

# Edvard Munchs vei 23

Kragerø / Skrubben



Prisantydning: kr 2 750 000,-



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



Området  
**Kragerø**

Adresse  
**Edvard Munchs vei 23**

Prisantydning  
**kr 2 750 000,-**

Omkostninger: kr 81 120,-  
Totalpris: kr 2 831 120,-  
Formuesverdi: kr 344 184,-

---

Primærom: 55 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 58 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1992  
Soverom: 1  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet tomt



**Kent Andersen**  
Eiendomsmegler / Avd. leder

**48 85 55 51**  
**kent@sormegleren.no**

**Sørmeglere AS avd. Kragerø**  
Storgata 16  
35 98 11 00  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

# EDVARD MUNCHS VEI 23

## BESKRIVELSE

Velkommen til Edvard Munchs vei 23 - en velholdt og tiltalende 2-roms leilighet fra 1992. Beliggenheten er meget attraktiv og sjønær, og det er kort gangavstand inn til sentrum med spennende spisesteder, matbutikker og treningssenter. Videre kan eiendommen skilte med velstelte utearealer, stor, felles takterrasse med spektakulær fjordutsikt og egen, overbygd terrasse med direkte adkomst til solrik hage.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og romslig planløsning. Her er det blant annet et tidløst kjøkken med spiseplass og en tiltalende stue med utgang til terrasse. Videre har leiligheten et pent bad/wc/vaskerom, en fin entré og et stort soverom med fin utsikt. Både soverommet og entreen har garderobeskap, og lagringsplass finnes i en innebod/teknisk rom på ca. 3 kvm.

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

Planløsning

3. etasje: Entré, bod/teknisk rom, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

#### Entré

Leiligheten ligger i første 3. og har adkomst via felles oppgang med trapper og heis. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med gråmalte vegger og matchende belegg på gulvet. Her er det åpen garderobenisje med hylle og heng, garderobeskap og en tilliggende innebod/teknisk rom på ca. 3 kvm.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har et tidløst, pent og funksjonelt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, gylne heltredetaljer og hvit laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, komfyrvakt og benkebelysning, samt oppvaskmaskin og nisje for frittstående komfyr. Rommet er lyst og pent, og det er plass til en frokostgruppe ved skråveggen.

#### Stue

Leiligheten har en luftig og tiltalende stue med gråmalte vegger og lyst gulvbelegg. Store vindusflater på endevæggen sikrer unik, naturlig lyssetting, og det er fin utsikt over hagen og over mot Smedsbukta. Det er god

plass til både sofagruppe, tv-møblement og spisebord i stuen, og rommet har utgang til en overbygd, solrik terrasse som gir en fin romforlengelse i sommerhalvåret.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som romslig, velholdt og pent, og rommet har gråmalt våtromstapet på veggene og matchende belegg på gulv med sluk og gulvvarme. Av innredning er det et hvitt høyskap, hvitt veggskap, vegghengt servant og speil med belysning. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### Soverom og garderobe

Soverommet er av god størrelse, og byr på fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i en delikat grøntone, og det er lyst belegg på gulvet. Et stort, vestvendt vindu sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og det er fint utsyn mot hagen. På soverommet er det to doble garderobeskap med hvite fronter, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en bod/teknisk rom på ca. 3 km.

## AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 55 kvm, Bruksareal: 58 kvm Sekundærrom: 3 kvm.

Bra. pr. etasje.: 3. etg. 58m<sup>2</sup>.

P-rom inkl:

3. etasje; Gang, bad, kjøkken, stue, soverom.

S-rom inkl.:

3. etasje; Bod

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

## BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1992 i følge Kragerø kommune.

## OPPVARMING

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og med gulvvarme på badet. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og skapet er plassert i bod/teknisk rom sammen med leilighetens varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Videre har eiendommen dørcalling og utebelysning.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med

ovner i disse rommene.

Leiligheten varmes opp med elektrisitet samt varmegjenvinning og kjøleenheter som kan levere temperert luft sommer og vinter. Ventilasjon til stue. Det elektriske anlegget har automatsikringer. I tillegg har leiligheten varmtvannsbereder plassert i bod, og her er også stoppekranen.

### **DIVERSE**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges av oppnevnt verge. Vergen har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet, utover det som her fremgår av prospekt, rapport og offentlige opplysninger. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kort fortalt

- Velholdt og pen 2-roms leilighet.
- I 3. etasje i boligbygning fra 1992.
- Meget attraktivt, sjønært område.
- Felles takterrasse med fjordutsikt.
- Gode solforhold og fine fellesarealer.
- Egen, vestvendt terrasse på 6 kvm.
- Terrassen er overbygd og usjenert.
- Pen entré med garderobeskap.
- Fin stue med utgang til terrasse.
- Tidløst kjøkken med spiseplass.
- Et romslig bad/wc/vaskerom.
- Soverom med store garderobeskap.
- Innebod/teknisk rom på ca. 3 kvm.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.

### **TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob Ramberg den 31.08.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Ramberg Takst ble

kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Edvard Munchs vei 23 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, veranda og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til borettslaget. Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje. TG: 2 er gitt til: overflater, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank og el-anlegg. TG: 3 er gitt til: badrom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 / Store eller alvorlige avvik  
Våtrom > Generell > Bad

TG2 / Avvik som kan kreve tiltak  
Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 / Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak  
Innvendig > Overflater  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **BELIGGENHET**

### **ADKOMST**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger i et veletablert og sjarmerende boligområde like utenfor Kragerø sentrum i Kragerø

# EDVARD MUNCHS VEI 23

kommune. Området har nærhet til svømmehall og offentlig kommunikasjon. Kort gangavstand til Kragerø sentrum med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er ellers kort vei til lekeplass, treningsanlegg og Kragerø Idrettshall på Kalstad.

Fra eiendommen er det kort vei til Studsdalen med flotte turområder som gir god rekreasjon på helårsbasis. I området ligger det to hoppbakker, samt en lysløype, noe som kan gi vinterglede for både store og små. Om sommeren kan en spasertur på ca. 5 min ta deg til Gunnarsholmen med friområde, populær badeplass, stort saltvannsbasseng, strand og gressplen.

Med gangavstand til sentrum har man tilgang til det meste. Sommerstid har byen et yrende folkeliv. Her arrangeres festivaler, sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger.

## Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres i Kragerø sentrum. Ved brygga finner du Kiwi, og nord for ferjekaia ligger Spar Kirkebukta. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Kragerø flere nisjebutikker, forretninger, interiørbutikker og gallerier. Det er også kort vei til Alti Kragerø i Sannidal som innehar 20 butikker og virksomheter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Frikirken som ligger ca. 350 meter unna. Ved å benytte bil fra eiendommen tar det ca.14 min til Sannidal, 43 min til Langesund og 53 min til Risør.

## TOMT

Eierform: Eiet tomt

Fra leiligheten er det utgang til en koselig, overbygd platting med noe utsikt mot sjøen - en fin plass å sitte på varme dager. I tillegg har beboerne tilgang til en stor, solrik takterrasse med spektakulær fjordutsikt. Takterrassen har flere nivåer, er delvis overbygd og har mange fine sittegrupper med plass for flere. Fellestomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk med mer, og det er også oppmerkede, asfalterte parkeringsplasser.

## PARKERING

Ingen fast tildelt p-plass, men på ledig plass i p-området. Det tildeles seksjonseier parkeringsbevis.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

## FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 15.10.92. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest.

## REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Skrubben, datert 12/2-04. Kommunen opplyser at det ikke reguleringsplaner under arbeid.

Det er regulert tre byggeområder for bolig B1, B2, og B3 med samlet areal på ca. 4.590 kvm. Innenfor området tillates oppført bygg med inntil 3 etasjer i tillegg til nødvendig tekniske installasjoner på tak. Eksisterende bygg kan ombygges, påbygges eller rives. Utnyttelsesgrad for byggeområde sett under ett skal maksimalt være U=1.3. I område B1 tillates maksimalt 1.500 kvm gulvareal benyttet til servicefunksjoner med direkte tilknytning til boligene. I område B" og B3 tillates tilrettelegging for næringviksomhet i inntil 2 plan. Innenfor byggeområdet skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. leilighet. Det avsettes ikke p.plass for midlertidig boenheter mindre enn 42 kvm. Det avsettes 3 stk. p-plasser for oppsittere på kommunal grunn. I område B4 reguleres til boliger. Areal for byggeområdet er ca. 1.100 kvm. Det tillates oppført bygg med inntil 3 boligetasje. Gesimshøyde for bebyggelse er på inntil kote 18,0. Byggene skal ha saltak med 34 graders vinkel. Innenfor dette område skal det avsettes 1 parkeingsplass pr. leilighet.

Det informeres om fremtidig bygging av leiligheter på taket av parkeringshus på Skrubbodden som kan være av interesse. I reguleringen for Skrubbodden står bl.a: Offentlig godkjent detaljregulering for Skrubbodden gnr. 40 bnr. 9 m.fl. vedtatt 12.06.2014. Skrubbodden er regulert til fritids- og boligformål. Reguleringsplanen har lagt til rette for bygging av boliger, fritidsboliger og småbåthavn med tilhørende infrastruktur. I tillegg til eksisterende bebyggelse skal området bebygges med nye boliger og fritidsboliger. Utearealer tilrettelegges med grøntanlegg og gangveger. Utearealer gis universell utforming. Fremtidig bebyggelse har en varierende utnyttelsesgrad av tomtearealer (BF1 maks 70%, BF2 maks 65%, BF3 maks 75% og BF4 maks 70%) og skal bebygges med dels bolig, dels fritid. Områdene i

reguleringskart anvist med BF1, BF2, BF3 og BF4 skal bebygges med min. 30% boliger. Det oppfordres interessenter å lese reguleringsbestemmelsene, vedlagt prospekt. Her vil man se inntatt fremtidig bebyggelse på taket av p-anlegg. Rammetillatelse for denne utbygging (BF1) i detaljregulering vedtatt 14.02.2018.

### **VEI / VANN / AVLØP**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **HEFTELSE / RETTIGHETER**

Heftelser som følger eiendommen:

1992/3058-1/31 Obligasjon 04.11.1992

BELØP: NOK 10.000

Panthaver: Sameie Edv. Munchsgt. 2

Lnr: 1750516

Prioritet etter 75% av kr. 725.350,-, uten opptrinnsrett  
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene. Denne overtas av ny eier.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

1991/3504-1/31 Seksjonering 12.12.1991

opprettet seksjoner: snr: 13

formål: Bolig

sameiebrøk: 58/3248

### **UTLEIE**

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Det er ingen egen utleiedel i boligen, men boligen kan leies ut i sin helhet.

