



PRIVATMEGLEREN

EDVARD MUNCHS VEI
17C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Befaring utført 20.10.2025

EDVARD MUNCHS VEI 17 C, 3770 KRAGERØ

Selveier fritidsbolig på selveiertomt

Meglers verdivurdering

10 200 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

10 200 000

Totalt

GNR 40 BNR 159 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS Havna-Smedsbukta

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	5 m²	-	-	-	-
Tomt					3830 m²	

Byggeår	2021
Soverom	3
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	3199

 Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

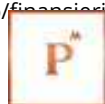
ADRESSE	SALGSDATO	Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.				
		PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1 Edvard Munchs Vei 19C, 3770 Kragerø	13.06.2024	10 600 000	0	10 600 000	2021	99 m²
2 Edvard Munchs Vei 19A, 3770 Kragerø	23.06.2024	7 350 000	0	7 350 000	2021	93 m²
3 Edvard Munchs Vei 19A, 3770 Kragerø	19.04.2024	9 500 000	0	9 500 000	2021	99 m²

Flott selveierleilighet med unik beliggenhet helt nede ved vannet i attraktive Skrubben Havn. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en stor vestvendt terrasse med sol fra formiddag til kveld, samt uteplass med direkte tilgang til grønne fellesområder. Inne finner du tre doble soverom, to bad, og en åpen stue-/kjøkkenløsning – perfekt for både fritid og hjemmekontor (fiber installert). Her bor du med nærhet til sjøen, småbåthavn, og Kragerøs sjarmerende sentrum med butikker, restauranter og kaféer. Området byr på en rolig og solrik atmosfære – ideelt for både rekreasjon og helårsbruk.

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/privatmegleren

 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

 Fritidsbolig

 Edvard Munchs vei 17C, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 40, bnr. 159, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 20917-1441

Referansenummer: SE2072

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Tonje Hamar for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Edvard Munchs vei 17C i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasser og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningsselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamført med alder.

TG: 2 er gitt til: radon og riss i fug baderom 2.

TG: 3 er gitt til: sluk baderom.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter. Rapporten gjelder for en enhet i 1 etasje mot vest.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett.

Vegger har overflater av malte flater.

Himling har overflater av malte flater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og lyddør mot teknisk rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon med produktinformasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

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

Baderom 2:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon med produktinformasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og veggghengt toalett på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Eventuelt lekkasjevann blir ledet mot sluk på teknisk rom.

Stoppekran til vann er lokalisert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme installert i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er brannalarm og sprinkleranlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

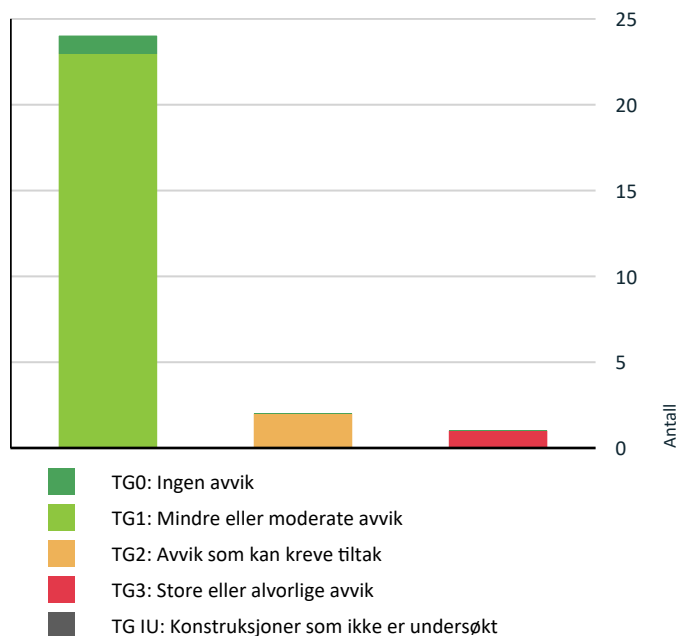
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

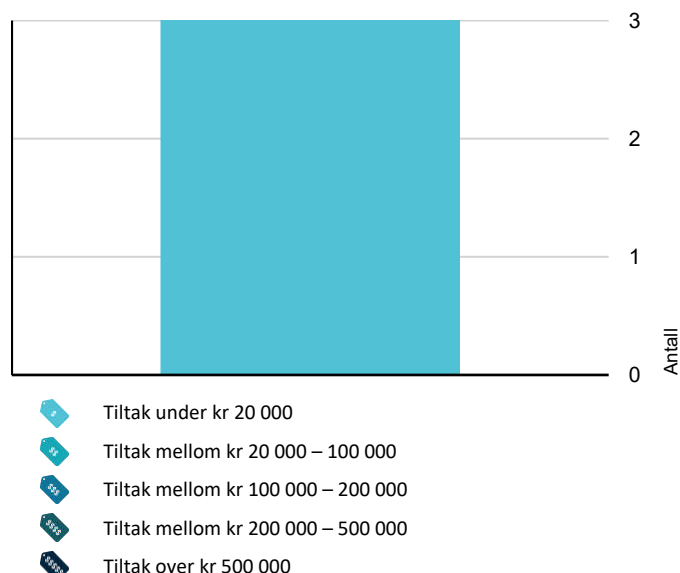
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 40 Bnr: 159 Snr: 29 med adresse Edvard Munchs vei 17C i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i tre med aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrasseskyvedører i tre med aluminiumsbeslag.



Terrasseskyvedør.



Inngangsdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i glass og stål.
Platting av belegningsstein.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt platting.

INNVENDIG

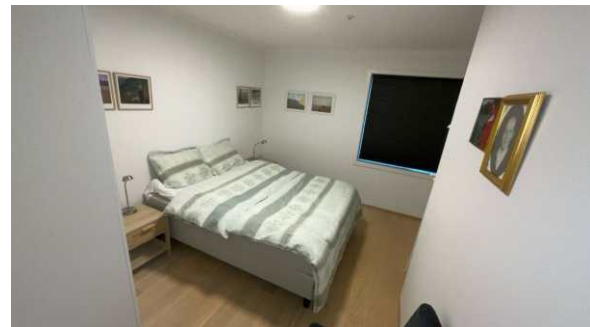
TG 1 Overflater

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

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



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i betongelementer mens gulv mot grunn ligger på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

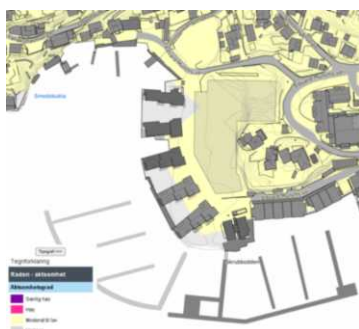
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

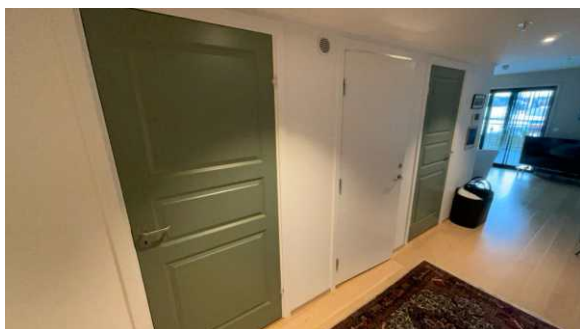
Kostnadsestimat: Under 20 000



Radon aktsomhet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og lyddør mot teknisk rom.



Utsnitt innvendig dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon med produktinformasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

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

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom. 

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



Utsnitt vegg. 



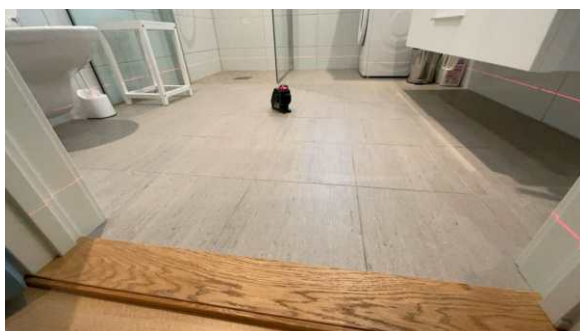
Utsnitt vegg og himling. 

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot nedsenket dusjhjørne.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv. 

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Slukrist er fuget igjen på befaringsdagen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Med riktig verktøy kan nok slukrist løsnes uten at denne må skiftes.

Utfør ytterligere undersøkelser av sluk når dette blir utført, fare for skjulte feil og avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.



Opplegg for vaskemaskin.



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger baderom mot baderom og mot yttervegg.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon med produktinformasjon.

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

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalett på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Riss kan utbedres om det ønskes, men disse punktene må overvåkes.
Riss er funnet på vegg ovenfor dusjvegg, overgang gulv vegg og under vindu.
Vindu må overvåkes, husk at dette kan ha redusert levetid i våtsone.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg.



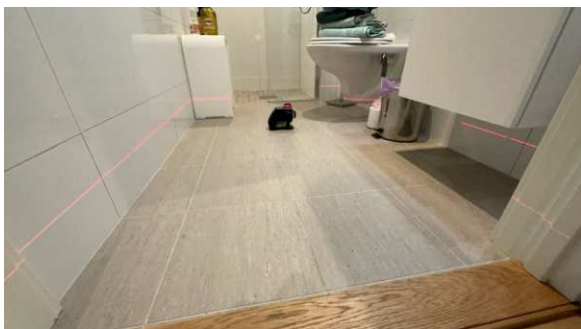
Utsnitt vegg.

1 ETASJE > BAD 2

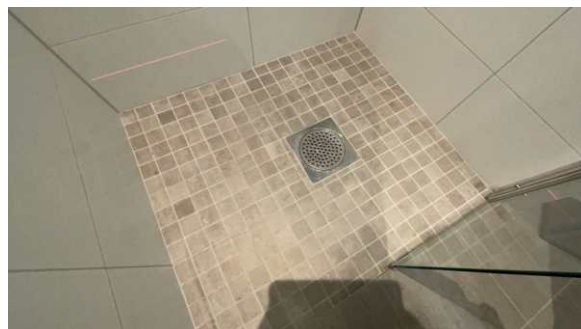
TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot nedsenket dusjhjørne.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalett på baderom.



Vask med baderomsinnredning.



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger baderom mot baderom og mot yttervegg.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Avtrekk kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Eventuelt lekkasjevann blir ledet mot sluk på teknisk rom.
Stoppekran til vann er lokalisert på teknisk rom.

Tilstandsrapport



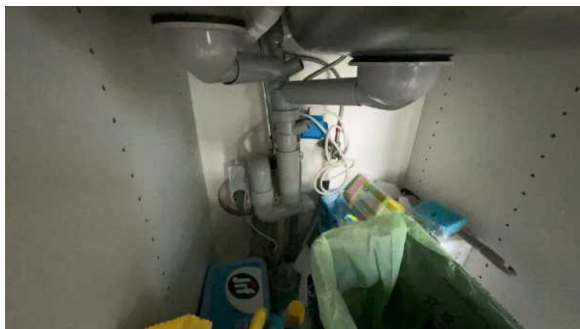
Utsnitt rørskap.



Eventuelt lekkasjevann ledes mot sluk på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har installert aggregat for oppvarming av vann, vannbåren varme og balansert ventilasjon. På befaringsdagen er det kontrollert at anlegget i går, filter er ok og antall punkter med tilluft og avtrekk.

Hvis det ønskes kan det utføres service av fagkyndig for en bedre kartlegging anlegget.



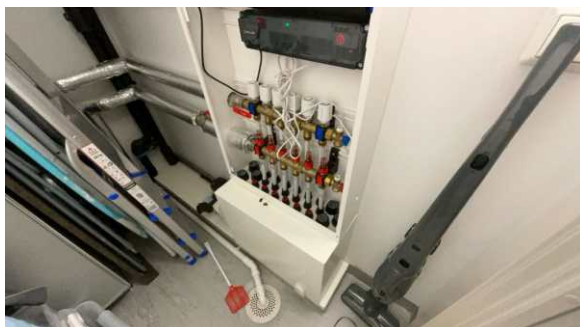
Utsnitt ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme installert i boligen.

Her er synlige koblinger og ventiler kontrollert. Hvis det ønskes kan det utføres service av fagkyndig for en bedre kartlegging anlegget.

Tilstandsrapport



Vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegg gitt TG:1 på en visuell kontroll, stikk kontroll av synlige deler og dokumentasjon.

Om det ønskes en full kontroll og en mer utfyllende kartlegging av anlegget, så må dette utføres av en fagkyndig.



Sikringsskap.

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

Det er brannalarm og sprinkleranlegg i bygget.

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

Nei

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

Nei

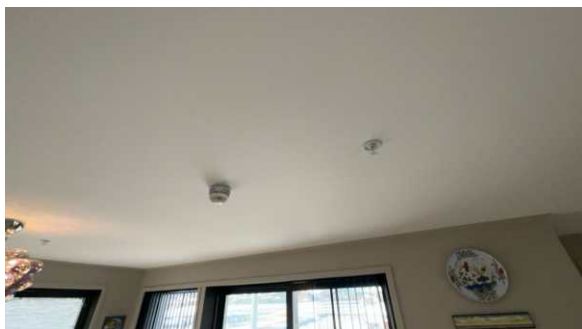
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Utsnitt brannalarm og sprinkleranlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

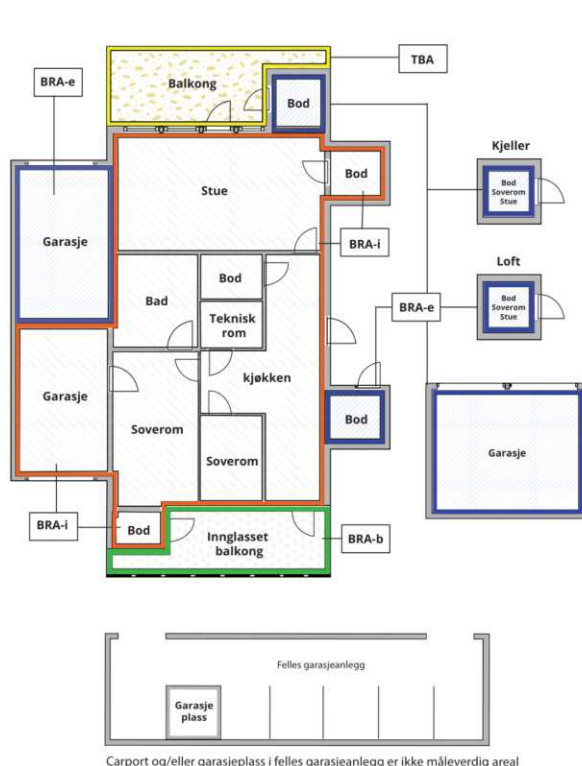
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	99	5		104	25
SUM	99	5			25
SUM BRA	104				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i tre mot vest og platting i belegningsstein mot nord.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Fritidsbolig	97	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	40	159		29	3912 m ²	Kommunekart.com	Ikke relevant

Adresse

Edvard Munchs vei 17C

Hjemmelshaver

Øiom Stein, Hamar Tonje

Kommentar

Areal gjelder for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger lokalisert i et veletablert boligfelt i Kragerø kommune. Sentrumsnært.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Detaljreguleringsplan for Skrubbodden.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Sentrumsplanen.

Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter. Rapporten gjelder for en enhet i 1 etasje mot vest.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	03.11.2025	

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 undersøkelser.

- 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

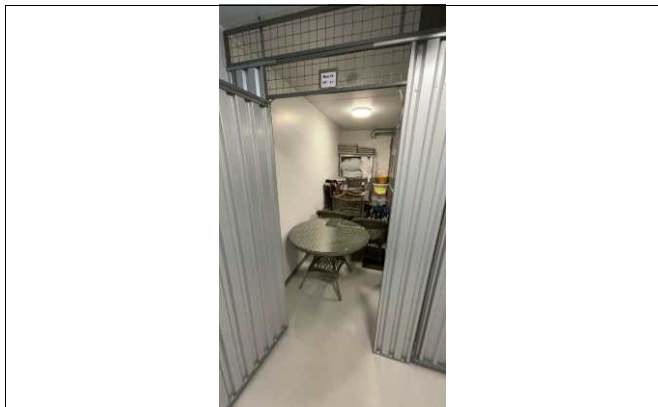
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SE2072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Bod tilhørende enheten i fellesarealer.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kragerø	
Oppdragsnr.	
322250137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Hamar	Stein Øiom
Gateadresse	
Edvard Munchs vei 17C	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	9701384

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Hamar	2023b11c04eb4066abd14 6f0fff5226b9bcd5b	22.10.2025 09:08:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Øiom	551787b66a98696e27263 9e3570a4802313c78f0	27.10.2025 14:55:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250137

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

Edvard Munchs vei 17C

AVSTAND TIL SJØ

12 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	12 min	🚶
Spar Kirkebukta Kragerø	17 min	🚶

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	13 min	🚶
Porsgrunn	46 min	🚗
Skien	57 min	🚗
Arendal	1 t 4 min	🚗
Oslo	2 t 15 min	🚗

