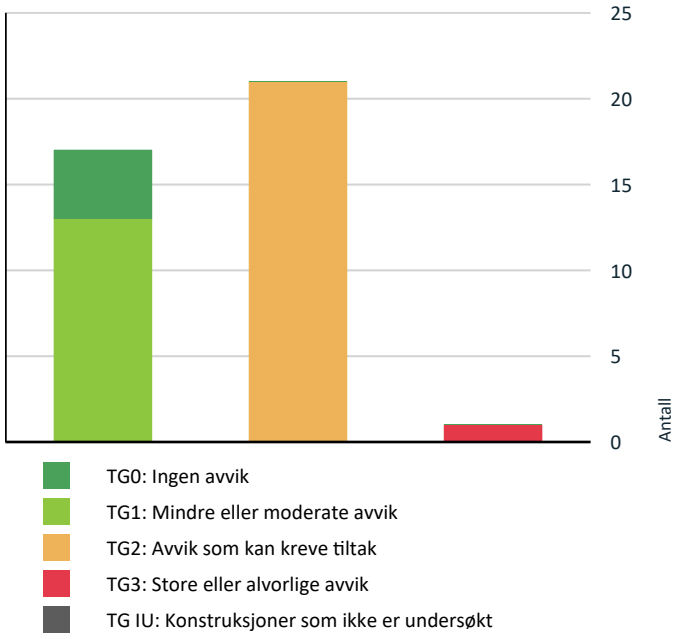
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig trapp er tatt bort. Garasje og utvendig inngang til 2 etasje er etablert. 2 etasje er inndelt til kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 stk soverom og bod.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

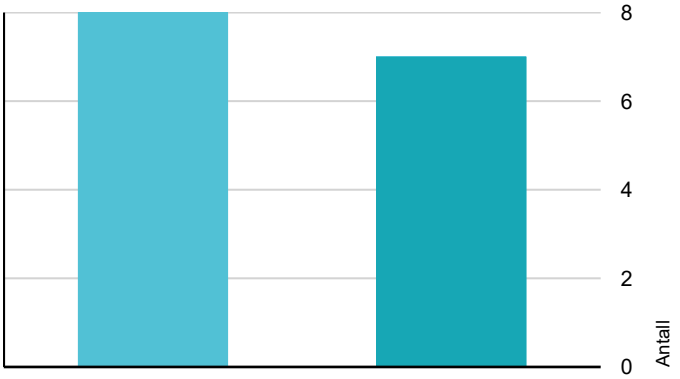
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 13 Bnr: 437 med adresse Vidsjåveien 7 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken 1 Etasje > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken 1 Etasje > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken 2 Etasje > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken 2 Etasje > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom 2 Etasje > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom 2 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom 2 Etasje > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligenhet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot på terrasse.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøring av tak. Vurdere taktekking ut fra et alders og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat gjelder rengjøring av taktekking, ikke arbeider ut over dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Renner og beslag med alders og vær slitasje.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Beslag til lufting.



Del av rennesystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Husk at selve konstruksjonen er av noe eldre dato og det kan være avvik som ikke blir synlig før en gjennomfører destruktive tiltak.

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

Husk at huset ligger værutsatt til, dette medfører at vedlikeholdsintervaller er noe hyppigere en vanlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.


Del av vegg.


Stikk kontroll av vegger er utført.


Del av vegg.


Del av vegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon tre og duk undertak.

Tilstandsrapport


Luke opp til loft.


Del av takkonstruksjon, sett fra loft.


Takets hovedutforming.


Del av takkonstruksjon, det er etablert lufting.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er varierende alder på vinduer.
Eier opplyser at stuevinduer er byttet for noen år siden, disse får isolert sett TG: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Råte er registrert på 1 stk vindu i soverom.
Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råte skader utbedres, ut over dette er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold og utskiftninger av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Dører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til 2 etasje



Dør inn til garasje.



Terrassedør inn til kjøkken.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre med rekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Vedlikehold av trapp på påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp ned fra terrasse.



Trapp opp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepaneler. Innvendige tak har trepaneler og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

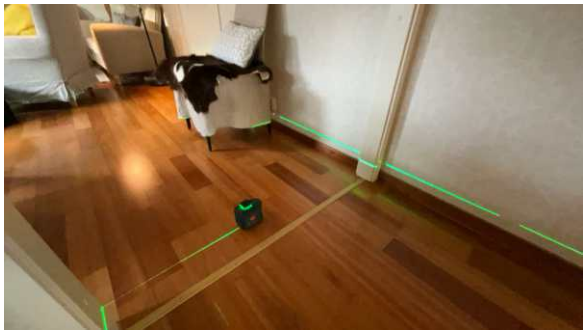
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre og betong. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

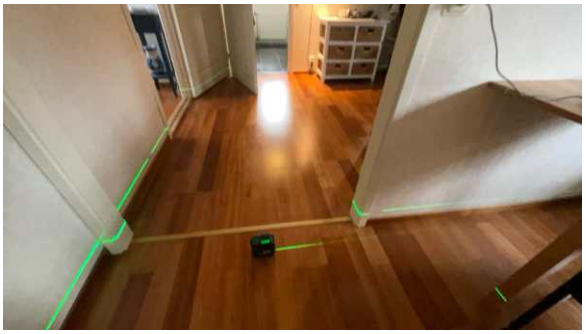
Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Ingen store skjevheter er registrert ut over det en må forvente og de avvik som er registrert er ikke av en slik art at det foringer bruken vesentlig.

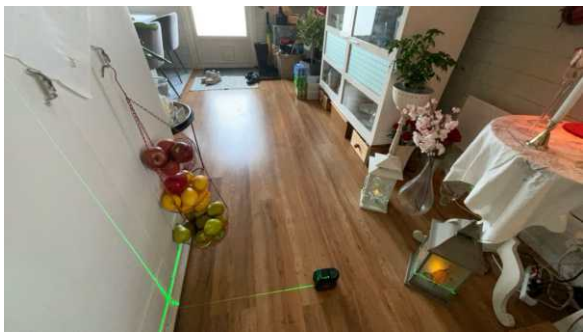
Tilstandsrapport



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har fyllingsdører, noen med glass som innvendige dører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen av dørene kan justeres, ut over dette er dette er det ingen umiddelbare tiltak som er påkrevet.

Dører kan evnt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat gjelder justering av dører og ikke eventuell fornying.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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.


Målt fall på gulv. Del av gulv.


Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Vær oppmerksom på at sluk er montert under dusjkabinett og at dette må flyttes på for rengjøring eller kontroll.
Kostnadsestimat gjelder kostnad med innhenting av dokumentasjon, ikke eventuelle arbeider med membranløsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000


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


Dusjkabinett er montert med fleksislanger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Montert avtrekk i tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2 ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

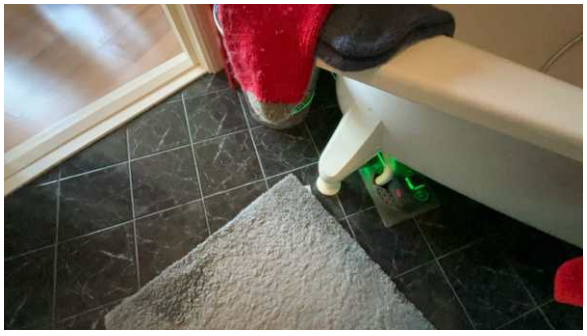
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

Tilstandsrapport



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat gjelder kostnad med innhenting av dokumentasjon, ikke eventuelle arbeider med membranløsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk i gulv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN 1 ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden varier mye ut fra ønsket standard og løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN 1 ETASJE

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Montert avtrekk over komfyr.

2 ETASJE > KJØKKEN 2 ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden varier mye ut fra ønsket standard og løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN 2 ETASJE

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av metall og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i tak.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er varmepumpe/aggregat som også har luft gjenvinning. Dette anlegg lever varmt vann til radiatorer i 1 etasje og varmtvann til begge etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at det er feil på anlegget. Det opplyses også om at det er bestilt nytt anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegg/enhet blir erstattet med nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på radiator.



Vann ut og inn i forbindelse med varme. Stoppekran.



Del av varmepumpe/aggregat med flere funksjoner.



Del av varmepumpe/aggregat med flere funksjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget har feil og skal erstattes med nytt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det blir montert nytt anlegg/enhet.



Varmtvannstank som en del av anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av anlegg er av noe eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Husbrannslange og røykvarslere. Brannstige på vegg.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Brannslukningsapparat.



Stige for rømming ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ringmurselemener og betong.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

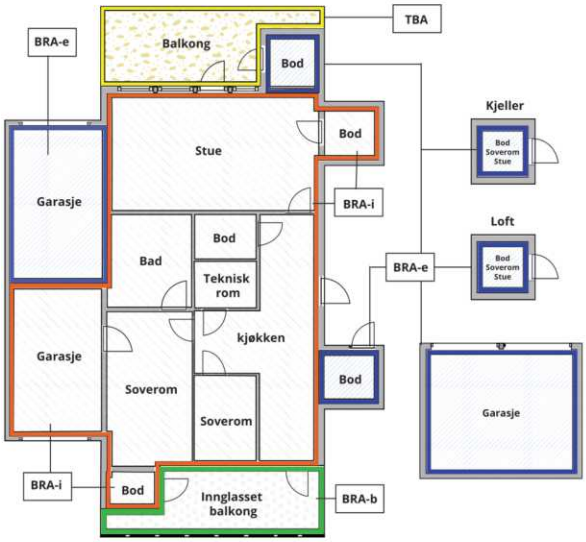
Hva er måleverdig areal?