### **ENERGIATTEST**

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

### **KONSESJON**

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

### **OM SAMEIET**

#### **HUSDYRHOLD**

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

#### **REGNSKAP OG VEDTEKTER**

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven. Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Regnskap for 2021 er ikke revidert og godkjent foreløpig. Regnskap for 2020 ligger vedlagt prospekt sammen med vedtekter.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

# EDVARD MUNCHS VEI 23

Kragerø Seniorsenter består av 44 leiligheter spesielt utformet med tanke på eldre og funksjonshemmede. Av disse er 29 leilighet i privat eie, mens 15 enheter er i Kragerø Kommunes Boligstiftelses eie. Disse leies av Kragerø kommune.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappewask o.l. Husdyr tillates ikke.

Som sikkerhet for sine økonomisk forpliktelser overfor sameiet er det utstedt en pantobligasjon med tilhørende bruksretter i fellesareal. Pantobligasjonen har prioritet etter 75% av første tinglyste overdragelses pris, uten opptrinnsrett og er pålydende kr. 10.000,-. Denne må nye eier akseptere overtatt ved overdragelse av seksjonen.

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.

Det er i 2018 gjennomført en rekke større prosjekter. Det største enkelt prosjektet er rehabilitering og oppgradering/fornyelse av byggets to ventilasjonsanlegg. Begge anleggene innehar både varmegjenvinning og kjøleenheter som kan levere temperert luft sommer og vinter. På felles terrassen i 3. etasje er det oppdatert med fliser av granitt.

For ytterligere informasjon vedr oppgraderinger henvises til årsberetningen for 2018. Det har ikke blitt gjennomført generalforsamling for 2021 p.g.a. koronasituasjonen.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,-))

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 120,- (Omkostninger totalt)

2 831 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 4389,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kr. 2.425 ,- pr. mnd. Dette innehar bl.a. andel fellesgjeld, yttre vedlikehold og felles forsikring bygg. Kjøper betaler selv innboforsikring.

Tillegg: Tv (Altibox) kr.1200,- pr. kvartal belastes sammen med fellesutgifter. De har bedriftsavtale med Altibox som også inkluderer bredbånd.

Andre faste utgifter:

Strøm, ca. kr. 10-12.000,- pr. år. Dette vil avhenge av bruken samt valg av kraftleverandør.

Kommunale avgifter Kr. 12 981 pr. år

Inkluderer renovasjon (enslig), vann og avløp samt eiendomsskatt.

Forsikring i Tryg, (polisenummer 4015411) Ligger inkludert i mnd. felleskost.

Andre utgifter:

Eiendomsskatt: Utgjør kr. 6.396,- for året 2020. Ligger inkludert i kommunale avgifter.

Endringer i lånevilkår, herunder rentendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

### FELLESKOSTNADER

Kr. ,- pr..

### ANDEL FELLESGJELD / FELLEFORMUE

Andel fellesgjeld kr. 77.645,-

Andel fellesformue kr. 4.811,-

### FORMUESVERDI

Primær: Kr. 344 184,- for år 2021. Sekundær: Kr. 1 239 062,- for år 2021.



## NØKKELINFORMASJON

### ADRESSE MED BETEGNELSE

Edvard Munchs vei 23, Gnr. 40 Bnr. 90 Snr. 46 i Kragerø kommune. Sameiebrøk:

### BOLIGTYPE

Leilighet

### EIERFORM

Eierseksjon

### SELGER

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

### VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 48 85 55 51.

### OVERTAGELSE

Etter avtale.

## FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

## LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og

kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

## OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

## SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

### OPPDRAKSNUMMER

77-23-0091

### SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/77-23-0091](http://www.sormegleren.no/77-23-0091). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Avd. leder Kent Andersen, tlf. 48 85 55 51

**VEDERLAG**

Digital grunnpakke (Kr.7 600)  
Energimerking av eiendom (Kr.500)  
Oppgjør (Kr.10 900)  
Overtakelse av eiendom (Kr.500)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 750 000,-) (Kr.74 250)  
Tilrettelegging (Kr.19 900)  
Totalt kr. (Kr.114 235)

**SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331

**SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 14.09.2023



Velkommen til Edvard Munchs Vei 23!





















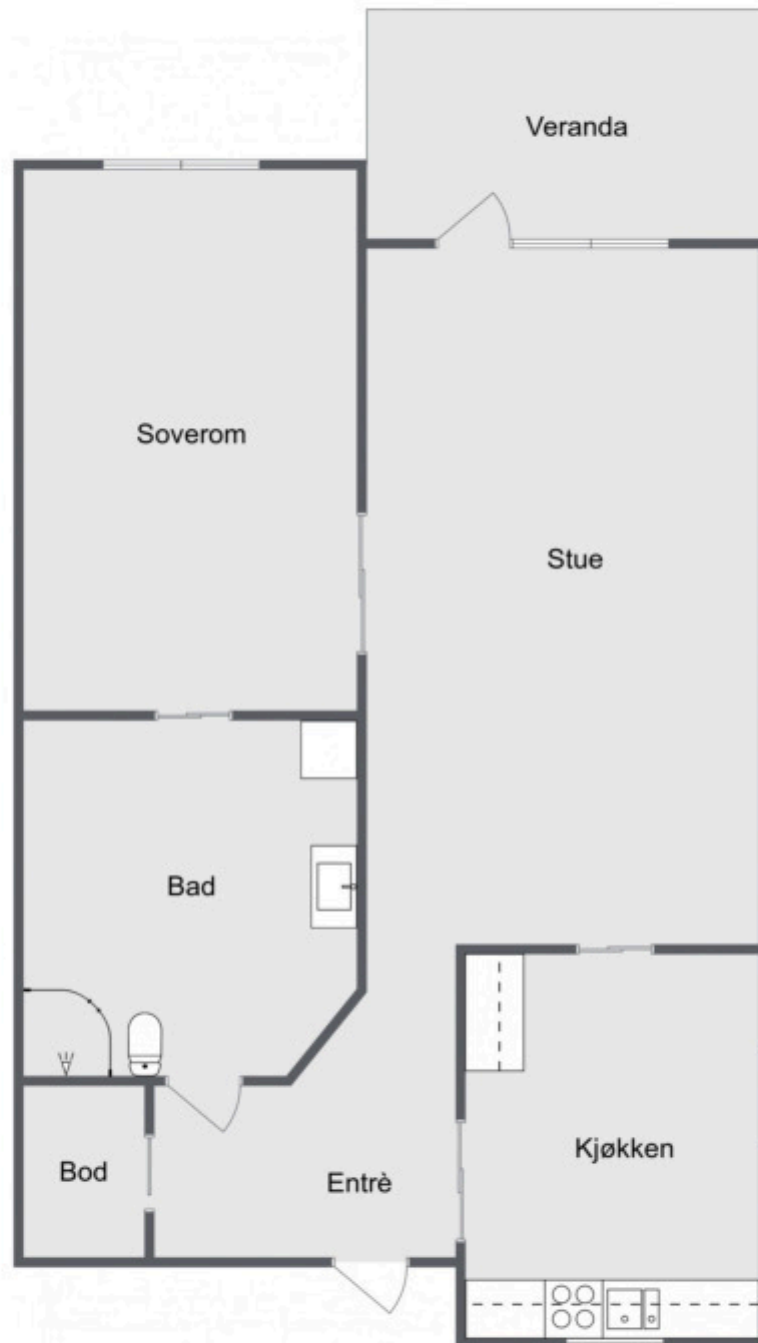






# Edvard Munchs Vei 2

## 2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.



# Edvard Munchs vei 23

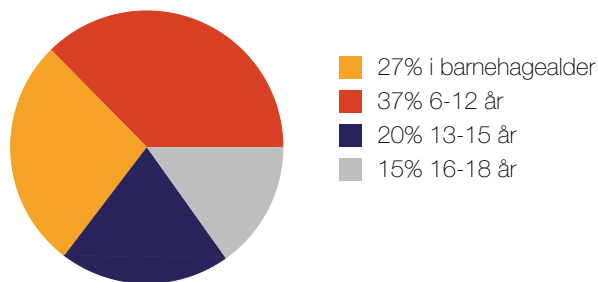
## Offentlig transport

🚶 Frikirken Linje 506	6 min 🚶 0.4 km
🚏 Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	10 min 🚶 0.8 km
🚢 Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	12 min 🚶 0.9 km
🚶 Tangen Linje F5	15 min 🚶 10.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min 🚶

## Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 507 elever, 30 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	22 min 🚶 1.6 km

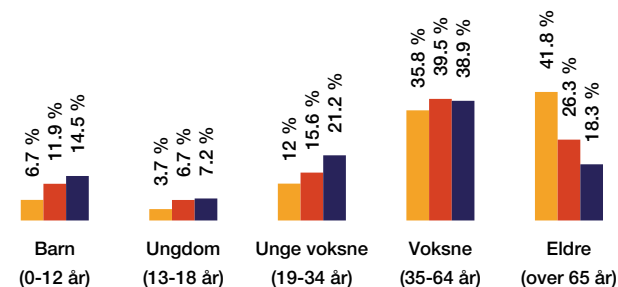
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Havna-smedsbu...	567	387
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