AKTIVITETER

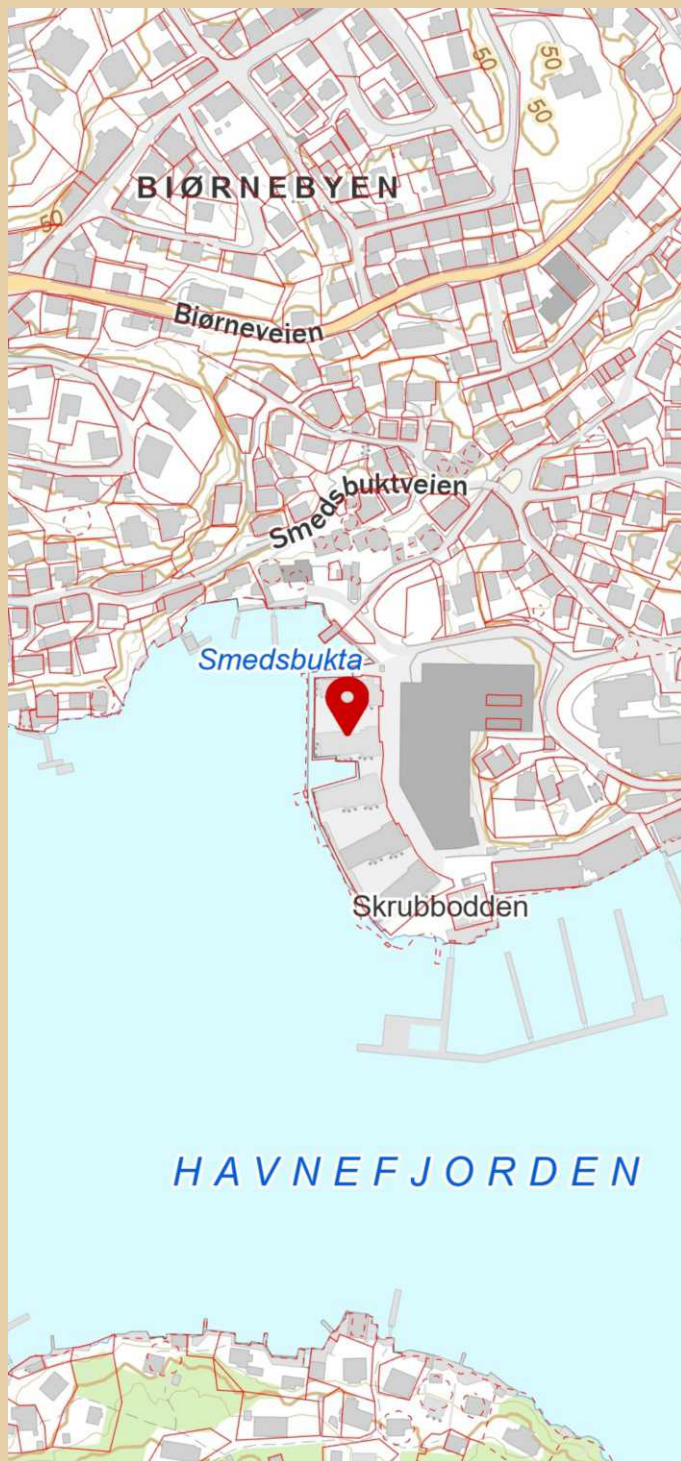
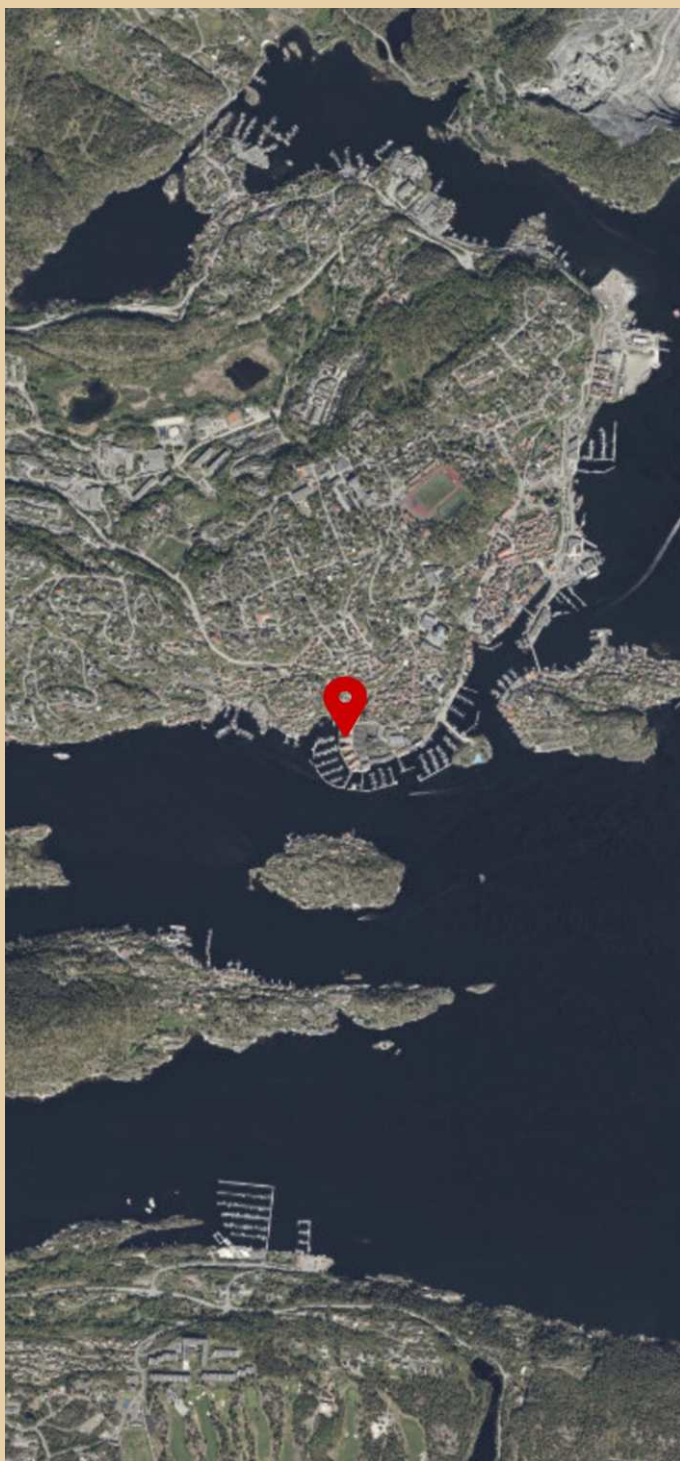
Langjordet lekeplass	5 min	🚶
Kragerø skole	8 min	🚶
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	9 min	🚶
Kragerø Stadion	14 min	🚶
Treningsbane kunstgress	15 min	🚶
Myra/Rutilvegen lekeplass	17 min	🚶
Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg	3 min	🚗
Ringveien Ballbinge	22 min	🚶

SPORT

⚽ Langjordet lekeplass	5 min	🚶
⚽ Kragerø skole	8 min	🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	10 min	🚶
🏊 MOT Kragerø	6 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	🚗
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.1 km	🚗
🚌 Kragerø skole Linje 506	8 min 0.6 km	🚶
🚌 Frikirken Linje 506	8 min 0.7 km	🚶
✈ Kristiansand Kievik	1 t 44 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

Edvard Munchs vei 17C

AVSTAND TIL SJØ

12 m



VINTERSPORT

Langrenn



AVSTAND TIL BYER

Kragerø	13 min	🚶
Porsgrunn	46 min	🚗
Skien	57 min	🚗
Arendal	1 t 4 min	🚗
Oslo	2 t 15 min	🚗

AKTIVITETER

Langjordet lekeplass	5 min	🚶
Kragerø skole	8 min	🚶
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	9 min	🚶
Kragerø Stadion	14 min	🚶
Treningsbane kunstgress	15 min	🚶
Myra/Rutilvegen lekeplass	17 min	🚶
Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg	3 min	🚗
Ringveien Ballbinge	22 min	🚶

SPORT

🏊 Langjordet lekeplass	5 min	🚶
🏊 Kragerø skole	8 min	🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	10 min	🚶
🏊 MOT Kragerø	6 min	🚗

DAGLIGVARE

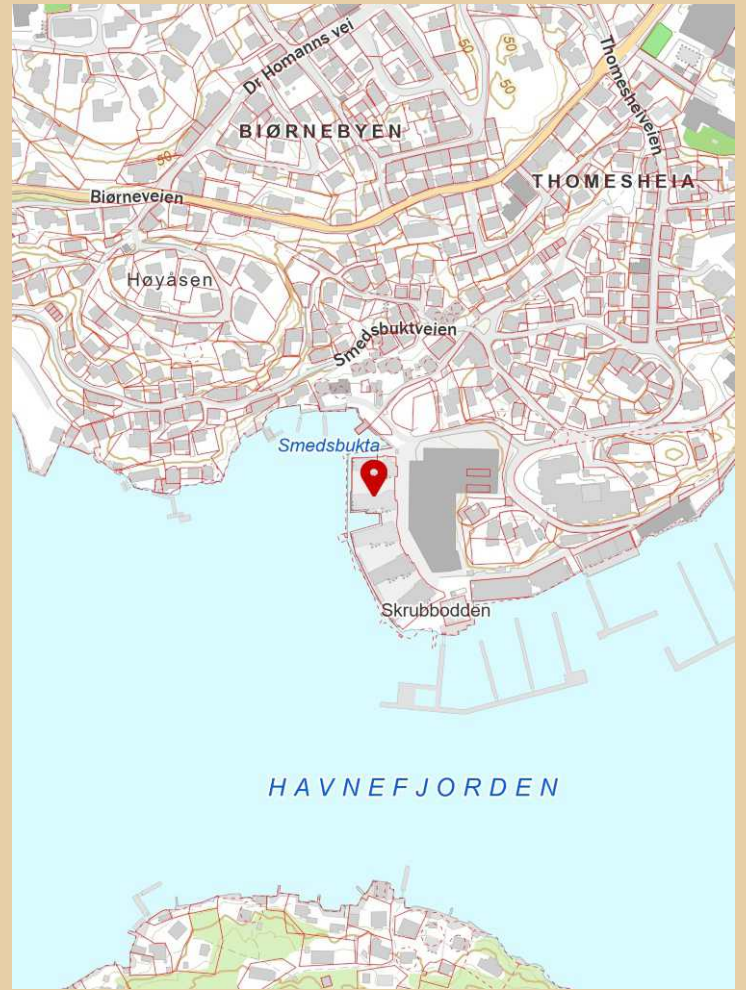
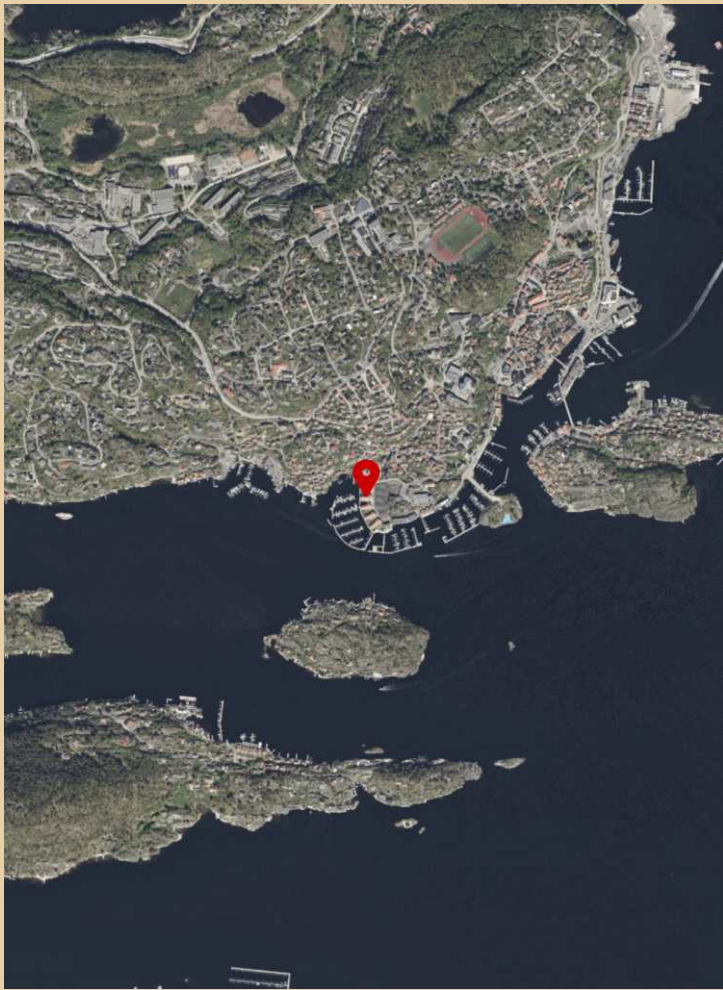
Kiwi Kragerø	12 min	🚶
Spar Kirkebukta Kragerø	17 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	🚗
🚉 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min	🚗 25.1 km
🚉 Kragerø skole Linje 506	8 min	🚶 0.6 km
🚉 Frikirken Linje 506	8 min	🚶 0.7 km
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	🚗

VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø	16 min	🚗
📦 Vitusapotek Kragerø	11 min	🚶
📦 Apotek 1 Kragerø	13 min	🚶
🍷 Kragerø Vinmonopol	13 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

Edvard Munchs vei 17C

AVSTAND TIL SJØ

12 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	12 min	🚶
Spar Kirkebukta Kragerø	17 min	🚶

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	13 min	🚶
Porsgrunn	46 min	🚗
Skien	57 min	🚗
Arendal	1 t 4 min	🚗
Oslo	2 t 15 min	🚗

AKTIVITETER

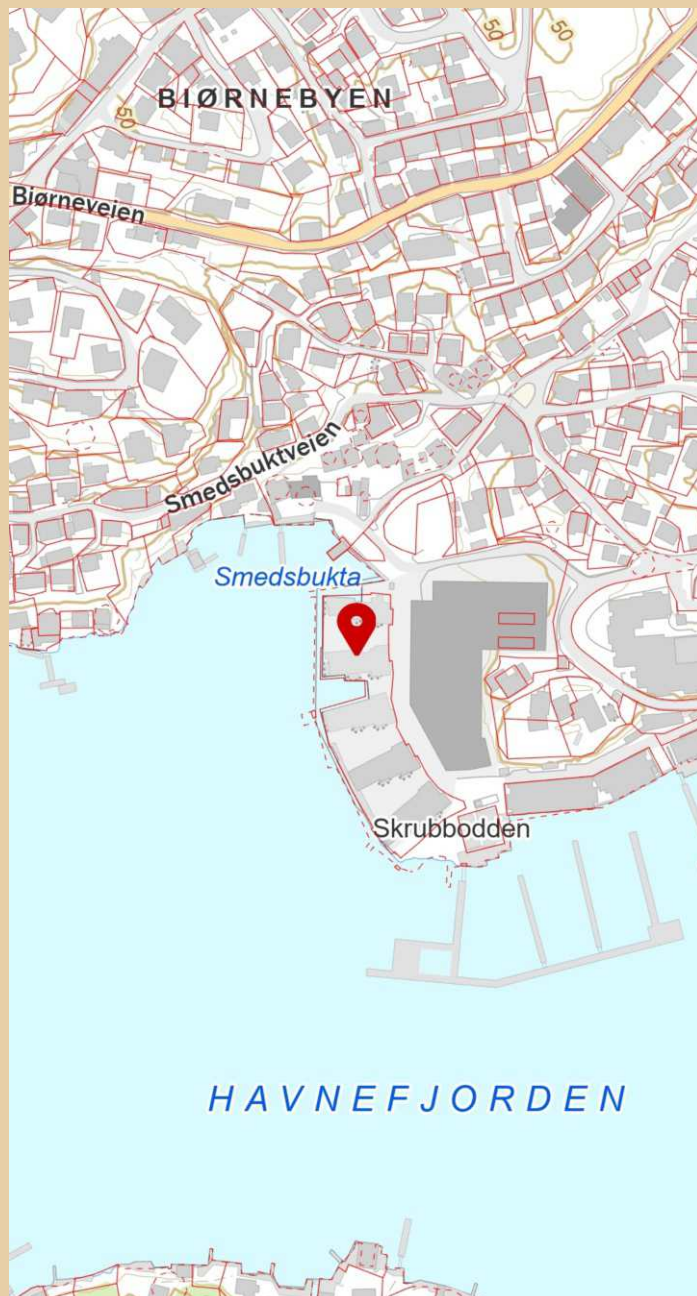
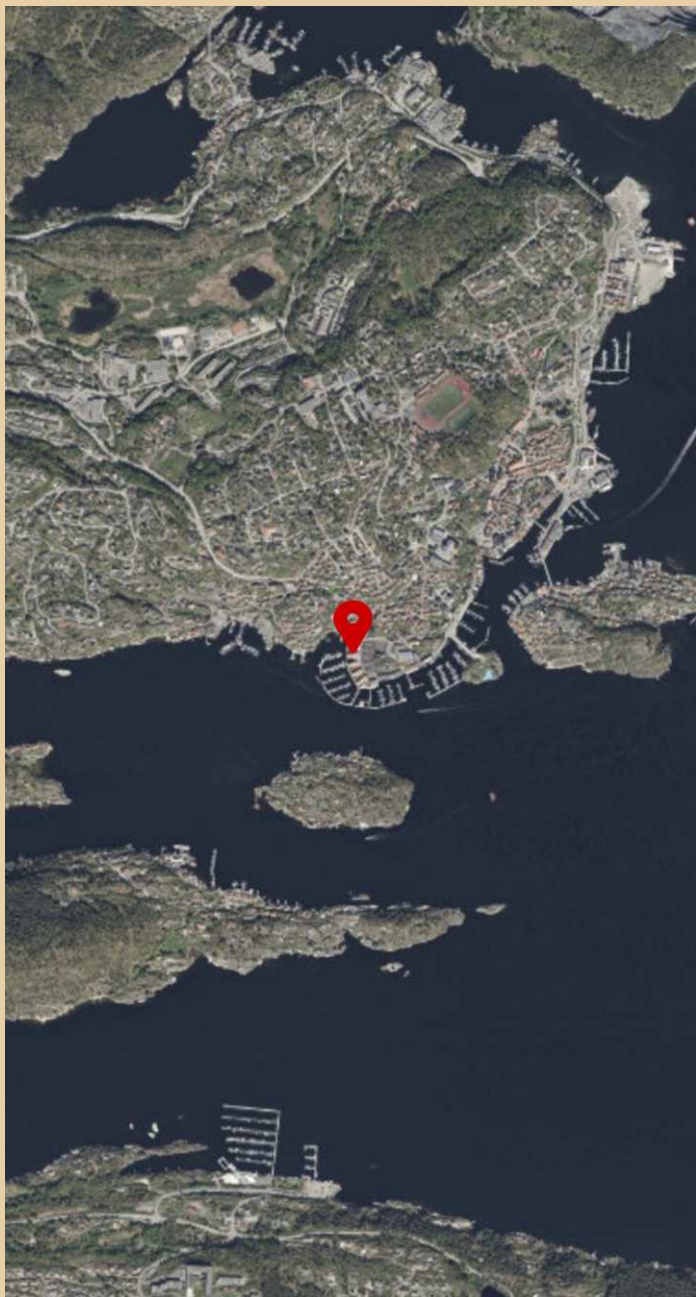
Langjordet lekeplass	5 min	🚶
Kragerø skole	8 min	🚶
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	9 min	🚶
Kragerø Stadion	14 min	🚶
Treningsbane kunstgress	15 min	🚶
Myra/Rutilvegen lekeplass	17 min	🚶
Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg	3 min	🚗
Ringveien Ballbinge	22 min	🚶