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	82	34		116	29		116
2 Etasje	48			48	47	5	53
SUM	**130**	**34**			**76**	**5**	**169**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig trapp er tatt bort. Garasje og utvendig inngang til 2 etasje er etablert. 2 etasje er inndelt til kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 stk soverom og bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	40

Kommentar

Enebolig	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
	S - rom 1 etasje gjelder teknisk rom og garasje.
	S - rom 2 etasje gjelder bod.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Lise Bjørg Solli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	13	437		0	904.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vidsjåveien 7

Hjemmelshaver
Lise Bjørg Solli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i boligområde på Sjåen i Kragerø Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 904,4m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn

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

Det er gruset innkjørsel til huset, dette sammen med garasjer gir eiendommen totalt sett gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hus med 1 etasje og 2 etasje.
Huset er i dag delt inn med en boenhet i 1 etasje og en boenhet i 2 etasje. Det er utvendig trapp og egen inngang til leilighet i 2 etasje.
Boenhetene er horisontaldelt, det er ukjente brann og lydforebyggende tiltak i dette etasjeskille.

Ut fra 1 etasje er det ca 29 m² med terrasser, hvor av ca 3 m² er overbygget i forbindelse med inngangsparti.
Det er også montert markise som dekker en del av terrasse arealet.

Ut fra 2 etasje er det ca 47 m² med terrasse.

Det er også oppført garasje, denne er en integrert del av huset.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.11.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	8	Nei
Infoland.no	03.11.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	03.11.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MG3904

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Andre bilder



Utsyn fra terrasse i 2 etasje.



Hus oppført på eiendommen.



Hus oppført på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:	PM Kragerø AS	Oppdragsnummer:	322250140

Adresse:	Vidsjåveien 7, 3772 KRAGERØ

Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13	År	0	mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalnr.:	

Selger 1 Fornavn:	LISE BJØRN	Etternavn:	SOLLI
Selger 2 Fornavn:		Etternavn:	

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

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

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

4.2	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.		
	Beskrivelse		
5.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
6.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller ligne		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
7.	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
8.	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
9.	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
10.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?		
	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	LITT VED PORT VED REGNVÆR.
10.1	Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
10.2	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses		
	Beskrivelse		
11.	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis punkt 12		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
11.1	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses		
	Beskrivelse		
11.2	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
12.	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepump		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
13.	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks murerarbeid, tømrerarbeid etc)?		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	BYTTET UNDERLAG I STUE.
14.	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?		
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	

15.	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i b eiendommen eller av eiendommens omgivelser?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
16.	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
17.	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
17.1	Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetar saneres eller fylles igjen med masser?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
18.	Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.				
	☐ Nei ☒ Ja	Beskrivelse	TRAPPEN TATT BORT, STÅR I GARASJE.		
18.1	Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
18.2	Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse		Sist målte radonverdi:	
19.	Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.				
	☐ Nei ☒ Ja	Beskrivelse	TATT BORT TRAPP.		
19.1	Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
20.	Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
21.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			
22.	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller avtaler)? Hvis ja, redegjør:				
	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse			

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.	**Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**		
	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
24.	**Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**		
	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
25.	**Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**		
	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
26.	**Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**		
	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato: 07.11.25 Sted: Kragerø

Signatur selger 1: Lise Bjørg Solli

Signatur selger 2:

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1.	**HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR**
1.1	Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
1.2	Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
1.3	Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
1.4	Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
1.5	Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.
2	**NÅR FORSIKRINGEN GJELDER**
2.1	Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
2.2	Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.
3	**HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR**
3.1	Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
4	**HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR**
4.1	Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
4.2	Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
4.3	Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
4.4	Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
4.5	Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.
5	**FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL**
5.1	Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
5.2	Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen. Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.
5.3	Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
5.4	Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
5.5	Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6	**BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**
6.1	Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
6.2	Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
6.3	Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
6.4	Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
6.5	Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å • behandle kravet; • utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger; • forhandle med kravstiller, og • prosedere saken for domstolene
6.6	Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
6.7	Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).
7	**REGRESS/AVKORTING**
7.1	Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
7.2	Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
7.3	Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
7.4	Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
8	**ANDRE BESTEMMELSER**
8.1	Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
8.2	Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
8.3	Registrering og behandling av personopplysninger Forsikringsgivere som felles betegnes som Selskapet, behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning. Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE c/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt, kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Vidsjåveien 7

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	6 min 3.4 km
Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	11 min 6.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	16 min
Recharge Rema Kragerø	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vidsjåveien kryss Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 23.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min 1.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.5 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	7 min 4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	14 min
Kiwi Kalstad	15 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	14 min
Apotek 1 Kragerø	8 min
Kragerø Vinmonopol	8 min

SPORT

Ringveien Ballbinge	13 min
Myra/Rutilvegen lekeplass	20 min
MOT Kragerø	22 min
Family Fitness Kragerø	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Vidsjåveien 7

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	6 min 3.4 km
Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	11 min 6.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	16 min
Recharge Rema Kragerø	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vidsjåveien kryss Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 23.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min 1.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.5 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	7 min 4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	14 min
Kiwi Kalstad	15 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	14 min
Apotek 1 Kragerø	8 min
Kragerø Vinmonopol	8 min

SPORT

Ringveien Ballbinge	13 min
Myra/Rutilvegen lekeplass	20 min
MOT Kragerø	22 min
Family Fitness Kragerø	6 min

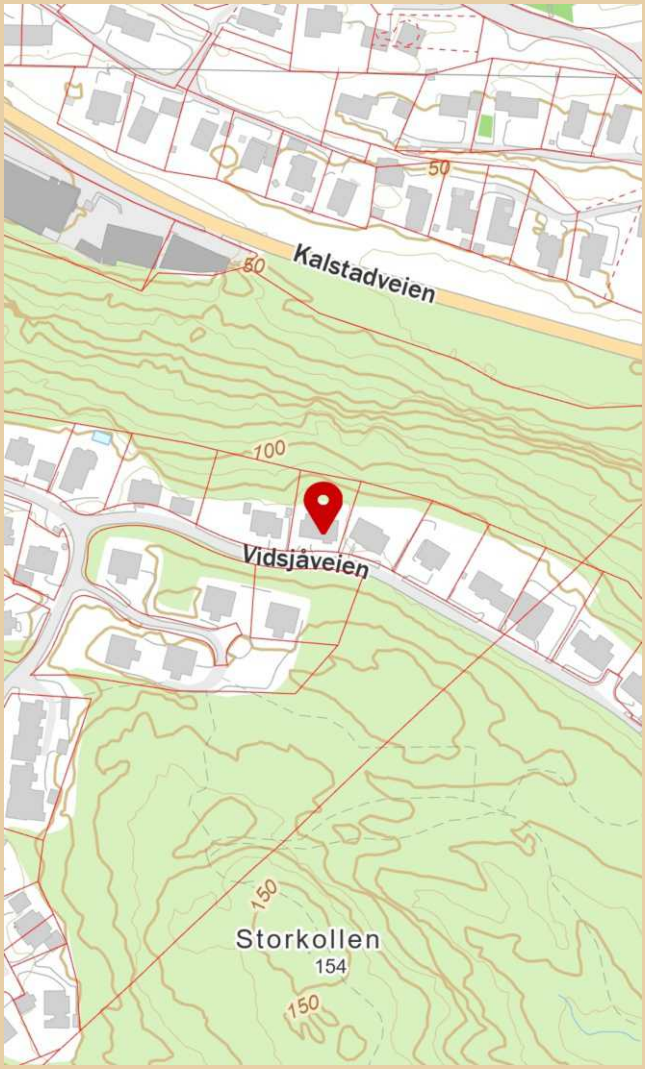
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Vidsjåveien 7

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	6 min 3.4 km
Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	11 min 6.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Kragerø	16 min
Recharge Rema Kragerø	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vidsjåveien kryss Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 23.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

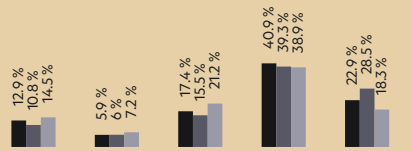
BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min 1.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.5 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	14 min
Kiwi Kalstad	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Ringveien Ballbinge	13 min
Myra/Rutilvegen lekeplass	20 min
MOT Kragerø	22 min
Family Fitness Kragerø	6 min