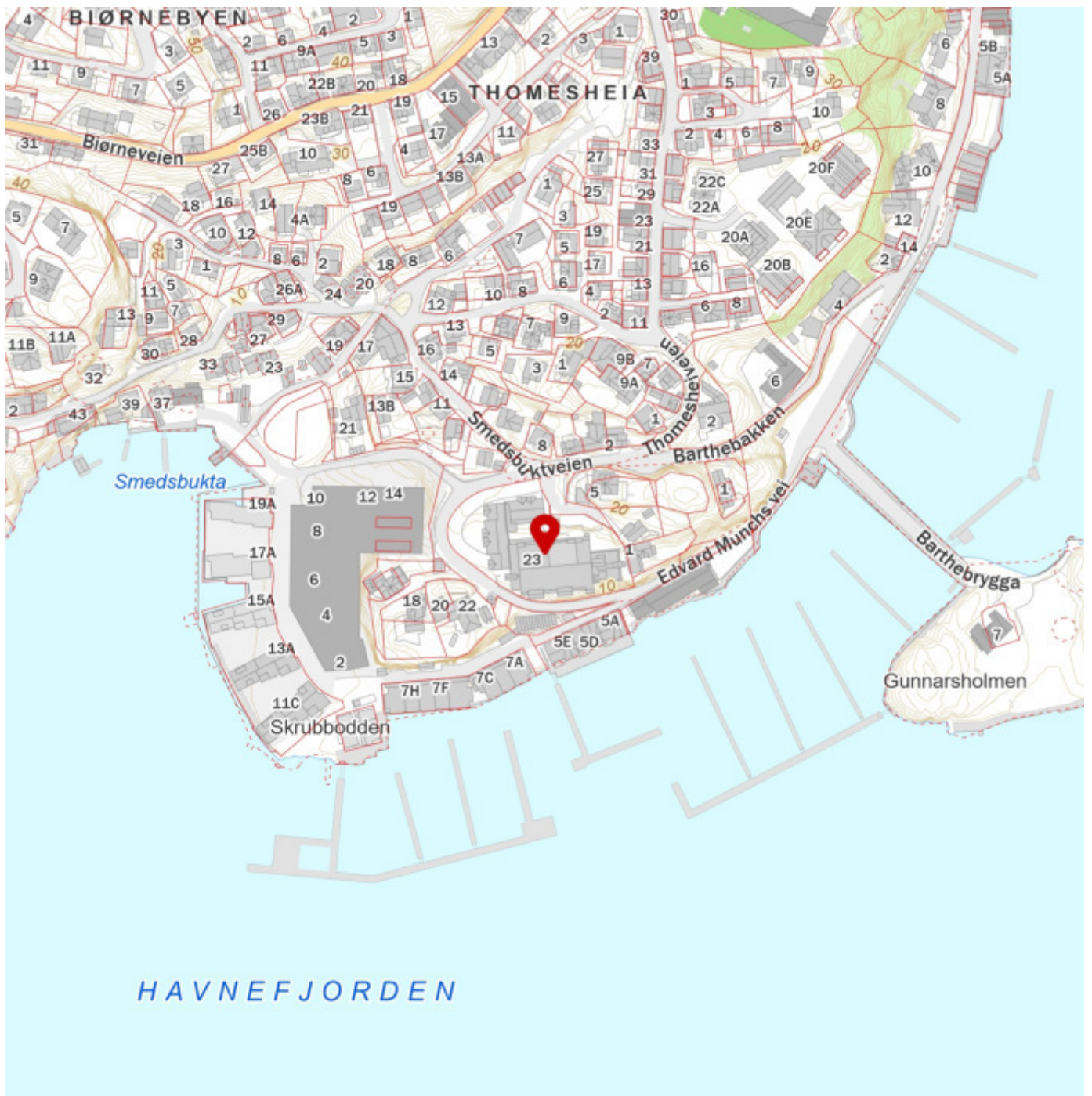
Trekanten barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 🚶 0.6 km
Sirtun barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 🚶 1.1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 🚶 2.3 km

## Dagligvare

Spar Kivle Kalstad	9 min 🚶
Kiwi Kragerø	9 min 🚶

## Sport

🏀 Langjordet lekeplass Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
🏀 Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Family Fitness Kragerø	7 min 🚶
🏃 MOT Kragerø	7 min 🚶





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Lene Waasjø**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 07 79  
Mob.: 481 62 074  
lene.waasjo@sor.no



**Arve Bohlin**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 03 58  
Mob.: 979 94 299  
arve.bohlin@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

## Edvard Munchs vei 23, 3770 Kragerø

Gnr. 40 Bnr. 90 Snr. 46 i Kragerø kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

### Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

#### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

#### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

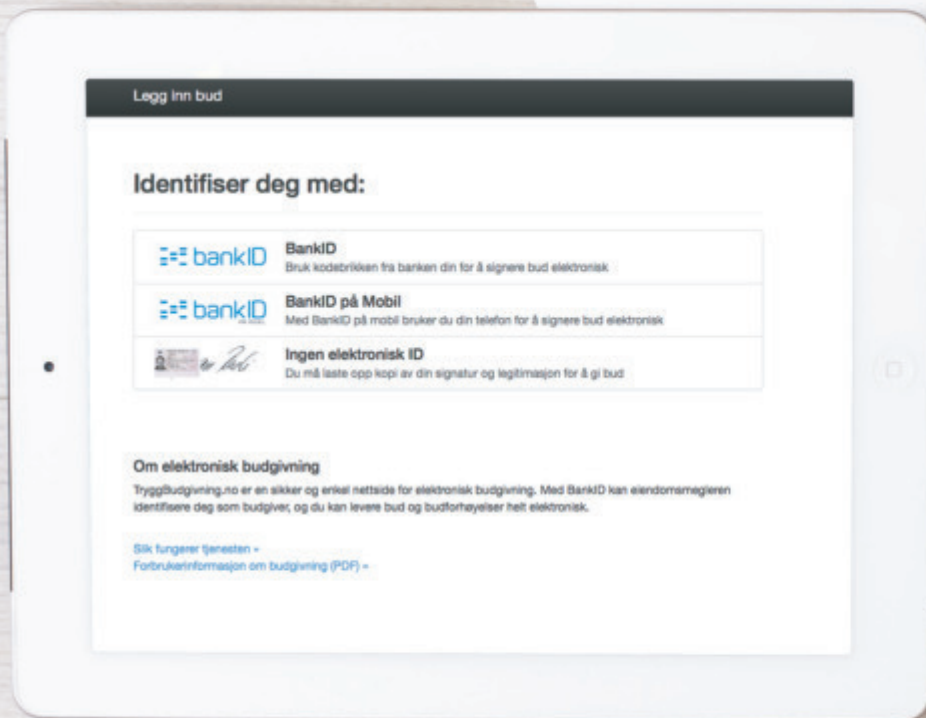
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KENT ANDERSEN** | Eiendomsmegler / Avd. leder | **48 85 55 51** |  
**kent@sormegleren.no** | **KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00



# DOKUMENT- VEDLEGG

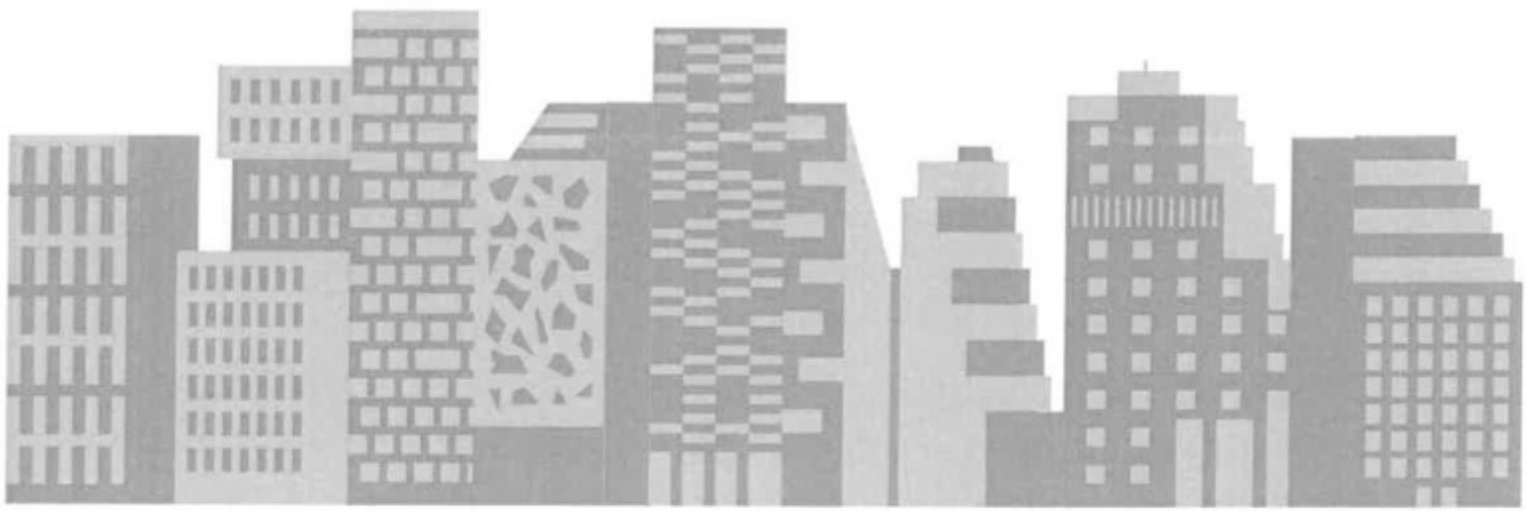
**Edvard Munchs vei 23, 3770 Kragerø**

Seniorsenteret Edvard munchs vei 23



**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



## Eiendommen som selges

### 1. Gateadresse

Edvard Munchsvei 2

### 2. Postadresse \*

Edvard Munchsvei 2

## Om boligeier

### 3. Hovedselger \*

Tom Flaanud

### 4. E-postadresse hovedselger \*

Har ikke

### 5. Telefonnummer hovedselger \*

48294214

### 6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

2019

8. Har du selv bodd i boligen? \*

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

## Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

\*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufte grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

### Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til



49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

## Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor.

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstill.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

\*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

## Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. \*

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

## Boligselgerforsikring

## En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

### Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

## 68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring



## Boligselgerforsikring

---

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

### Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Signatur hovedselger

Dato og sted

# Tilstandsrapport

📍 Edvard Munchs vei 23, 3770 KRAGERØ

📖 KRAGERØ kommune

# gnr. 40, bnr. 90, snr. 46

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 58 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 31.08.2023

Rapportdato: 09.10.2023

Oppdragsnr.: 20917-1192

Referansenummer: ZS1876

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport  
09.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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.

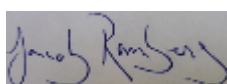
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Edvard Munchs vei 23 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, veranda og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til borettslaget.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: overflater, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank og el-anlegg.

TG: 3 er gitt til: badrom.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

### UTVENDIG [Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.

Denne rapporten gjelder for en leiligheten i 3 etasje.

Leiligheten har en veranda vendt mot vest på ca. 6m<sup>2</sup>.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

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

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte glatte skyvedører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av belegg.  
Vegger har overflater av våtromstapet.  
Himling har overflate av malte flater.