SPORT

⚽ Langjordet lekeplass	5 min	🚶
⚽ Kragerø skole	8 min	🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	10 min	🚶
🏊 MOT Kragerø	6 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

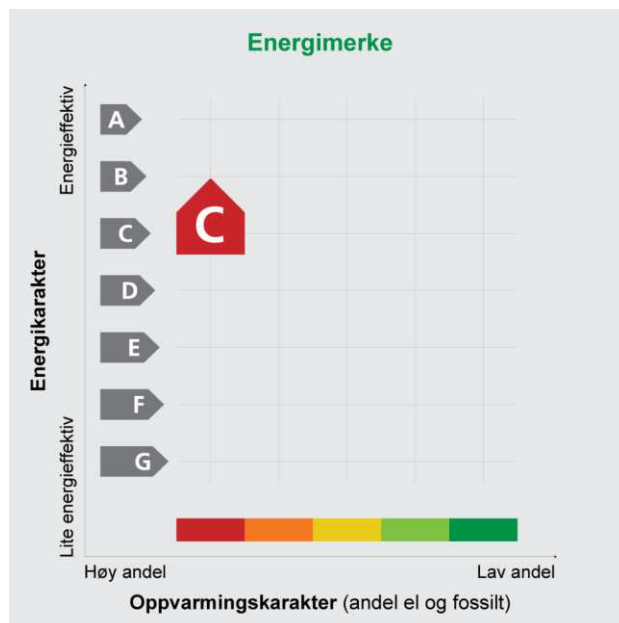
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	🚗
🚋 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.1 km	🚗
🚋 Kragerø skole Linje 506	8 min 0.6 km	🚶
🚋 Frikirken Linje 506	8 min 0.7 km	🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	🚗



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

Adresse	Edvard Munchs vei 17 C
Postnr	3770
Sted	KRAGERØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	40
Bnr.	159
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	300671324
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1411608
Dato	14.06.2022

Innmeldt av Wenche Eileen Johnsen



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no

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 innnetemperaturen

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)

- 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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2021

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 100

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Solenergi

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Edvard Munchs vei 17 C

Postnr/Sted: 3770 KRAGERØ

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 14.06.2022 19:30:45

Energimerkenummer: A2022-1411608

Ansvarlig for energiattesten: KRAGERØ FERIEBOLIGER AS

Energimerking er utført av: Wenche Eileen Johnsen

Gnr: 40

Bnr: 159

Seksjonsnr: 29

Festenr:

Bygnnr: 300671324

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 196-17-9001 (Bjørn Helliksen)
Vår referanse: 1419958/6437390
Bestilling: A2 2018-02-26 82

Dato
26.02.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4443	31	18.12.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	40	9	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seieiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekrefte
K. T. Mørson



DAGBOKFØRT
18.12.85 9443
1985 04433
SLUTTISKRIVNINGEN I
BNA 2.310

AVTALE

Mellom Naper Smedsbukta A/S og Brekka Båtcenter v/Leif Helge Brekka
er det inngått slik avtale:

Brekka's Båtcenter v/Leif Helge Brekka har rett til å ha flytebrygger
slik de nå ligger festet til Naper Smedsbukta's eiendom gnr. 40 bnr.
10,11,89 og 92 og har rett til å benytte landbryggene som adkomst til
flytebryggene.

Brekka's Båtcenter påtar seg vedlikeholdsplikten for fastbryggene som
benyttes i forbindelse med flytebryggene og stiller til Napers disposi-
sjon 7 båtplasser ved flytebryggeanlegget vederlagsfritt.

Brekkas rettigheter gjelder i alle fall så lenge han har lån i Den Norske
Hypotekforening.

Kragerø, den 17/12-85

Hans Ragnar Naper (s)
NAPER SMEDSBUKTA A/S

Leif H. Brekka (s)
BREKKA'S BÅTCENTER

Rett gjensvar bekrefte
Gunn Midgarden
adv.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.no
Deres referanse: 196-17-9001 (Bjørn Helliksen)
Vår referanse: 1419959/6437395
Bestilling: A2 2018-02-26 83

Dato
26.02.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
55	31	6.1.2006	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	40	9	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

AVTALE

100735 04443
SØRØSKRIVBREM
KRA 3-070

Mellom Naper Smedsbukta A/S og Brekka Båtcenter v/Leif Helge Brekka
er det inngått slik avtale:

Brekka's Båtcenter v/Leif Helge Brekka har rett til å ha flytebrygger
slik de nå ligger festet til Naper Smedsbukta's eiendom gar. 40 bnr.
10,11,89 og 92 og har rett til å benytte landbryggene som adkomst til
flytebryggene.

Brekka's Båtcenter påtar seg vedlikeholdsplikten for fastbryggene som
benyttes i forbindelse med flytebryggene og stiller til Napers disposi-
sjon 7 båtplasser ved flytebryggeanlegget vederlagsefritt.

Brekkas rettigheter gjelder i alle fall så lenge han har lån i Den Norske
Hypotekforening.

Kragerø, den 17/12-85

Hans Ragnar Naper (s)
NAPER SMEDSBUKTA A/S

Leif H. Brekka (s)
BREKKA'S BÅTCENTER

Lette gjenspart bekræftes

Gunn Midgarden

Mine rettigheter etter denne avtalen transporteres til
Skrubben Småbåthavn A/S

TINGLYST
-6 JAN. 2006

KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR. 55



Doknr. 55 Tinglyst: 06.01.2006 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettkopi bekræftes
v/ Leif Helge Brekka



Jøpsrett
g til det
kjøteut-
anført.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 196-17-9001 (Bjørn Helliksen)
Vår referanse: 1419957/6437385
Bestilling: A2 2018-02-26 81

Dato
26.02.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
547140	200	9.11.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	40	9	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



K. Tjelland
Rett kopi bekreftes



Inge Støen
Edv. Munchsvei 5
3770 Kragerø
130354 47193



Rett kopi bekreftes: *ky*



AVTALE

Dags dato er inngått følgende avtale mellom Skrubbodden AS og Sameiet Edv. Munchsvei 5 i forb. med utbygging av Gnr. 40, Bnr. ~~92~~ i Kragerø.

1. Leilighetsbygg lengst mot øst, nærmest Sameiet Edv. Munchsvei 5, gnr. 40, bnr. 120 m.fl., plasseres som vist på rev. situasjonsplan av 22.09.06.
2. Areal mellom Skrubbodden AS's leilighetsbygg lengst mot øst og bnr. ~~121~~ disponeres av Sameiet Edv. Munchsvei 5 til parkering.
120
3. Alt areal vest for garajeanlegg tilhørende Sameiet Edv. Munchsvei 5 disponeres av Skrubbodden AS.
4. Som kompensasjon for denne avtale betaler Sameiet Edv. Munchsvei 5 til Skrubbodden AS et beløp på kr. 30.000,- kr. trettitusen 0/100. Beløpet innbetales innen 2 uker etter signering av denne avtale.
5. Det bekreftes ved denne avtale at Sameiet Edv. Munchsvei 5 gis anledning til å etablere nødvendige fartshindere i innfartsvei langs Sameiet Edv. Munchsvei 5's boligbygg. Det tilligger Sameiet Edv. Munchsvei 5 å besørge evt. kommunal tillatelse til tiltaket, samt å bekoste dette.

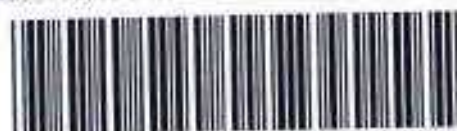
Denne avtale har ingen tidsbegrensning og kan tinglyses.

Kragerø 23.09.06

For Skrubbodden AS

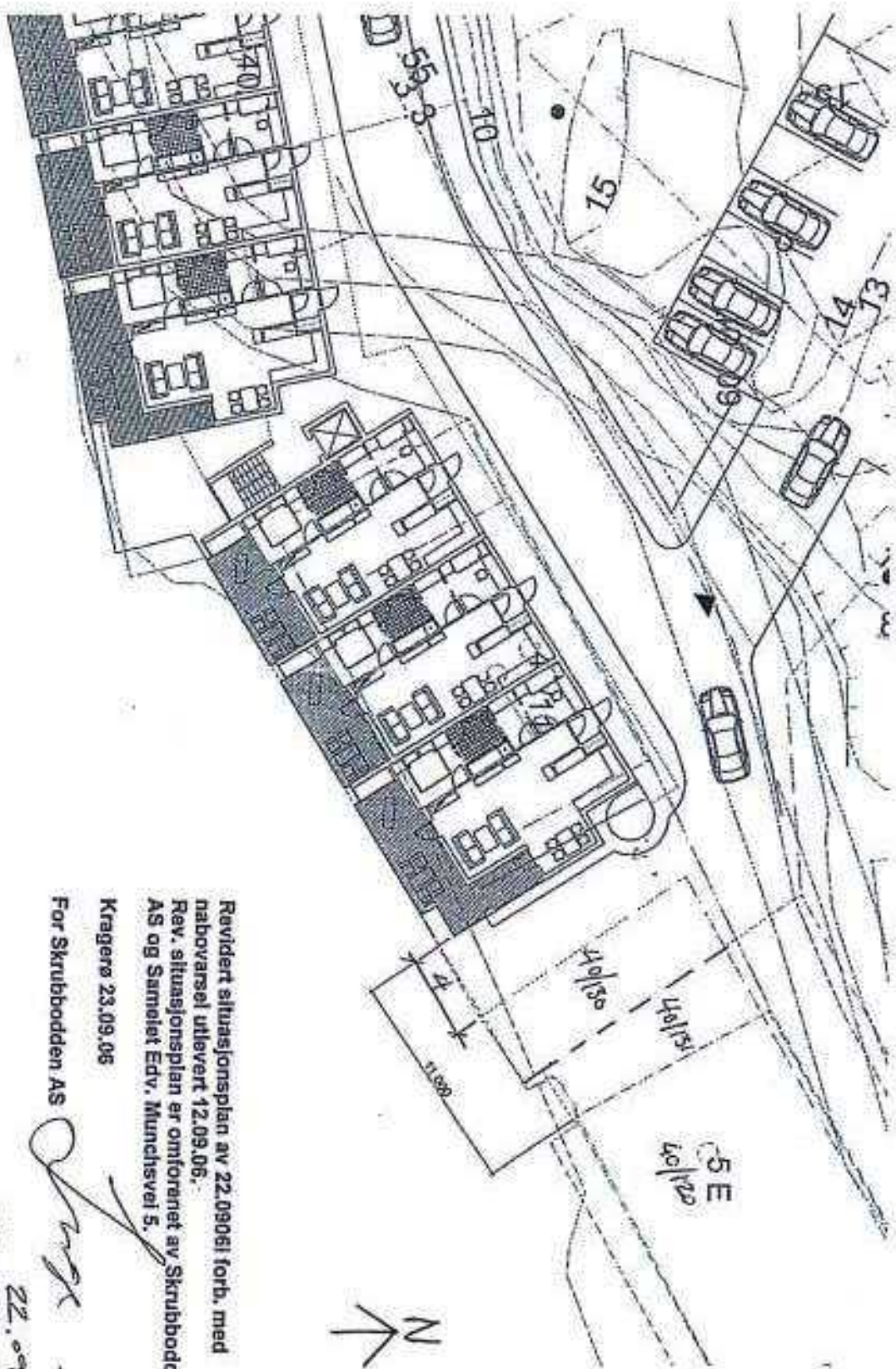
Rune Torsøe
Rune Torsøe
Daglig leder / styremedlem

Janne Tjelland
Janne Tjelland
Styremedlem



Doknr: 547140 Tinglyst: 09.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Inge Støen
Inge Støen
Leder sameiet



Revidert situasjonsplan av 22.09.06i forb. med
nabovarsel utlevert 12.09.06.
Rev. situasjonsplan er omforanet av Skrubboden
AS og Sameiet Edv. Munchsvei 5.

Kragere 23.09.06

For Skrubboden AS

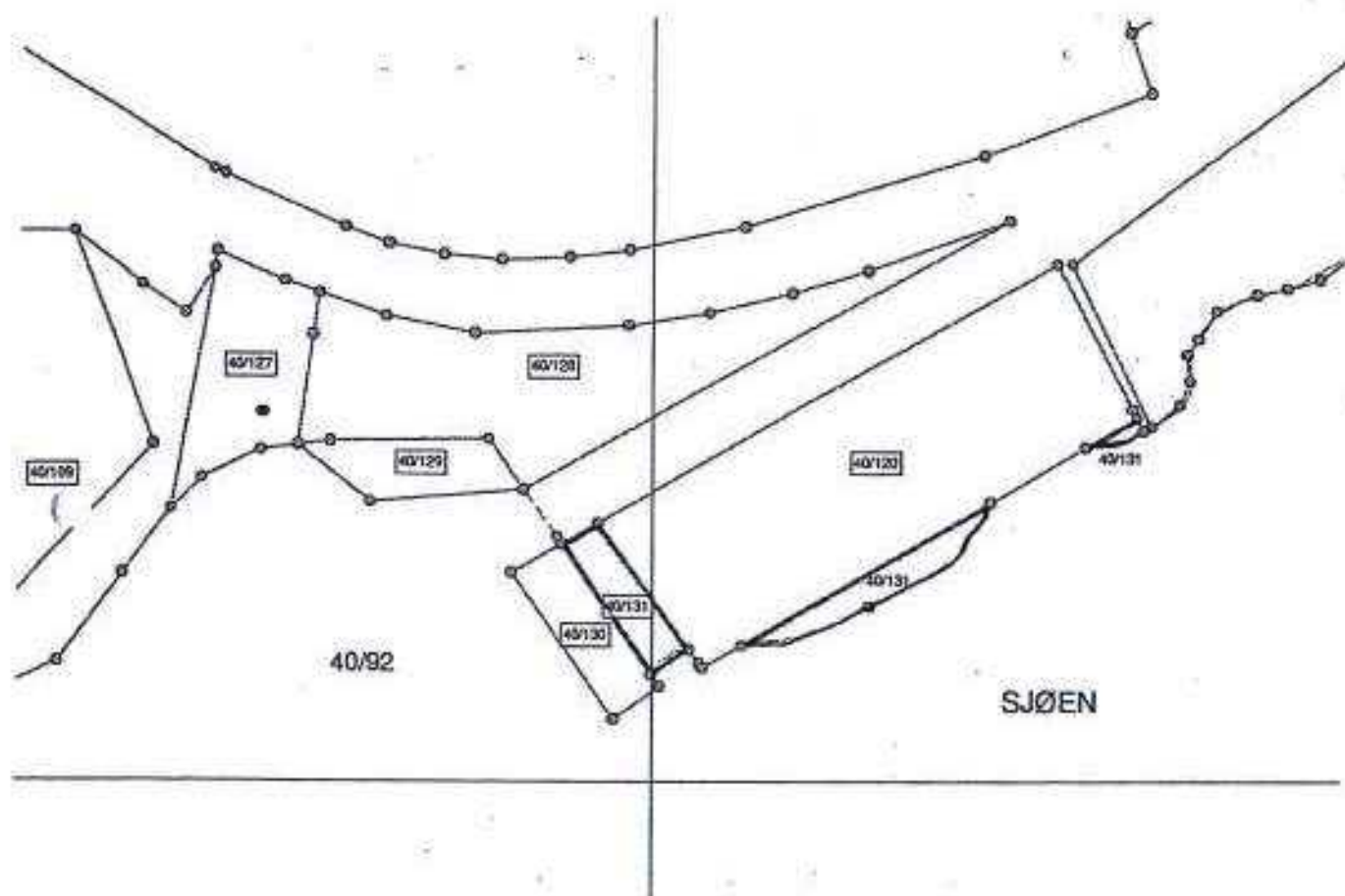
For Sameiet Edv. Munchsvei 5
Vestre Strandgt. 42
4612 Kvistadsand

SMS ARKITEKTER AS

22.09.06

1:200

[Handwritten signature]





Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 196-17-9001 (Bjørn Helliksen)
Vår referanse: 1419960/6437400
Bestilling: A2 2018-02-26 84

Dato
26.02.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26042	200	14.1.2009	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	40	9	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekreftes
K. J. Petersen



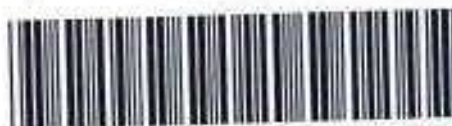
ERKLÆRING

1. Undertegnede Skrubbodden AS, org nr. 988 850 659, gir med dette alle nåværende og fremtidige eiere av Gnr. 40, Bnr. 143 rett og plikt til å leie 30 stk. parkeringsplasser på Gnr. 40, Bnr. 9 i Kragerø kommune.
2. Undertegnede Skrubbodden AS, org nr. 988 850 659, gir med dette alle nåværende og fremtidige eiere av Gnr. 40, Bnr. 143 rett til å disponere 23 stk boder på Gnr. 40, Bnr. 9 i Kragerø kommune
3. Undertegnede Skrubbodden AS, org nr. 988 850 659, gir med dette alle nåværende og fremtidige eiere av Gnr. 40, Bnr. 144 rett og plikt til å leie 6 stk. parkeringsplasser på Gnr. 40, Bnr. 9 i Kragerø kommune.
4. Gnr. 40, bnr. 143 og 144 har adkomstrett over gnr. 40, bnr. 9.

Nåværende erklæring kan tinglyses som en heftelse på Gnr. 40, Bnr. 9 i Kragerø kommune.

Kragerø den 9.12-2008

for Skrubbodden AS,
org nr. 988 850 659
ihht firmaattest



Doknr: 26042 Tinglyst: 14.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(sign) GARLO TJELLAND
(navn) Garlo Tjelland

(sign) Rune Torsø
(navn) Rune Torsø

Samtykker til tinglysing

Kragerø
Kommune



Kragerø kommune
Enhet for Areal og byggesak



Reti kopi bekreftas: *in*

H



Statens Kartverk
Tinglysingen

3507 HØNEFOSS

Vår ref.
08/2825-6/JONEINAR

Arkivkode
GBNR 40/Skrubbodden

Deres ref.
Km/ 2528939

Dato
13.01.2009

DELING SMEDSBUKTA G/BNR. 40/9 SKRUBBODDEN A/S PARSELL 1 OG 2

Vedrørende erklæringen:

Viser til Deres skriv datert 12.01.2009

Vi i Kragerø kommune kan ikke se at leieretten til parkeringsplasser/boder utløser delingsplikt etter delingsloven § 2-1.