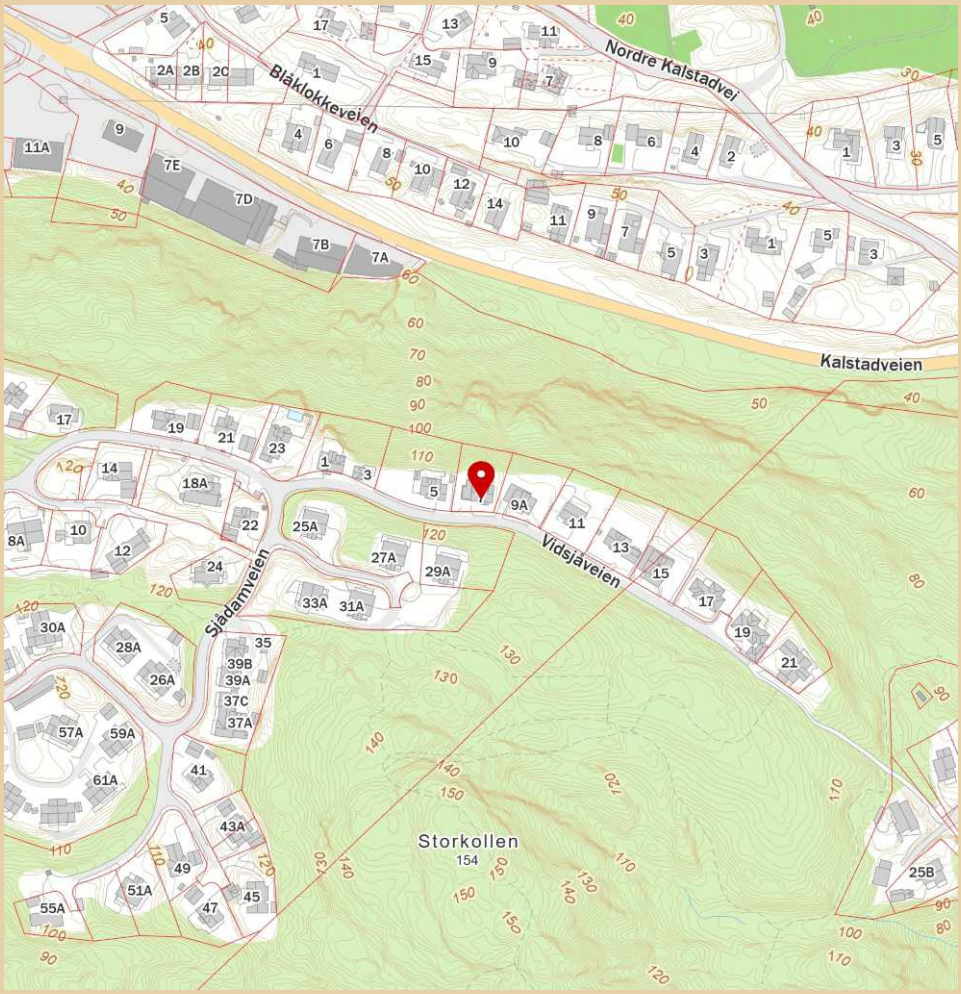
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100

—

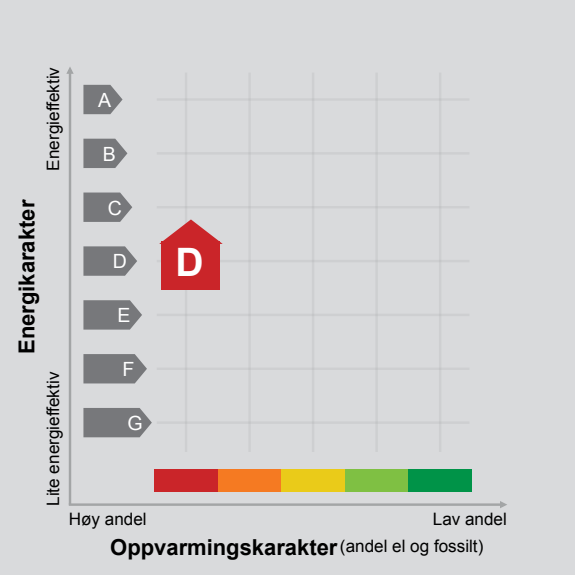
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Vidsjåveien 7
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	437
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300007191
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187596
Dato	06.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

4014 Kragerø - 13/437/0/0

Eierrepresentant: Solli Lise Bjørg

Regningsmottaker: Solli Lise Bjørg



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	VIDSJÅVEIEN 7	Grunnforurensing	Nei
Kommune	4014 Kragerø	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	13	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	437	Oppgitt areal	958 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	904,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vidsjåveien 7 3772 KRAGERØ	Tilleggsnavn Grunnkrets	 Nordre Kalstad	Kirkesogn Valgkrets	Kragerø Kragerø

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300007191	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		160

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SOLLI LISE BJØRG	VIDSJÅVEIEN 7	3772 KRAGERØ	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
100	Renovasjon	1,00 Stat.	kr 4 104,00	01.12.2025	1/1	0	kr 428,00
51	Eiendomsskatt bolig	2 264 000,00 0/00	kr 4,00	01.12.2025	1/1	0	kr 755,00
451	Vann abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 2 427,04	01.12.2025	1/1	0	kr 233,00
461	Kloakk abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 2 627,04	01.12.2025	1/1	0	kr 252,00
450	Vannavgift	100,00 M3	kr 17,36	01.12.2025	1/1	0	kr 166,00
460	Kloakkavgift	100,00 m3	kr 38,00	01.12.2025	1/1	0	kr 364,00
							kr 2 198,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
21.10.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	450	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 166,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 233,00
	460	Kloakkavgift	kr 100,00	m3	kr 38,00	1/1	0	kr 364,00
	461	Kloakk abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 252,00
22.09.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	450	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 166,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 233,00
	460	Kloakkavgift	kr 100,00	m3	kr 38,00	1/1	0	kr 364,00
	461	Kloakk abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 252,00
15.08.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	450	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 166,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 233,00
	460	Kloakkavgift	kr 100,00	m3	kr 38,00	1/1	0	kr 364,00
	461	Kloakk abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 252,00
22.07.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	450	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 166,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 233,00
	460	Kloakkavgift	kr 100,00	m3	kr 38,00	1/1	0	kr 364,00
	461	Kloakk abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 252,00
27.06.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	450	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 166,00
	451	Vann abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 233,00
	460	Kloakkavgift	kr 100,00	m3	kr 38,00	1/1	0	kr 364,00
	461	Kloakk abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 252,00
25.05.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
24.04.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
21.03.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
25.02.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

25.02.2025	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
24.01.2025	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
22.12.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 755,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
								kr 25 438,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
22.11.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
25.10.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
19.09.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
23.08.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
15.07.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
21.06.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

21.06.2024	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
14.05.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
23.04.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
14.03.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
27.02.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
29.01.2024	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 60,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
19.12.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 264 000,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 660,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 4 104,00	1/1	0	kr 428,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 60,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00

kr 25 788,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
27.09.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 464 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 464,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 3 040,00	1/1	0	kr 1 267,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 240,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 469,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 924,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
24.05.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 464 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 464,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 3 040,00	1/1	0	kr 1 267,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 240,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 469,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 924,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
25.01.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 464 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 464,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

25.01.2023	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 3 040,00	1/1	0	kr 1 267,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 240,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 469,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 924,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
								kr 20 847,00

2022

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
20.09.2022	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 464 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 464,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 524,00	1/1	0	kr 218,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 585,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 865,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
24.05.2022	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 464 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 464,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 524,00	1/1	0	kr 218,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 585,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 865,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
23.02.2022	51	Eiendomsskatt bolig	kr 2 464 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 464,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 524,00	1/1	0	kr 218,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 585,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 865,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
								kr 18 354,00

MÅLEBREV

	uten grensejustering
X	med grensejustering

Kommune
Kragerø
Rådhusgata 2
3770 KRAGERØ

00963946902

J.nr. 121/07

Målebrev nr. 063/63

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	13	437	
	Bruksnavn/adresse: Vidsjåveien 7		
Areal	904.4 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.9.2007			
Rekvirent	Bjørn Østland, Djuric Jovo	Gnr. 13	Bnr. 437	Fnr.
Bestyrer	Jon Einar Hirsti			
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen gnr. 13, bnr.437, hvor grensejusteringen består i at gnr. 13, bnr.437, har avgitt et areal på 53,19 m2 til gnr. 13, bnr. 438.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	21.9.2007	for J. Hirsti	Hilde J. Skindalen
		Jon Einar Hirsti	Hilde J. Skindalen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst26. sept. 2007
Dagboknr.: 765767