Vask, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin på badrom.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med dobbel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i kobber.  
Avløpsrør i plast.  
Varmtvannstank på ca. 120 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.  
Brannalarm og brannslukningsapparat registrert.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter <a href="#">Gå til side</a>			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3 etasje	58	55	3
<b>Sum</b>	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>3</b>

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

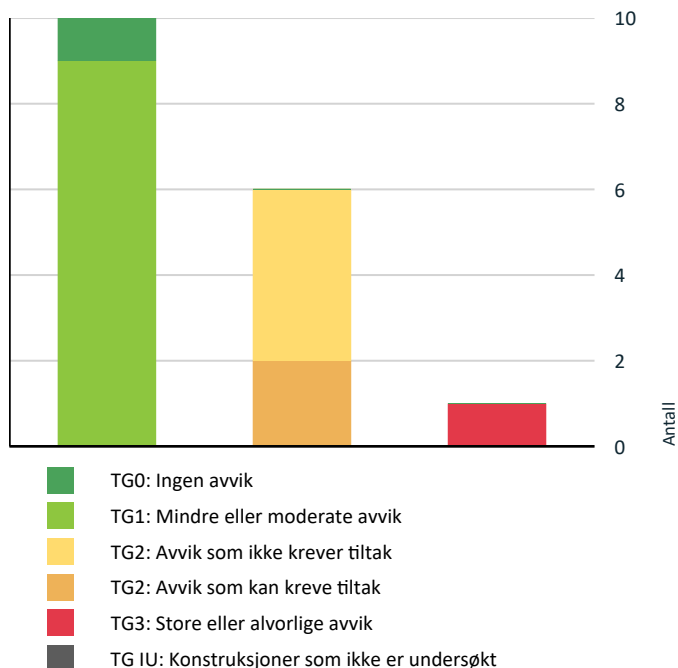
### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

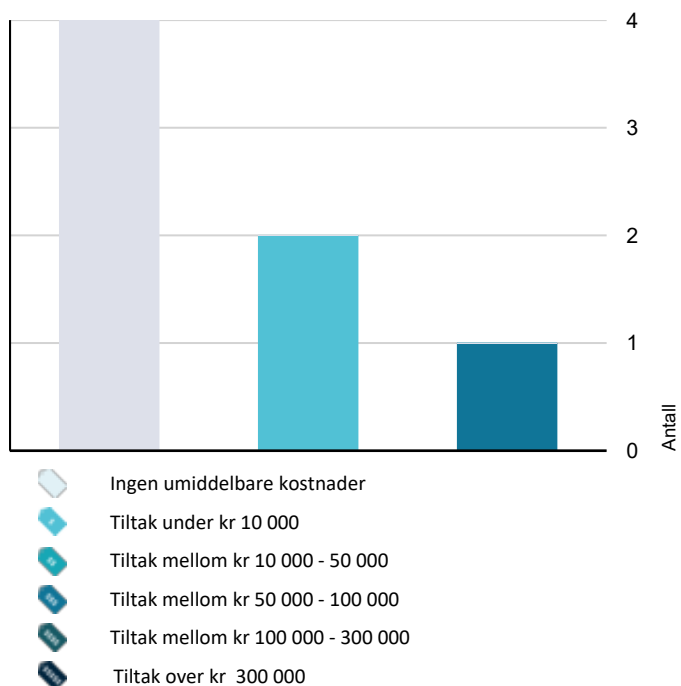
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 40 Bnr: 90 Snr: 46 med adresse Edvard Munchs vei 23 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert stedvis svelling og skader på skapdører til underskap.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

##### Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvis svelling i parkett og merker i tapet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1992

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

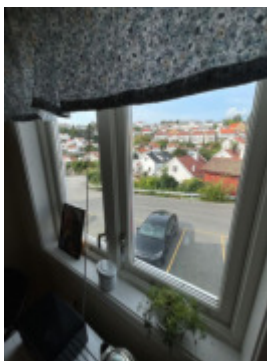
**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.



Utsnitt vinduer.

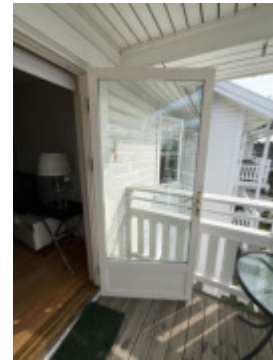


Utsnitt vinduer.

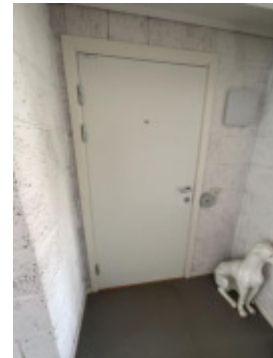
### Dører

TG 1

Inngangsdør i tre.  
Terrassedør i tre med glassfelt.



Terrassedør.

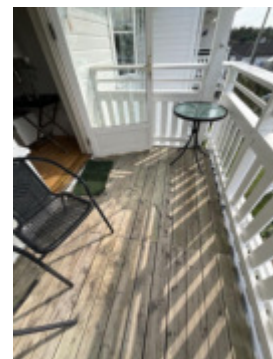


Inngangsdør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda bygd opp i tre med nødvendige rekker i tre.



Utsnitt veranda.

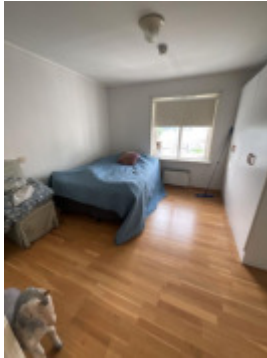
## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

# Tilstandsrapport

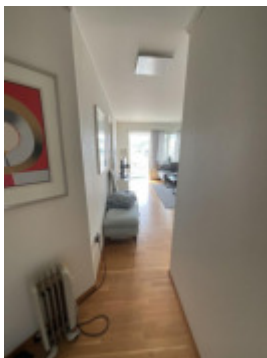
Gulv har overflater av parkett.  
Vegger har overflater av tapet.  
Himling har overflater av malte flater.



Utsnitt overflater.



Svelling i parkett.



Utsnitt overflater.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvis svelling i parkett og merker i tapet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men overflater må utbedres for å få TG:1.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn



Etasjeskiller er av betongdekke.



Høydeforskjeller kontrollert.

## Radon



Eiendommen ligger innenfor et område med lav/moderat aktsomhetsgrad, i følge Radon aktsomhet.



Radon aktsomhet.

## Innvendige dører

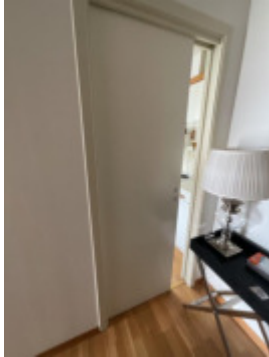


Innvendig har boligen malte glatte dører og malte glatte skyvedører.



Utsnitt innerdører.

# Tilstandsrapport



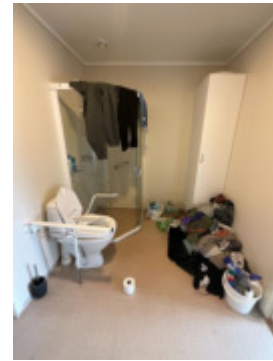
Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt badrom.



Utsnitt badrom.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av belegg.  
Vegger har overflater av våtromstapet.  
Himling har overflate av malte flater.

Vask, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin på badrom.

Funksjonsmessig er det registrert at eventuelt lekkasjevann fra toalett, vask og vaskemaskin ikke kan renne direkte til sluk, da sluk på badrom er plassert i tett dusjhjørne.  
Utenom dette er det ikke registrert vesentlige funksjonsmessige feil eller unormale fuktindikasjoner.  
TG: 3 er gitt da forventet levetid er nådd.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## Overflater og innredning

TG 2

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med dobbel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert stedvis svelling og skader på skapdører til underskap.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skapdører med skader må skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

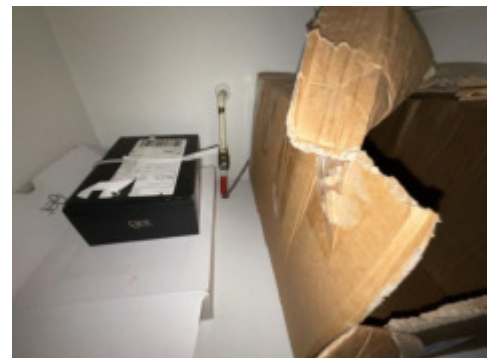
### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.



Utsnitt kobberør.



Stoppekran.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.



# Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast.



Avløpsrør i plast.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Ventilasjon

TO 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

TO 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter lokalisert i bod.



Varmtvannstank.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Elektrisk anlegg

TO 2

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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 oppdatert? (årstall)  
**Ukjent.**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja**

**Samsvarserklæringer ikke fremvist. Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en kontroll på anlegget.**

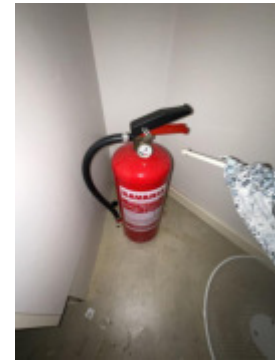
**Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.**



Sikringsskap.



Brannalarm.



Brannslukningsapparat.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold



Bygningen har et brannalarmsystem og det er registrert brannslukningsapparat i leiligheten.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3 etasje	58	55	3	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom	Bod
<b>Sum</b>	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>3</b>		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2023	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Tom Flaarud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	40	90		46	3477 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Eiet

### Adresse

Edvard Munchs vei 23

### Hjemmelshaver

Flaarud Tom

### Kommentar

Areal gjelder hele sameiet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Kragerø kommune.  
Sentrumsnært.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Plannavn: Skrubben.  
Formål: Boliger.

### Om tomten

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

### 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

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.  
Denne rapporten gjelder for en leiligheten i 3 etasje.

Leiligheten har en veranda vendt mot vest på ca. 6m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 530 000	2019

## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått	0	Nei
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	0	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/ZS1876>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Kragerø kommune

**Besøksadresse:** Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

**Postadresse:** Pb. 128, 3791 Kragerø

**Telefon:** 35 98 62 00

**Email:** [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

**Hjemmeside:** <http://www.kragero.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 40 Bnr. 90 Snr. 46

Adresse: Edvard Munchs vei 23, 3770 Kragerø

---

### 0800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

---

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig kloakk	X	
Mulighet for tilknytning offentlig vann		
Mulighet for tilknytning offentlig kloakk		



# Kragerø kommune

**Besøksadresse:** Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

**Postadresse:** Pb. 128, 3791 Kragerø

**Telefon:** 35 98 62 00

**Telefaks:** 35 98 34 60

**Email:** [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

**Hjemmeside:** <http://www.kragero.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1351 Reguleringsforhold

Gnr.: 40                      Bnr.: 90                      Fnr.:                      Snr.: 46

Adresse: Edvard Munchs vei 23

Plan		Navn
Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Skrubben
Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/>	
Kommuneplanens arealdel	<input type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel LNF
Uregulert	<input type="checkbox"/>	
Reguleringsbestemmelser vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>	
Reguleringskart vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Kommentar til eksisterende planer:</b>		

**Kommuneplanens arealdel** kan finnes på [www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no) – Forside under "LOKALDEMOKRATI" Planer og rapporter – Vedtatte planer – Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan plankart eller Kommuneplan tekstlig del.

