PRIVATMEGLEREN

MUFFETANGVEIEN 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Muffetangveien 23, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

KRAGERØ kommune

gnr. 31, bnr. 264

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10062-1289 **Referansenummer:** TO3155

Autorisert foretak: Ramberg Takst

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 v/Knut Ramberg ble kontaktet av Tom Christian Olsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Muffetangveien 23 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med noen avvik, hytten har stedvis behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Hyttens hovedelementer oppfyller sin funksjon og vær også oppmerksom på at noen av avvikene skyldes alder.

Ut over dette er det generelt registrert symptomer på bruksslitasje og alderssvekkelser.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

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

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

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

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

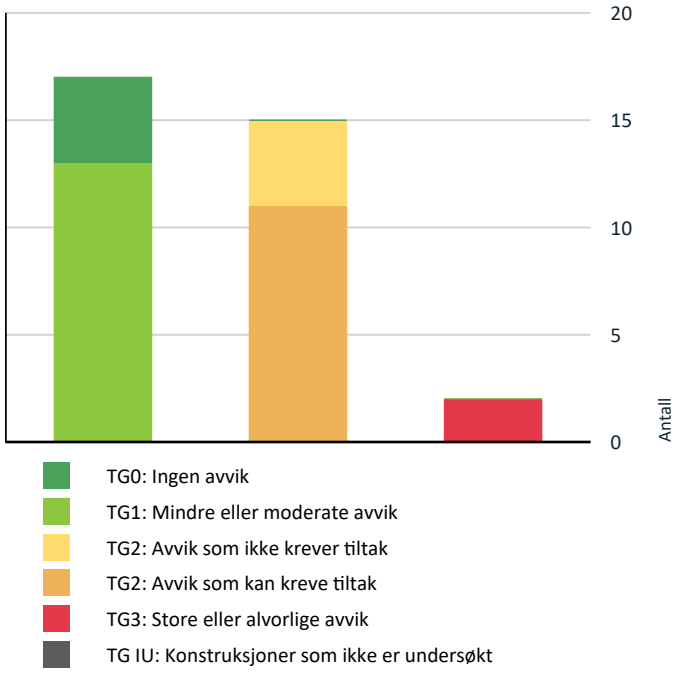
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

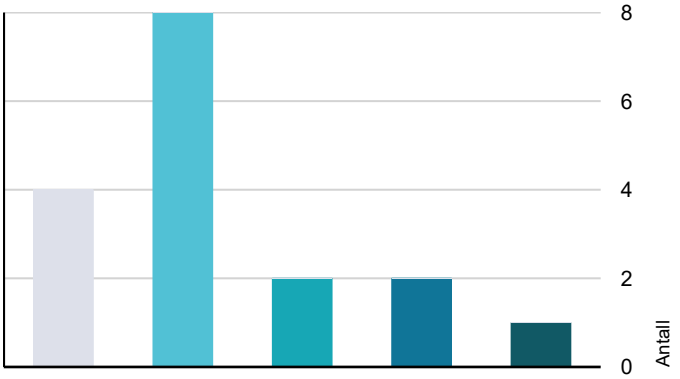
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 31 Bnr: 264 med adresse Muffetangveien 23 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Hytten er utvidet med et tilbygg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men rengjøring av renner og beslag er anbefalt.

Kostnadsestimat gjelder rengjøring og ikke arbeider ut over dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Husk at hytten ligger værutsatt til og ved kysten, dette medfører at vedlikeholdsintervaller er noe hyppigere en vanlig.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall. Lokale utbedringer må påregnes.
Det må påregnes overflatebehandling av flater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, limtre og bord undertak.



Del av takkonstruksjon.



Del av takkonstruksjon.



Takets hovedutforming.



Tak sett fra innsiden.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i tre, med noen detaljer i metall. Isolerglass. Vinduer er fra byggedato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold og utskiftninger av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Eksempel på vindu i yttervegg.


Stikkontroll på vinduer er utført.


Eksempel på vindu i yttervegg.


Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Bygningen har malt dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør og ør inn til bod.



Dør inn til bod.



Terrassedør inn til stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og oppretting av trapp på påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom terrasser.



Trapp fra terrasse til terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat/parkett og tregulv. Veggene har paneler. Innvendige tak har paneler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Del av gulv.


Del av vegg - tak.


Del av gulv.


Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

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

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

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Tilstandsrapport


Del av etasjeskille sett fra undersiden.


Del av etasjeskille sett fra undersiden.


Målt etasjeskille.


Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

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

Hytten er svært luftig under.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert peis med innsats.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Monter ikke brennbart materiale på siden og under feieluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Montert peis med innsats.


Feieluke.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Trapp er bratt, men er opp til et areal som ikke må være i daglig bru. Trappens hovedutforming er derfor ikke vurdert som et avvik i seg selv.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp opp til 2 etasje.


Trapp ned til 1 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Dører kan evnt stedvis justeres eller fornyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulv med flis. Vegger og tak med panel. Innredning med håndvask, wc, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Merk at det ikke er oppkant fra gulv, dette kan føre til fare for vann på avveie ved eventuell vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Del av baderom/vaskerom.



Del av vegg - tak.

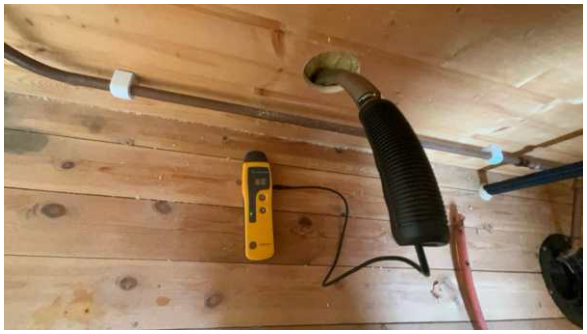


Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



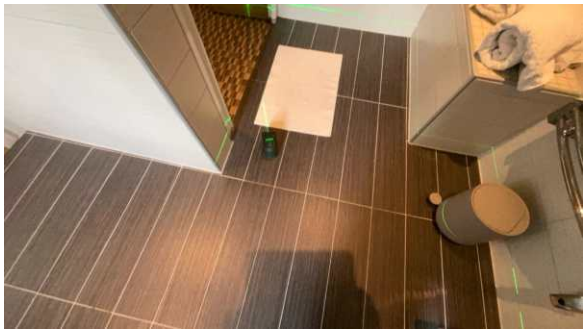
Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden varier mye ut fra ønsket standard og løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av noe rør i rør, kobber og plast.

Merk at noe av anlegget er fra 2014, dette får isolert sett TG: 1.

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

Tilstandsrapport



Stoppekran til vann.



Skap til rør i rør system.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport


Eksempel på montert ventil i vindu.


Eksempel på montert ventil i vindu.


Eksempel på montert ventil i vindu.


Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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


Varmtvannstank.



Spekk på varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er pilarer med blokker og betong.

Tilstandsrapport



Pilar.



Pilar.



Pilar.



Pilar.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

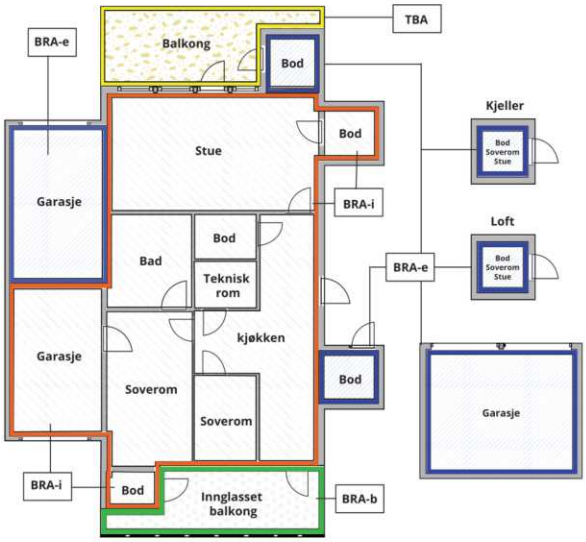
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	76	5		81	82		81
2 Etasje						16	16
SUM	**76**	**5**			**82**	**16**	**97**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bad, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod, Bod 2	
2 Etasje			

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

2 etasje er en hems og rommet er ikke oppgitt i romanvisningen men er praktisk innredet til sitt bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	9
SUM		**13**			**9**
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	5
Bod	0	13

Kommentar

Fritidsbolig	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
	S - rom gjelder to stk boder.
Bod	Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Tom Christian Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	31	264		0	1345.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Muffetangveien 23

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bærøy i Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Adkomst med båt.
Det er også ferge ut til denne øyen, herfra kan man kjøre bort til hytten å parkere i umiddelbar nærhet av hytten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er ifølge norkart på 1345,10 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten ligger meget solfylt til og har fint utsyn.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av noe beplantning, ut over dette er det naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

Det er ført opp hovedbygg med 1 etasje og 2 etasje.

Rundt 1 etasje på hytten er det terrasser på totalt ca 82 m², hvor av ca 7 m² er overbygget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 250 000	2023	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	11.08.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.08.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	04.08.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TO3155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Hytte oppført på eiendommen



Bod oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen



Utsyn fra terrasse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250083

Selger 1 navn
Tom C Helland Olsen

Gateadresse
Muffetangveien 23

Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRDSRUTE	3783

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannkran på bad har liten lekkasje.

Document reference: 322250083

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var noe sukkermaur etter overtakelse, men det har ikke vært noen tilfeller de siste årene.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp kurs og jordfeilbryter til stikkontakt for lading av elbil.

Arbeid utført av: Markegård El installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt opp stikkontakt ved parkeringsplass. Utført av fagfolk.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250083

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250083

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250083

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Christian Helland Olsen	72e832c797848794a695d857c23b5142c811b3dc	11.08.2025 10:53:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250083

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

Muffetangveien 23

AVSTAND TIL SJØ

302 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	2.5 km
Kiwi Kragerø	2.6 km

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	2.5 km
Porsgrunn	32 km
Skien	38.4 km
Sandefjord	52.5 km
Oslo	136.7 km
Stavanger	214.2 km
Bergen	287.4 km

AKTIVITETER

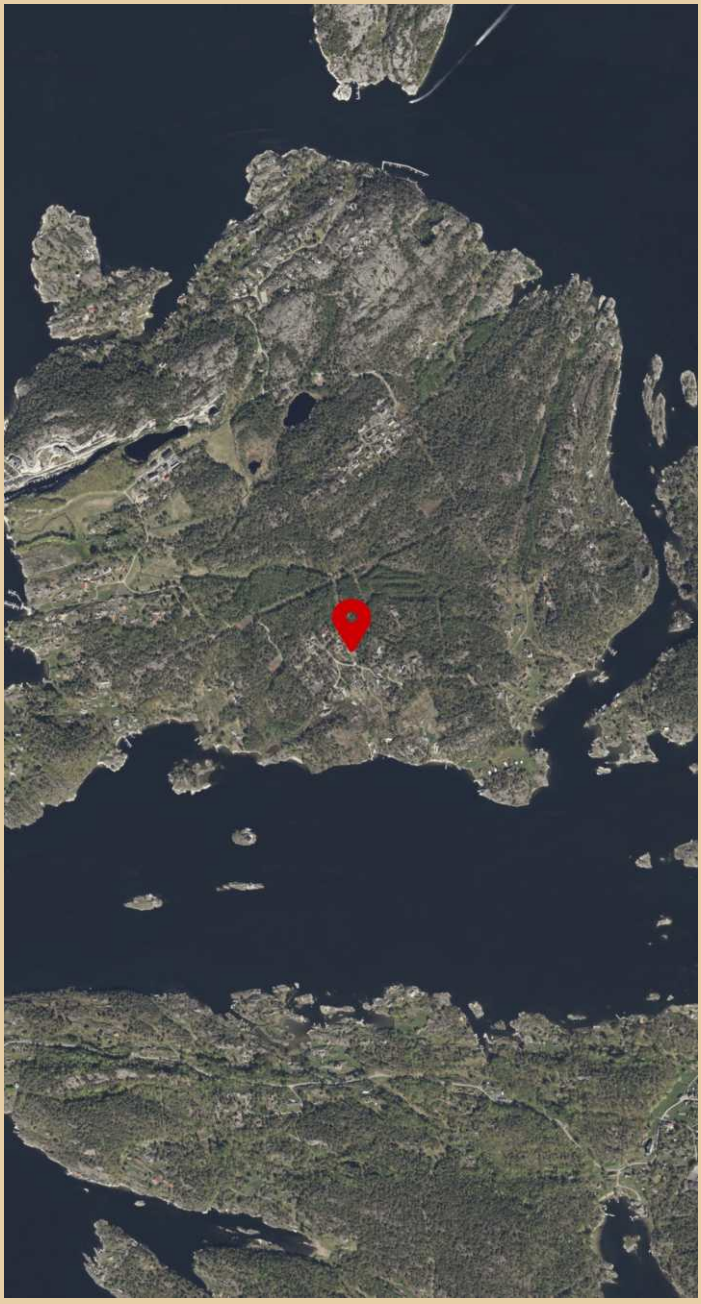
Treningsbane kunstgress	2.9 km
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	2.9 km
Kragerø Stadion	2.9 km
Kragerø skole	2.9 km
Langjordet lekeplass	3 km
Myra/Rutilvegen lekeplass	3.5 km
Kalstad banen fotballbane	3.7 km
Kragerøhallen	3.7 km