I og med at delingsplikten bortfaller vil der heller ikke være konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3.

Med hilsen

Jon E. Hirsti

Jon - Einar Hirsti
ingeniør
35 98 62 47

**KRAGERØ
ENHET FOR
AREAL OG BYGGESAKER**



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 21.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Edvard Munchs vei 17C, 3770 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 971,92 kr
Eiendomsskatt	12 720,98 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	2 833,92 kr
Sum	23 656,82 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritid	0%	3634600 0/00	4.00	1/1	0 %	14 538,00 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5130.00	1/1	0 %	5 130,00 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2791.10	1/1	0 %	2 791,10 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3021.10	1/1	0 %	3 021,10 kr
					Sum	25 480,20 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kragerø kommune

Bygg og areal

Arkitekthuset Kragerø AS

Ferdigattest – Gbnr. 40/159 – Edvard Munch vei 11 til 19 – Skrubbodden hus 4-8

Vår ref.
24/1376-2

Dato:
18.03.2024

Rammetillatelse gitt lgangsettingstillatelse gitt	14.02.2018 11.10.18 (IG1), 06.12.18 (IG2), 18.01.19 (IG3), 04.02.19 (IG4), 22.02.19 (IG5), 03.05.19 (IG6), 20.06.19 (IG7), 01.10.19 (IG8)
Endring av tillatelse gitt	20.03.19, 15.07.20
Midlertidig brukstillatelse gitt	20.07.20, 23.09.20, 24.11.20, 10.12.20, 02.07.20 og 22.10.21
Gårds- og bruksnummer	40/ 159
Bygningsnummer	Bygg 4: 300671249 Bygg 5: 300671321 Bygg 6: 300671323 Bygg 7: 300671324 Bygg 8: 300671325
Byggested (adresse)	Edvard Munchs vei 11 a-c (bygg 4) Edvard Munchs vei 13 a-c (bygg 5) Edvard Munchs vei 15 a-c (bygg 6) Edvard Munchs vei 17 a-c (bygg 7) Edvard Munchs vei 19 a-c (bygg 8)
Tiltak	Bygning 4-8 Utomhusareal Bryggeanlegg Promenade
Bruksareal (BRA)	Bygg 4: 990,2 kvm Bygg 5: 881,0 kvm Bygg 6: 881,0 kvm Bygg 7: 881,0 kvm Bygg 8: 881,0 kvm
Brutto areal (BTA)	Bygg 4: 1089,2 kvm Bygg 5: 969,1 kvm Bygg 6: 969,0 kvm Bygg 7: 969,0 kvm Bygg 8: 969,0 kvm

Bebygd areal (BYA)	Bygg 4: 399,9 kvm Bygg 5: 360,9 kvm Bygg 6: 360,9 kvm Bygg 7: 360,9 kvm Bygg 8: 360,9 kvm
Ansvarlig søker	Arkitekthuset Kragerø As
Tiltakshaver	Skrubbodden AS

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for (angi tiltaket), mottatt 13.10.2022.

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

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Det opplyses samtidig at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen.

Klagerett

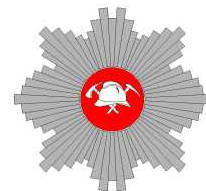
Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Joacim Myra Larsen
Bygningssjef

Christina Malén Staulen Fink
Avd. Leder byggesak/ jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Kragerø 22.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 40, bnr 159, fnr 0, snr 29

Edvard Munchs vei 17C, 3770 Kragerø

Pr. 22/10-25 har ikke Kragerø kommune opplysninger i sitt forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen

Barbro Johansson





Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 21.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Edvard Munchs vei 17C, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
49353944	2869	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	632
49353931	2033	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	463
49353946	2119	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	511
40107259	1362	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	292
40107262	1253	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	309

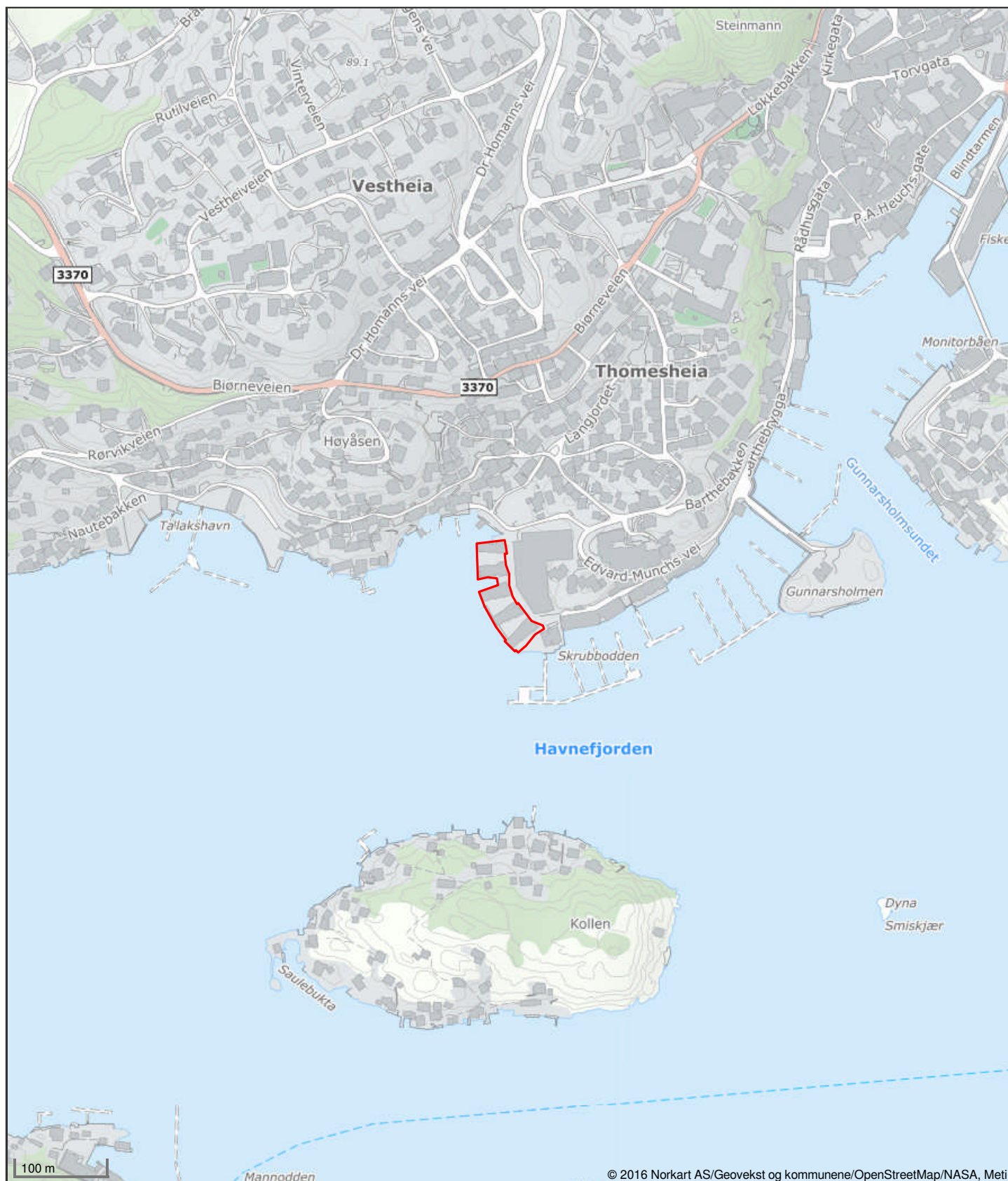
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

Oversiktskart for eiendom 4014 - 40/159//



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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/159/0/29
Adresse: Edvard Munchs vei 17C
Utskriftsdato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000



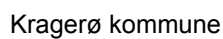
UTM-32



©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



Eiendom: 40/159/0/29
Adresse: Edvard Munchs vei 17C
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

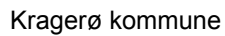


- Vannledning
  Overvannsledning
 Kum
 Hydrant
-  Spillvannsledning
 Avløp felles
  Sluk

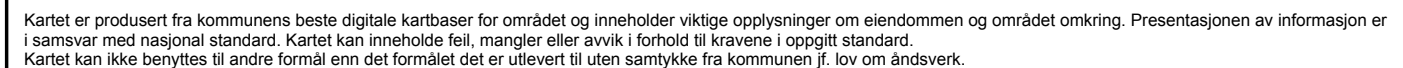
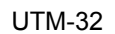
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



Eiendom: 40/159/0/29
Adresse: Edvard Munchs vei 17C
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Veg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kai
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Ferdsel
-  Småbåthavn
-  Badeområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Bru
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



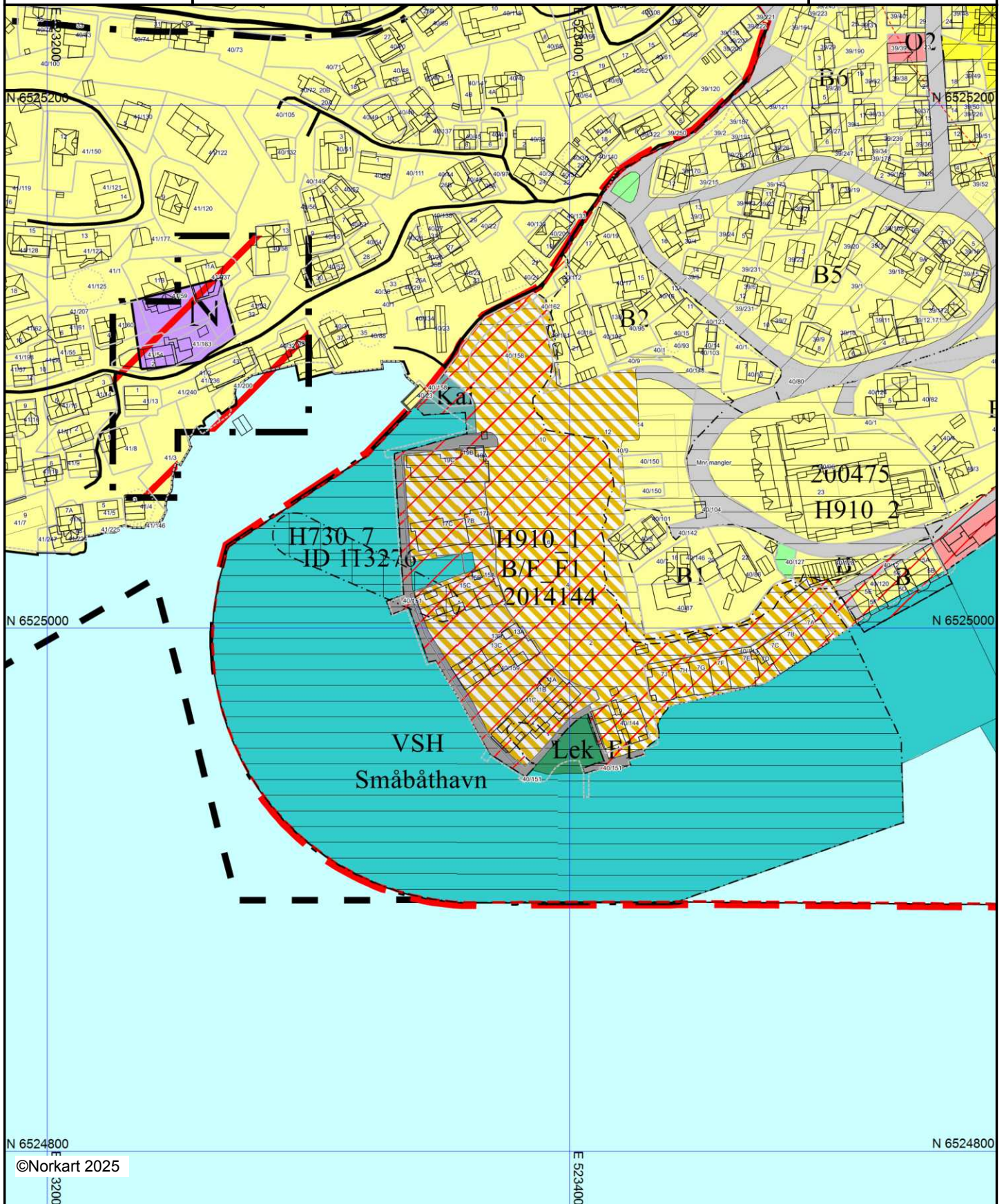
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/159/0/29
Adresse: Edvard Munchs vei 17C
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Uteoppholdsareal - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Havn - fremtidig

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

-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

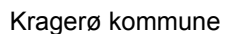
-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift



Grunnkart

Eiendom: 40/159/0/29
Adresse: Edvard Munchs vei 17C
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

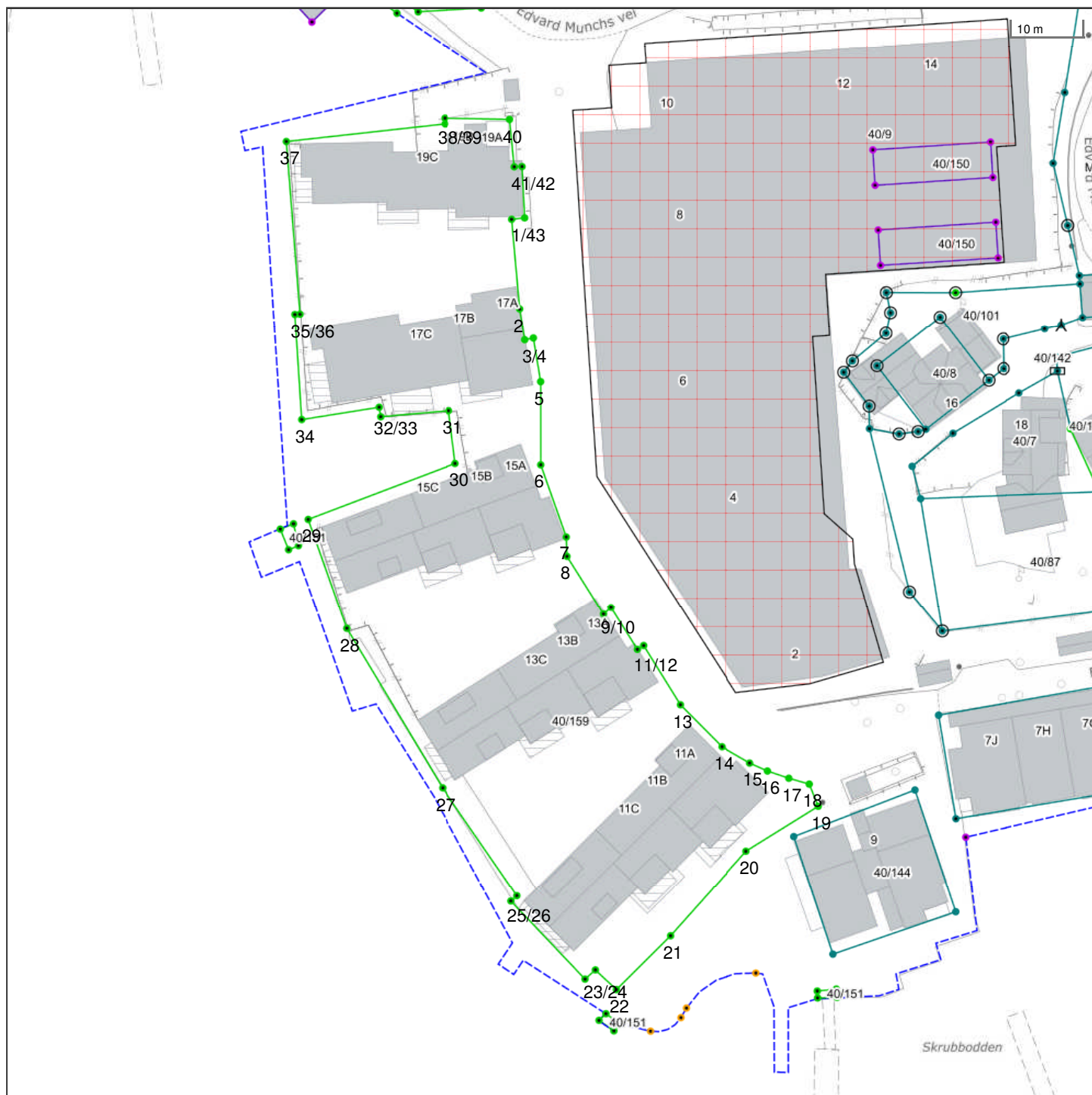


UTM-32



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.