**Reguleringsplaner under arbeid: Nei**

**Kommentar:**



# Kragerø kommune

**Besøksadresse:** Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

**Postadresse:** Pb. 128, 3791 Kragerø

**Telefon:** 35 98 62 00

**Telefaks:** 35 98 34 60

**Email:** [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

**Hjemmeside:** <http://www.kragero.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1351 Reguleringsforhold

Gnr.: 40                      Bnr.: 90                      Fnr.:                      Snr.: 46

Adresse: Edvard Munchs vei 23

Plan		Navn
Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Skrubben
Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/>	
Kommuneplanens arealdel	<input type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel LNF
Uregulert	<input type="checkbox"/>	
Reguleringsbestemmelser vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>	
Reguleringskart vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Kommentar til eksisterende planer:</b>		

**Kommuneplanens arealdel** kan finnes på [www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no) – Forside under "LOKALDEMOKRATI" Planer og rapporter – Vedtatte planer – Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan plankart eller Kommuneplan tekstlig del.

**Reguleringsplaner under arbeid: Nei**

**Kommentar:**



# Kragerø kommune

**Besøksadresse:** Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

**Postadresse:** Pb. 128, 3791 Kragerø

**Telefon:** 35 98 62 00

**Telefaks:** 35 98 34 60

**Email:** [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

**Hjemmeside:** <http://www.kragero.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0100 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen

Gårdsnr:	40	Bruksnr:	90	Festenr:		Seksjonsnr:	46
Adresse:	Edvard Munchs vei 23						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	M <sup>2</sup>						

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

### 0700 Målebrevskart

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Statens kartverk, Tinglysingen, Serviceboks 15, 3504 Hønefoss. Telefon 32 11 88 00 (08:00-14:00)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eldre grensebeskrivelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>		

### 1000 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

	Ja	Nei
Ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknader:		



# Kragerø kommune

**Besøksadresse:** Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

**Postadresse:** Pb. 128, 3791 Kragerø

**Telefon:** 35 98 62 00

**Telefaks:** 35 98 34 60

**Email:** [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

**Hjemmeside:** <http://www.kragero.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0100 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen

Gårdsnr:	40	Bruksnr:	90	Festenr:		Seksjonsnr:	46
Adresse:	Edvard Munchs vei 23						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	M <sup>2</sup>						

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

### 0700 Målebrevskart

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Statens kartverk, Tinglysingen, Serviceboks 15, 3504 Hønefoss. Telefon 32 11 88 00 (08:00-14:00)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eldre grensebeskrivelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>		

### 1000 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

	Ja	Nei
Ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknader:		

**MÅLEBREV**uten grensejustering  
 med grensejustering

Kommune
KRAGERØ

J.nr.	061/91
Målebrev nr.	098/42
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	Dbnr2633/91. 27.9.1991.

**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	40	90	
	Bruksnavn/adresse		
	SMEDSBUKTA 90		
Areal	3863 m <sup>2</sup>		

Dagbokstempel
---------------

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

Dato for forretningen	20.10.1992
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kart og delingsforretning over eiendommen Smødsbukta 90, gnr.40 bnr.90 etter sammenføring med gnr.40 bnr.121. Gnr.40 bnr.121 ble fradelte bnr.12 ved midlertidig forretning den 27.9.1991. Sammenføringen fant sted den 4.12.1991. Det er samtidig foretatt en mindre grensejustering for den opprinnelige bnr.90.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	23.10.92	<i>Knut Taraldsen</i> Knut Taraldsen	<i>Kjell Sjetne</i> Kjell Sjetne

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Dbnr. 3338/92. 1.12.1992	

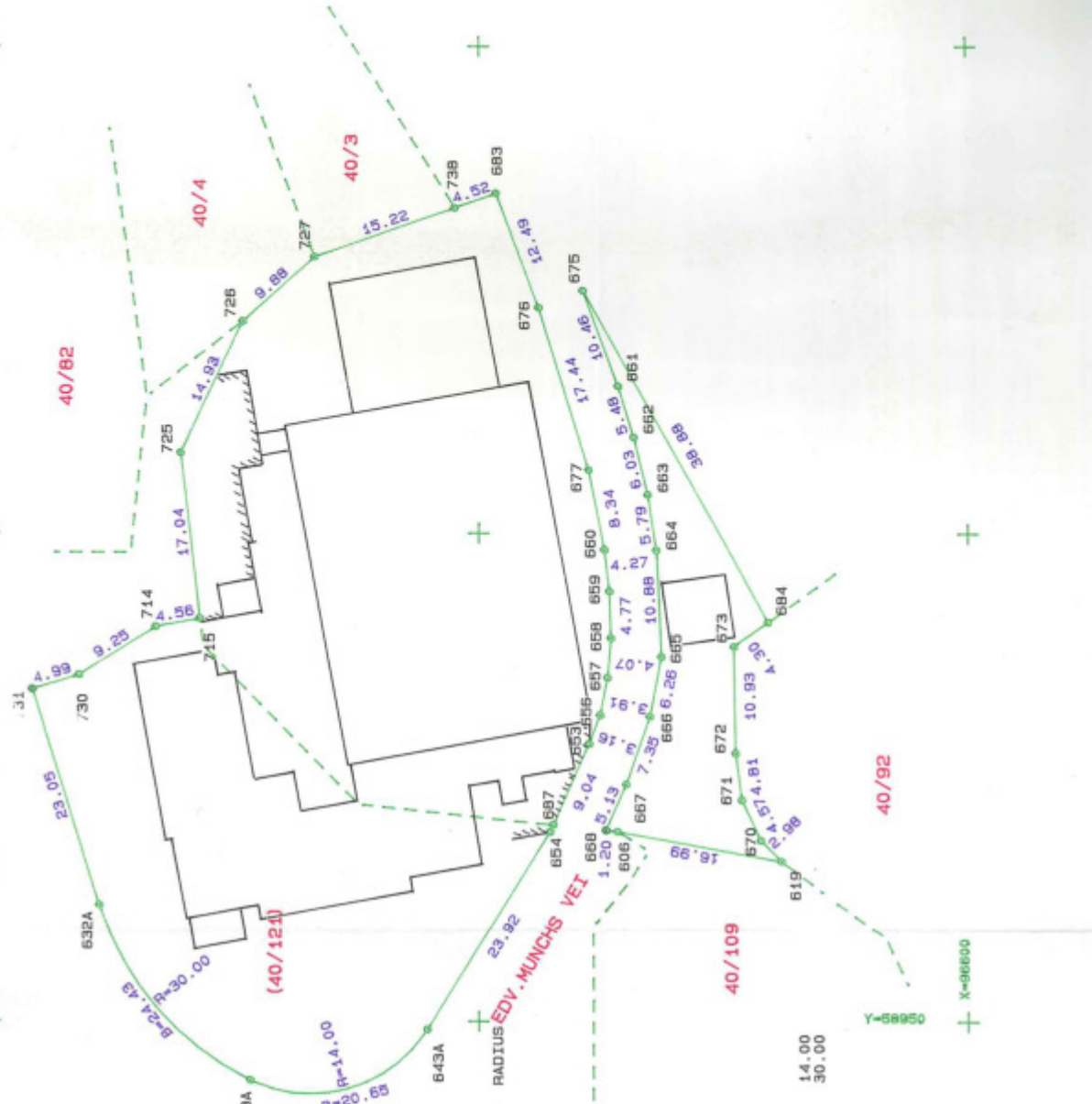
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

GNR	40	BNR	90	FESTTEMR
REPRESENTASJONSPUNKT	X	96666	Y	58989
KOORDINATSYSTEM	Z	MÅLEBREVNR.	061/91	
KARTBLAD	AKSE 2	AREAL	1: 500	
	BX021-1-50		3863 M <sup>2</sup>	

# MÅLEBREVKART

JNR	061/91
MÅLESTOKK	098/41
M <sup>2</sup>	3863



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE
731 194	Teoretisk punkt	96685.55	58984.06	4.99
730 195	Teoretisk punkt	96690.78	58985.52	9.25
714 196	Murhjørne	96682.96	58990.48	4.56
715 197	Murhjørne	96678.47	58991.29	17.04
726 198	Murhjørne	96680.40	59008.23	14.93
727 200	Murhjørne	96674.17	59021.79	19.88
738 201	Bolt i fjell	96666.81	59028.39	15.22
738 201	veikant	96648.17	59033.40	4.53
683 202	veikant	96643.82	59034.89	12.49
676 203	veikant	96637.14	59023.18	17.44
660 204	veikant	96638.76	59006.49	8.34
659 206	veikant	96637.14	58999.32	4.77
658 207	veikant	96636.63	58994.08	4.07
657 208	veikant	96636.45	58989.31	5.89
656 209	veikant	96636.81	58985.25	3.91
653 210	veikant	96637.56	58981.42	3.16
687 211	Murhjørne	96638.70	58978.47	9.10
654 212	Murhjørne	96642.36	58970.21	9.04
643A 213	Murhjørne	96642.69	58969.48	8.60
638A 214	veikant	96655.26	58949.13	23.92
632A 215	veikant	96673.35	58943.93	20.65
	veikant	96688.77	58962.02	24.43
	veikant	96636.98	58969.65	23.05
667 217	veikant	96634.90	58974.34	5.13
666 218	veikant	96632.46	58981.28	7.35
665 219	veikant	96631.30	58987.42	6.26
664 220	veikant	96631.85	58988.29	10.88
663 221	veikant	96632.72	59004.02	5.79
662 222	veikant	96634.13	59009.87	6.03
661 223	veikant	96635.72	59015.12	5.48
684 224	veikant	96639.28	59024.96	10.46
673 225	Gjerdetolpe	96620.45	58990.94	38.88
672 227	Gjerdetolpe	96623.95	58989.44	4.30
671 228	Gjerdetolpe	96623.74	58972.75	10.93
670 229	Gjerdetolpe	96621.16	58968.62	4.81
619 230	Bolt i fjell	96619.05	58966.51	2.98
606 231	Hushjørne	96635.78	58969.53	16.99
				1.20





Matrikelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ  
Gårdsnummer: 40  
Bruksnummer: 90  
Festenummer: 46  
Seksjonsnummer: 46

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.09.2023 kl. 08:33  
Produsert av: Knut Jarle Sørдалen

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn: SEKSJON 46  
Etableringsdato: 12.12.1991  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 58 / 3248 i matrikkelenhet 40 / 90  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120145	FLAARUD TOM		Skrubben Edvard Munchs vei 2 3770 KRAGERØ	1 / 1

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3814 - 40/90		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/1		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/1		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/2		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/2		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/3		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/3		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/4		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/4		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/5		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/5		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/6		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/6		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/7		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/7		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/8		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/8		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/9		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/9		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/10		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/10		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/11		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/11		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/12		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/12		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/13		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/13		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/14		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/14		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/15		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/15		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/16		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/16		
		Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/17		
		Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/17		

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/18
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/18
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/19
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/19
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/20
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/20
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/21
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/21
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/22
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/22
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/23
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/23
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/24
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/24
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/25
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/25
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/26
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/26
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/27
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/27
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/28
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/28
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/29
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/29
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/30
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/30
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/31
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/31
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/32
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/32
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/33
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/33
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/34
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/34
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/35
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/35
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/36
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/36

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/37
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/37
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/38
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/38
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/39
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/39
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/40
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/40
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/41
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/41
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/42
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/42
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/43
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/43
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/44
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/44
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/45
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/45
Omnummerert til:	3814 - 40/90/0/46
Omnummerert fra:	0815 - 40/90/0/46

Seksjonering

12.12.1991

Seksjonering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0815 - 40/90	0
Mottaker	0815 - 40/90/0/46	0

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Byggningsnr:** 15 593 148  
**Løpenr:** Bebygd areal: 46  
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 2 571 Ant. boliger: 46  
Nord: 6525047 Øst: 523502 Bruksareal annet: 1 297 Ant. etasjer: 3  
Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 3 868 Vannforsyning: Tilkn. off. Rammetillatelse: 04.10.1991  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Ja Igangsettingstillatelse: 15.10.1991  
Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester Bruttoareal annet: 0 Har heis: Midlertidig brukstillatelse: 15.10.1992  
Bygningsstatus: Tatt i bruk Bruttoareal totalt: 0 Alternativt areal: 0 Ferdiggattest: 15.10.1992  
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
H03	14	852	171	1023	0	0	0	0	0
H02	19	1121	326	1447	0	0	0	0	0
H01	13	598	800	1398	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

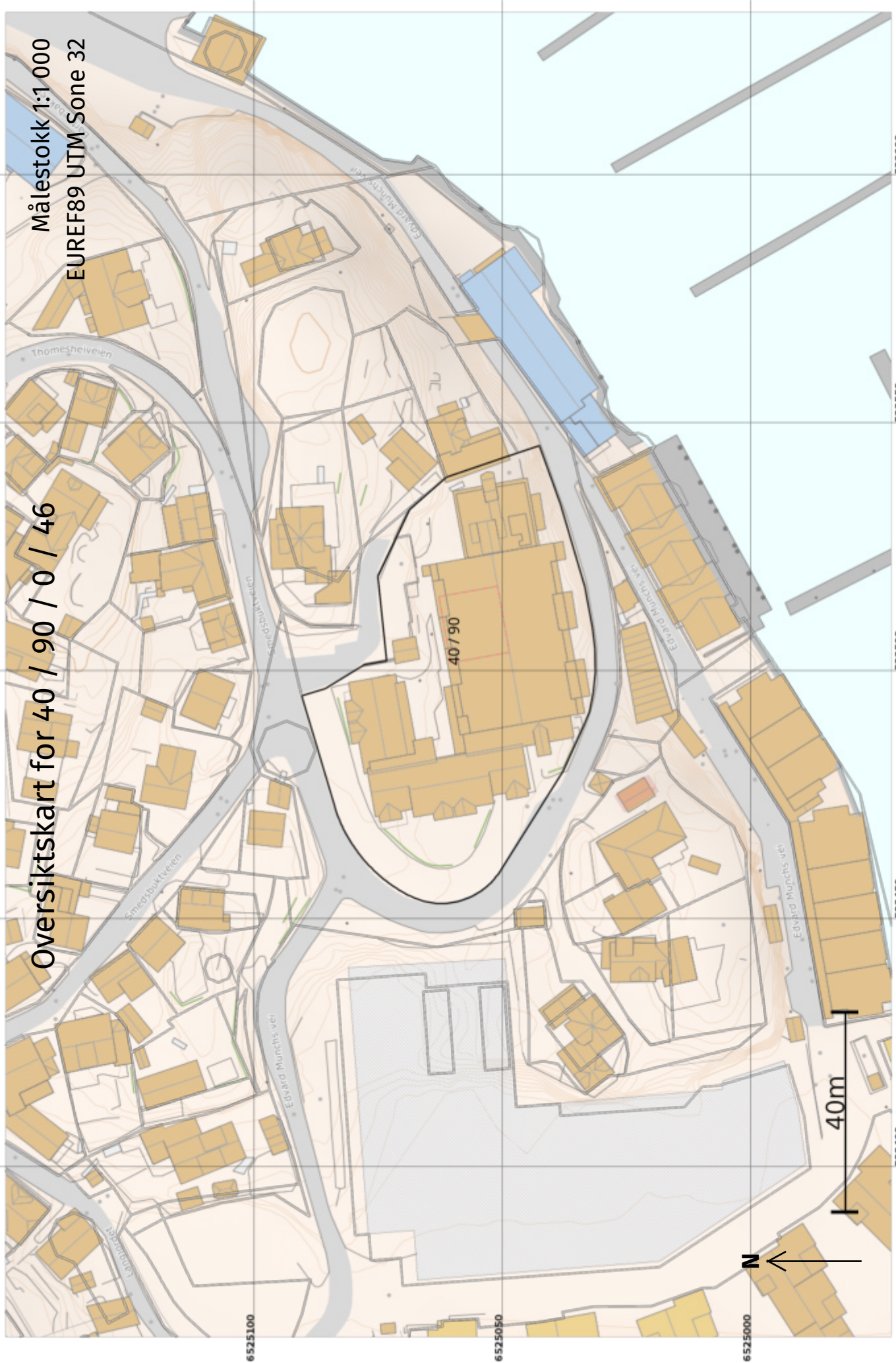
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1021 Edvard Munchs vei 23	H0304	Bolig	58	2	Kjøkken	1	1	40/90/0/46

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKRUBBEN BYGG A/S		

Oversiktskart for 40 / 90 / 0 / 46

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFØRML

STREKSYMBOLER MV

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE

**1. BYGGEOMRÅDER**  
 KONSENTRERT SMÅHUSBYGGELSE

**2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- GATE MED FORTAU
- ANNEN VEGGRUNN

**3. FRIOMRÅDER**

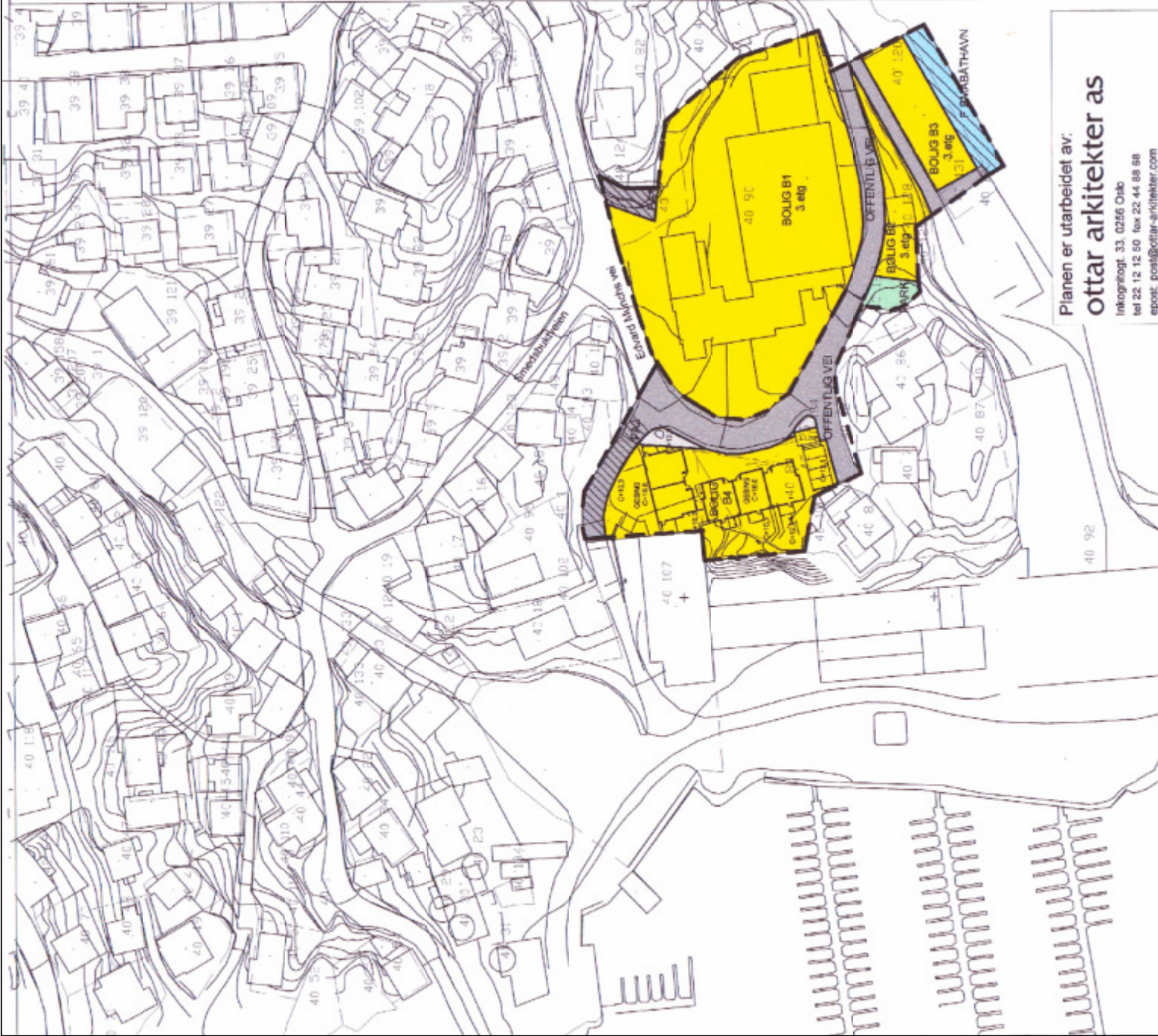
- PARK

**4. FELLESONRÅDER**

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERING
- SMÅBÅTHAVN

REGULERINGSPLANEN GODKJENT  
 AV KRAGERØ KOMMUNE  
 K.SAK 21.04.... DATO ...12.02.04...  
 Bygningsseksjonen / Kragerø 260204  
*(Signature)*