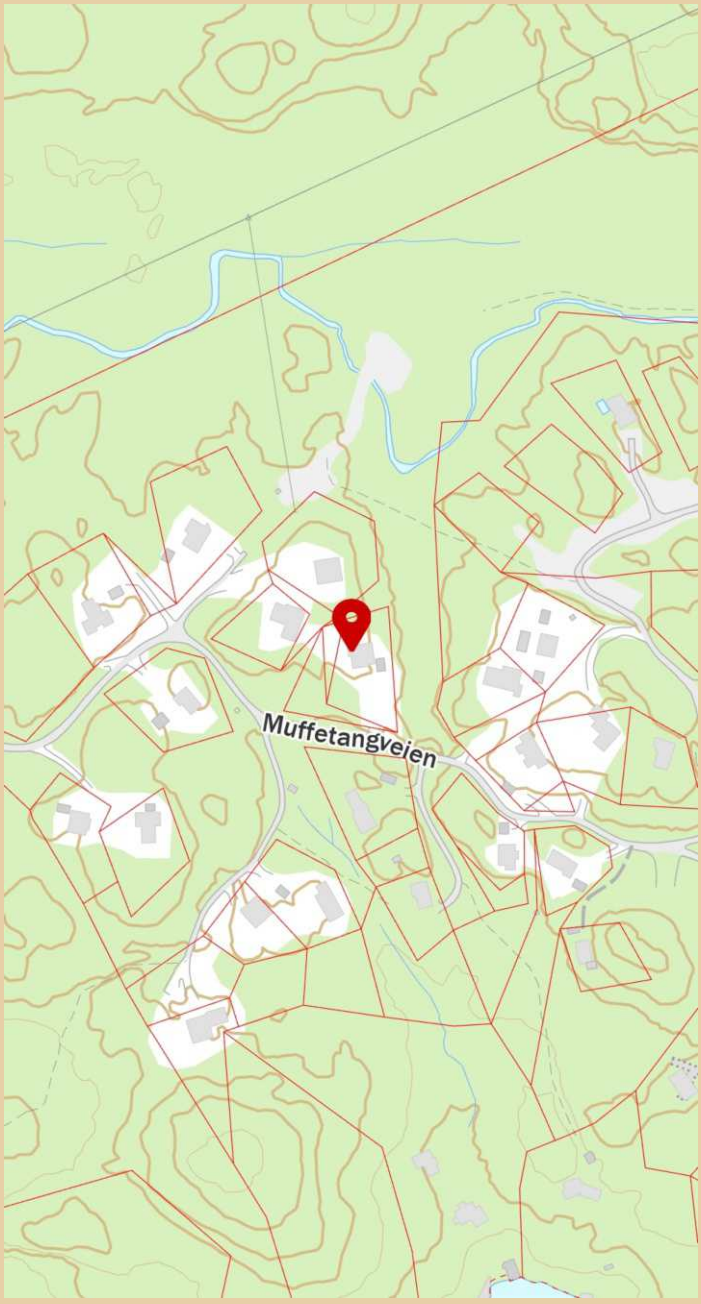
SPORT

Treningsbane kunstgress	2.9 km
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	2.9 km
Family Fitness Kragerø	2.9 km
MOT Kragerø	5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	56.9 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	20.6 km
Gjerstad stasjon Linje F5	25 km
Stilnestangen Linje 506, 701	2.5 km
Kristiansand Kjevik	109.4 km





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

Muffetangveien 23

AVSTAND TIL SJØ

302 m



VINTERSPORT

Langrenn



AVSTAND TIL BYER

Kragerø	2.5 km
Porsgrunn	32 km
Skien	38.4 km
Sandefjord	52.5 km
Oslo	136.7 km
Stavanger	214.2 km
Bergen	287.4 km

AKTIVITETER

Treningsbane kunstgress	2.9 km
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	2.9 km
Kragerø Stadion	2.9 km
Kragerø skole	2.9 km
Langjordet lekeplass	3 km
Myra/Rutilvegen lekeplass	3.5 km
Kalstad banen fotballbane	3.7 km
Kragerøhallen	3.7 km

SPORT

Treningsbane kunstgress	2.9 km
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	2.9 km
Family Fitness Kragerø	2.9 km
MOT Kragerø	5.4 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	2.5 km
Kiwi Kragerø	2.6 km

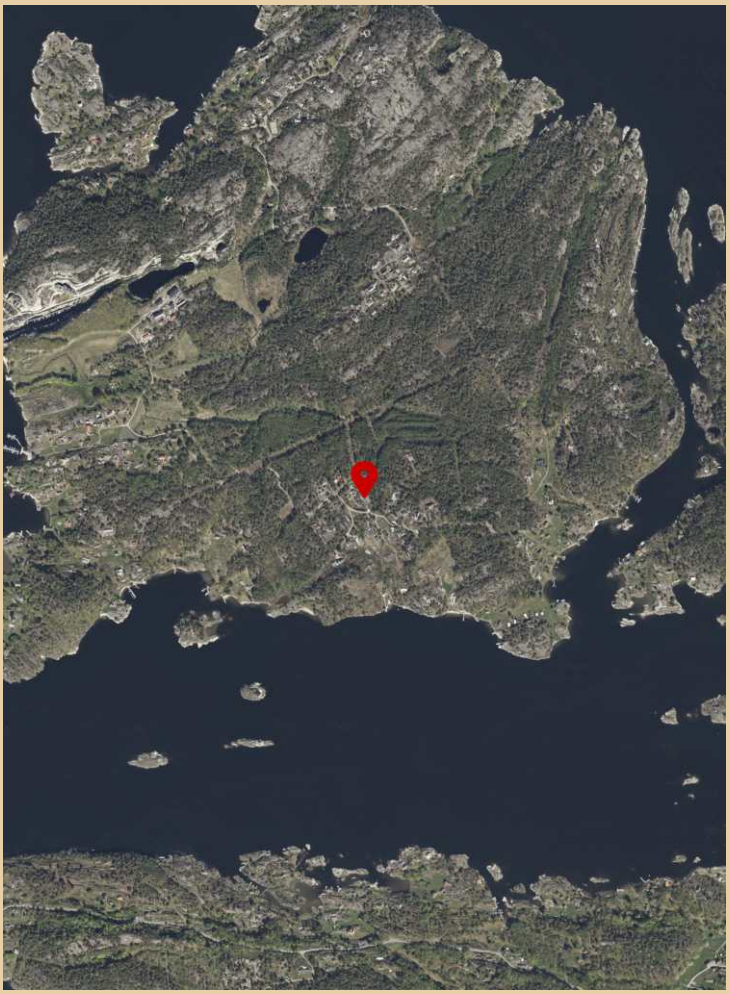
OFFENTLIG TRANSPORT

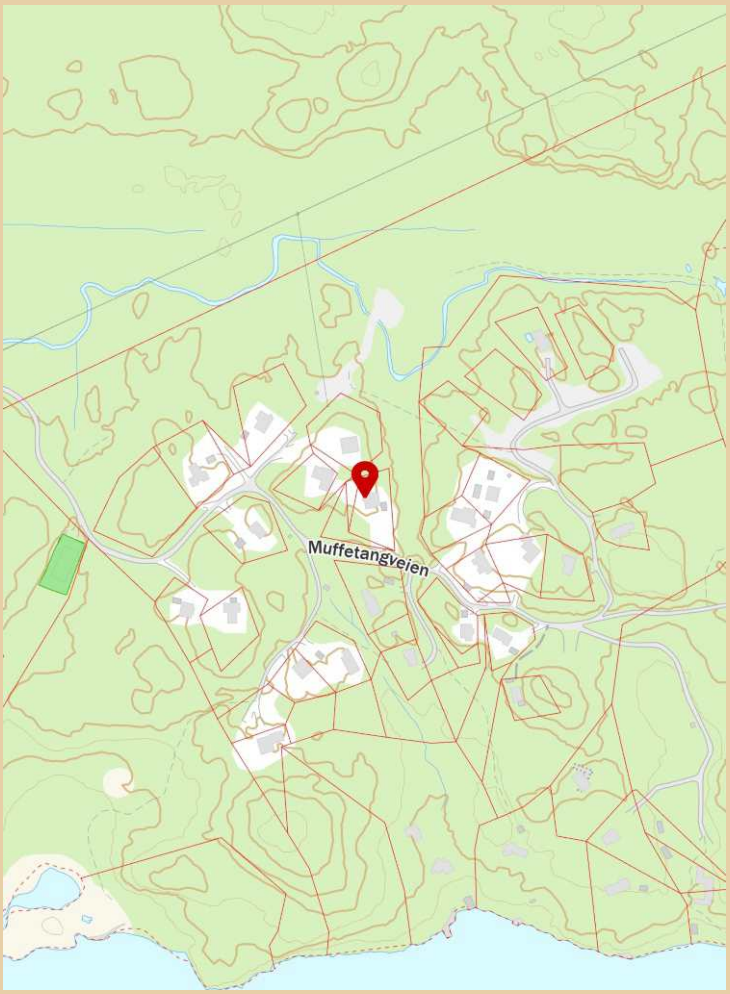
Sandefjord lufthavn Torp	56.9 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	20.6 km
Gjerstad stasjon Linje F5	25 km
Stilnestangen Linje 506, 701	2.5 km
Kristiansand Kjevik	109.4 km

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	10.4 km
ALTI Brotorvet	23.7 km
Apotek 1 Kragerø	2.5 km
Vitusapotek Kragerø	2.7 km
Kragerø Vinmonopol	2.5 km

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





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

Muffetangveien 23

AVSTAND TIL SJØ

302 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	2.5 km
Kiwi Kragerø	2.6 km

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	2.5 km
Porsgrunn	32 km
Skien	38.4 km
Sandefjord	52.5 km
Oslo	136.7 km
Stavanger	214.2 km
Bergen	287.4 km