Eiendomskart for eiendom 4014 - 40/159//29



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 punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

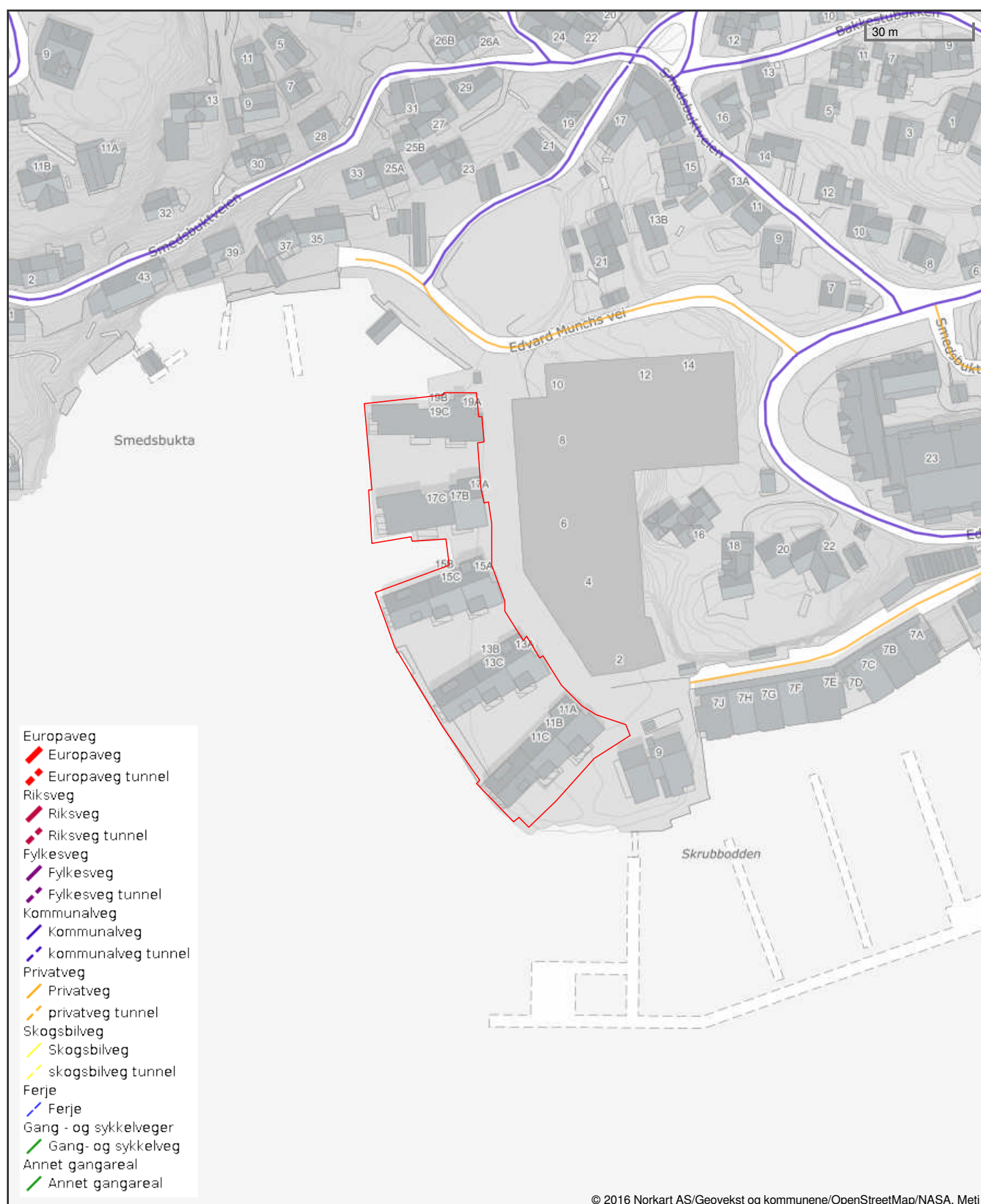
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 912,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6524997,24	Øst	523358,61
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6525055,562132	523367,558631	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85			
2	6525042,944696	523368,763112	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,67			
3	6525038,516248	523369,50402	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,49			
4	6525038,768827	523370,728235	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,25			
5	6525032,619431	523371,793409	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,24			
6	6525020,903981	523371,877056	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,72			
7	6525010,758103	523375,539453	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,79			
8	6525008,03272	523375,655186	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73			
9	6524999,864617	523380,861774	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69			
10	6525000,810953	523381,912396	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,41			
11	6524994,898387	523385,670528	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,01			
12	6524995,446395	523386,549171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04			
13	6524987,128505	523391,792102	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,83			
14	6524981,258895	523397,697994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,33			
15	6524978,976979	523401,711132	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,62			
16	6524977,876208	523404,234509	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,75			
17	6524976,879036	523407,27098	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,20			
18	6524976,068582	523410,162647	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,00			
19	6524972,950509	523411,451516	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,37			
20	6524966,556266	523401,253884	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,04			
21	6524954,486752	523390,598162	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,10			
22	6524946,853374	523382,997088	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,77			
23	6524949,611454	523380,017527	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,06			
24	6524948,307849	523378,562553	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95			
25	6524959,262059	523368,034422	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,19			
26	6524960,019966	523368,874304	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13			
27	6524975,224564	523358,231207	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,56			
28	6524997,623168	523344,525011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,26			
29	6525013,013614	523338,958517	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,37			
30	6525021,021968	523359,773628	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,30			

31	6525028,447303	523358,797947	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
32	6525027,534134	523349,141242	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
33	6525028,876474	523348,904803	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,36	
34	6525027,069482	523337,956461	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,10	
35	6525041,962082	523336,901638	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,93	
36	6525042,000974	523337,628286	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,73	
37	6525066,317638	523335,542855	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,41	
38	6525068,934142	523358,016042	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	22,62	
39	6525069,748423	523357,975058	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,82	
40	6525069,621714	523367,174731	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,20	
41	6525062,949138	523367,871457	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,71	
42	6525062,998501	523368,978824	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,11	
43	6525055,766203	523369,395746	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	7,24	



Vegstatuskart for eiendom 4014 - 40/159//



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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4014 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 159
Festenummer:
Seksjonsnummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.03.2024 kl. 09:46
Produsert av: Vegard Evja - Kragerø
Attestert av: Kragerø kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 06.08.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 109 / 4181 i matrikkelenhet 40 / 159
Formål seksjon: Boligseksjon

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
113276	Havneområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011165	HELLUM IDE BERGSTAD		Tranbergvegen 9 2819 GJØVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		160665	HELLUM STEFFEN		Tranbergvegen 9 2819 GJØVIK	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	4014 - 40/159		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/1		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/1		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/2		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/2		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/3		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/3		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/4		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/4		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/5		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/5		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/6		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/6		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/7		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/7		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/8		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/8		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/9		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/9		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/10		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/10		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/11		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/11		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/12		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/12		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/13		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/13		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/14		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/14		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/15		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/15		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/16		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/16		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/17		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/18		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/18		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/19		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/19		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/20		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/20		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/21		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/21		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/22		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/22		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/23		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/23		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/24		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/24		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/25		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/25		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/26		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/26		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/27		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/27		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/28		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/28		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/29		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/29		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/30		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/30		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/31		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/31		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/32		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/32		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/33		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/33		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/34		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/34		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/35		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/35		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/36		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/36		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/37		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/37		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/38		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/38		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/39		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/39		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/40		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/40		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/41		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/41		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/42		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/42		
		Omnummerert til:	4014 - 40/159/0/43		
		Omnummerert fra:	3814 - 40/159/0/43		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Dato
	Kommunal saksreferanse				Signatur	
	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Seksjonering	04.08.2020	Tinglyst		08.08.2020	0815skh	04.08.2020
Seksjonering	20/04068	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Etablert/Endret	3814 - 40/159			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/1			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/2			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/3			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/4			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/5			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/6			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/7			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/8			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/9			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/10			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/11			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/12			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/13			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/14			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/15			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/16			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/17			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/18			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/19			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/20			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/21			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/22			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/23			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/24			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/25			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/26			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/27			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/28			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/29			
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/30			

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/31		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/32		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/33		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/34		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/35		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/36		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/37		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/38		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/39		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/40		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/41		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/42		
		Etablert/Endret	3814 - 40/159/0/43		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Byggningsnr: 300 671 325		Bebygd areal: 360,9		Ant. boliger: 0		Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig: 881		Ant. etasjer: 4		Rammetillatelse:		15.02.2018	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse:		01.10.2019	
Nord: 6525062 Øst: 523357		Bruksareal totalt: 881		Avløp: Offentlig kloakk		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 964		Har heis: Ja		Midlertidig brukstillatelse:		22.10.2021	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt: 964							
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse		Alternativt areal: 0							
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2: 0							
Oppvarming: Elektrisk									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	46,4	0	46,4	51	0	51	0	0
H03	0	268,2	0	268,2	295	0	295	0	0
H02	0	283,2	0	283,2	309	0	309	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	283,2	0	283,2	309	0	309	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1021 Edvard Munchs vei 19 A	H0203	Fritidsbolig	99,6	4	Kjøkken	2	2	40/159/0/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	980671860	ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS		P.A.Heuchs gate 25 3770 KRAGERØ
Tiltakshaver	988850659	SKRUBBODDEN AS		Postboks 113 4552 FARSUND

Bygningsnr:	300 671 325	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	3	Bruksareal bolig:	15,6	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 20.12.2023
	Nord: 6525061 Øst: 523338	Bruksareal totalt:	15,6	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	15,6	0	15,6	0	0	0	0	0

Bruksenheter

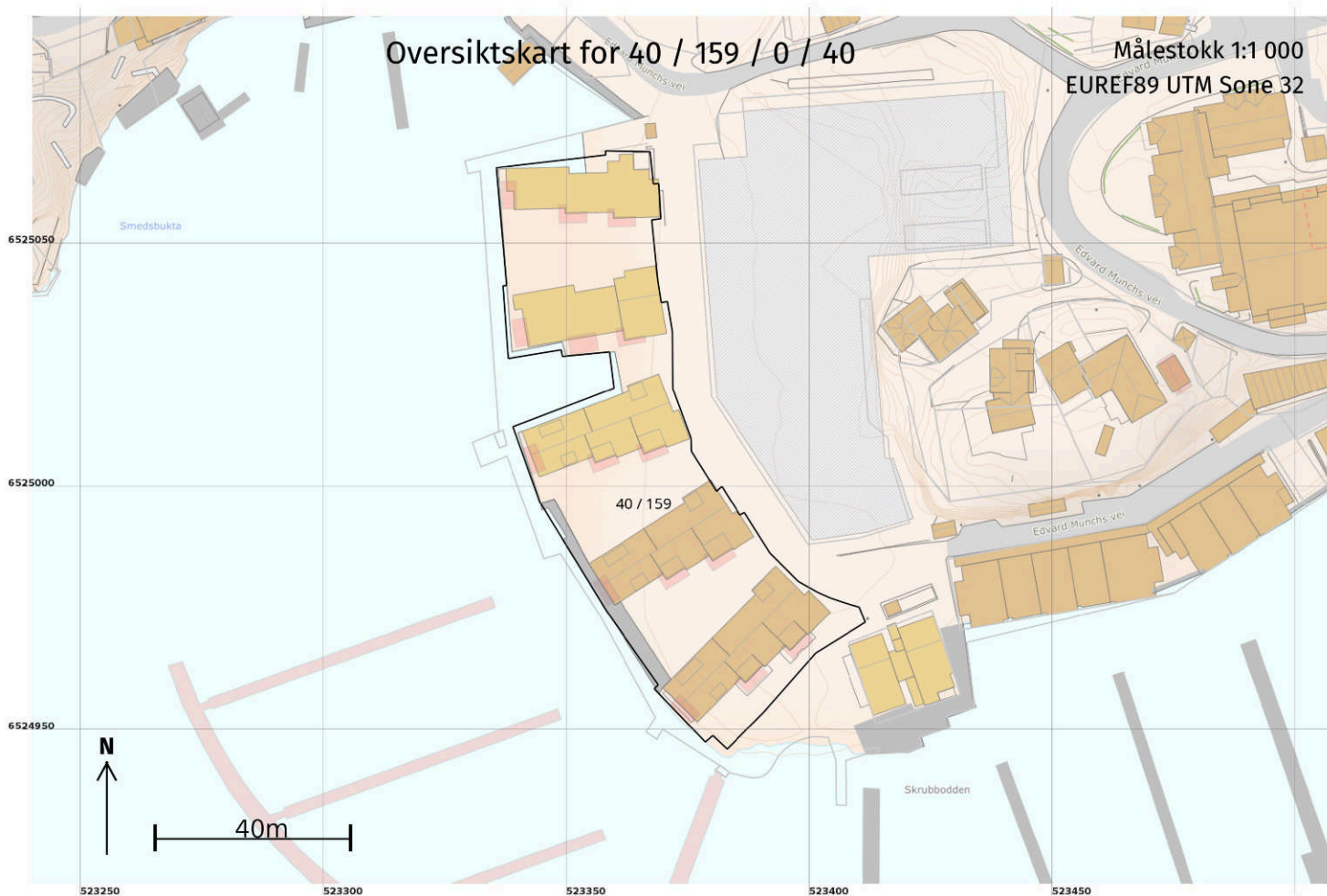
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1021 Edvard Munchs vei 19 C	H0203	Fritidsbolig	15,6	0		0	0	40/159/0/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	926002090	BOLIGSAMEIET SKRUBBEN HAVN		c/o Kragerø Bolig- og Byggelag Torvgata 2 3770 KRAGERØ
Tiltakshaver	988850659	SKRUBBODDEN AS		Postboks 113 4552 FARSUND

Oversiktskart for 40 / 159 / 0 / 40

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.08.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	109/4181	Bruk av grunn	()

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☒ Kulturminne | |
| | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

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	40/159, 40/159/0/1, 40/159/0/2, 40/159/0/3, 40/159/0/4, 40/159/0/5, 40/159/0/6, 40/159/0/7, 40/159/0/8, 40/159/0/9, 40/159/0/10, 40/159/0/11, 40/159/0/12, 40/159/0/13, 40/159/0/14, 40/159/0/15, 40/159/0/16, 40/159/0/17, 40/159/0/18, 40/159/0/19, 40/159/0/20, 40/159/0/21, 40/159/0/22, 40/159/0/23, 40/159/0/24, 40/159/0/25, 40/159/0/26, 40/159/0/27, 40/159/0/28, 40/159/0/29, 40/159/0/30, 40/159/0/31, 40/159/0/32, 40/159/0/33, 40/159/0/34, 40/159/0/35, 40/159/0/36, 40/159/0/37, 40/159/0/38, 40/159/0/39, 40/159/0/40, 40/159/0/41, 40/159/0/42, 40/159/0/43
Seksjonering Seksjonering	04.08.2020 04.08.2020	20/04068	Tinglyst 08.08.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØIOM STEIN F170948*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOLHØGDAVEGEN 49 2611 2611 LILLEHAMMER	Bosatt (B)
HAMAR TONJE F180952*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOLHØGDAVEGEN 49 2611 2611 LILLEHAMMER	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	113276	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Havneområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	02.02.2020	Url	
Oppdatert dato	20.09.2025	Tilkn. eiendommer	40/9, 40/151, 40/159, 40/159/0/1, 40/159/0/2, 40/159/0/3, 40/159/0/4, 40/159/0/5, 40/159/0/6, 40/159/0/7, 40/159/0/8, 40/159/0/9, 40/159/0/10, 40/159/0/11, 40/159/0/12, 40/159/0/13, 40/159/0/14, 40/159/0/15, 40/159/0/16, 40/159/0/17, 40/159/0/18, 40/159/0/19, 40/159/0/20, 40/159/0/21, 40/159/0/22, 40/159/0/23, 40/159/0/24, 40/159/0/25, 40/159/0/26, 40/159/0/27, 40/159/0/28, 40/159/0/29, 40/159/0/30, 40/159/0/31, 40/159/0/32, 40/159/0/33, 40/159/0/34, 40/159/0/35, 40/159/0/36, 40/159/0/37, 40/159/0/38, 40/159/0/39, 40/159/0/40, 40/159/0/41, 40/159/0/42, 40/159/0/43

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Edvard Munchs vei 17C	H0101	40/159/0/29	99,6	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Edvard Munchs vei 17 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	503 Havna-Smedsbukta	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300671324		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	22.03.2024

1: Bygning 300671324: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 22.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	881
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	881
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	964
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	964
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	360,9
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.02.2018	23.02.2018
Igangsettingstillatelse	01.10.2019	28.10.2019
Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020
Midlertidig brukstillatelse	22.10.2021	22.10.2021
Endre bygningsdata	25.04.2022	25.04.2022
Endre bygningsdata	21.03.2023	21.03.2023
Endre bygningsdata	22.03.2023	22.03.2023
Endre bygningsdata	22.03.2023	22.03.2023
Ferdigattest	22.03.2024	26.03.2024
Endre bygningsdata	02.01.2025	02.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Edvard Munchs vei 17C	H0101	40/159/0/29	99,6	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	46,4	0	46,4	51	0	51

H03	1	268,2	0	268,2	295	0	295
H02	0	283,2	0	283,2	309	0	309
H01	0	283,2	0	283,2	309	0	309

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/159

Bruksnavn		Beregnet areal	3912.7
Etablert dato	02.06.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6524997.24	523358.61		Ja	3912.7	



Kragerø kommune

21.10.2025

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. 40 Bnr. 159 Fnr. Snr. 29

Adresse: Edvard Munchs vei 17C, 3770 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 UTLIVERING 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

Regulering.

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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Edvard Munchs vei 17C, 3770 KRAGERØ								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 1 820 m ²
	Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Områdenavn V
	Delareal 3 913 m ²
	KPHensynsonenavn H910_144
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 093 m ²
	Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn S

Delareal	3 913 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Kragerø
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	
Status	
Plantype	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	10.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 3 761 m ²
	KPHensynsonenavn H320_1
	KPFare Flomfare
	Delareal 180 m ²
	Arealbruk Veg,Framtidig
	Områdenavn V_F
	Delareal 191 m ²
	KPHensynsonenavn H730_N1
	KPBåndlagt fremtil 18000101
	KPBåndlegging Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 3 913 m ²
	KPHensynsonenavn H910_1
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 3 702 m ²
	Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
	Områdenavn B/F_F1
	Delareal 31 m ²
	Arealbruk Småbåthavn,Nåværende
	Områdenavn SH_F

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014144
Navn	Detaljreguleringsplan for Skrubbodden
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/561/2014144_6_1.pdf		
Delarealer	Delareal	16 m ²	
	Formål	Gatetun	
	Feltnavn	V2	
	Delareal	3 825 m ²	
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Feltnavn	BF1	
	Delareal	37 m ²	
	Bestemmelsesområde	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	
	Delareal	71 m ²	
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate	
	Feltnavn	Gv1	

KRAGERØ KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR SKRUBBODDEN GNR. 40 BNR 9 M.FL.



REGULERINGSBESTEMMELSER

Plannummer: 2014144

Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning: 12.06.2014.

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på kart i målestokk 1:500, datert 12.06.2014.

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av boliger, fritidsboliger og småbåthavn med tilhørende infrastruktur. Nye boliger og fritidsboliger legges delvis over parkeringskjeller som bygges i 2 plan, angitt i plankartet med bestemmelsesgrense.