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
13	437	

Representasjonspunkt
X 6525594 Y 521912

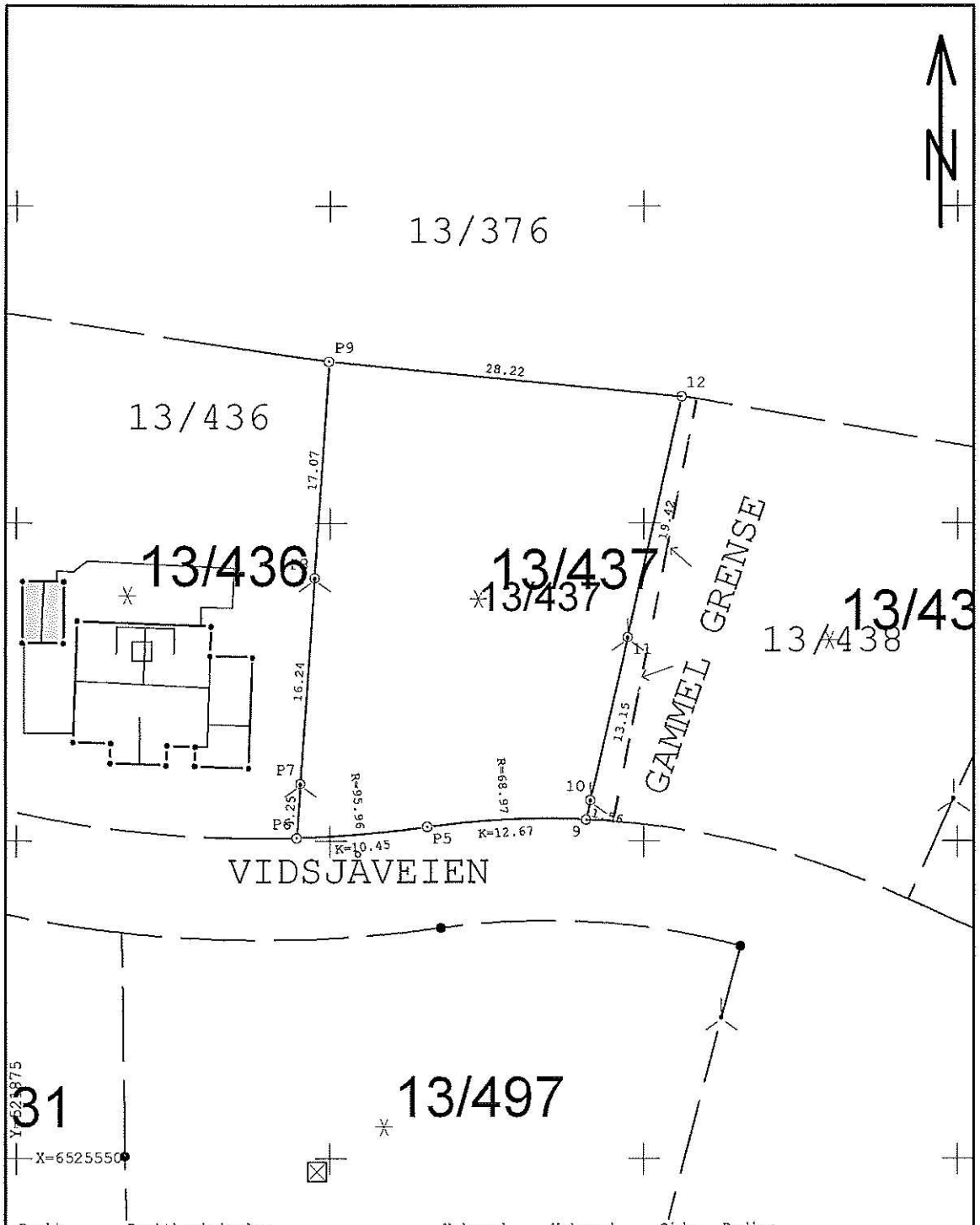
Kartblad	X	Landsnett

Målestokk	Areal
1: 500	904.4 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
121/07

Målebrev nummer
063/63



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
12	Umerka grensepunkt	6525609.98	521928.02	19.42	
11	Off. godkj. grensemerke i fjell	6525591.05	521923.70	13.15	
10	Off. godkj. grensemerke i fjell	6525578.23	521920.77	1.56	
9	Umerka grensepunkt	6525576.71	521920.42	12.69	68.97
P5	Umerka grensepunkt	6525576.13	521907.76	10.45	95.96
P6	Umerka grensepunkt	6525575.27	521897.35	4.25	
P7	Off. godkj. grensemerke i fjell	6525579.51	521897.64	16.24	
P8	Off. godkj. grensemerke i fjell	6525595.71	521898.75	17.07	
P9	Umerka grensepunkt	6525612.74	521899.93	28.22	

12.

BoPlan
v/Øyvind Kristiansen
Einerhaugen 8
3790 Helle

Tlf. 03 988274

Kragerø Bygningsråd

3770 KRAGERØ

25. 01. 90

Helle, 7. juni 1989

BESKRIVELSE AV FORSLAG TIL ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR DALANE - STORKOLLEN - SJÅEN

ENDRING AV REGULERINGSBESKRIVELSE FRIOMRÅDE

Reguleringsbeskr. pkt. 7.0 omhandler friområde med sitat.

"Det er innregulert areal for ballplass på 4 da i området ved krysset Dalaneveien - Kalstadveien.
Området representerer en utvidelse av det allerede eksisterende areal for balløkke".

Friområdet endres til å gjelde et område tilsvarende eksisterende areal for balløkke.

Arealet innpasses således i endret reguleringsplan for området.

1.0 PLANOMRÅDETS BEGRENSNING

Endring fremmes for et lite og begrenset område i planens nordøstre hjørne.

Eksisterende planområde har et areal på ca. 3,5 da, og begrenses mot jernbane/riksvei, følger Kalstadveien og ny Dalanevei, samt terrenghøyde som danner grense mot industriområdet.

Utvidet reguleringsområde følger eiendomsgrense mellom Nordre Kalstad gård og Harald Vestøl, Kalstadveien 32.

Eksisterende Kalstadvei og tilliggende område innlemmes således i planområdet, og effektueres når den nye Kalstadveien taes i bruk.

Mot jernbane/riksveg følger reguleringsgrense eksisterende gjerdetrasé for å dra nytte av høytvoksende trær i ly og skjerm mot riksveien.

2.0 PLANOMRÅDETS AREALDISPONERING

Området har et jevnt fallende terreng med ca. 4,0 m fra øverst mot Dalaneveien til nederst mot friområde (fotballøkke). Området består av drykbar jord med noe fjell i dagen.

Øverste planareal som utgjør parkering og barnehage, nederste planareal utgjør friareal (fotballøkke).

I planområdet inngår også ny veg fra Dalaneveien til industriområdet.

Samlet areal blir ca 5,0 da, hvorav ca 1,5 da utgjør utvidet planområde.

3.0 EIENDOMSFORHOLD

Nordre Kalstad gård	ca	4,0 da
Telemark vegvesen (Kalstadveien)	ca	0,5 da
NSB (balløkke)	ca	0,5 da

26. 01. 90

13

TILLEGG I REGULERINGSBESTEMMELSENE

1.4.0 PRIVATE BYGNINGER - BARNEHAGE

1. I området skal oppføres privat barnehage med tilhørende lekeanlegg og parkering.

2. Bygningen skal ha saltak.

3. Bygningen kan oppføres i 2 etasjer, men uten underetasje.

4. Før søknad om byggetillatelse kan god kjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering samt områder for lek o.l.

25. 01. 90

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 27 DATO 29/3-90
Bygningssjefen i Kragerø 17/4-90
Ralf Lund

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	VIDSJÅVEIEN 7	Beregnet areal	904.4
Etablert dato	12.10.1998	Historisk oppgitt areal	958
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	13/437
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/437
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.04.2012 25.04.2012			13/376, 13/437, 13/438
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.10.1998	J58/98		13/376 (-958), 13/437 (958)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525594.09	521911.85	0	Ja	904.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLLI LISE BJØRG F080647*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VIDSJÅVEIEN 7 3772 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vidsjåveien 7

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300007191		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	04.05.2012
2	300007191	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	16.12.2009

1: Bygning 300007191: Enebolig (111), Ferdigattest 04.05.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	131
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.05.2008	06.06.2008
Ferdigattest	04.05.2012	04.05.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vidsjåveien 7	H0101	13/437	160	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	118	0	118	0	0	0

2: Bygningsendring 300007191-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 16.12.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	37
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	05.08.2008	19.08.2008
Meldingssak tiltak fullført	16.12.2009	16.12.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vidsjåveien 7	H0101	13/437	37	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	37	0	37	0	0	0

Kragerø kommune

Kragerø - Perlen blant kystbyene

Kragerø 30.oktober 2025

OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

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

Eiendom:
Gnr 13, bnr 437
Vidsjåveien 7, 3772 Kragerø

Pr. 30/10-25 har ikke Kragerø kommune opplysninger i sitt forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen
Barbro Johansson

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

Utskriftsdato: 30.10.2025

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	437	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vidsjåveien 7, 3772 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

04.11.2025

Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 13 Bnr. 437 Fnr. Snr.

Adresse: Vidsjåveien 7, 3772 KRAGERØ

2000 Legalpant

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

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

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

IHK

Jovo Djuric
Vidsjåveien 7

3770 KRAGERØ

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
12/1219-1/ARNEFUGL	GBNR 13/437		04.05.2012

FERDIGATTEST
NYBYGG BOLIG VIDSJÅVEIEN 7, GBNR. 13/437 - JOVO DJURIC

Igangsettingstillatelse er gitt 22 05 08.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr.:	*13/437*
Byggested:	*Vidsjåveien 7*
Tiltakets art:	*nybygg bolig*
Tiltakshaver:	*Jovo Djuric*

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de 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. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi: Älvsbyhus Norge AS- Postboks 2008 Hæydalen, 1523 Moss

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 13 83

BYGGSØK bygning Anmodning om midlertidig brukstillatelse

Anmodningen gjelder

Eiendom/Byggested

Kragerø Kommune, Gnr. 13, Bnr. 437, Adresse Vidsåveien 7, 3770 KRAGERØ.
Bolignr. H01.