AKTIVITETER

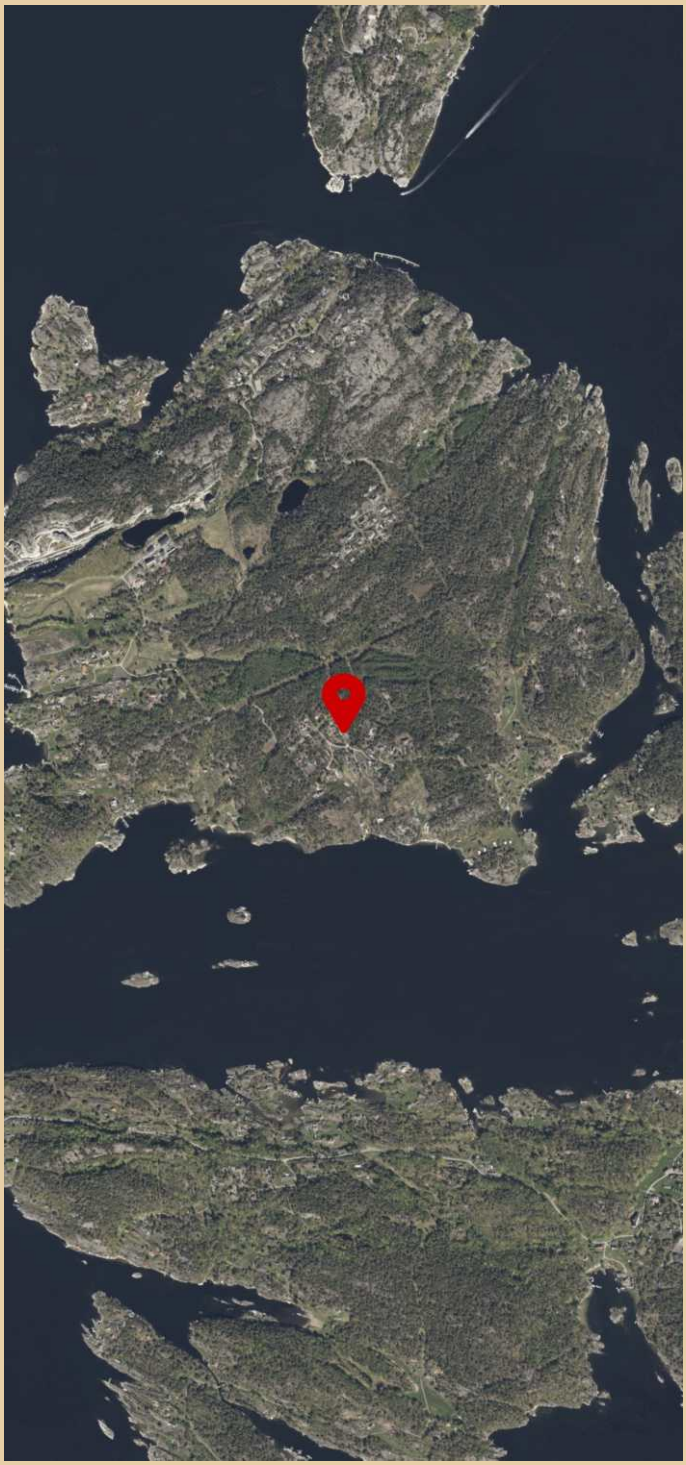
Treningsbane kunstgress	2.9 km
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	2.9 km
Kragerø Stadion	2.9 km
Kragerø skole	2.9 km
Langjordet lekeplass	3 km
Myra/Rutilvegen lekeplass	3.5 km
Kalstad banen fotballbane	3.7 km
Kragerøhallen	3.7 km

SPORT

Treningsbane kunstgress	2.9 km
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	2.9 km
Family Fitness Kragerø	2.9 km
MOT Kragerø	5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	56.9 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	20.6 km
Gjerstad stasjon Linje F5	25 km
Stilnestangen Linje 506, 701	2.5 km
Kristiansand Kjevik	109.4 km

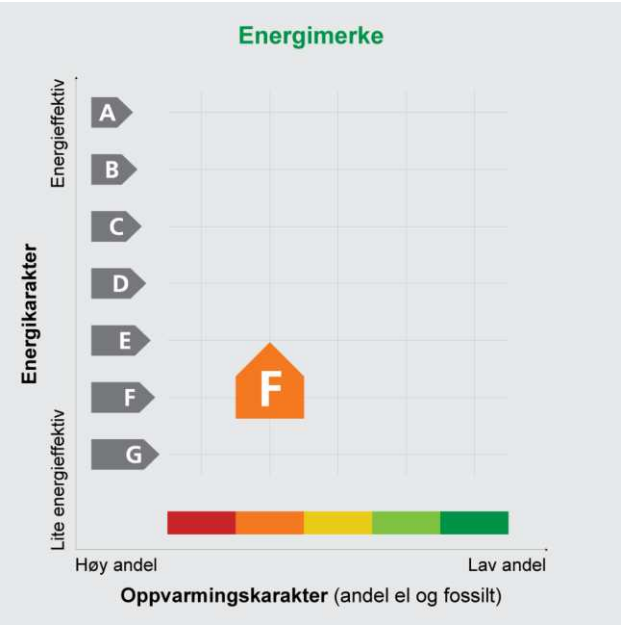




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Muffetangveien 23
Postnr	3783
Sted	KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	264
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	15596880
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1125521
Dato	02.05.2020



Innmeldt av	Jon-Reidar Haugland

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Muffetangveien 23
Postnr/Sted: 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.05.2020 13:24:29
Energimerkenummer: A2020-1125521
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Jon-Reidar Haugland

Gnr: 31
Bnr: 264
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 15596880

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 322-24-0076 (Bjørn Helliksen)
Vår referanse: 3559062/24699529
Bestilling: C3 2024-08-21 (8) 8

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2814	31	27.9.1994	KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	31	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 2814 Tinglyst: 27.09.1994 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
27 SEPT. 1994
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2814

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Gunnar Grønnerød, fnr: 180657 [redacted]

og Mona Bjerke.....

er inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Gunnar Grønnerød, nedenfor kalt selgeren, selger til Mona Bjerke....., nedenfor kalt kjøperen, hyttetomt gnr. 31 bnr. 264 i Kragerø. Tomten har nr. ..9.. på reguleringsplanen for hyttefeltet på eiendommen gnr. 31 bnr. 213 i Kragerø.

2. Kjøpesummen er kr. 273000. som betales kontant når tomten er byggeklar. Samtidig utstedes skjøte på tomten.

3. Selgeren skal bekoste:

   a) De på reguleringsplanen inntegnede veger og parkeringsplasser.

   b) Boring etter vann, samt fremføring av ledninger frem til tilkoblingspunktet for hver enkelt hytte.

   c) Fremføring av avløpsrør frem til tilkoblingspunktet for hver enkelt hytte. Avløpsrørene skal være tilkoblet felles renseanlegg.

   d) Fremføring av kabler/ledninger for elektrisk strøm til fordelingssentral for den enkelte hytte. Selger skal også bekoste tilkoblingsavgift til Kragerø Elverk.

   e) Utsprengning m.v. av kanal inn i gammelt steinbrudd v/Gulodden for bryggeplass. Selve båtplassen blir effektivt ..3.. meter bred.

   Bryggeanlegget for så vidt gjelder tomtekjøperne, bekostes av selgeren. Selgeren bestemmer hvordan bryggeanlegget skal utformes og selger forbeholder seg rett til å gjøre endringer m.h.t. bryggeanlegget samt å kunne rokere/bytte på båtplassene.

   (For ordens skyld presiseres at eieren av gnr. 31, bnr. 1 i Kragerø (Stuart) ikke har noe ansvar vedr. selve bryggeanlegget eller adkomsten til dette).

   f) Oppmålingsavgift for målebrev, samt tinglysingsgebyr i forbindelse med tinglysing av oppmålingsbrev.

g) Veirett frem til Gulodden (båtplassene) samt å skaffe rett til å leie båtplass på Gulodden i tilknytning til pkt. e ovenfor.

4. Kjøperen skal bekoste:

a) Dokumentavgift til staten som er 2,5% av skjøtesummen.

b) Tinglysingsgebyr av skjøte.

c) Årlig avgift for vedlikehold av flytebrygger, veg, vann og avløp.

5. Årlig avgift for båtplass skal betales til eieren av gnr. 31 bnr. 1 "Berø" i Kragerø (Stuart) -- som er grunneier der båtplassene ligger - Gulodden.

Hyttetomten er gitt bryggeplass nr. 9.

Den årlige leie skal være kr. 975.- basert på verdien pr. 1. januar 1991. Leien skal indeksreguleres hvert 10. år på grunnlag av og proporsjonalt med bevegelsen i den av Statistisk Sentralbyrå førte konsumprisindeks med utgangspunkt i indekstallet 1. januar 1991. Første indeksregulering skal finne sted pr. 1. januar 2001. (Grunneieren av gnr. 31, bnr. 1 avstår fra å oppregulere leiebeløpet fra 1. januar 1991 og frem til tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakt for å få harmonisert leiebetalingene fra samtlige hytteeiere med lik avgift og lik indeksregulering for samtlige).

Leien for båtplass begynner å løpe fra den dato avtalen om salg av hyttetomten inngås. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. juli hvert år med ett år om gangen. Første gang betales imidlertid båtplassleien pr. 1. juli med tillegg for den forholdsmessige tid som et løpt fra inngåelsen av nevnte avtale og frem til nærmeste 1. juli.

Kjøperen erklærer å være kjent med følgende:

Eier av gnr. 31, bnr. 1 leier ut til A/S Feltspatkompaniet bl.a. det området der disse båtplassene ligger - Gulodden.

A/S Feltspatkompaniet har samtykket i anlegget av bryggeplassene - og har frafalt alle leiekrav - slik at det er grunneieren av gnr. 31 bnr. 1 som er berettiget til båtplassleiene i sin helhet - også i forhold til selgeren (Gunnar Grønnerød).

A/S Feltspatkompaniet har imidlertid tatt et forbehold som lyder slik:

"Det må imidlertid tas det forbehold at dersom drift i kvartsbruddet på Gulodden blir tatt opp igjen og båtplassene viser seg å være til hinder for lasting eller andre forhold i forbindelse med driften, må båtplassene flyttes eller fjernes uten økonomiske konsekvenser for A/S Feltspatkompaniet. A/S Feltspatkompaniet vil i tilfelle gjenopptagelse av drift ikke ha noe ansvar for eventuelle skader på farkoster ved bryggeanlegget i form av steinsprut, nedfall av støv, eller andre forhold."

6. Hyttetomten har veirett til veitrasè i henhold til vedlagte kart. Dersom en slik situasjon mot formodning skulle oppstå, etablerer dette forhold heller ikke noe krav mot kjøperen - hverken direkte eller indirekte - mot selgeren eller eieren av gnr. 31, bnr. 1. Dersom ikke nye båtplasser anordnes bortfaller selvfølgelig krav om båtplassleie fremover.

7. For ordens skyld presiseres at grunneieren av gnr. 31 bnr. 1 (Stuart) ikke har noe ansvar vedr. vedlikehold av denne veien. Nærværende kjøper erklærer å være innforstått med at det ikke er anledning til å benytte andre veitrasèer over gnr. 31, bnr. 1 (Stuarts eiendom) enn den trasè som fremgår av kartet.

8. For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder godkjent reguleringsplan for Berøy hyttefelt. Selgeren garanterer tomten fri for pengeheftelser og heftelser som kan hindre at det oppføres hytte på tomten.

9. Selgeren er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Kjøpers rett til å disponere tomten trer i kraft når denne er fullt betalt og overskjøtet - med mindre annet er skriftlig avtalt med grunneier.

10. Det skal opprettes Velforening som kjøper plikter å være medlem av, sammen den de eksisterende tomteeiere på hyttefeltet.

Selger stiller areal for lekeplass og tennisbane til Velforeningens disponering.

Innkreving av avgift for drift og vedlikehold av flytebrygger, avløp, vann og veg kreves inn av Velforeningen og dette betales samlet til en avtalt dato til selgeren (eller rettsetterfølger).

11. Tvist om forståelse av denne kontrakt eller forhold som utspringer av denne kontrakt mellom selgeren (eller hans rettsetterfølgere) og hyttetomtkjøper skal søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke slike forhandlinger frem skal tvisten avgjøres ved voldgift etter reglene i tvistemålslovens kap. 32.

Nærværende kjøpekontrakt er utstedt i 4 likelydende eksemplarer. Ett eksemplar til selger, ett eksemplar til kjøper, ett eksemplar til eieren av gnr. 31 bnr. 1 i Kragerø (veirett/båtplass) og ett eksemplar som vedlegg til skjøte.