75



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
A - Bebyggelsesplan endret i henhold til vedtak	25.02.04		
Reguleringsplan		Målestokk: 1:1000	KR
<b>REGULERINGSPLAN for Skrubbenområdet</b>			
Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Kunngjøring om oppstart	01.06.03	Saksnr.	Signatur
1. Offentlige ettersyn			
2. Offentlige ettersyn			
3. Planutvalget			
Vedtatt i kommunestyret	12.02.04		

Planen er utarbeidet av:  
**ottar arkitekter as**  
 Inngategt. 33, 0256 Oslo  
 tel 22 12 12 50 fax 22 44 88 88  
 epost: post@ottar-arkitekter.com

KR  
 A-001 Rev A



# Reguleringsplan for "Skrubben" området

## Edvard Munchs vei 2, 17 og 19 Kragerø

Vedtatt i kommunestyret : 12.02.04

### FELLESBESTEMMELSER

Regulerte områder er vist med reguleringsgrense på følgende tegning:

Tegning nr. A-001

I området innenfor reguleringsgrense gjelder disse reguleringsbestemmelsene sammen med Plan- og Bygningsloven (pbl)

Planområdet reguleres til følgende formål:

*Byggeområder (pbl § 25, første ledd nr.1):*

- Område for boliger med tilhørende anlegg ( B 1, B 2, B 3 )
- Område for boliger med tilhørende anlegg ( B 4 )

*Offentlige trafikkområder (pbl § 25, første ledd nr.3):*

- Gate med fortau
- Annet trafikkareale (grøfter, rabatter, skjæring og fylling)

*Friområder(pbl § 25, første ledd nr.4):*

- Park ( P )

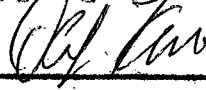
*Fellesområder(pbl § 25, første ledd nr.7):*

- Felles avkjørsel/parkering ( FA 1, FA 2,)
- Felles småbåthavn ( F Småbåthavn)

REGULERINGSPLANEN GODKJENT  
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK 2/04... DATO 12.02.04...

Bygningsloven i Kragerø 260204



### § 1 BYGGEOMRÅDER

#### 1.1 Boliger:

Det er regulert tre byggeområder for boliger B1, B2 og B3. samlet areal for byggeområdene er ca. 4.590 m<sup>2</sup>

Innenfor områdene B1, B2 og B3 tillates oppført bygg med inntil 3 etasjer i tillegg til nødvendige tekniske installasjoner på tak. Eksisterende bygg kan ombygges, påbygges eller rives.

Utnyttelsesgraden for byggeområdene B1, B2 og B3 sett under ett skal maksimalt være U = 1.3.

I området **B 1** tillates maksimalt 1.500 m<sup>2</sup> gulvareal benyttet til servicefunksjoner med direkte tilknytting til boligene.

I området **B 2 og B 3** tillates tilrettelegging for næringsvirksomhet i inntill 2 plan.

Innenfor byggeområdene skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. leilighet. Det avsettes ikke p.plasser for midlertidige boenheter mindre enn 42 m<sup>2</sup>.

Det avsettes 3 stk. parkeringsplasser for oppsittere på kommunal grunn.

- 1.2 Området B 4** er reguleres til boliger. Areal for byggeområdet er ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Det tillates oppført bygg med inntill 3 boligetasjer. Gesimshøyde for bebyggelsen er på inntil cote18.0. Byggene skal ha saltak med 34 graders takvinkel.

Innenfor byggeområdet skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. leilighet.

## § 2 TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1** Eksisterende offentlige veger innenfor planområdet skal opprettholdes. Det anlegges fortau langs område B4.

Ved eventuelle overbygninger over veg skal det resulterende prosjekt gi mulighet for normal god trafikkavvikling.

## § 3 FRIOMRÅDER

- 3.1** I området **P** skal det anlegges offentlig park.

## § 4 FELLESOMRÅDER

- 4.1 Området FA 1** avsettes til areal for felles avkjørsel til eiendommene Smedsbuktveien 3, 4 og 5 samt område B1.
- 4.2 Området FA 2** avsettes til areal for felles avkjørsel til eiendommene gnr.40/bnr.84 og gnr.40/bnr.107
- 4.3 Området F Småbåthavn** avsettes til areal for brygge og småbåthavn for beboerne i planområdet.

Utskriftsdato: 25.02.04

Kommune

KRAGERØ

## Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Tom Ottar Arkitektkontor A/S  
Schweigaardsgt. 16

0191 OSLO

Byggherre (navn, adresse)

Skrubben Bygg A/S  
c/o Kruse SMith A/S  
Kragerøvn. 151  
3770 KRAGERØ

## Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Edv. Munchsvei 2	40	90		

## Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
12.06.91	Påbygg/tilbygg/ombygging	Seniorsenter med servicefunksjoner	05.06.91	205
Behandling/vedtak				
Bygningsråd				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Røykvarslere må fungere over hele bygget.
2. Brannalarmnett må fungere.
3. Ventilasjonsanlegg må fungere.
4. Brannnetting i alle brannskillegjennomføringer.
5. Resterende skilting av ramningsveier.
6. Asfaltering av fortau for å eliminere terskel ved hovedinngang.
7. Montering av selvutløserer på korridorører.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

For bygget tas i bruk som bolig og forsamlingslokale.

## Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kragerø	Arne Fuglestad (e.f.) sign.
Dato	
15.10.92	

## Kopi sendt til

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Olaf Brattaker	c/o Kruse Smith A/S
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommune

KRAGERØ

**Midlertidig brukstillatelse**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Tom Ottar Arkitektkontor A/S  
Schweigaardsgt. 16

0191 OSLO

Byggherre (navn, adresse)

Skrubben Bygg A/S  
c/o Kruse Smith A/S  
Kragersøvn. 151  
3770 KRAGERØ**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Edv. Munchsvei 2	40	90		

**Spesifikasjon**

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
12.06.91	Reparasjon/tilbygg/ombygging	Seniorsenter med servicefunksjoner	05.06.91	205
Behandling/vedtak			Eyreningråd	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget:

Ferdiggjøring må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Røykvarslere må fungere over hele bygget.
2. Brannalarmering må fungere.
3. Ventilasjonsanlegg må fungere.
4. Brannslukking i alle brannskadegjennomføringer.
5. Resterende skifting av rømningsveier.
6. Asfaltering av fortau for å eliminere terskel ved hovedinngang.
7. Montering av selvlukkere på korridordeker.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

for bygget tas i bruk som bolig og forretningslokale.

**Underskrift**

Sted	Stempel/underskrift
Kragersø	Arne Fuglestad (e.f.) sign.
Dato	
15.10.92	

**Kopi sendt til**

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Olaf Brattaker	c/o Kruse Smith A/S
<input type="checkbox"/> andre		

Trapperom  
roykventilasjon,  
sjekke

Remingtons  
Brannkorr. dok. tegn.  
services anlegg  
selvutløst  
div.

Hvor mye skal  
vi forlange i  
brann dokumentasjon?

Tester av  
roykvarsl. anlegg  
selvutløst eller ikke.

Uensf anlegg  
roykgasser?

Samvirket  
of Formann.  
John  
Raymond  
Cheetham.  
Habbestad.  
3966 Sanddal.