Ansvarlig søker

Navn ÄLVSBYHUS NORGE AS, Organisasjonsnummer 975955885, Adresse Postboks 2008 Høyden, 1523 MOSS.

Kontaktperson Pål Terje Carlsen, 1520 MOSS.
Telefonnummer 69 23 54 40, Mobiltelefon 90 10 26 67, Telefaks 69 23 54 41, e-postadresse ptc@alvsbyhus.no.

Energiforsyning

Oppvarming sentralvarmeanlegg. Energikilde elektrisitet.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Annet	J	Kontrollerklæring fra Grunn og Terreng, utstikker	Ettersendes per post
Annet	J	Kontrollerklæring fra Utvendig rørlegger	Ettersendes per post

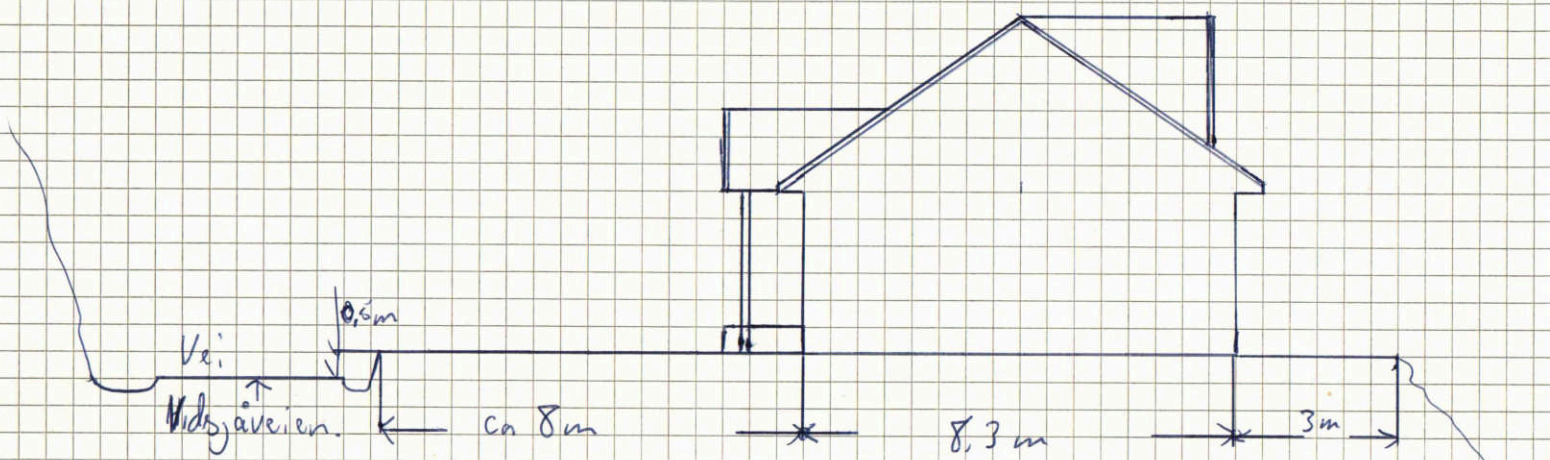
Signering

Ansvarlig søker
Dato 15.10.2008
Signatur Søknaden er elektronisk signert
ÄLVSBYHUS NORGE AS

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og
Saksbehandler AF
Dato: 16 OKT 2008
Arkivkode P 13/437
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Løpenr.: 13769/08 08/1245

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFU[illegible]
Dato: 06 JUN 2007
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:

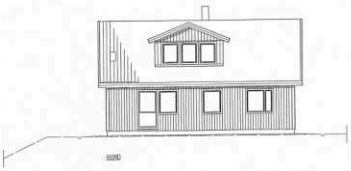
Vidsjåveien 7



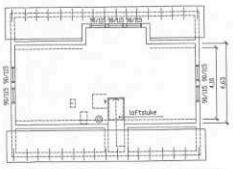




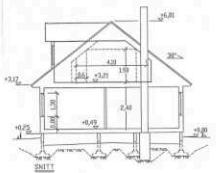




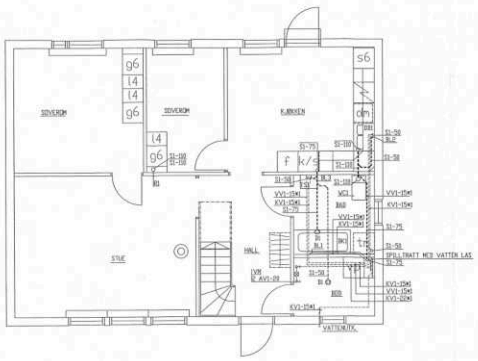


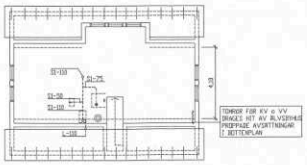


LOFTSPLAN (Leveres uinnredet, loftstuke er medfølt)



REV.			
ÄLVSBYHUS	HUSKONTORET SÖLVEVEGEN 5 8-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-142 00		Kontrollr. PTC Dato: 2008.01.08 Tegn: FREDRIK B Rev: XX.XX.XXXX
Prosjekt: ENEBOLIG NE 83 # 38		BYA: 105m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: JOVO OG DJURDJICA SJARIC		BTA: 81/136m2	Saksnr:
Byggsted: VEGGVEIEN NR 7 GNR:13/BNR:437		BRA: 81/125m2	Tegningsnr: 32284
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		BA: 81/107m2	Kommune: KRAGERØ





LOFTSPLAN, UNNREDET

TEXTBEL

BET.	MATERIAL
SI	PVC- ALT. ABS-RØR INOMHUS
S2	PVC-RØR I MARK
KV1	KOPPAR SMS 3095
VV1	——— o ———
KV2	PEL- ALT. PEM-RØR PN 10 BLÅ MARKING
KV3	PEX-RØR LAGT I TOMRØR
VV3	——— o ———
R1	REGNRØR ø 110
LUFTTÄTNING	LUFTTÄTNA LIS UPPDRAGES GENOM YTTERTAK
BL1	KAR- ELLER DUSCHBLANDARE
BL2	BIDETARMATUR
BL3	TVÄTTSTÄLLSBLANDARE
BL4	TVÄTTSTUGEBLANDARE
BK1	BADKAR
BD1	BIDÉ/MINK
TS1	TVÄTTSTÄLL
TS2	TVÄTTLÄGA
WC1	VATTENKLOSETT
BI	GOLVBRUNN AV PLAST
VP	UPPVÄRMNING VATTENBUREN EL
	(FRÅNLUFTSVÄRMEPUMP FÖR VARMVATTEN)

---------- = LEDNING PÅ VÄGG ÖVER GOLV
========== = LEDNING I BJÄLKLAG
---------- = LEDNING I MARK UNDER GRUND PÅ REDUCERAT DJUP } I FÖR. DEL LUTNING
— — — — — = LEDNING I MARK PÅ FROSTFRITT DJUP

FÖR ATT NORMENLIGT FLÖDE PÅ TAPPVATTEN-INSTALLATIONER SKALL ERHÅLLAS NÄR VID DIMMA DIMENSIONERING FÖRUTSATTS ETT LÄGSTA NORMALA TRYCK VID FÖRBRUKNINGSPUNKT H=4m kpa. OM DET ÄR BETYDLIGT LÄGRE TRYCK KAN OPPNÅTT-HÅLLAS SKALL TRYCKSTEGRINGSANLÄGGNING INMONTERAS.

REV.			

ÄLVSBYHUS — HUVUDKONTOR: STÅLVERKSVÄGEN, S-662 81 ÄLVSBYN, TEL. 0929-162 00

Konstr: PTC
Datu: 2008.01.08
Ingår: TRÄSMÄ 8
Datu: 30.10.2007
ÄNDRAT

Projekt: ENEBELIG NE 83 8 38		Bta: 85m2	Milmetskk: 1:50, 1:100
Byggherre: JOVO OG DAVRIJICA ĐURIC		BTA: 91/136m2	Satsnr:
Byggplats: VOSJÖVÄGEN NR 7	ENR:13/BNR:437	BRA:81/128m2	Teckningsnr: 32284
Teckning: VA-PLAN	BA: 81/107m2		Kommune: KIRUNA

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

Utskriftsdato: 30.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	437	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vidsjåveien 7, 3772 KRAGERØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 904 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Kragerø **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 904 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_71a **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 904 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198971A
Navn	Dalane/Storkollen/Sjåen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.02.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/235/198971a_6_1.pdf - https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/3683/MFP_B13Samfunn_202508201108.pdf
Delarealer	**Delareal** 819 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B15
	Delareal 86 m^2 **Formål** Friluftsområde

MORTEN LUNO
SIVILARKITEKT
MNAL MP

89

KRAGERØ KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR DALANE – STORKOLLEN – SJÅEN, DEL 1

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen..... 05.03.93

Dato for kommunestyrets vedtak..... 25.03.93

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

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

1. BYGGEOMRÅDER	– boligbebyggelse – industribebyggelse – off. bygninger – barnehage
2. LANDBRUKSOMRÅDE	– gartneri
3. TRAFIKKOMRÅDER	– kjøreveg – gang- og sykkelveg
4. FRIOMRÅDER	– ballplass
5. FAREOMRÅDER	– høyspentlinje
6. SPESIALOMRÅDER	– kommunaltekn. anlegg – friluftsområde – frisiktsone
7. FELLESOMRÅDER	– felles adkomst/parkering – felles lekeareal

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
12 MAI 1997

90.