Kragerø, den 24/9-94 24/9-94, den

Gunnar Grønnerød
Gunnar Grønnerød

Kjøper

Det samtykkes herved i nærværende kontakt i den utstrekning gnr. 31 bnr. 1 i Kragerø berøres:

Kragerø, den 24/9-94

Evelyn Svea

Clarice Stuart Øyhaugen
Clarice Stuart Øyhaugen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250083
Vår referanse: 3786125/26703901
Bestilling: C3 2025-06-30 (5) 39

Dato
30.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
397584	200	19.5.2008	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	31	213	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Gir Skare

Vedlegg 1

Kirkeberget 21/9-2007

AVTALE OM OVERTAGELSE AV VANN- OG AVLØPSNETT I OMRÅDET KIRKEBERGET PÅ BÆRØ

Doknr: 397584 Tinglyst: 19.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1 Bakgrunn

Gunnar Grønnerød, eier av Gnr. 31, Bnr. 213, har i forbindelse med opparbeiding og salg av 24 tomter liggende i området nord for Kirkeberget, etablert: 4 pumpehus med borevann, spredenett for vannet og innsamlingsnett med pumpekummer for disse 24 tomtene. I tillegg er det gravd for pumpeledning fra kum til renseanlegg ved "Akerfeltet". Denne pumpeledning og renseanlegg omfattes ikke av denne avtalen.
Avtalen gikk opprinnelig ut på at anlegget skulle eies og drives av Eier av Gnr. 31, Bnr.213 mot et årlig vederlag fra hytteeierforeningen på Kirkeberget. Foreningens navn er "Kirkeberget Hytteeier forening" (KBH).
Foreningen har i ettertid etter muntlig avtale med Gunnar Grønnerød, overtatt drift og vedlikehold av pumpehusene, spredenett for vann til tomtene, innsamlingsnett for kloakk, pumpekummer og strømtavle for levering av strøm til 4 pumpehus.
Årlig vederlag er betalt og å jour pr. 31/12.06
KBHs medlemmer er eiere av følgende bruksnummer under gnr.31:
256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279
Bakgrunn for formalisering av muntlig avtale er behovet for eierskap i forbindelse med tilkobling til kommunalt vann og avløp, samt gi samsvar mellom ansvar og myndighet.

2 Hvem gjelder avtalen for

1. Gunnar Grønnerød som eier av gnr.31, bnr. 213 gir på vegne av seg og alle framtidige eiere av gnr.31, bnr. 213 rettigheter som beskrevet under "Avtalens innhold"
2. Rettigheten gjelder for alle dagens eiere av gårdsnummer og bruksnummer registrert som medlemmer i KBH, i henhold til denne avtalen
3. Videre i avtalen er eiere under pkt 2 benevnt som "KBH"

3 Avtalens innhold

1. Eier av gnr 31, bnr 213 overdrar i henhold til denne avtalen vederlagsfritt til KBH:
   a. 3 av 4 pumpehus med pumper og inventar i området på Kirkeberget. Det 4. pumpehuset nærmest Skåtøy (på friområdet syd for vei mot Muffetangen) kan benyttes av KBH men eierskap overføres ikke.
   b. Strømfordelingstavle i pumpehus ved krysset nær gnr 31, bnr 260.
   c. Vannfordelingsnett fra pumpehus til KBHs eiendommer
   d. 110mm innsamlingsnett for avløp
   e. Pumpekummer med pumper for avløp

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

2. KBH kan grave, sprenge og anlegge nye vann og avløpsledninger som erstatning eller forbedring av dagens anlegg uten ekstra kostnader knyttet til grunn tilhørende gnr.31, bnr.213. under disse forutsetninger
   a. Varsling av arbeide skal skje inne rimelig tid før kjent behov
   b. Gjelder graving innen naturlig område begrenset av KBHs nedslagsfelt
   c. Grunnen skal tilbakeføres til opprinnelig stand i den grad dette er fysisk mulig av KBH
   d. Eier av gnr.31, bnr.213 har ingen kostnader knyttet til noe av arbeidet
3. Eier av gnr.31 / bnr.213 kan etter denne avtalens inngåelse, ikke avtale rettigheter knyttet til å disponere det 4. pumpehuset uten KBHs samtykke.
4. Eventuelle salg av framtidige parseller skilt ut fra gnr.31 / bnr.213, i dag definert som friområde disponert av KBH, sikres i henhold til denne avtalens pkt 3.1.
5. Dersom gnr.31 / bnr.212 kobler seg til kommunalt vann skal den del av tinglyst avtale mellom gnr.31 / bnr.2 og 213 og som gjelder rett til vann fra 4. pumpehus, slettes og pumpehus 4 inngå i denne avtalen på like linje med de øvrige pumpehus.
6. Denne avtalen kan tinglyses.

N: Hedal 1/10 - 07
Bergen 10/5 - 08

For KBHs grunneiere

Leder av KBH 2007, Geir Skari

Fnr 030670 [redacted]

For eiere av gnr. 31 / bnr.213

Gunnar Grønnerød / Antonia Grønnerød
Gunnar Grønnerød

Fnr 180657 [redacted] (Gunnar)
300782 [redacted] (Antonia)

Rett kopi bekreftes

Vedlegg 2

Rett kopi bekreftes

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00041107	13.08.2025	Muffetangveien23 32 2250083	PM KRAGERØ AS

Om dokumentet

Ident
2023/1203545/200

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til
Tom Christian H. Markegård
Åsliveien 7 A
1178 Oslo

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3814	Kragerø	31	264			1/2
3814	Kragerø	31	294			1/2
3814	Kragerø	31	371			31/6725
3814	Kragerø	31	449			1/2

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐B Boligeiendom ☒F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☒AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 2 250 000,-

Utlyst til salg på det frie marked
☒Nei ☐Ja

Omsetningstype
☐Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☒Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 0,- overføring ved seperasjon jfr. § 8

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
020782[redacted]	Lene Helland Markegård	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
020782[redacted]	Tom Christian Helland Markegård	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

Doknr: 1203545 Tinglyst: 30.10.2023
STATENS KARTVERK

* Rettet fnr 020783

Dato Utsteders underskrift

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Oslo 27.09.23

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Tom Christian Helland Markegård

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☒Ja ☐Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐Ja ☒Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Oslo, 27.09.23

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Lene Helland Markegård

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

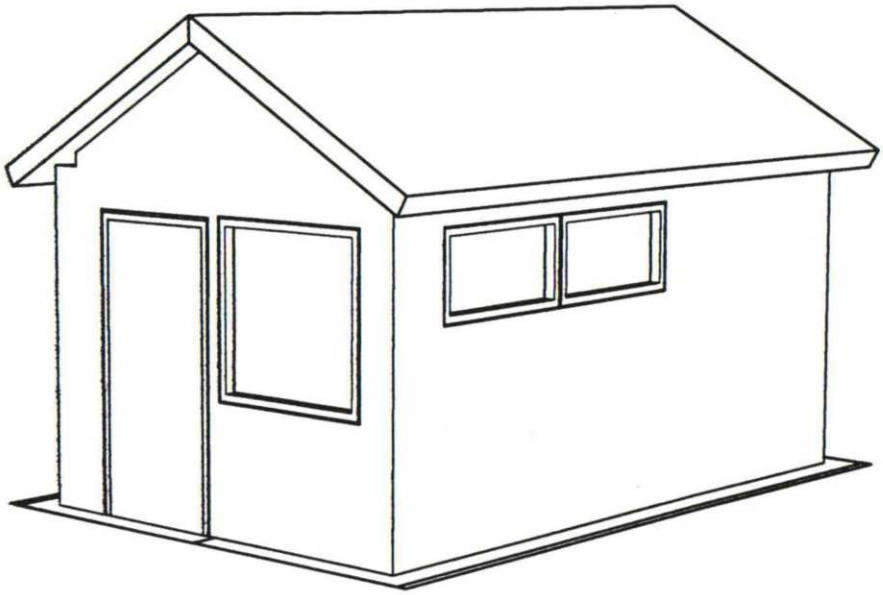
Nyeboliger AS
org.nr. 997 812 824
Helene Rogler
Eiendomsmegler
Pb. 1488 Vika, 0116 Oslo

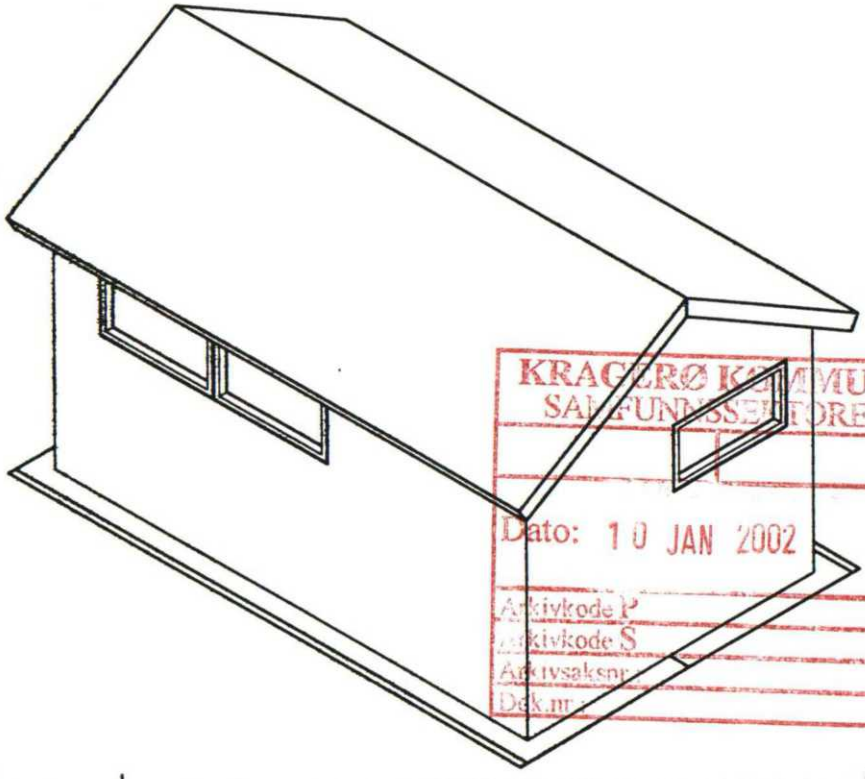
2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

4.





KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 10 JAN 2002
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr
Dok.nr

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

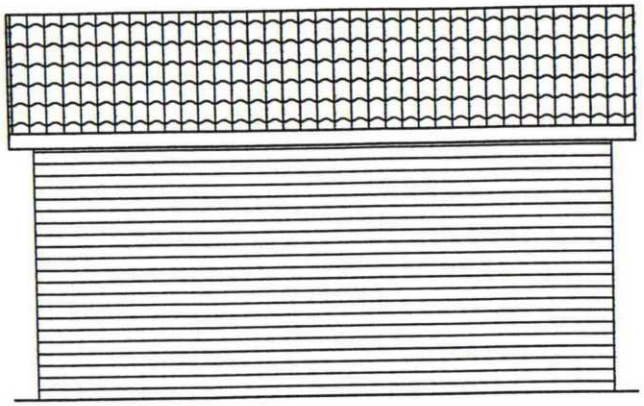
Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	Svein Bjerke
150600	tegn			Mona BJERKE
Filnavn		Godkjent		

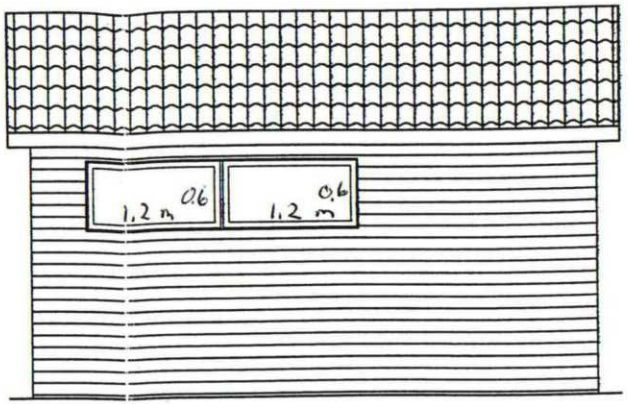
BOD persp./aksionometri

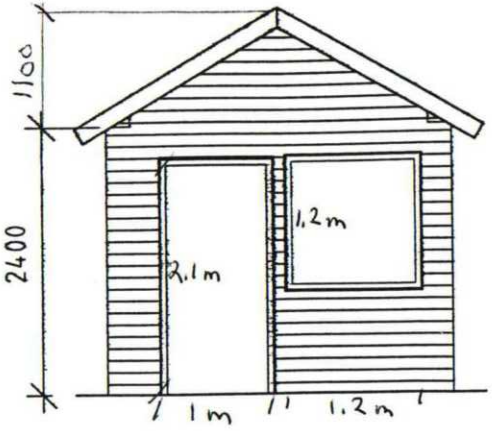
Erstatning for:	Erstattet av:

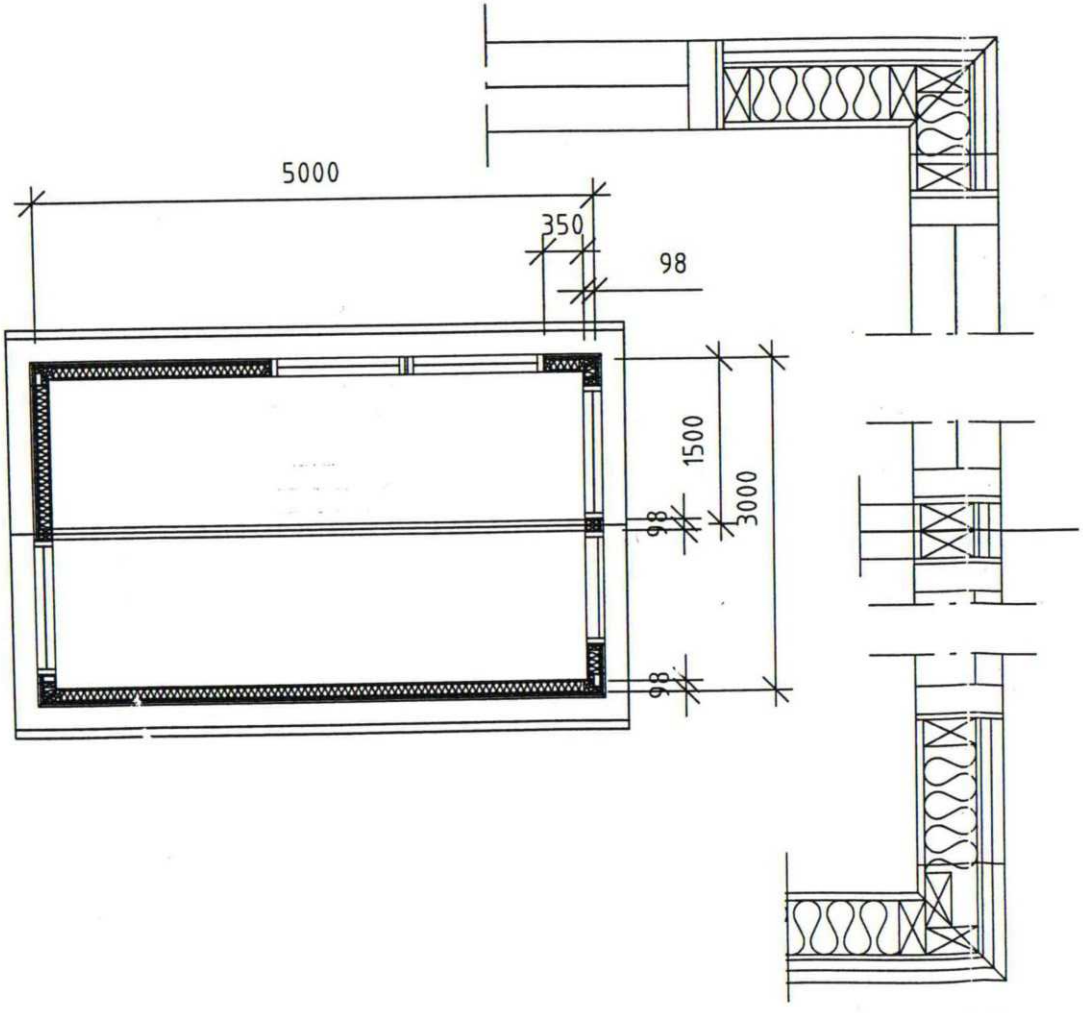
Henvisning: Index:	Beregning:	

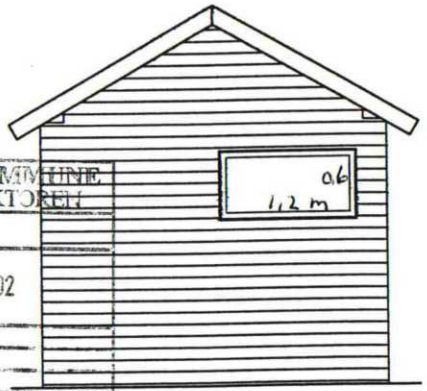
3.











KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 10 JAN 2002

Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

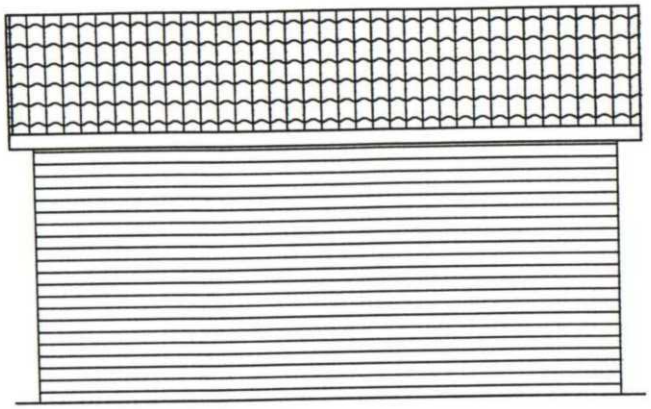
Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	Sveiri Bjerke Mona Bjerke
150600	leu			
Filnavn		Godkjent		Erstatning for: / Erstattet av:

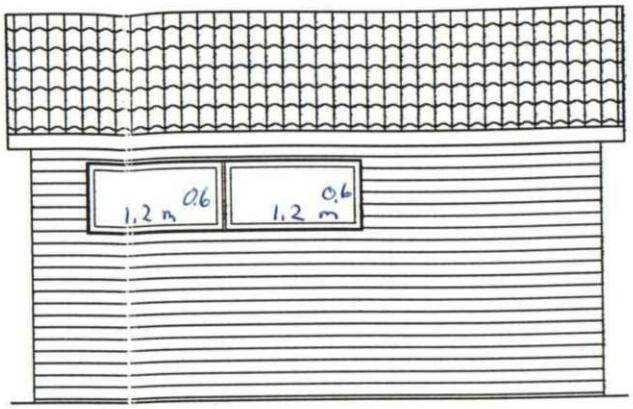
BOD plan og fasader 1:50

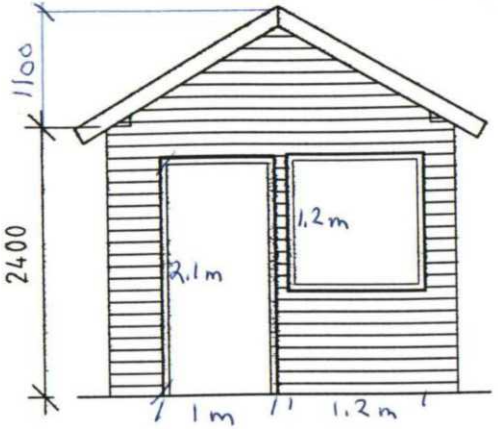
Det. 1:10

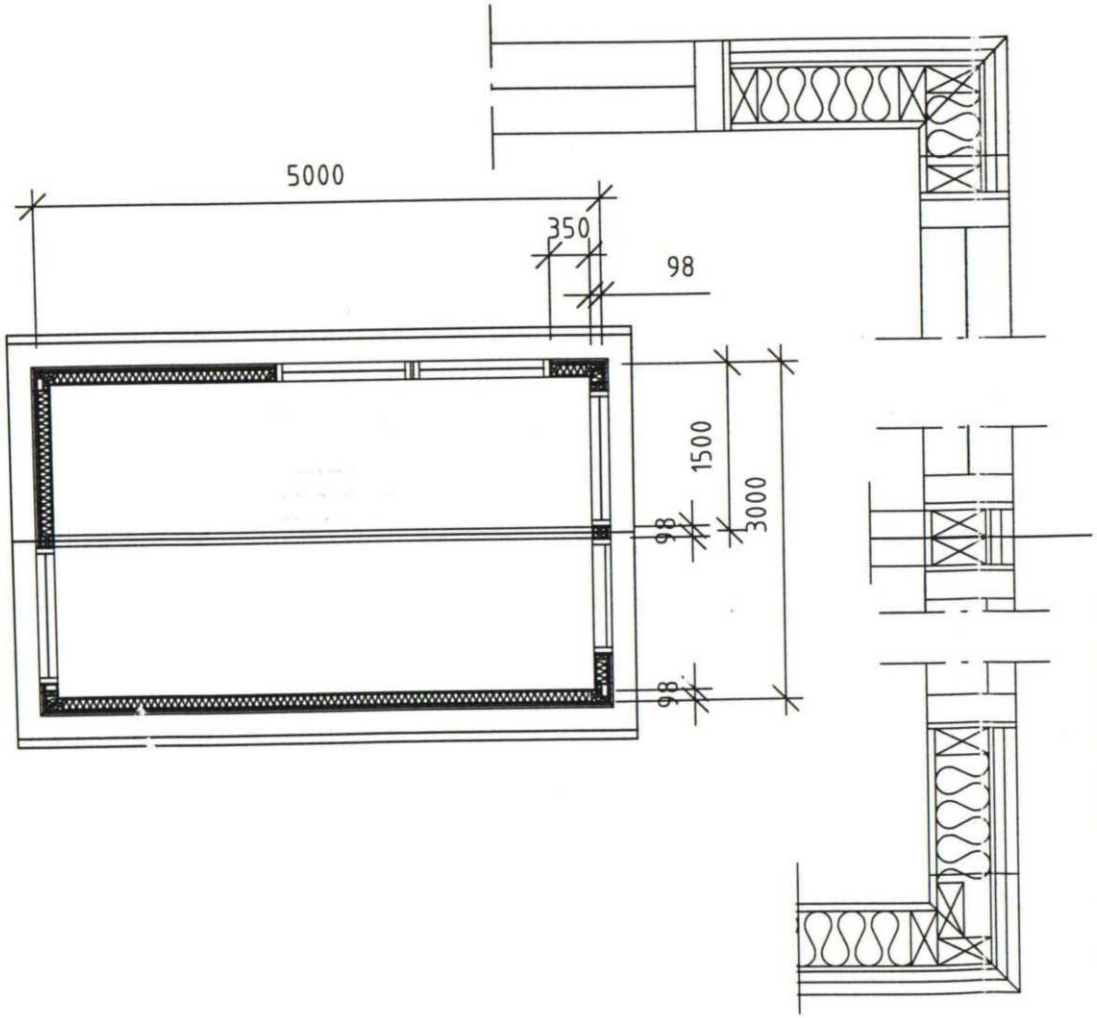
Henvisning:	Index:	Beregning:

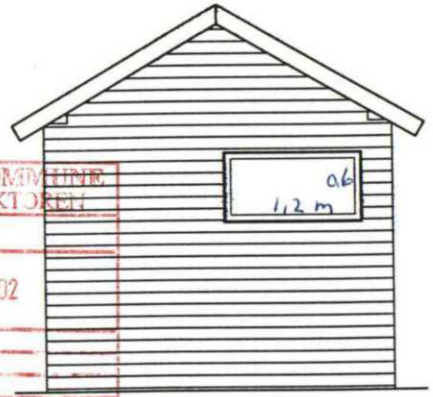
3.











KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 10 JAN 2002
Arkivkode: P
Arkivkode: S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
150600	leu		
Filnavn		Godkjent	

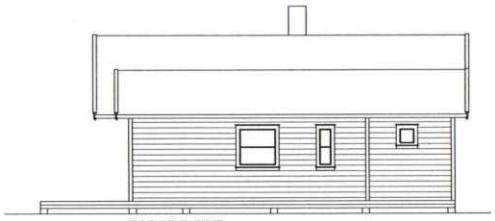
Sveiri Bjerke
Mona Bjerke

BOD plan og fasader 1:50
Det. 1:10

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Index:	Beregning:

E 1



FASADE ØST

Tilbygg



FASADE SØR

Tilbygg



KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSUTVIKLING
Dato: 02 JAN 2007

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

SØKNADSTEGNING

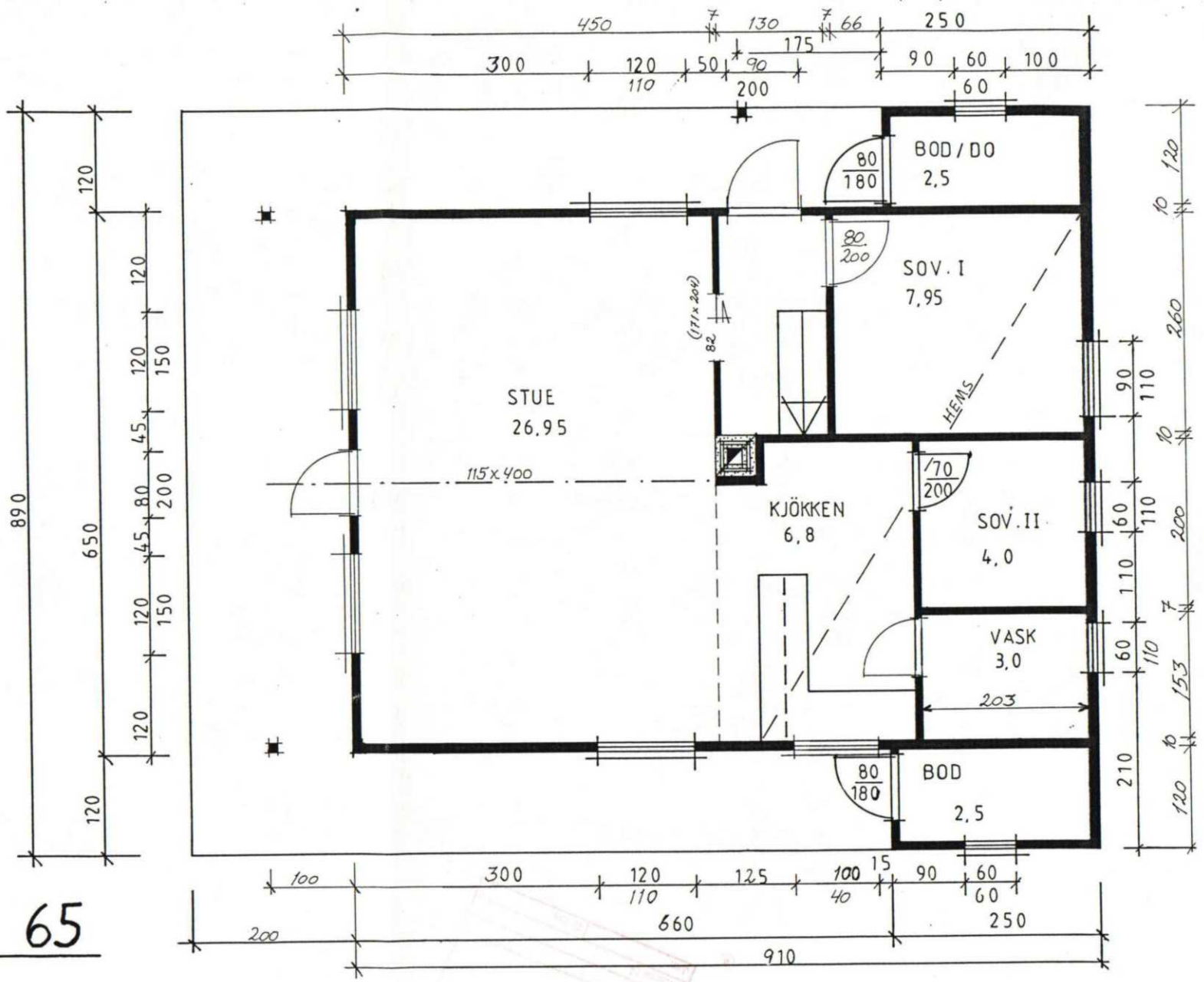
HYTTE I KRAGERØ

GNR. 31 BNR. 264.294

TILTAKSHAVER:	ANSVARLIG SØKER
Mona Bjerke Gullhaugveien 181 1353 BÆRUMS VERK	Mona Bjerke Gullhaugveien 181 1353 BÆRUMS VERK T.67560718