Planområdet er vist med en hovedadkomst (nordre adkomstveg, V1) og en sekundæradkomst (søndre adkomstveg, V3). I tillegg er det adkomst fra Langjordet. Det vil være gjennomgående kjøreveg over gatetun, V2, med blandet trafikk. I sommermånedene vil det være restriksjoner på biltrafikk her mens det er åpen gjennomkjøring ellers i året. I tillegg vil det være gjennomkjøringsmulighet gjennom parkeringskjeller.

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

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

- Annet kombinert formål bolig/fritidsbolig BF
- Øvrige kommunaltekniske anlegg KT
- Lekeplass L

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Veg V
- Gatetun Gt
- Gangveg/gangareal/gågate Gv
- Annen veggrunn grøntareal Av_t
- Annen veggrunn grøntareal Av_g
- Kai K
- Parkering: P

3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur G

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl §12-5 nr. 6)

- Ferdsel Fs
- Småbåthavn Sh
- Badeområde Ba

Hensynssoner er angitt i planen i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-6.

Bestemmelsesområder er i planen vist med avgrensningslinje og angitt med # og fortløpende nummerering.

§1 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

- 1.1 Planens gjennomføring forutsetter at eksisterende industrianlegg i planområdet gradvis rives. Dette gjelder også bolighus Edvard Munchs vei 15.
- 1.2 Byggegrenser er vist i plankartet med avstandsangivelse. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense også som byggegrense. Frisiktlinjer i vegkryss gjelder også som byggegrense.
- 1.3 Fra Langjordet skal det opprettholdes en siktlinje mot sjøen som vist i plankartet.
- 1.4 Ved søknad om tiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser plassering og utforming av lekeareal, veger, VA-anlegg, håndtering av overvann, og materialbruk. For ny bebyggelse skal bruk av alternative energikilder, herunder sjøvarme og gass, vurderes ved byggesøknad. Anbefalinger i kommunens energiplan skal så langt mulig søkes ivare tatt.
- 1.5 Eksisterende gassanlegg for husholdning i planområdet videreføres og kan bygges ut. Det skal benyttes felles nedgravd gasstank.
- 1.6 Ved byggesøknad kan det stilles krav om tilrettelegging for eller bruk av varmepumpe basert på sjøvarme eller annen alternativ energi.
- 1.7 I planområdet skal det legges felles framføringer for internett- og telesignal.
- 1.8 I planområdet skal det etableres overvannssystem. Utslipp til sjø tillates.
- 1.9 Gjerder skal bare benyttes der dette vurderes som nødvendig for sikring av høye skrenter, angitte lekeområder o.l. Gjerde er søknadspliktig og skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
- 1.10 Dersom det under anleggsarbeidet gjøres funn av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og funnet meldes til Telemark Fylkeskommune. Bestemmelsen gjelder også alle tiltak under vann.
- 1.11 Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk med hensyn til at dette er en utvidelse av Kragerø by. Fasader skal kles i tre. På saltak skal det brukes rød teglstein.
- 1.12 Støynivå under utbygging av planområdet skal ikke overstige grenser gitt i T-1442 kap. 4.

§2 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

I tillegg til eksisterende bebyggelse skal området bebygges med nye boliger og fritidsboliger. Ny bebyggelse legges delvis over parkeringskjeller som tillates bygget i inntil 2 etasjer.

Nye bygninger er angitt med bygnummer og møne-, ark- og gesimshøyder. Mønepil angir møneretning for hver bygning.

Utearealer tilrettelegges med grøntanlegg og gangveger og med varierende bruk av belegningsmaterialer, møblering og beplantning. Utearealer skal gis universell utforming. Senest samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge illustrasjonsplan som viser utformingen og møbleringen av utearealer og lekeplasser.

Takvann skal ledes til avløpssystem for overvann.

2.1 Eksisterende Bolig - B

B1

Området er ferdig utbygget med leiligheter som skal benyttes som bolig. Ved ombygging skal området videreføres med gjeldende begrensninger på byggehøyder, bebygd areal og største antall boenheter.

B2

Gjelder byggeområder for deler av eksisterende boligeiendommer. Byggegrense er vist i plankartet med avstand 5 m fra vegens midtlinje. Innenfor formålet tillates garasje oppført med største tillatte mønehøyde 4,0 m og gesimshøyde 2,5 m over gjennomsnitt planert terreng rundt bygningen. Byggegrense fra vegkant V1 er 2,5 m.

2.2 Fritidsboliger - F

F1

Området er ferdig utbygget med leiligheter som skal benyttes som fritidsbolig. Ved ombygging skal området videreføres med gjeldende begrensninger på byggehøyder, bebygd areal og største antall boenheter.

2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg: Kt

Kt1

Eksisterende trafo og pumpehus videreføres. I tillegg etableres felles oppsamlings- og sorteringsanlegg for husholdningsavfall på området. Arealet skal planeres ikke lavere enn kote 2.5 m. Avfallsdunker kan overbygges eller bygges inn. Takhøyde skal ikke overstige 3,0 m.

Kt2

Oppsamlingspunkt for husholdningsavfall for BF2, BF3 og BF4. Vist byggegrense ivaretar sikt ved utkjørsel fra parkeringsplass. Avfallsdunker kan overbygges eller bygges inn. Takhøyde skal ikke overstige 3,0 m.

2.4 Lekeplass: L

Lekeplasser skal ha universell utforming og skal være tilrettelagt for rullestolbrukere. Lekearealer skal være allment tilgjengelig og etableres i tråd med rekkefølgebestemmelsene for området. Områder L1 og L2 er private og skal vedlikeholdes av leilighetseiere innenfor planen.

L1

Området tilrettelegges som allment tilgjengelig lekeplass. Denne skal anlegges over parkeringskjeller når denne bygges. Kommunen kan stille krav om dekke og lekeutstyr ved byggesøknad.

Lekeplassen skal sikres med gjerde og/eller beplantning mot gatetun, V2. Området skal ferdigstilles før områdene BF2, BF3 eller BF4 tas i bruk.

L2

Kombinert lekeområde og badeplass som skal være allment tilgjengelig. Område Ba skal anlegges som badeplass med tilliggende landareal og skal tilrettelegges for barn. Området skal ferdigstilles før nye boliger eller fritidsboliger i planområdet tas i bruk i henhold til rekkefølgebestemmelsene.

L3

Området tilrettelegges som allment tilgjengelig lekeplass. Kommunen kan stille krav om dekke og lekeutstyr ved byggesøknad.

2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.5.1 Bolig/fritidsbolig – BF

Bygningene skal oppføres med saltak og møneretning og største tillatte byggehøyder er vist i plankartet for det enkelte bygg. Arker er tillatt. Maks. gesimshøyde for arker er angitt som MGHA i plankartet. Innenfor nye byggeområder BF1, BF2, BF3 og BF4 skal det være min. 30 % boliger. Bygninger over parkeringsanlegget skal legges på kote ca c.+5,5 m.

BF1

Området kan bebygges med leilighetsbygg med inntil 43 leiligheter fordelt på hus 4 – 8. Bygningene legges på nivå min. kote + 2,5 m. Leilighetene innenfor formålet benytter felles parkeringskjeller. Utnyttelsen av området (%-BYA) skal ikke overstige 70 %. Bygningsdeler skal ikke krage ut over Gv1.

BF2

På bakkeplan kan området bebygges med leilighetsbygg. Leilighetene innenfor formålet benytter felles parkeringskjeller som gjøres tilgjengelig med heis og trapp. Utnyttelsen av området over parkeringskjeller (%-BYA) skal ikke overstige 65 %.

BF3

På bakkeplan kan området bebygges med leilighetsbygg for inntil 9 leiligheter. Viste byggegrense i planen ivaretar aktuelle dimensjoner. Bygningen er angitt i planen som hus 13. %-BYA skal ikke overstige 75 %.

BF4

På bakkeplan kan området bebygges med leilighetsbygg for inntil 9 leiligheter. Bygningen er angitt i planen som hus 14. Vist byggegrense i planen ivaretar aktuelle dimensjoner. Mot Edvard Munchs vei er minste avstand til vegkant 2,5 m. %-BYA skal ikke overstige 70%.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg – V

Veger i planområdet er private. Dette gjelder ikke Langjordet som er offentlig. Alle veger skal være allment tilgjengelige og skal ha fast dekke.

V1

Gjelder nordre adkomstveg som skal være hovedadkomst til planområdet. Veibredde skal være 6m. Avkjørsler skal ha fri sikt i en sone på 4 x 20 m. Det skal anlegges fortau langs V1 fra P1 til V2 med 2,5m bredde.

V2

Allment tilgjengelig kjøreveg gjennom planområdet som forbindelse mellom V1 og V3. Vegen bygges som gatetun på ca kote 2,5 m og skal anlegges med 3,5 m kjørebanebredde og med gangareal minst 2 m bredde på begge sider. Forbikjøringslommer skal anlegges som vist i planen, disse skal holdes fri for hindringer og skal benyttes som oppstillingsplass for brannbil ved utrykning.

Det gis anledning til stenging av gateløpet for allmenn biltrafikk i perioden 15. mai – 15. august. Skilt eller bom kan benyttes. I stengningsperioden skal service og utrykningskjøretøy ha adgang mens øvrig gjennomgangstrafikk kan benytte parkeringsanleggets øvre plan som skal holdes åpent for gjennomkjøring.

V3

Søndre adkomstveg som skal benyttes som sekundæradkomst til planområdet og som adkomst til parkeringsanleggets øvre og nedre plan for personbiler. Vegen videreføres som i dag med vegbredde ca. 4,0 m. Eksisterende parkeringsplasser langs vegen videreføres med langsgående parkering. Arkade langs hus 1 og 2 kan benyttes som allment tilgjengelig gangveg.

Ved innkjørsel til parkeringskjeller reguleres trafikken med overkjørbar rundkjøring eller annen hensiktsmessig trafikkløsning.

V4

Kommunal veg Langjordet som videreføres med vegbredde 4,0 m.

V5

Adkomstveg til BF2, BF3 og BF4 som anlegges over parkeringsanlegg på ca. kote c+6,3 m. Vegen bygges i henhold til standard for atkomstveg i boligområde med 3,5 m bredde uten fortau. Det anlegges snuplass/vendehammer mellom hus 10 og 11. Området for snuplass kan også bygges som torg.

Vegen skal gi adkomst for brannbil og skal dimensjoneres for akseltrykk minst 19 000 kg. Snuplass/vendehammer skal være tilgjengelig som oppstillingsplass for brannbil ved utrykning i henhold til punkt 6.2 nedenfor.

3.2 Gangveg/gangareal/gågate - Gv

Gv1

Gjelder offentlig tilgjengelig strandpromenade/brygge i forkant av bebyggelsen samt annet gangareal i planen. Strandpromenade langs sjøkanten anlegges på minimum c.+ 1,0 m og skal ha minimum 2,5 m bredde. Vegen skal være tilrettelagt for funksjonshemmede med rampe. Strandpromenaden skal kunne benyttes som gjestebrygge på strekninger der dette ikke er til hinder for øvrig båtferdsel. Adkomst til strandpromenaden fra V3 skal ha minst 2 m bredde. En utstikker i badeområdet Ba kan anlegges som flytebrygge/badebrygge.

3.3 Annet vegareal

Av t1

Annet teknisk vegareal i tilknytning til nordre adkomstveg V1. Området kan benyttes som vegetasjonsskjerm mot eksisterende boligbebyggelse langs vegen. Frisiktsone skal ikke ha sikthindrende vegetasjon.

Av t2 – Av t6

Annet vegareal langs V1 og V3. Frisiktsoner skal ikke ha sikthindrende vegetasjon.

Av t7 – Av t8

Rundkjøringer som skal være overkjørbare for lastebiler.

Av g1

Annet grøntareal i tilknytning til V3 og P1. Området består av en fjellskjæring som er sikret mot steinsprang og vedlikeholdes som park i tilknytning til V3.

3.4 Kai – K

Området tillates brukt til korttids liggeplass for lasting/lossing.

3.5**3.6 Parkeringsplasser – P****3.6.1 Parkeringskrav**

Følgende parkeringskrav gjelder i planområdet:

Arealtype	Antall/Areal	Krav	P-plasser
Boliger – eksisterende, B1	23	1,25	29
Fritidsbolig – eksisterende, F1	6	1	6
Boliger – nye, BF1,2,3,4	27	1,5	40,5
Fritidsbolig – nye BF1,2,3,4	60	2	120
Båtplasser – byggetrinn 2, fratrasket plasser tilhørende 27 boliger og 60 fritidsboliger i byggetrinn 2	204	0,5	58,5
SUM			253,5

For nye fritidsboliger skal minst 1,25 parkeringsplasser pr. enhet dekkes i planområdet. 0,75 plasser pr. enhet kan dekkes ved bruk av frikjøpsordningen i henhold til kommunens parkeringsnorm.

5-10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

For småbåthavn er kravet til parkeringsdekning 0,5 plasser per båtplass. For eiere av bolig eller fritidsbolig innenfor planområdet som disponerer båtplass, er det ikke krav til ytterligere 0,5 plasser. Det er kun mulig å tilside sette krav om parkering for 1 båtplass per 1 enhet, bolig eller fritidsbolig.

Parkering i planområdet skal i hovedsak skje i parkeringskjeller over 2 plan. I tillegg er det i planen vist plasser under og på parkeringslokk samt plasser på bakkeplan.

3.6.2 Parkeringsplasser

I planområdet tillates utbygging av parkeringsplasser med slik fordeling:

Arealtype	P-plasser	HC-plasser
Parkeringskjeller, kote c.+0,5 m	131	7
Parkeringskjeller, kote c.+3,0 m	124	6
Under lokk, P1, ca. kote c.+6,0 m	14	1
Parkeringslokk, P1, kote c.+10,3 m	16	1
Parkering på bakken, P1 – P5	30	1
Totalt	315	16

I byggeperioden skal så mange parkeringsplasser som mulig opprettholdes i planområdet. Ved trinnvis utbygging kan midlertidige parkeringsplasser anlegges på bakkenivå. Løsningen skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad.

3.6.3 Parkering under bakken

Parkeringskjeller er angitt som bestemmelsesområde #1 og er vist i planen med bestemmelsesgrense. Bestemmelser er gitt nedenfor under punkt 6.1. Antall parkeringsplasser på hvert plan er gitt i tabellen over.

3.6.4 Parkering på og under lokk

P1

Parkeringslokk som legges på kote c.+ 6,3 m og hvor hvor det skal etableres 12 parkeringsplasser på nedre plan og 16 plasser på øvre plan, kote c.+9,3 m. Byggets gesimshøyde skal ikke overstige kote c.+10,3 m.

Fra nedre plan benyttes utkjøring fra BF3 til nordre adkomstveg. Fra øvre plan skal det være utkjørsel til Edvard Munchs vei ved Seniorsenteret.

3.6.5 Parkering på bakkeplan

P2

Videreføring av eksisterende parkeringsplasser og garasjer langs søndre adkomstveg V3. Plasser som i dag er skråstilte langs V3 omgjøres til langsgående. Parkeringsplasser er felles for beboere i området B1 og F1.

P3

Parkeringsplasser langs nordre adkomstveg til planområdet, V1. Det kan anlegges 3 plasser som hver måler minst 2,5 x 6,5 m. Plassene skal benyttes til besøkparkering.

P4

Parkeringsplasser i tilknytning til kaiområde K. Det skal anlegges 5 plasser som vist i planen.

P5

Parkeringsplasser på bakkeplan. Det skal anlegges parkering for sykkel og moped. Parkeringsplassen må anlegges slik at L3 er tilgjengelig for gående fra V1 og V4 når alle parkeringsplassene er i bruk.

§4 Grønnstruktur G (Pbl § 12-5 nr.3)

G1 – G2

Består av eksisterende grønnstruktur og fjellskjæringer i planområdet. Disse kan ha naturlig vegetasjon eller vedlikeholdes som park. Områdene er private.

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)

5.1 Ferdsel - Fs

Sjøareal innenfor planområdet som ikke benyttes som småbåthavn eller badeområde. Området er offentlig og skal benyttes til alminnelig ferdsel.

5.2 Småbåthavn – Sh

Sh1

Gjelder eksisterende privat småbåtanlegg i tilknytning til 1. byggetrinn som videreføres.

Sh2

Eksisterende privat småbåthavn vest for Skrubbodden kan bygges om som vist i reguleringsplanen og anleggets kapasitet kan samtidig utvides med 44 båtplasser til ca 204 plasser. Gjeldende avtaler i anlegget skal videreføres.

Brukere av småbåthavnen benytter parkeringskjeller i planområdet.

Sh3

Liten poll i område for fritidsboliger F1. Pollen skal ha adkomst under gangbro for mindre båter. Motorisert ferdsel tillates ikke.

5.3 Badeområde - Ba

Gjelder sjøområdet mellom leke- og badeområdet L2 og eksisterende badeplattform i sjø som er anlagt i tilknytning til bryggeanlegget Sh1. Området er allment tilgjengelig. Båttrafikk er ikke tillatt og området skal i nødvendig grad merkes og sikres.

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER

Bestemmelsesområder er angitt i planen med stiplet linje (bestemmelsesgrense) og med # foran områdenummer.

6.1 Bestemmelsesområde #1: Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesgrensen er det tillatt å bygge parkeringskjeller i 2 plan. Antall p-plasser er vist i tabell under pkt. 3.5.2

Parkeringskjeller skal tilfredsstillende kravene til brannsikring og rømningsveger som fremgår av godkjent brannplan. Foruten fra garasjens hovedinnganger og evt. sideinnganger skal det være adkomst fra bakkenivå til begge plan med trapp og heis. Bygningen skal fullsprinkles og det skal etableres tilstrekkelig antall rømningsveier og godkjent /ventilasjonsanlegg/røykavsug.

Byggets tak skal benyttes til adkomstvei og oppstillingsplass for brannbil og skal dimensjoneres som angitt i pkt 6.2.

Plan 1 anlegges med gulvhøyde på kote c.+0,50 m. Krav til takhøyde er 2,30 m. Planet skal sikres i nødvendig grad mot vanninntrenging ved stormflo og forventet havnivåstigning.

Plan 2 anlegges med gulvhøyde på kote c.+3.0 m og med min. takhøyde 2,30 m.

Plan 2 skal være tilrettelagt for framtidig tilknytning til sentrumstunnel. Planlagt tunnelinnslag skal fremgå av plantegning ved byggesøknad.