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
12 MAI 1997
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon

PBL.:§25 og §26 REGULERINGSFORMÅL/REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

I området skal det oppføres boligebebyggelse med tilhørende anlegg.
Bebyggelsen skal utføres som frittliggende bygninger.
Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av kommunen. Møneretning regnes i husets lengderetning.
Bygningene skal he saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.
Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m^2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal føres opp samtidig med dette.
Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

1.2 Industribebyggelse.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Kommunen kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.
Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygninger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0 m.
Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
Samlet gulvareal i industribebyggelsen skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

1.3 Offentlige bygninger – barnehage

I området skal oppføres barnehage med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal.
Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.
Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innrede. i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering samt områder for lek o.l.

§2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Gartneri.

I området kan det oppføres bygninger knyttet til garneridriften.
Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.
Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst, parkering, etc.

§3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveger og gang- og sykkelveger.

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger.
Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annene tiltalende måte.
Utbygging av de planlagte boligene, samt en vesentlig utvikling av de viste industriområder, kan ikke gjennomføres før vegforbindelsen Dalanevegen og ny fylkesveg mellom ekisisterende fylkesveg og RV 38 er etablert.
Gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles samtidig med bygging av samlevegen.

[illegible] KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
12 MAI 1997
Arkivkode: P
Ark.kode: S
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon:

§4. FRIOMRÅDER.

4.1 Ballplass.

Området skal brukes til ball- og lekeplass.

§5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det regulert høyspenttrase med sikringssone.

§6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde.

Området skal benyttes til friluftsområde.
I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
Mindre anlegg som vil være nødvendig for gjennomføring av avløpssystemet fra boligfeltene, f.eks. pumpestasjoner, kan oppføres etter nærmere anvisning.

6.2 Frisiktsone.

Langs traseen for ny fylkesveg skal de tanlegges frisiktsoner.
I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoneer) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegs planum. (Kfr. bestemmelsene i veglovens § 31.)
Frisiktsonene skal være for kryss 10 m x 85 m og for avkjørsler 4 m x 85 m.

§7. FELLESOMRÅDER.

7.1 Felles adkomst og parkering.

Fellesarealet skal nyttes til felles adkomst og biloppstillingsplasser for de eiendommene som sokner til adkomsten.

7.2 Felles lekereal.

Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i feltene B1 til B15.

92

MORTEN LU
SIVILARKI
MNAL

Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser som er vist i plane skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene i husgruppen.

§9. GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING.

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

§10. FELLESBESTEMMELSER

10.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

10.2 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
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
12 MAI 1997
Bilag nr. 681.102

Kragerø, 05.05.97

MORTEN LUNØE.

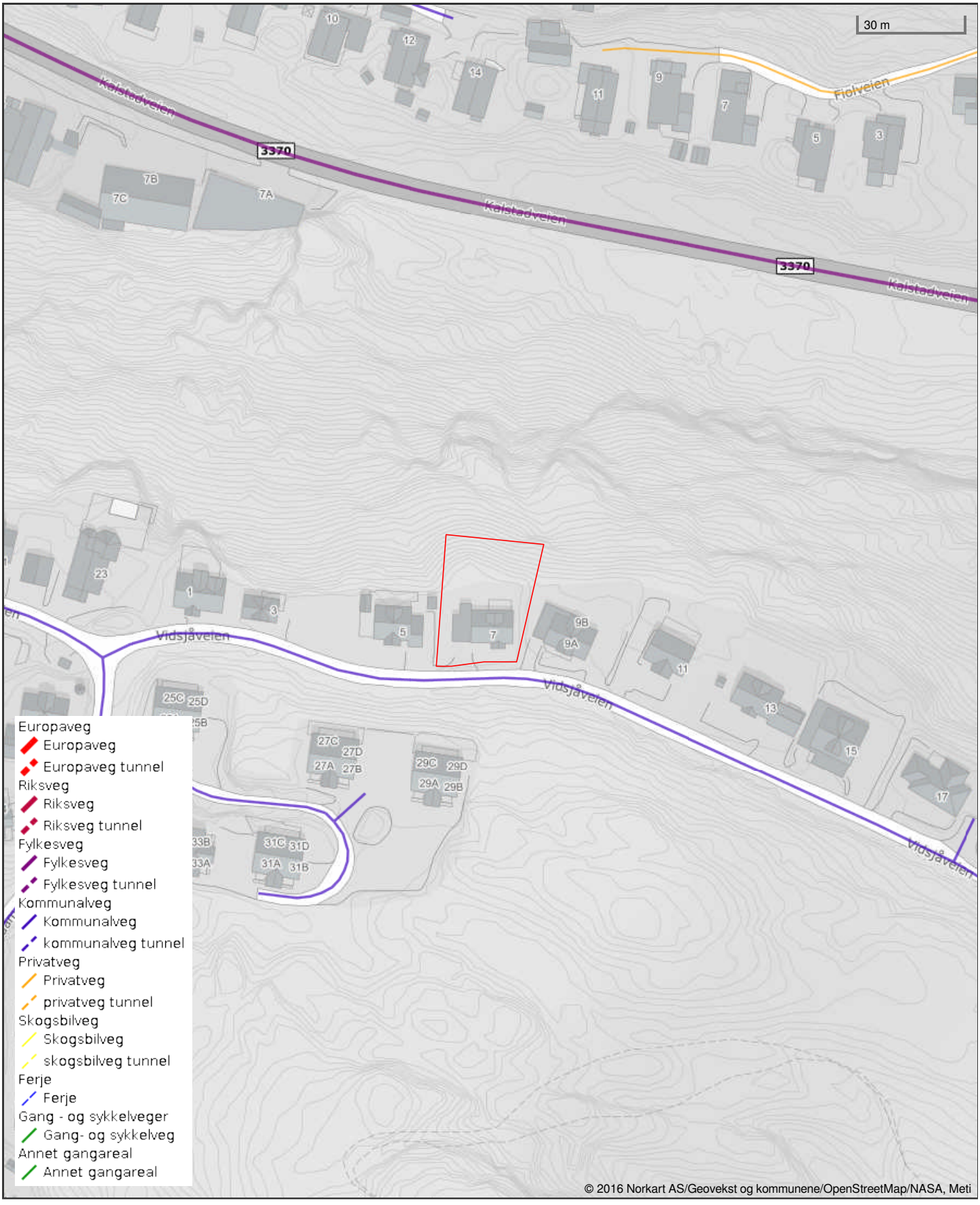
C:\DOK\DOK1\KRV6811.BST

Regulering.

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

Utskriftsdato: 30.10.2025

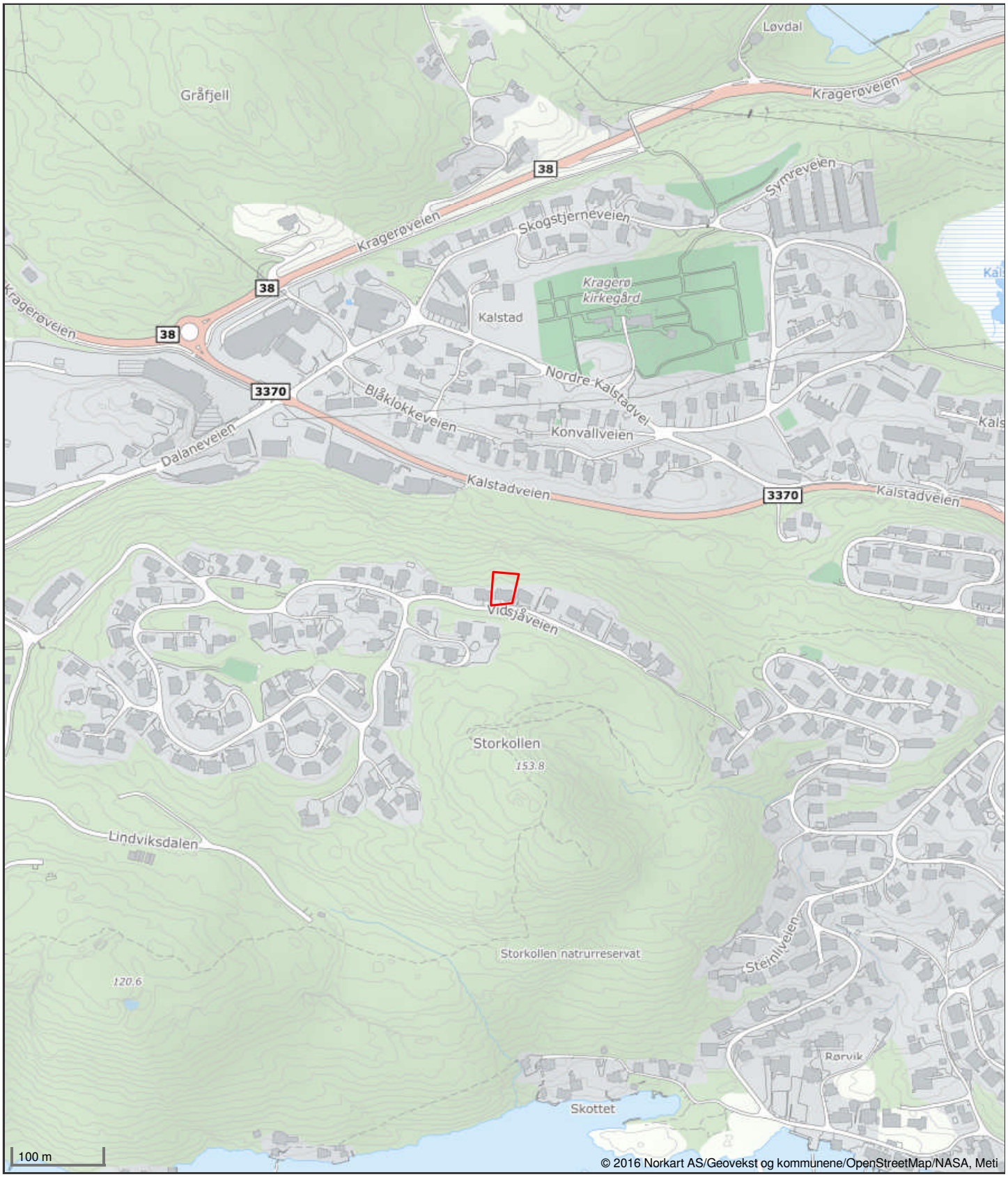
Vegstatuskart for eiendom 4014 - 13/437//