TILLBYGG HYTTE
PLAN OG FASADER

TEGNINGSDATO:	TEGNET/KONTR:	MÅLESTOKK	
10.10.06	HS/SB	1:100	
TEGNINGSNAVN:		TEGN.NR:	REVISJON:
HYTTE_31_264-294.DWG		D01	



SVANEVIK 65

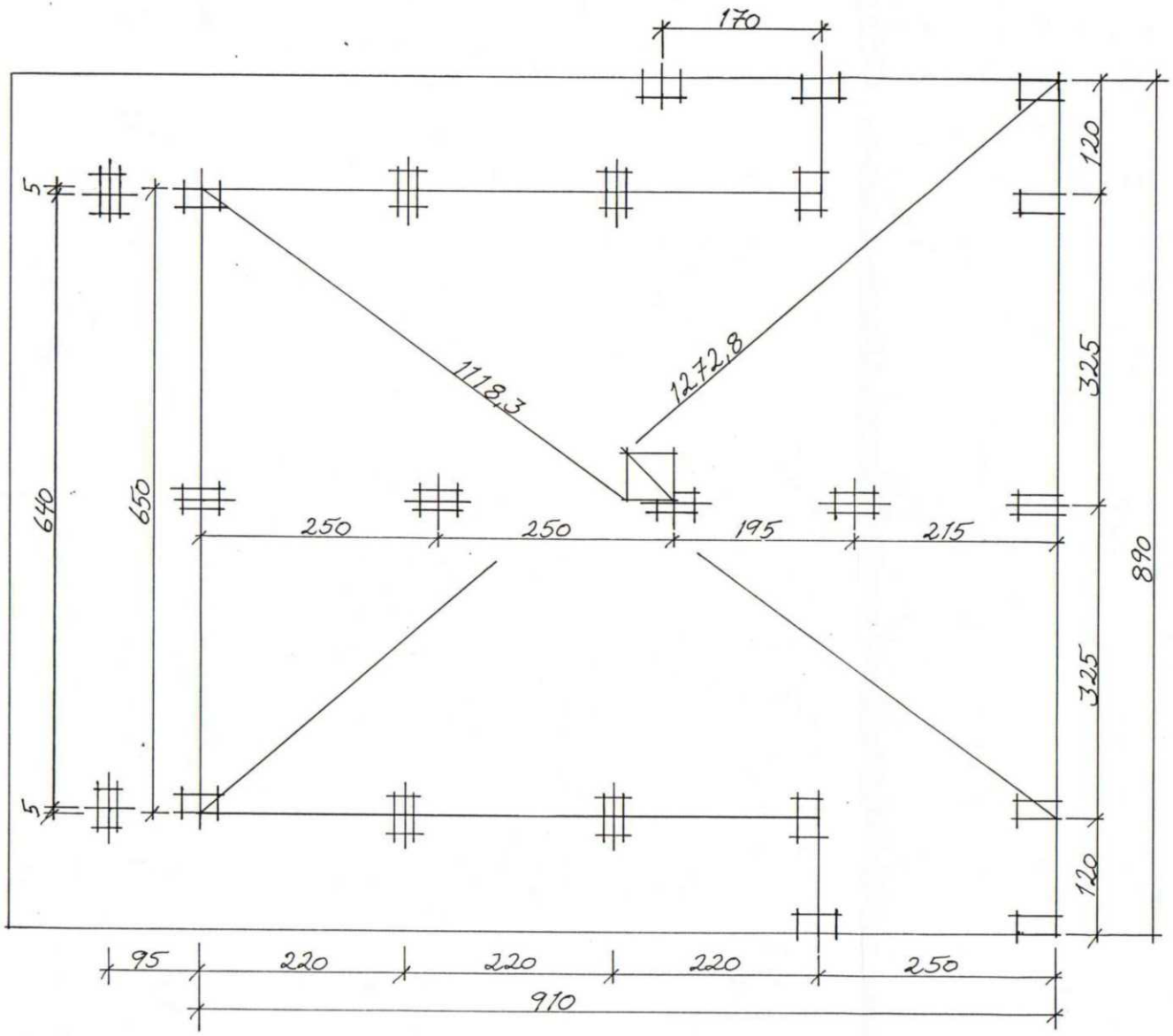
rev. dato	rev. nr.	revisjonen gjelder

tegn.: BBK
dato: 20.1.92
mål: 1:50
tegn.nr. + 03

Tonstad Sagbruk A.s
Telefon (043) 70 109
Telefax (043) 70 512
4440 Tonstad,

GRFL.	65,15 m²
HEMS	16,65 m²
TERRASSE	33,64 m²

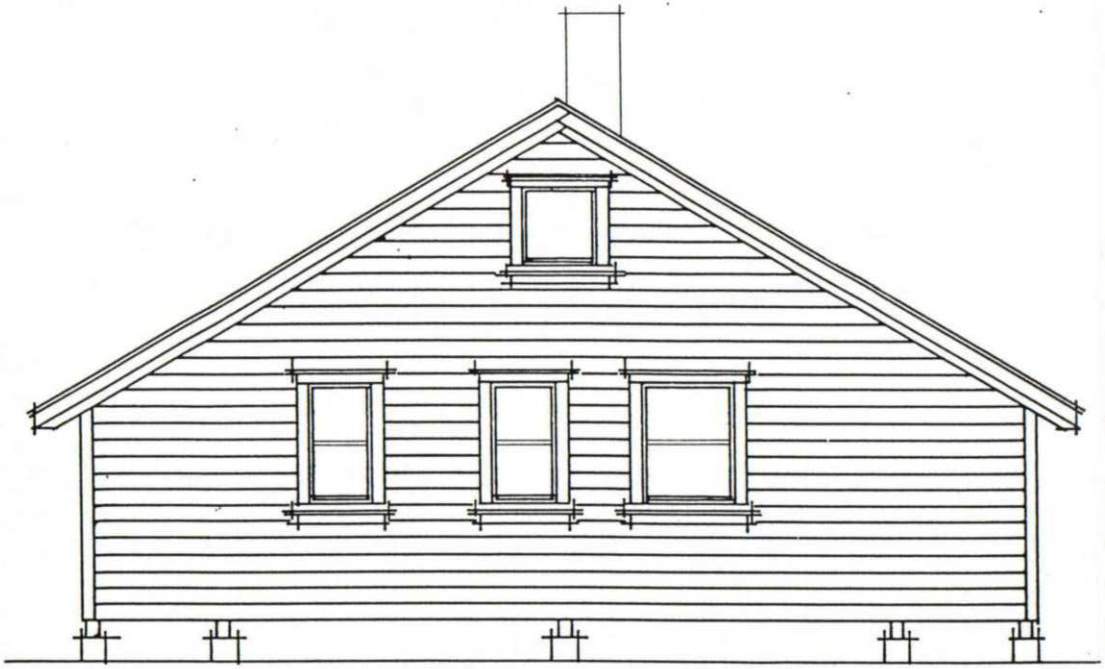
SØRDALSHYTTA

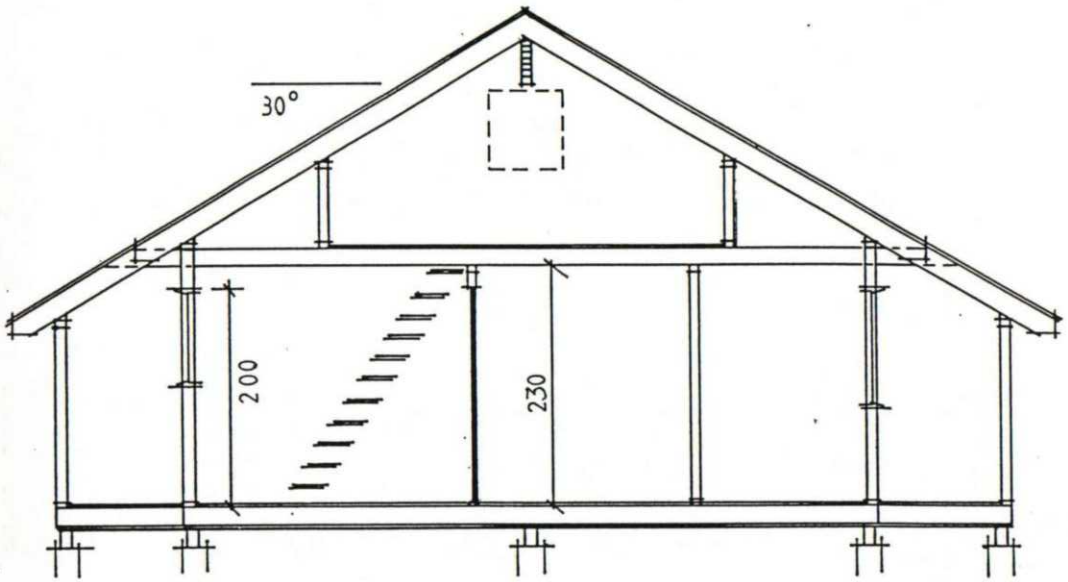


SÅRDALSHYTTA

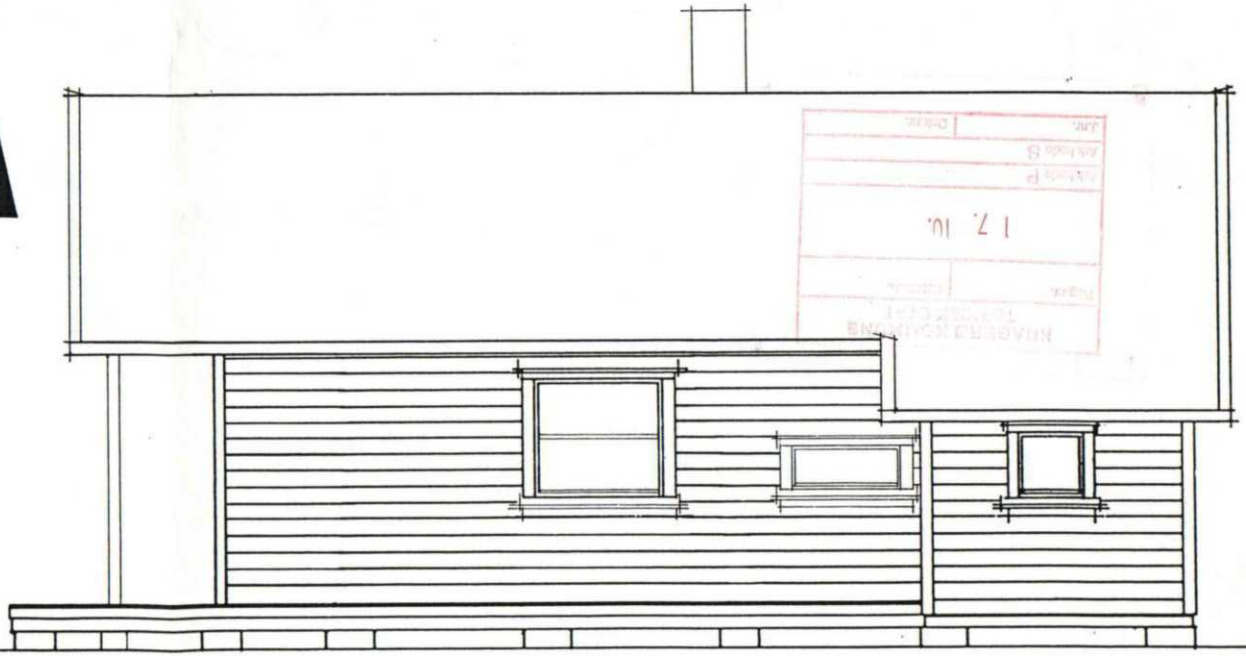
Tonstad Sagbruk A.s
Telefon 383 70109
Telefax 383 70512
4440 Tonstad,

FUNDAMENTER
SVANEVIK 65



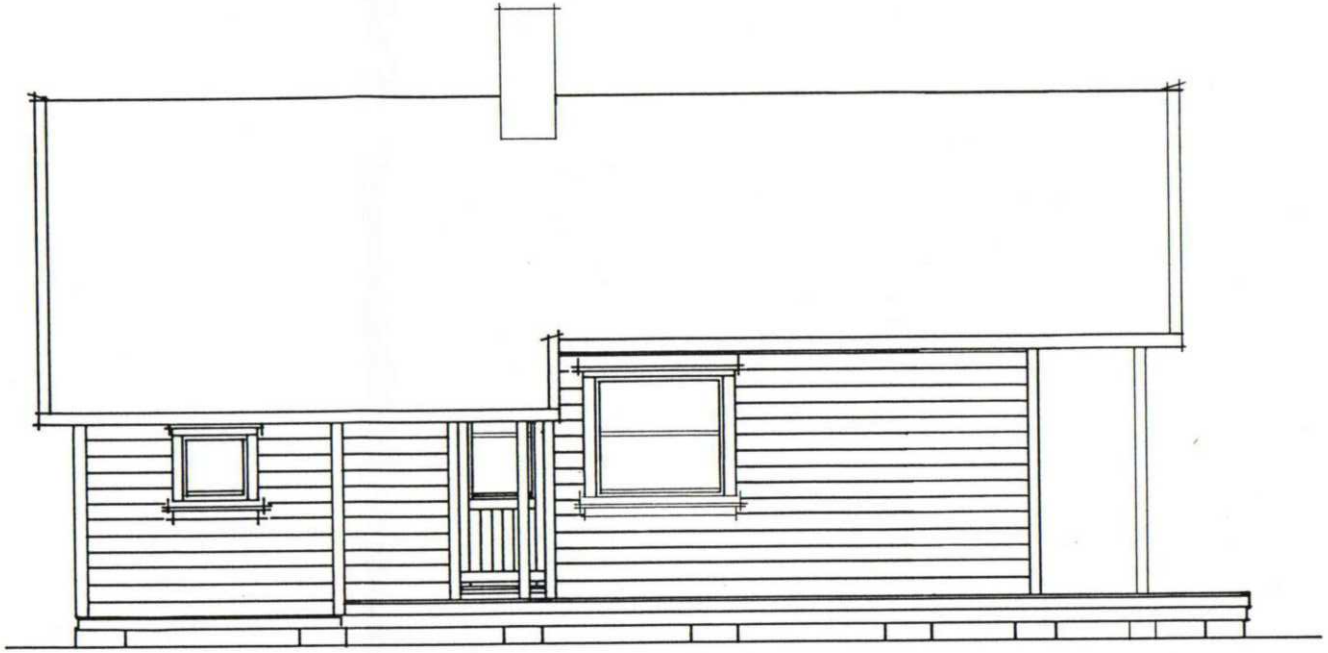


SØRDALSHYTTA

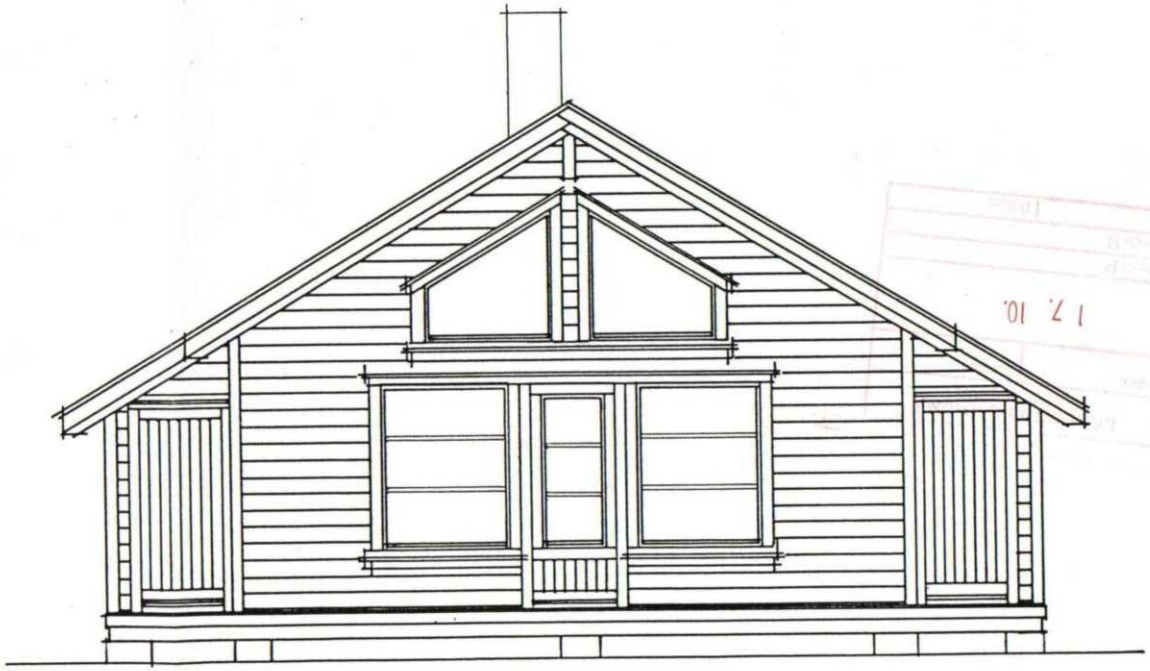


rev. dato	rev. nr.	revisjonen gjelder	tegn.:	dato:
				20.1.92
			mål:	sak nr. tegn. nr.
			1:50	+ 02

Tonstad Sagbruk A.s
Telefon (043) 70 109
Telefax (043) 70 512
4440 Tonstad,



SØRDALSHYTTA



rev. dato	rev. nr.	revisjonen gjelder		
			tegn.: gbk	dato: 20.1.92
			mål: 1:50	sak nr. +	tegn. nr. 01

Tonstad Sagbruk A.s

Telefon (043) 70 109
Telefax (043) 70 512
4440 Tonstad,

Kragerø kommune
Bygg og areal

Mona Irene Bjerke
Gullhaugveien 181
1354 BÆRUMS VERK

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	20/03181-5	09.06.2020

Ferdigattest Gbnr 31/264 - Tilbygg hytte

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 15.01.2007

Gårds- og bruksnummer	31/264
Byggested (adresse)	**Muffetangveien 23 – 3783 Kragerø**
Tiltaks art	**Tilbygg hytte**
Bruksareal (BRA)	**20,8 kvm**
Tiltakshaver	**Mona Bjerke og Svein bjerke**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang a
kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekr
ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse
gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf.
10).

Med hilsen

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Jorid Heie Sætre
Plan og bygningssjef

95994408

Vegard Evja
Konsulent

99217461

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

MORTEN LUNØE
SIVILARKITEKT
MNAL NPA

KRAGERØ KOMMUNE -

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "SONE 11", - BÆRØY DEL AV GNR. 31 BNR. 2 M. FL. - KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning .....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert ***20.08.04***.
Hovedhensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for 8 nye fritidsboliger.