6.2 Bestemmelsesområde #2 – 4: Oppstillingsplasser for brannbil

Oppstillingsplasser for brannbil som skal dimensjoneres for bil med totalvekt minst 27 000 kg og akseltrykk 19 000 kg. Plassen skal tåle punkttrykk fra støtteben på 2,5 kg/cm². Det forutsetter at underleggsplater blir benyttet. Plassen skal være tydelig skiltet.

6.3 Bestemmelsesområde #5: Propantank under bakken

Propantank under bakken. Tankens avstand til bygning skal være minst 3 meter og plasseringen må for øvrig tilfredsstille krav fastsatt av Direktoratet for sikkerhet og beredskap. Alt arbeid på gassanlegget skal foretas av kvalifiserte fagfolk.

Alternativ plassering av gasstank kan vurderes ved byggesøknad under forutsetning av at angitt sikkerhet opprettholdes.

§7 HENSYNSSONER

H140 1 – H140 7

I sikktrekanter i avkjørsler er det vist sikringssoner som skal gi fri sikt til kryssende vegbane. I områdene er sikthindrende installasjoner, vegetasjon eller parkering ikke er tillatt.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl §12-7 nr.10)

Før rammetillatelse:

- 8.1 Før det kan gis rammetillatelse må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for tilknytning til offentlig ledningsnett.
- 8.2 Ved trinnvis utbygging skal midlertidige løsninger for parkering fremgå av en samlet utbyggingsplan for området.
- 8.3 Energitilførsel, herunder bruk av alternative energikilder, skal avklares med nettleverandør. Så langt som mulig skal eksisterende og ny infrastruktur fremgå av situasjonsplan.
- 8.4 For brukere av bryggeanlegget skal tilstrekkelig antall parkeringsplasser til enhver tid være tilgjengelig i henhold til krav fastsatt i planen.

Under anleggsarbeidet kan parkeringskrav for småbåthavn utgå midlertidig i perioden 15. september til 15. mai. I perioden 15. mai til 15. september skal parkeringskravet for småbåthavnen opprettholdes.
- 8.5 Brannstrategidokument skal revideres i henhold til prosjektert løsning.
- 8.6 Utbyggingsavtale om delfinansiering etter parkeringsvedtekt § 4 må foreligge før rammetillatelse.
- 8.7 Vannkvalitet på badeplassen utredes før den blir opparbeidet. Dersom vannkvaliteten er for dårlig skal det ikke bli anlagt badeplass i området inntil vannkvaliteten er god nok.
- 8.8 Ved byggesaksbehandling av de enkelte byggetrinn skal det redegjøres for løsninger for anleggstrafikk.

- 8.9 Miljøavfall på sjøbunnen skal håndteres forskriftsmessig før rammetillatelse gis.
- 8.10 Det er forurensset grunn i planområdet. Undersøkelser må gjennomføres og evt. tiltaksplan for hele planområdet skal godkjennes før rammetillatelse gis.

Før ferdigattest:

- 8.11 Lekearealer og badeplass skal være ferdigstilt samtidig som tilliggende bebyggelse. L1 ferdigstilles før bygg på BF2, BF3 eller BF4 gis ferdigattest, L2 ferdigstilles før bygg på BF1 gis ferdigattest, L3 ferdigstilles før hus 7, 8, 11, 12, 13 eller 14 gis ferdigattest.
- 8.12 Gjennomgående strandpromenade skal være ferdigstilt. Ved trinnvis utbygging kan midlertidig trasé godkjennes. Midlertidig trasé må knyttes til V2 i begge ender før ferdigattest gis.
- 8.13 Gjennomgående gang- og kjøreveier skal være etablert. Ved trinnvis utbygging skal midlertidige løsninger godkjennes. Gang- og kjørevei til og langs bebyggelse det søkes ferdigattest for skal være opparbeidet.
- 8.14 Brygger og infrastruktur skal bygges ut samtidig og før andre formål i planområdet.
- 8.15 Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal være etablert i henhold til kravene som planen og kommunens parkeringsnorm fastsetter.
- 8.16 Det skal være etablert felles renovasjonsordning med sortering for enhetene det søkes om ferdigattest for.
- 8.17 Det er forurensede bunnsedimenter i sjøen i planområdet. Utfylling skal skje så skånsomt som mulig og skal ikke skje i perioden 15. mai – 15. september. Før igangsetting skal overvåkingsprogram være godkjent. Under utførelse skal det foretas kontinuerlige vannmålinger i utfyllingsområdet, og arbeidet skal midlertidig stanses dersom turbiditeten overstiger 10 FTU. Dersom grenseverdiene ikke kan overholdes skal ytterligere forurensningshindrende tiltak, for eksempel bruk av siltgardin, vurderes. Måleverdier skal loggføres og rapport skal leveres ved avslutning av arbeidet.
- 8.18 Før ferdigattest kan gis i byggetrinn 1 må den søndre delen av fabrikkens være revet.

Kragerø, 15. februar 2013

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

§§ 1,10, 1.11, 2.4, 2.5.3, 3.5.1, 8.4, 8.7, 8.8 og 8.15 korrigert 21.08.2013.

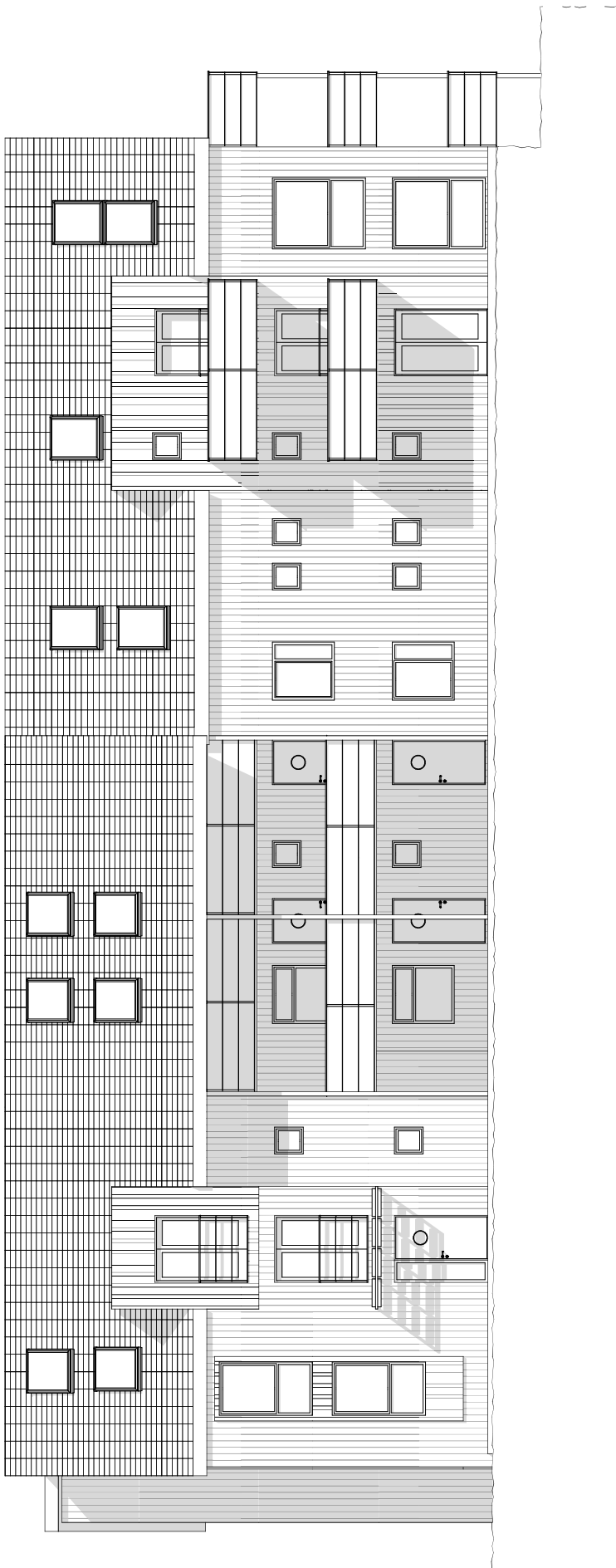
§§ 2.5.1, 8.16, 8.10, 1, 3.4, 3.2 endret 10.04.14

§§ 2.5.1, 8.10, 1.11, 1.12, 3.4, 6.1, 3.2 endret etter kommunestyrevedtak 12.06.14

Bilag nr. 1572.102



BYGGEMELDING		HUS 7	m ²				1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SUM
PLAN 1.ETG.			BRA	BYA							
M	1:100	A3	SKRUBBODDEN BT 1								
Dato	16.05.17	Tegn.nr: 1600.07.301	SKRUBBODDEN AS								
Filnavn HUS 7.dgn	Kontroll prosjekt.	Kontroll utførende	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll	Sign.
4											
3											
2	16.05.17	Justering fht. TEK17									
1	05.05.17	Nabovarsel									
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Sign	Sign	Sign	Sign	Sign	Sign	Sign	Sign



BYGGEMELDING		HUS 7		m ²	1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SUM
				BRA					
				BYA					
FASADE NORD				SKRUBBODDEN BT 1					
M	1:100	A3	Tegn.nr: 1600.07.310						
Dato		16.05.17		SKRUBBODDEN AS					
Filnavn		HUS 7.dgn		Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende			
				Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll		
4									
3									
2	16.05.17	Justering fh.t. TEK17							
1	09.06.17	Nabovarsel							
Index	Dato	Beskrivelse		Sign	Kontroll				

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

P. A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø

Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 28 80

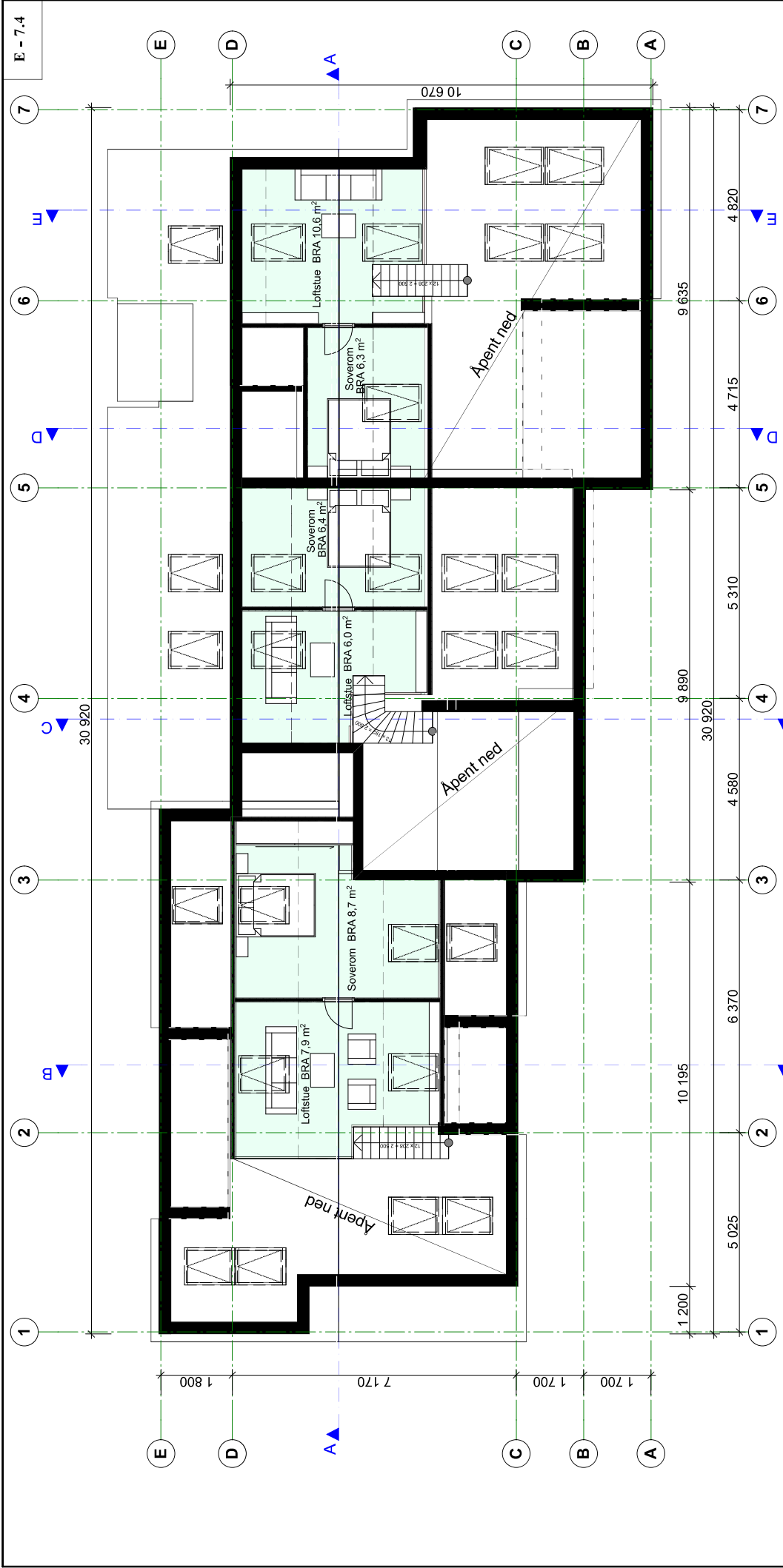


BYGGEMELDING		HUS 7		m ²		1. etg.		2. etg.		3. etg.		Hems.		SUM	
				BRA											
				BYA											
PLAN 3.ETG.															
M 1:100		A3		SKRUBBODDEN BT 1											
Dato 16.05.17		SKRUBBODDEN AS													
Filnavn HUS 7.dfn		G/BNR 40 / 9													
		Kontrolli prosjekt.		Kontrolli utførende		ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS									
		Sign.		Kontrolli Sign.		P.A. Heuchgate 25 3770 Kragerø									
						Tlf. 35 98 33 00 Fax. 35 98 29 80									
4															
3															
2 18.09.17		Justering iht. TEK17													
1 09.05.17		Nabovarsel													
Index Dato		Beskrivelse		Sign		Kontr.									

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

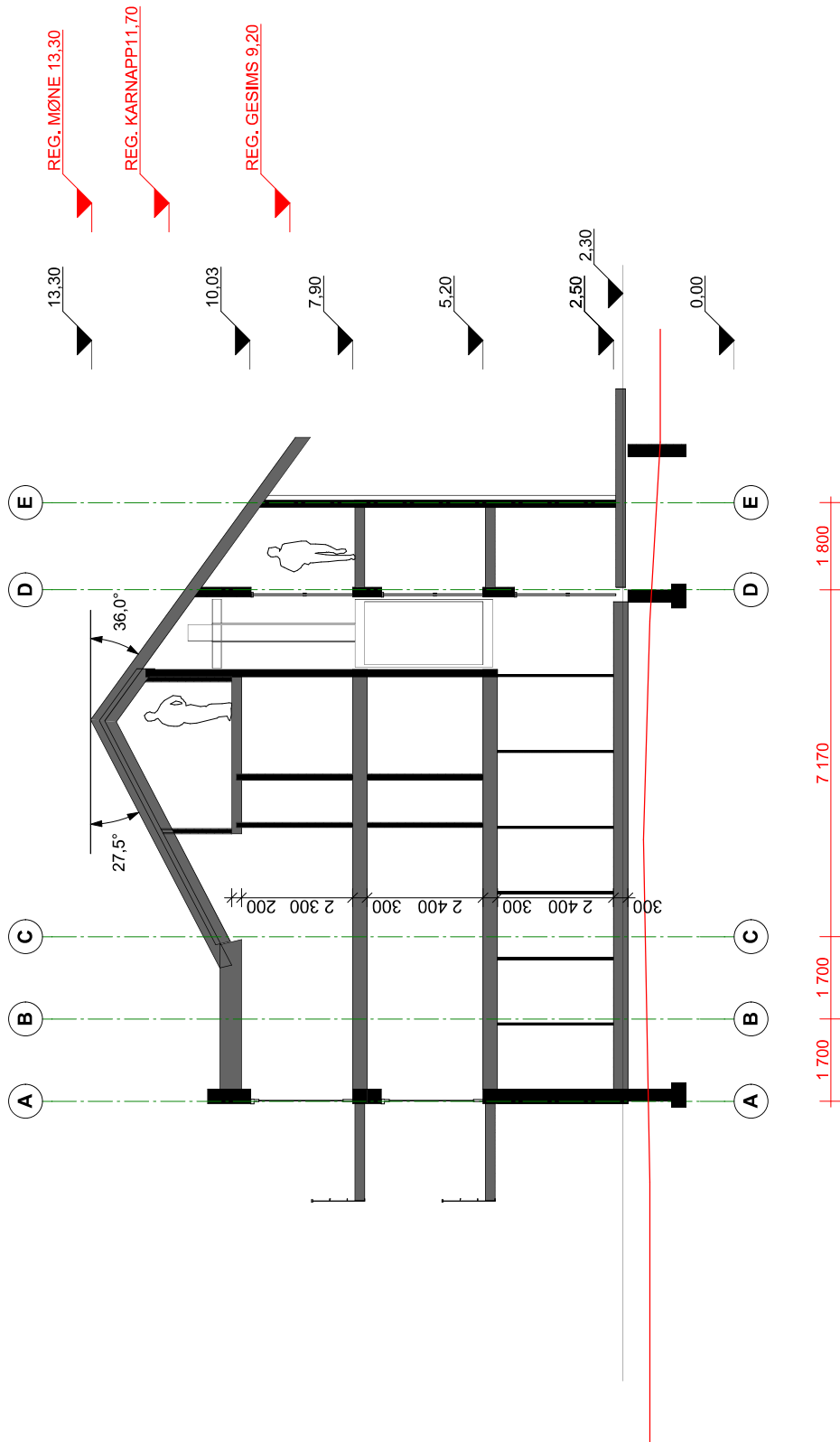
P.A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø

Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 28 80



BYGGEMELDING		HUS 7	m ²				Hems.		SUM	
			BRA	BYA	1. etg.	2. etg.	3. etg.			
PLAN HEMS										
M	1:100	A3								
Dato	16.05.17	Tegn.nr: 1600.07.304								
Filnavn HUS 7.dgn	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende		Kontroll					
Index		Dato		Beskrivelse		Sign		Kontr.		
4										
3										
2	16.05.17			Justering fh.t. TEK17						
1	09.05.17			Nabovarsel						