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: 30.10.2025

Oversiktskart for eiendom 4014 - 13/437//



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

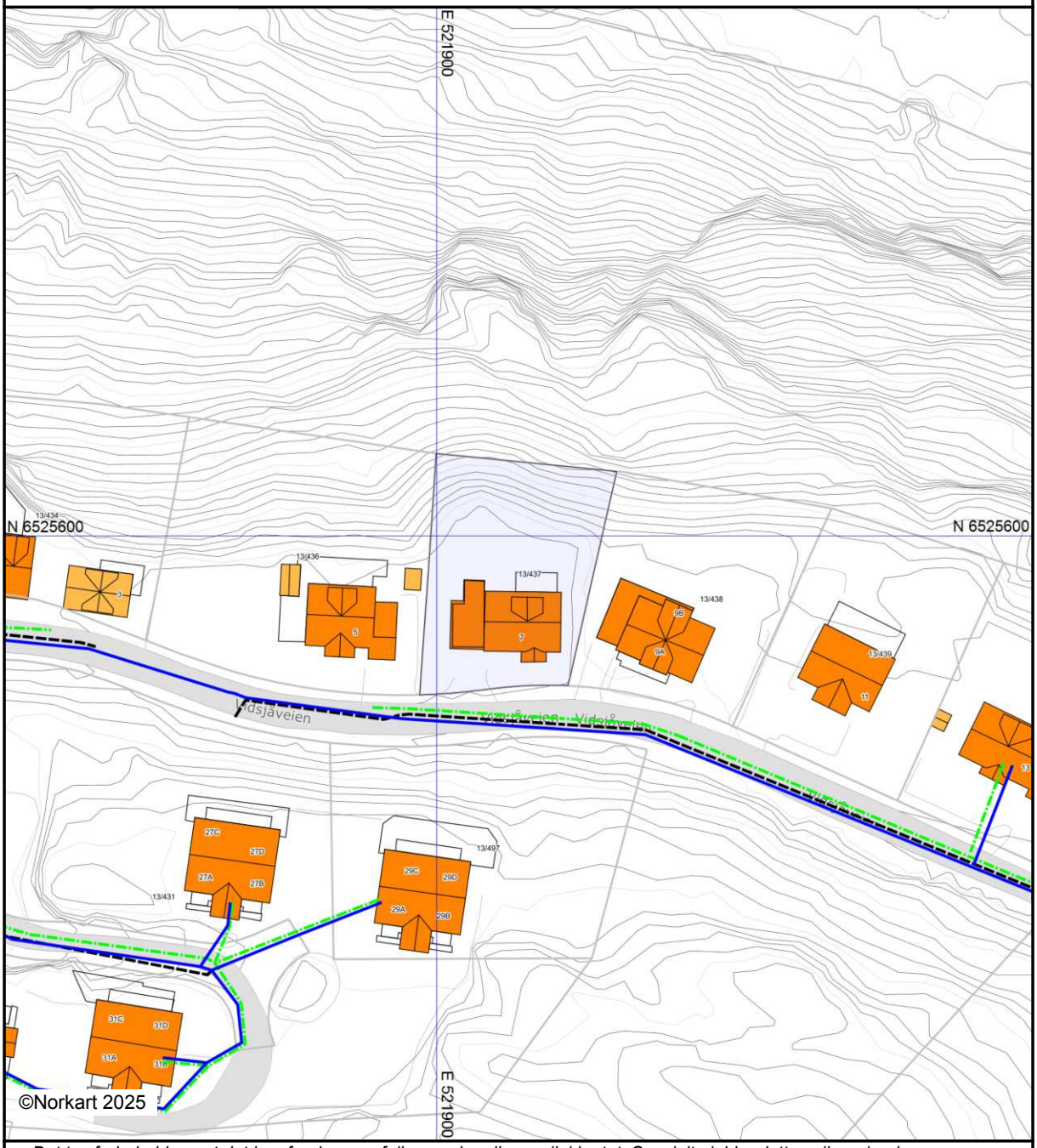
Eiendom: 13/437
Adresse: Vidsjåveien 7
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/437
Adresse: Vidsjåveien 7
Utskriftsdato: 30.10.2025
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

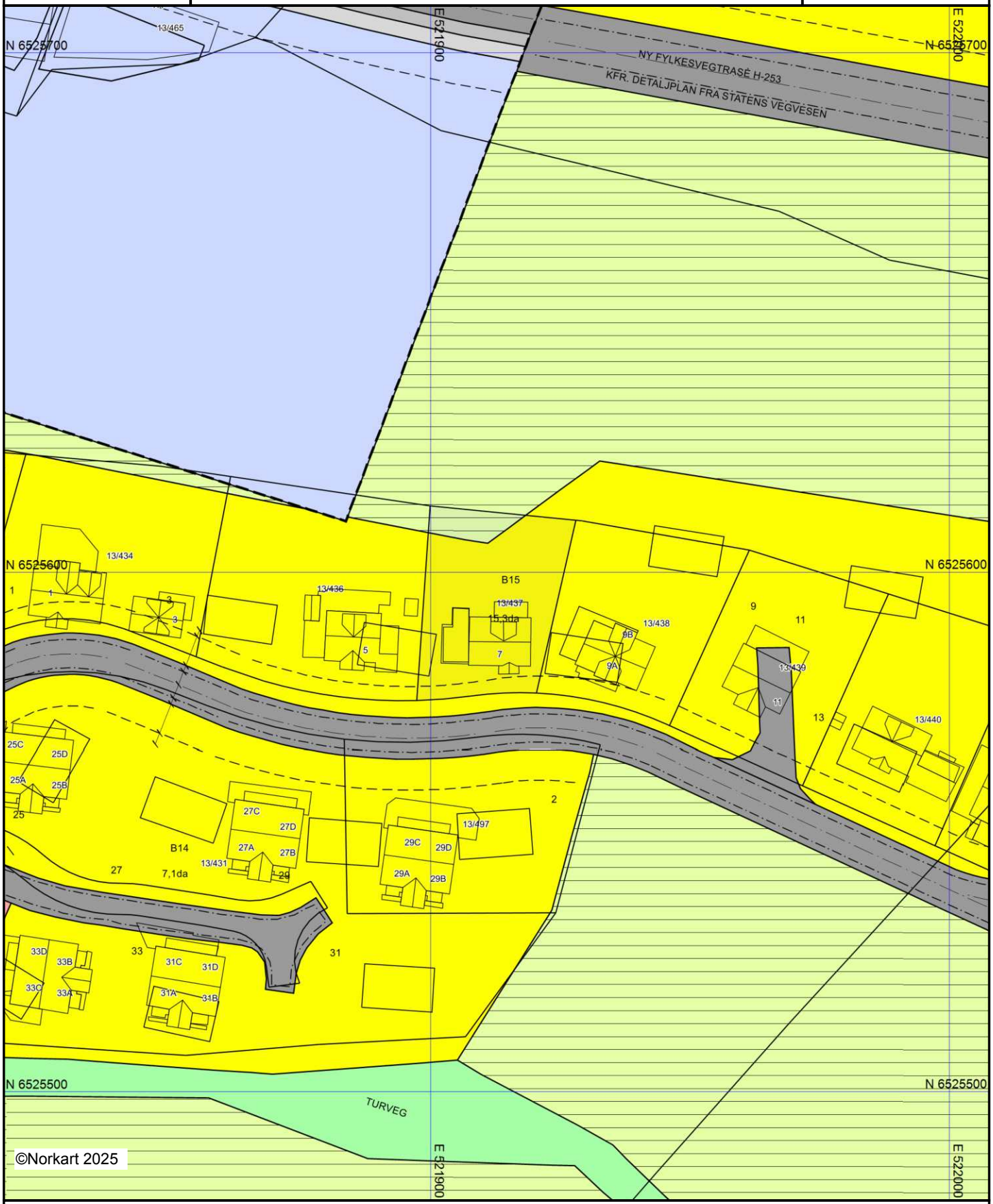
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/437
Adresse: Vidsjåveien 7
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 30.10.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 13/437//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	904,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6525594,09	**Øst**	521911,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525591,05	521923,7	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,42	
2	6525578,23	521920,77	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,15	
3	6525576,71	521920,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,56	
4	6525576,13	521907,76	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,69	71,66
5	6525575,27	521897,35	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,45	97,54
6	6525579,51	521897,64	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,25	
7	6525595,71	521898,75	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,24	
8	6525612,74	521899,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,07	
9	6525609,98	521928,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,23	