35 90 1428

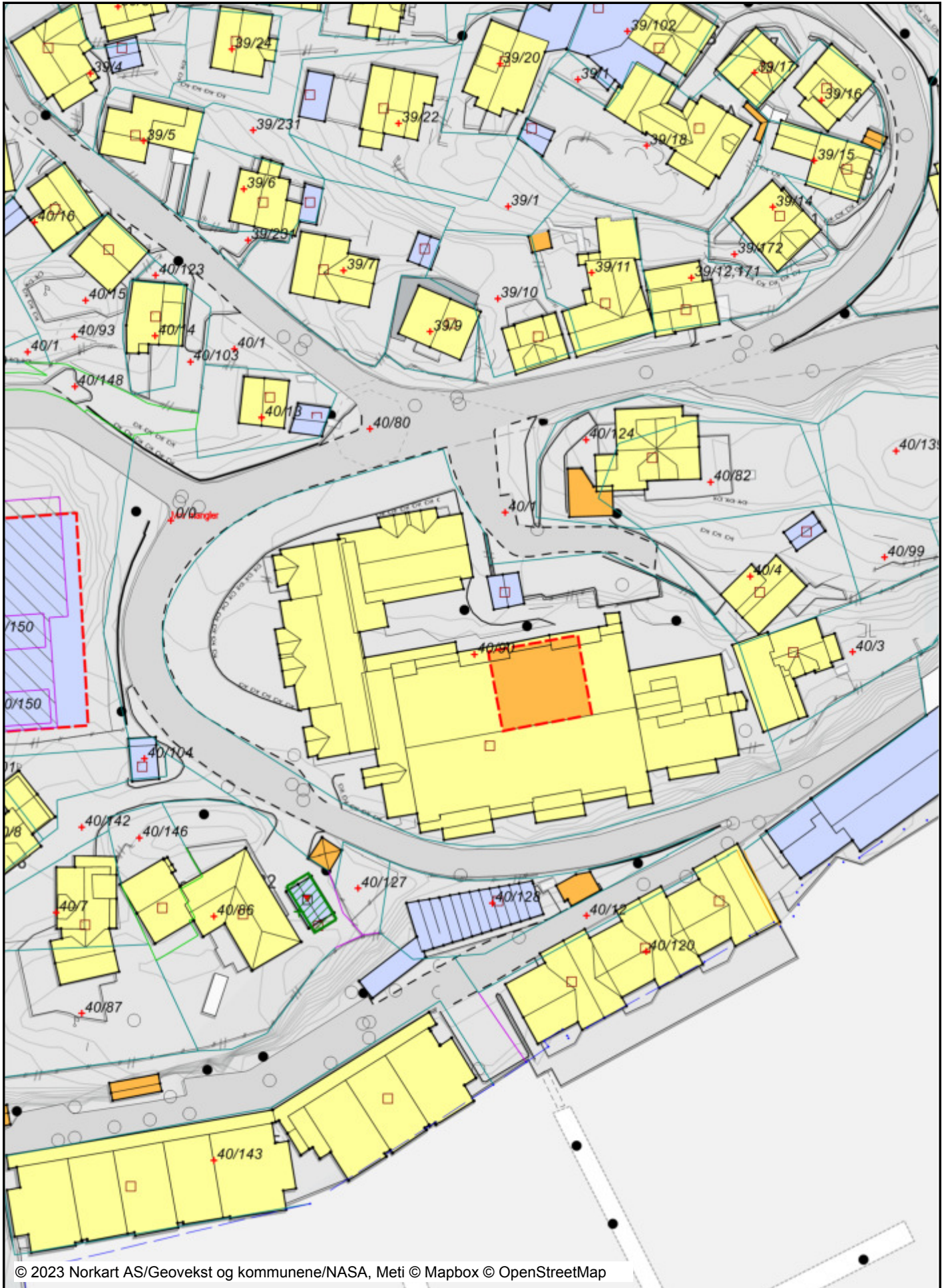


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.09.2023

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



# Tegnforklaring

<b>Matrikelkart</b>		Stein
Grunneiendom		<b>Bygningsmessige anlegg</b>
Anleggseiendom (Teig)		Annet gjerde
Seksjon		Steingjerde
Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		Svømmebasseng
Hjelpelinje veg		Grunnriss/Hjelpelinje
Hjelpelinje fiktiv		Flaggstang
Hjelpelinje vannkant		Flytebrygge
Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		Trapp
Grense <= 10 cm		Kai/Brygge kant
Grense <= 30 cm		Frittstående mur
Grense < 200 cm		Lodrett forstøtningsmur
Grense < 500 cm		Voll
Grense >= 500 cm		Bru
<b>Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>		<b>Ledningsnett VA</b>
Godkj. Nybygg		Kumlokk
Godkj. Bygningsending		
Godkj. Riving		
Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		
Andre Tiltak - flate		
<b>TraktorvegSti</b>		
Merket sti		
Sti		
<b>VEG</b>		
Veg bru		
Annet vegareal		
Avgrensning mot annet vegareal		
Gang/Sykkelveg		
Vegdekkekant på bro		
Vegdekkekant		
Kjørebane kant		
Autovern		
Vegskulderkant		
FartsdemperAvgrensning		
Veg		
<b>Matrikel Bygning</b>		
Bygning, Boligbygg		
Bygning, Boligbygg		
Bygning, Boligbygg		
Bygning, Fritidsbygg		
Bygning, Andre bygg		
Bygning, Andre bygg		
Bygning, Andre bygg		
Bygning, Andre bygg		
Bygning, Andre bygg		
Bygning, Andre bygg		
Bygning, Andre bygg		
Bygning, Igangsettingstill.		
Bygning, uten Bygningspunkt		
Bygningsavgrensning av tiltak		
<b>Ledningsnett EL</b>		
Trase		
Mast		
Masteomriss		
Nettverkstasjonomriss		
<b>Bygninger</b>		
Bygningsdelelinje		
Taksprang Bunn		
Takriss		
Takoverbygg		
Takoverbygg kant		
Trapp inntil bygg, kant		
Veranda		
Bygningslinje		
Taksprang		
Mønelinje		
<b>Annen naturinformasjon</b>		
Hekk		

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3814 Kragerø - 40/90/0/46

Eierrepresentant: Flaarud Tom

Regningsmottaker: Flaarud Tom



## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	SEKSJON 46	Grunnforensing	Nei
Kommune	3814 KRAGERØ	Tinglyst	Ja	Har festegrunder	Nei
Gårdsnr	40	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	90	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	46				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
15593148	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Helse- og sosialtjenester		3868

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FLAARUD TOM	Edvard Munchs vei 2	3770 KRAGERØ	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
102 Renovasjon enslig	1,00 Stat.	kr 2 432,00	01.09.2023	1/1	0	kr 1 013,00
430 Kloakkavgift	50,00 M3	kr 22,18	01.09.2023	1/1	0	kr 462,00
420 Vannavgift	50,00 M3	kr 11,25	01.09.2023	1/1	0	kr 234,00
421 Vann Abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 1 852,00	01.09.2023	1/1	0	kr 772,00
431 Kloakk Abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 1 950,40	01.09.2023	1/1	0	kr 813,00
51 Eiendomsskatt bolig	1 463 000,00 0/00	kr 3,00	01.09.2023	1/1	0	kr 1 463,00

kr 4 757,00

## FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

### 2023

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
24.05.2023	51 Eiendomsskatt bolig	kr 1 463 000,00 0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 463,00
	102 Renovasjon enslig	kr 1,00 Stat.	kr 2 432,00	1/1	0	kr 1 013,00
	420 Vannavgift	kr 50,00 M3	kr 11,25	1/1	0	kr 234,00
	421 Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00 Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00



## FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

24.05.2023	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 462,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
25.01.2023	51	Eiendomsskatt bolig	kr 1 463 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 463,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 2 432,00	1/1	0	kr 1 013,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 234,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 462,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00

**kr 9 514,00**

### 2022

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
20.09.2022	51	Eiendomsskatt bolig	kr 1 463 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 463,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 293,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 432,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
24.05.2022	51	Eiendomsskatt bolig	kr 1 463 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 463,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 293,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 432,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
23.02.2022	51	Eiendomsskatt bolig	kr 1 463 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 463,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 293,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 432,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00

**kr 11 970,00**

### 2021

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.10.2021	51	Eiendomsskatt bolig	kr 1 263 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 263,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 10,95	1/1	0	kr 228,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 787,20	1/1	0	kr 328,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 23,13	1/1	0	kr 482,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 208,80	1/1	0	kr 504,00
22.06.2021	51	Eiendomsskatt bolig	kr 1 263 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 263,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 10,95	1/1	0	kr 228,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 787,20	1/1	0	kr 328,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 23,13	1/1	0	kr 482,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 208,80	1/1	0	kr 504,00
19.02.2021	51	Eiendomsskatt bolig	kr 1 263 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 263,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 10,95	1/1	0	kr 228,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 787,20	1/1	0	kr 328,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 23,13	1/1	0	kr 482,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 208,80	1/1	0	kr 504,00

**kr 10 617,00**

### 2020

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
28.10.2020	51	Eiendomsskatt	kr 1 063 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 1 063,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 9,07	1/1	0	kr 189,00

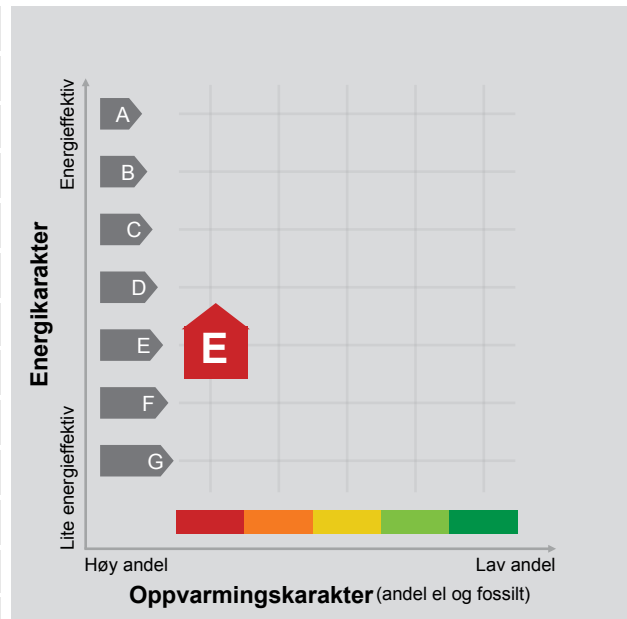
## FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

<b>28.10.2020</b>	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 804,00	1/1	0	kr 335,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 22,12	1/1	0	kr 461,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 142,00	1/1	0	kr 476,00
<b>27.05.2020</b>	51	Eiendomsskatt	kr 1 063 000,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 132,00
	51	Eiendomsskatt	kr 509 100,00	0/00	kr 5,00	1/1	0	-kr 848,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 9,07	1/1	0	kr 189,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 804,00	1/1	0	kr 335,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 22,12	1/1	0	kr 461,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 142,00	1/1	0	kr 476,00
<b>22.01.2020</b>	51	Eiendomsskatt	kr 509 100,00	0/00	kr 5,00	1/1	0	kr 848,00
	102	Renovasjon enslig	kr 1,00	Stat.	kr 1 762,40	1/1	0	kr 734,00
	420	Vannavgift	kr 50,00	M3	kr 9,07	1/1	0	kr 189,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 804,00	1/1	0	kr 335,00
	430	Kloakkavgift	kr 50,00	M3	kr 22,12	1/1	0	kr 461,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 142,00	1/1	0	kr 476,00

**kr 9 780,00**

# ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Munchs vei 23
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15593148
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	8a95fb62-ae48-4ab0-8b42-8620572fe9da
Dato	04.09.2023



**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](http://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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1992
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	58
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Edvard Munchs vei 23  
Postnummer: 3770  
Sted: KRAGERØ  
Kommune: Kragerø  
Bolignummer: H0304  
Dato: 04.09.2023 12:48:29  
Energimerkenummer: 8a95fb62-ae48-4ab0-8b42-8620572fe9da

Kommunennummer: 3814  
Gårdsnummer: 40  
Bruksnummer: 90  
Seksjonsnummer: 46  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 15593148

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### **Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 10: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.





Kragere 06.09.2023

## OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

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

### **Eiendom:**

*Gbnr.* 40/90 *Snr.* 46

Adresse: Edvard Munchs vei 23      Postnummer: 3770      Poststed: Kragere

Pr.06.09.2023 har ikke Kragere kommune opplysninger i sitt forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen  
Kragere kommune





**KENT ANDERSEN** | Eiendomsmegler / Avd. leder | 48 85 55 51 | [kent@sormegleren.no](mailto:kent@sormegleren.no)  
Sørmeqleren AS avd. Kragerø | Storgata 16 | 35 98 11 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/Kragero>