SKRUBBODDEN BT 1
SKRUBBODDEN AS
G/BNR 40 / 9

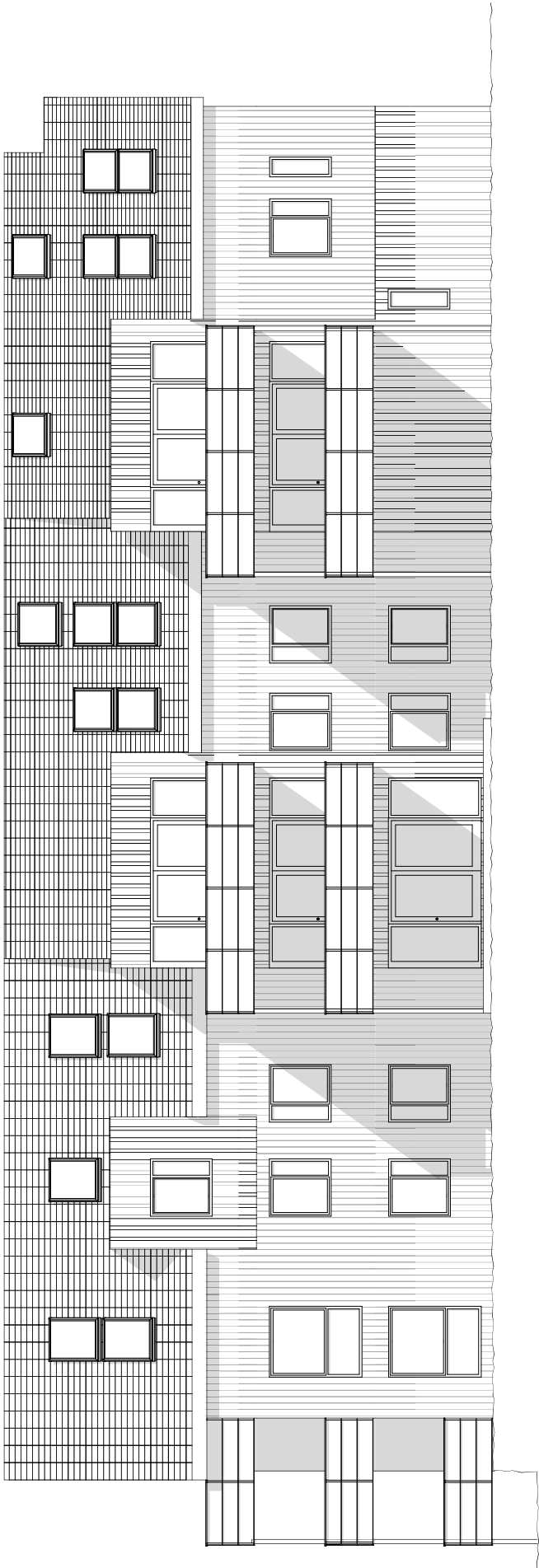


BYGGEMELDING		HUS 7		m ²		1. etg.		2. etg.		3. etg.		Hems.		SUM	
				BRA											
				BYA											
SNITT D															
M 1:100		A3		SKRUBBODDEN BT 1											
Dato		16.05.17		SKRUBBODDEN AS											
Filnavn		HUS 7.dgn		Kontroll prosjekt.				Kontroll utførende				Kontroll			
				Sign.		Kontroll		Sign.		Kontroll					
4															
3															
2		16.05.17		Justering iht. TEK17											
1		05.05.17		Nabovarsel											
Index		Dato		Beskrivelse		Sign		Kontr.							

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

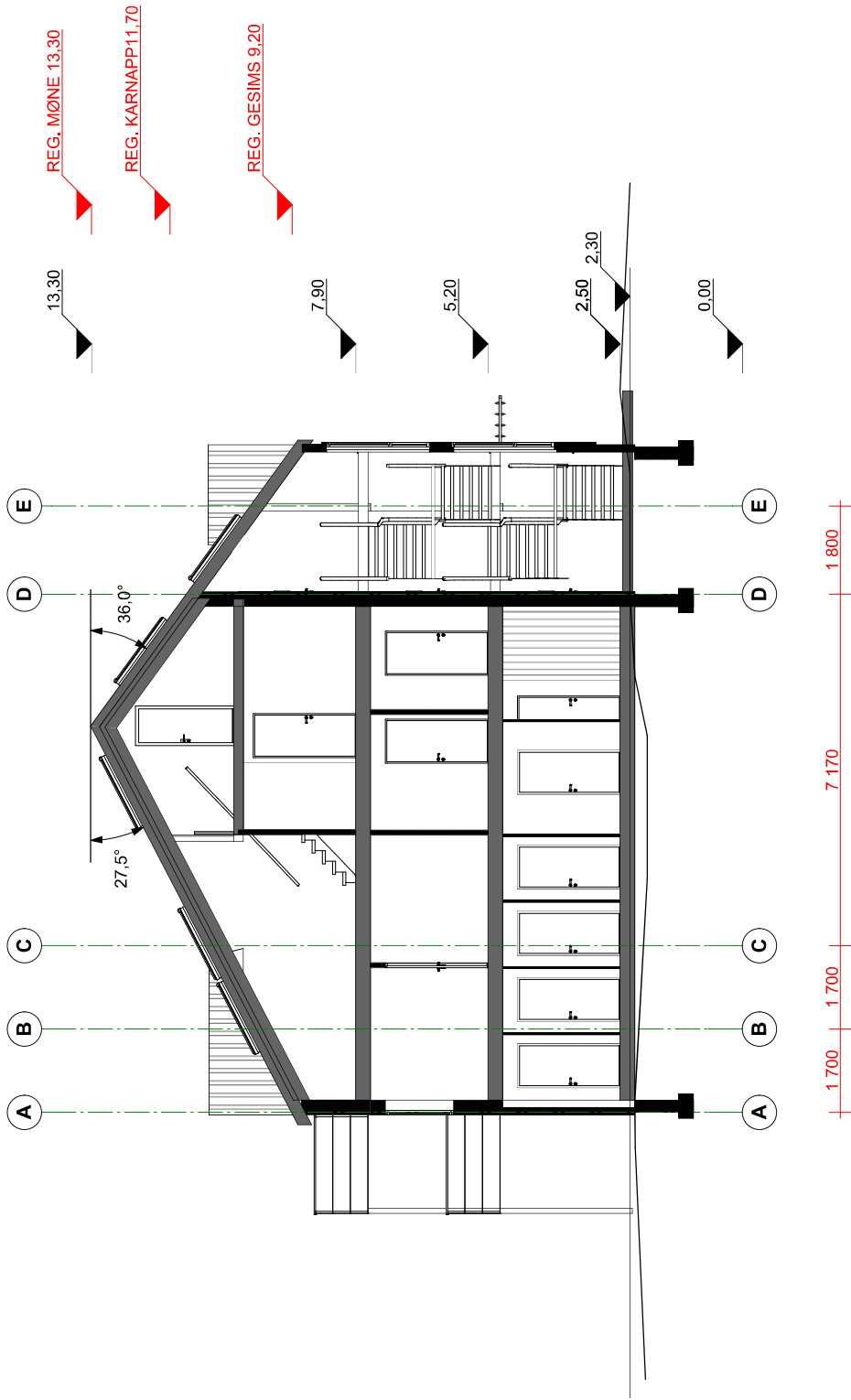
P.A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø

Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 29 80

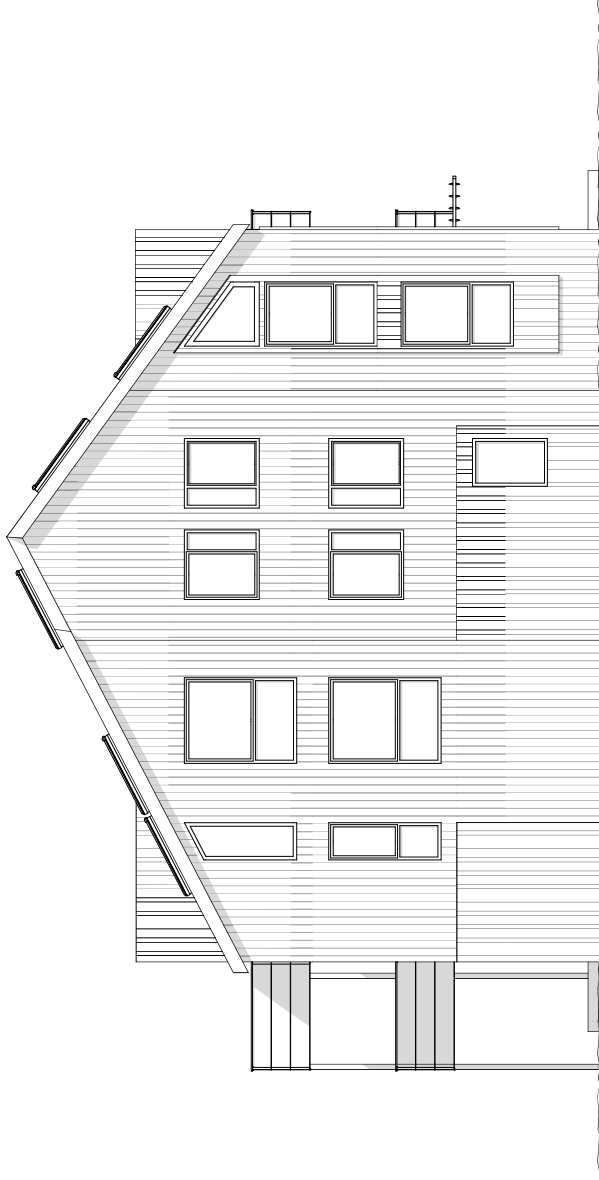


BYGGEMELDING		HUS 7		m ²	1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SUM
FASADE SYD				BRA					
				BYA					
				SKRUBBODDEN BT 1					
				SKRUBBODDEN AS					
				G/BNR 40 / 9					
				ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS					
				P.A. Heuchsgate 25 3770 Kragerø					
				Tlf: 35 98 33 00 Fax: 35 98 28 80					

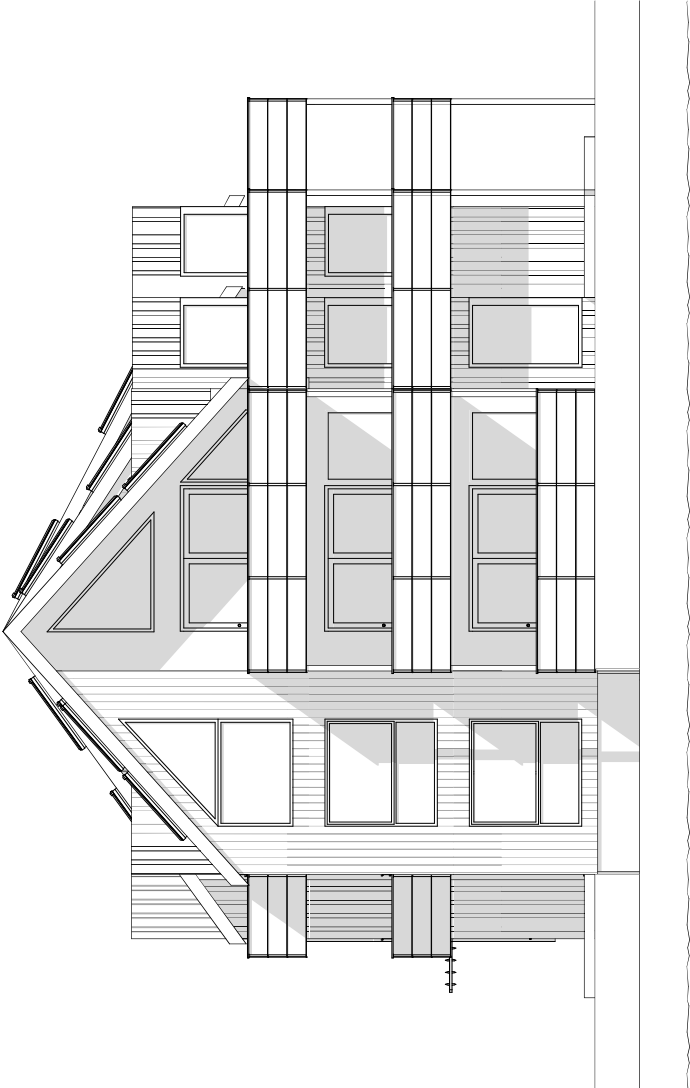
Kontrolli prospekt.		Kontrolli utferende
Sign.	Kontrolli	Sign.



BYGGEMELDING		HUS 7		m ²		1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SUM
SNITT E		M 1:100 A3		BRA						
				BYA						
Dato 16.05.17		Filnavn HUS 7.dgn		SKRUBBODDEN BT 1						
				SKRUBBODDEN AS						
Filnavn HUS 7.dgn		Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende		G/BNR 40 / 9				
		Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll					
4						ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P.A. Heuchsgate 25 3770 Kragerø Tlf: 35 98 33 00 Fax: 35 98 29 80				
3										
2	16.05.17	Justering iht. TEK17								
1	09.06.17	Nabovarsel								
Index Dato		Beskrivelse		Sign	Kontr.					

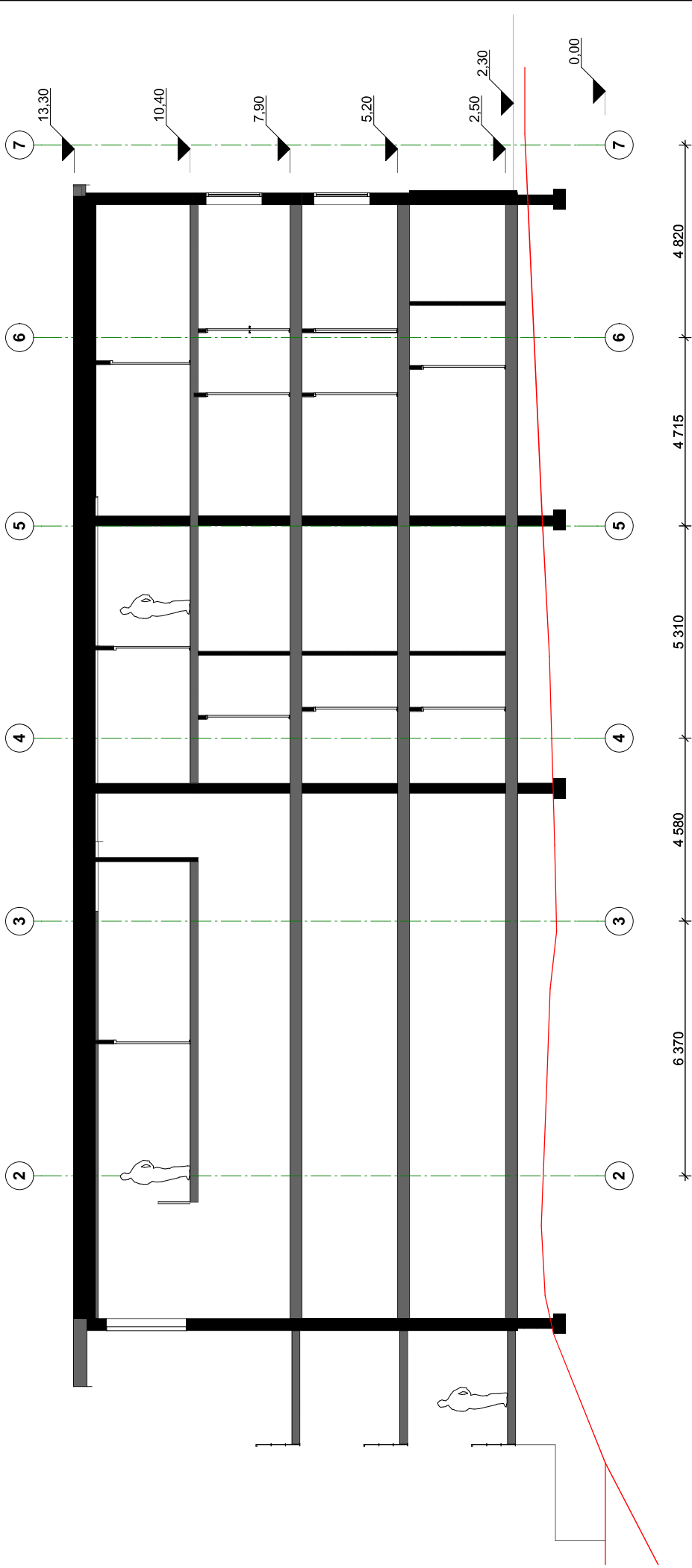


BYGGEMELDING		HUS 7	
FASADE ØST			
M 1:100	A3	Tegn.nr: 1600.07.313	
Dato 16.05.17			
Filnavn HUS 7.dgn	Kontrolli projekt. Sign.	Kontrolli utførende Sign.	Kontrolli Kontroll
4			
3			
2	18.08.17	Justering ifht. TEK17	
1	09.06.17	Nåvansert	
Index/Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



1 800 7 170 1 700 1 700

BYGGEMELDING		HUS 7	m ²		1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SUM
FASADE VEST		M 1:100 A3	BRA						
			BYA						
					SKRUBBODDEN BT 1				
					SKRUBBODDEN AS				
					G/BNR 40 / 9				
					ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS				
					P.A. Heuchsgate 25				
					3770 Kragerø				
					Tlf: 35 98 33 00				
					Fax: 35 98 28 80				



BYGGEMELDING		HUS 7		m ²	1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SUM
SNITT A				BRA					
				BYA					
M 1:100 A3				SKRUBBODDEN BT 1					
Dato 16.05.17				SKRUBBODDEN AS					
Filnavn HUS 7.dgn				Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende		Kontroll	
				Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll		
4									
3									
2	16.05.17	Justering iht. TEK17							
1	09.06.17	Nabovarsel							
Index Dato		Beskrivelse		Sign	Kontr.				

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

P. A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø

Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 28 80

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Edvard Munchs vei 17C, 3770 Kragerø
Gnr. 40, Bnr. 159, Snr. 29 og Gnr. 40, Bnr. 150, Snr. 151, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:

322250137

Meglerforetak:

Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler:

Kent Andersen

Telefon / Mobil:

35 98 30 00 / 488 55 551

E-post:

kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-