Kragerø kommune

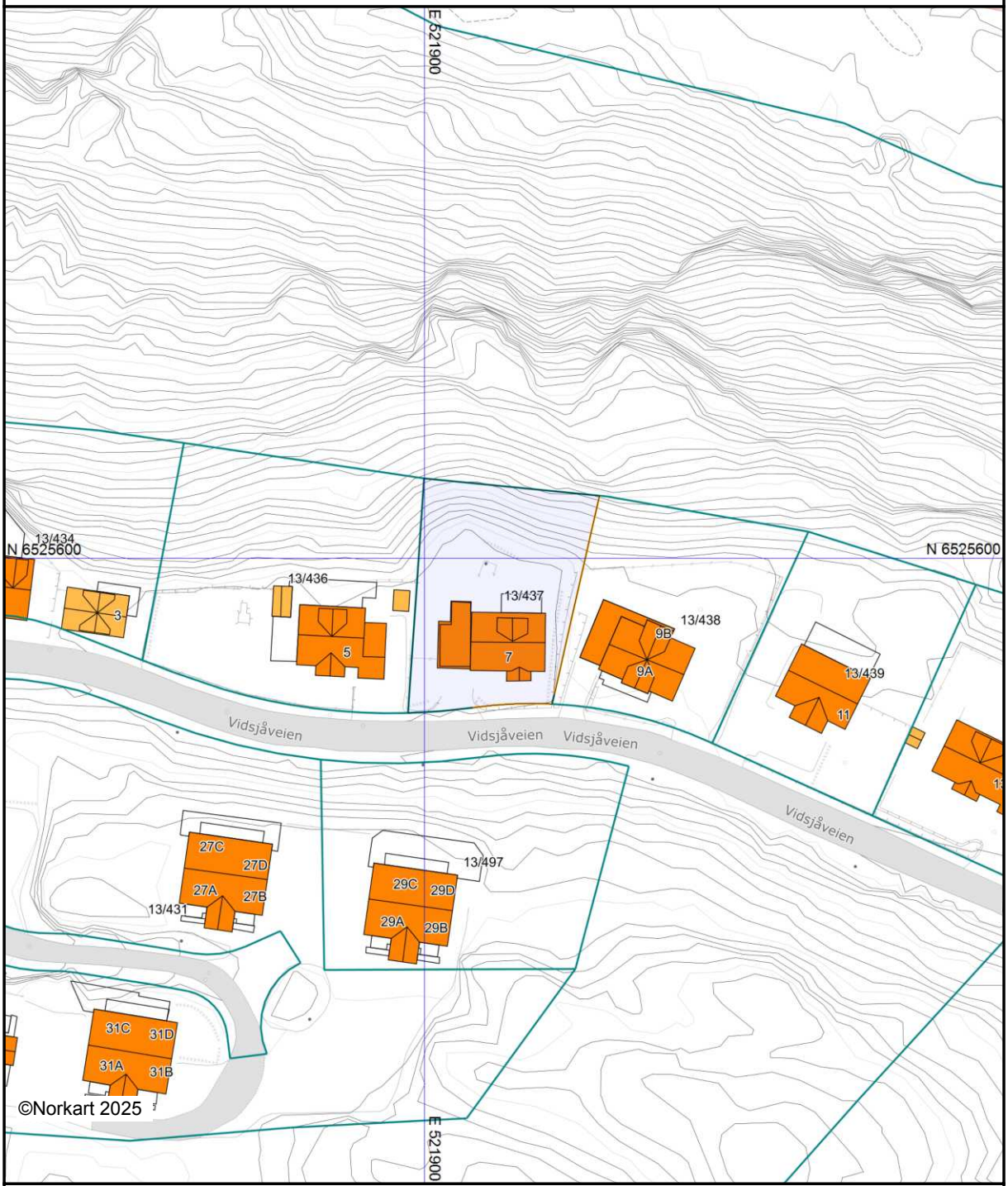
Grunnkart

Eiendom: 13/437
Adresse: Vidsjåveien 7
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

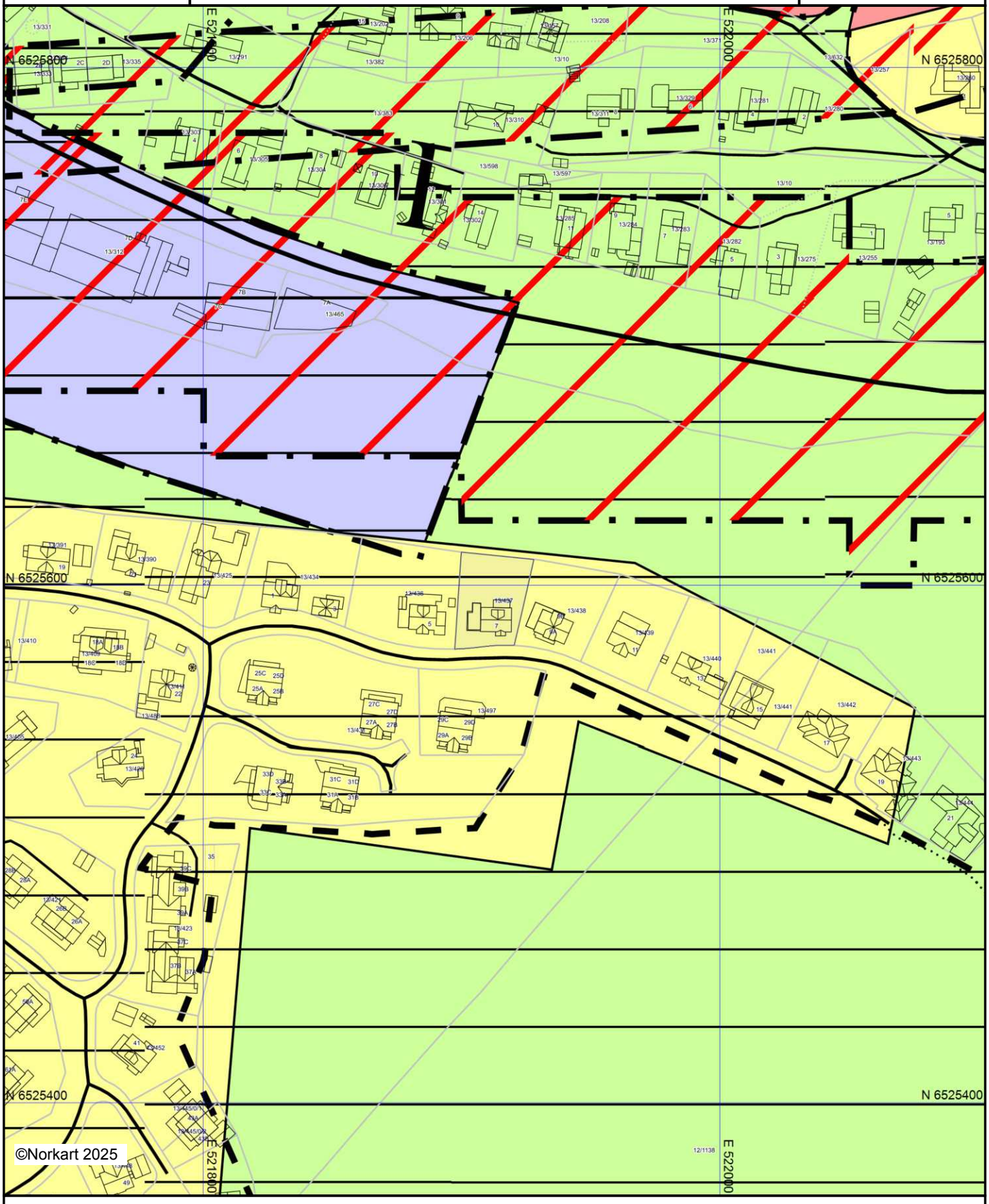
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/437
Adresse: Vidsjåveien 7
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vidsjåveien 7, 3772 Kragerø
Gnr. 13, Bnr. 437, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250140

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.