Området reguleres til følgende formål:

1	**Byggeområder -**	**Fritidsbebyggelse - eksisterende** **Fritidsbebyggelse - nye**
5	**Fareområder -**	**Høyspentlinje og trafo**
6	**Spesialområder -**	**Privat vei med rett til fri ferdsel** **Friluftsområde - land** **Friluftsområde - sjø** **Privat småbåtanlegg - land** **Privat vei med rett til fri ferdsel**
7.	**Fellesområder -**	**Felles parkering** **Felles lekeplass** **Felles grøntanlegg**

Andre bestemmelser –

8.	**Fellesbestemmelser**	

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 055/04 DATO 02.09.04
Bygningssjefen i Kragerø 180105

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS - 3770 KRAGERØ TLF. 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
post@arkitekthuset-kragero.no
http:www.arkitekthuset-kragero.no

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Materialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/naturstein.
Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Bebyggelsen inklusiv terrasser og eventuelle uthus skal bygges ut med et felles helhetlig formuttrykk.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad plasseres slik at eksisterende trær/vegetasjon blir bevart.

Oppgitte høyder i følgende bestemmelser gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng, men maksimalhøyder kan kun benyttes der hvor terrengmessige forhold tillater det.

1.1 Ny fritidsbebyggelse.

Omfatter område som kan utbygges med 8 nye fritidsboliger samt tidligere godkjente hyttetomter som ennå ikke er oppført.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m. Hytte som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv.3 m og 4,5 m.
Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås.

Til hver fritidseiendom kan det opføres en bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen.
Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m.
Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.
Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

1.2 Eksisterende fritidsbebyggelse.

Omfatter område med eksisterende fritidsbebyggelse.

Hytter -
Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 100 m2 BYA.
Hytter som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.
Bak en ytre strandsone på 50 m, kan hytter, der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan hyttene ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.
Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås.
Ved søknad om utbygging av bygning med to eller flere bruksenheter under samme tak, gjelder tilsvarende øvre arealgrense. Slike bygninger kan heller ikke splittes opp i frittstående bygninger med selvstendige enheter.

MORTEN LUNØE
SIVILARKITEKT
MNAL NPA

Uthus -
Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m2 BYA, plassert i umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen.
Uthus som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 3,5 m.
Bak en ytre strandsone på 50 m, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng.
Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.
Høye pilarer eller grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

§ 5 FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det vist høyspenttrassé med sikringssone på 20 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Ny eltilførsel i området skal fortrinnsvis legges i jordkabel.

5.2 Trafo.

Omfatter et område for eksisterende trafo. Ved endring av anlegget, skal dette tilpasses terrenget på en skånsom måte.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.2 Friluftsområde på land.

Området skal bevares som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.3 Friluftsområde i sjø.

Omfatter sjøområdet utenfor strandlinjen. Nye brygger tillates ikke utover det som er vist i planen. Molo/utfylling, flytebrygger og bølgebrytere tillates ikke.

Eksisterende bryggeanlegg kan utbedres og eventuelt bygges ut etter § 6.4.

6.4 Privat småbåtanlegg – land.

Eksisterende brygger kan utbedres og bygges ut inntil 12 m² dekke. Sprenging tillates ikke.
Det tillates også oppført en ny brygge som kan benyttes av taxi-båter, hytteeiere og allmennheten for av- og påstigning. Denne bryggen forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt av hyttevelforening eller sameie. Uten marinarkeologisk undersøkelse fra Norsk Sjøfartsmuseum må nye brygger i planen føres opp uten tiltak i sjøbunnen.

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS - 3770 KRAGERØ TLF. 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
post@arkitekthuset-kragero.no
http:www.arkitekthuset-kragero.no

MORTEN LUNØE
SIVILARKITEKT
MNAL NPA

6.5 Privat vei med rett til allmenn ferdsel.

Området omfatter eksisterende og ny vei i området. Den nye veien skal etableres på en diskret måte og ha en maksimal bredde på 3 meter. Skråninger skal dekkes med jord og beplantes med stedegen vegetasjon.
Eksisterende vei kan vedlikeholdes slik den ligger i dag og utvides ved driftsmessig behov. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på veiene.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering.

Området kan opparbeides til felles parkeringsplasser for de nye fritidsboligene, og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

7.2 Felles lekeplass.

Omfatter område for lekeplass som skal opparbeides med sandlekeplass og benker. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

Området etableres som felles eiendom ved at alle parseller/seksjoner innen planområdet gis hjemmel til områdene samtidig med deling. Området forvaltes av hyttevelforeningen.

7.3 Felles grøntanlegg.

Omfatter område som kan opparbeides til felles grøntanlegg med sitteplasser og eventuelt basseng. Området skal være tilgjengelig for alle fritidseiendommene i området og forvaltes av hyttevelforeningen.

ANDRE BESTEMMELSER –

§8. FELLESBESTEMMELSER

8.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

8.2 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

8.3 Eventuell transformatorkiosk, pumehus og lignende bygg og anlegg tillates oppført på land innenfor planområdet med unntak av områder for kjørevei, felles lek og friluftsområde i samråd med grunneiere/velforening. Slike bygg og anlegg skal tilpasses øvrig bebyggelse i materialbruk og farge.

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

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

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS - 3770 KRAGERØ TLF. 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
post@arkitekthuset-kragero.no
http:www.arkitekthuset-kragero.no

MORTEN LUNØE
SIVILARKITEKT
MNAL NPA

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

8.7 Eksisterende renseanlegg og avløpssystem må oppgraderes før de nye hyttene kan tas i bruk.

Kragerø, 20. august 2004.

MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 1110.102

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS - 3770 KRAGERØ TLF. 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
post@arkitekthuset-kragero.no
http:www.arkitekthuset-kragero.no

Utskriftsdato: 27.06.2025

Kragerø kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Muffetangveien 23, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 293,84 kr
Eiendomsskatt	6 784,10 kr
Feiing	600,88 kr
Renovasjon	3 078,00 kr
Vann	4 837,92 kr
Sum	**22 594,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fritid	0%	5815500 0/00	4.00	1/1	0 %	23 262,00 kr
Renovasjon - Fritid	25%	3 Stat.	3078.00	1/1	0 %	9 234,00 kr
Feieavgift fritid	0%	3 Pipe	791.00	1/1	0 %	2 373,00 kr
Vannavgift	15%	300 m^3	19.96	1/1	0 %	5 989,20 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	3 Kr	2791.10	1/1	0 %	8 373,29 kr
Kloakkavgift	15%	300 m3	43.70	1/1	0 %	13 110,00 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	3 Kr	3021.10	1/1	0 %	9 063,29 kr
					Sum	**71 404,78 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

4014 Kragerø - 31/264/0/0

Eierrepresentant: Olsen Tom C Helland

Regningsmottaker: Olsen Tom C Helland



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	AKERLØKKA 9	Grunnforurensing	Nei
Kommune	4014 Kragerø	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	31	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	264	Oppgitt areal	1346 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1345,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Muffetangveien 23	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Skåtøy
	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	Grunnkrets	Bråtøy-Skåtøy-Bærøy	Valgkrets	Kragerø

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OLSEN TOM C HELLAND	Ekebergveien 239G	1166 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
106	Renovasjon - Fritid	1,00 Stat.	kr 2 462,40	01.08.2025	1/1	0	kr 257,00
202	Feieavgift fritid	1,00 Pipe	kr 791,00	01.08.2025	1/1	0	kr 66,00
53	Eiendomsskatt fritid	1 938 500,00 0/00	kr 4,00	01.08.2025	1/1	0	kr 646,00
460	Kloakkavgift	100,00 m3	kr 38,00	01.08.2025	1/1	0	kr 364,00
450	Vannavgift	100,00 M3	kr 17,36	01.08.2025	1/1	0	kr 166,00
451	Vann abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 2 427,04	01.08.2025	1/1	0	kr 233,00
461	Kloakk abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 2 627,04	01.08.2025	1/1	0	kr 252,00
							kr 1 984,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
27.06.2025	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 646,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	450	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 166,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

27.06.2025	451	Vann abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 233,00
	460	Kloakkavgift	kr 100,00	m3	kr 38,00	1/1	0	kr 364,00
	461	Kloakk abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 252,00
25.05.2025	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 646,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
24.04.2025	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 646,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
21.03.2025	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 646,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
25.02.2025	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 646,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
24.01.2025	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 646,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00
22.12.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 4,00	1/1	0	kr 646,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 791,00	1/1	0	kr 66,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 17,36	1/1	0	kr 181,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 427,04	1/1	0	kr 253,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 38,00	1/1	0	kr 396,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 627,04	1/1	0	kr 274,00

kr 14 422,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
22.11.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
25.10.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

25.10.2024	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
19.09.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
23.08.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
15.07.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
21.06.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
14.05.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
23.04.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
14.03.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
27.02.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 48,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
29.01.2024	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 60,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

19.12.2023	53	Eiendomsskatt fritid	kr 1 938 500,00	0/00	kr 3,50	1/1	0	kr 565,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 2 462,40	1/1	0	kr 257,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 60,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 16,03	1/1	0	kr 167,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 267,20	1/1	0	kr 236,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 34,58	1/1	0	kr 360,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 2 377,60	1/1	0	kr 248,00
								kr 22 596,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
27.09.2023	53	Eiendomsskatt fritid	kr 2 138 500,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 139,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 1 824,00	1/1	0	kr 760,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 240,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 469,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 924,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
24.05.2023	53	Eiendomsskatt fritid	kr 2 138 500,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 138,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 1 824,00	1/1	0	kr 760,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 240,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 469,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 924,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
25.01.2023	53	Eiendomsskatt fritid	kr 2 138 500,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 138,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 1 824,00	1/1	0	kr 760,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 576,80	1/1	0	kr 240,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 469,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 924,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
								kr 18 349,00

2022

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
20.09.2022	53	Eiendomsskatt fritid	kr 2 138 500,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 138,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 1 321,60	1/1	0	kr 551,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 524,00	1/1	0	kr 218,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 585,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 865,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
24.05.2022	53	Eiendomsskatt fritid	kr 2 138 500,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 138,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 1 321,60	1/1	0	kr 551,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 524,00	1/1	0	kr 218,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 585,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 865,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
23.02.2022	53	Eiendomsskatt fritid	kr 2 138 500,00	0/00	kr 3,00	1/1	0	kr 2 139,00
	106	Renovasjon - Fritid	kr 1,00	Stat.	kr 1 321,60	1/1	0	kr 551,00
	202	Feieavgift fritid	kr 1,00	Pipe	kr 524,00	1/1	0	kr 218,00
	420	Vannavgift	kr 100,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 585,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	430	Kloakkavgift	kr 100,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 865,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
								kr 16 276,00

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AKERLØKKA 9	Beregnet areal	1345.1
Etablert dato	17.06.1993	Historisk oppgitt areal	1346
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	31/264
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	31/264
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.06.2008 04.06.2008	07/02886		31/213 (-554,7), 31/449 (554,7) 31/5, 31/137, 31/264, 31/294, 31/308
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.06.1993			31/213 (-1346), 31/264 (1346)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525770.32	526467.15	0	Ja	1345.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN TOM C HELLAND F020783*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ekebergveien 239G 1166 1166 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Muffetangveien 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	306 Bråtøy-Skåtøy-Bærøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15596880		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	04.01.1995
2	15596880	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.07.2007

3	15613106		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	15.06.2020

1: Bygning 15596880: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 04.01.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	73
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.11.1994	07.11.1994
Igangsettingstillatelse	04.12.1994	07.11.1994
Tatt i bruk	04.01.1995	07.11.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Muffetangveien 23	H0101	31/264	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 15596880-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.07.2007

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.01.2007	14.02.2007
Igangsettingstillatelse	15.02.2007	14.02.2007
Tatt i bruk	16.07.2007	14.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	31/264	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygning 15613106: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 15.06.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	13,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.01.2002	18.04.2002
Igangsettingstillatelse	27.02.2002	18.04.2002
Tatt i bruk	27.05.2002	18.04.2002
Ferdigattest	15.06.2020	14.01.2021

Bruksenheter

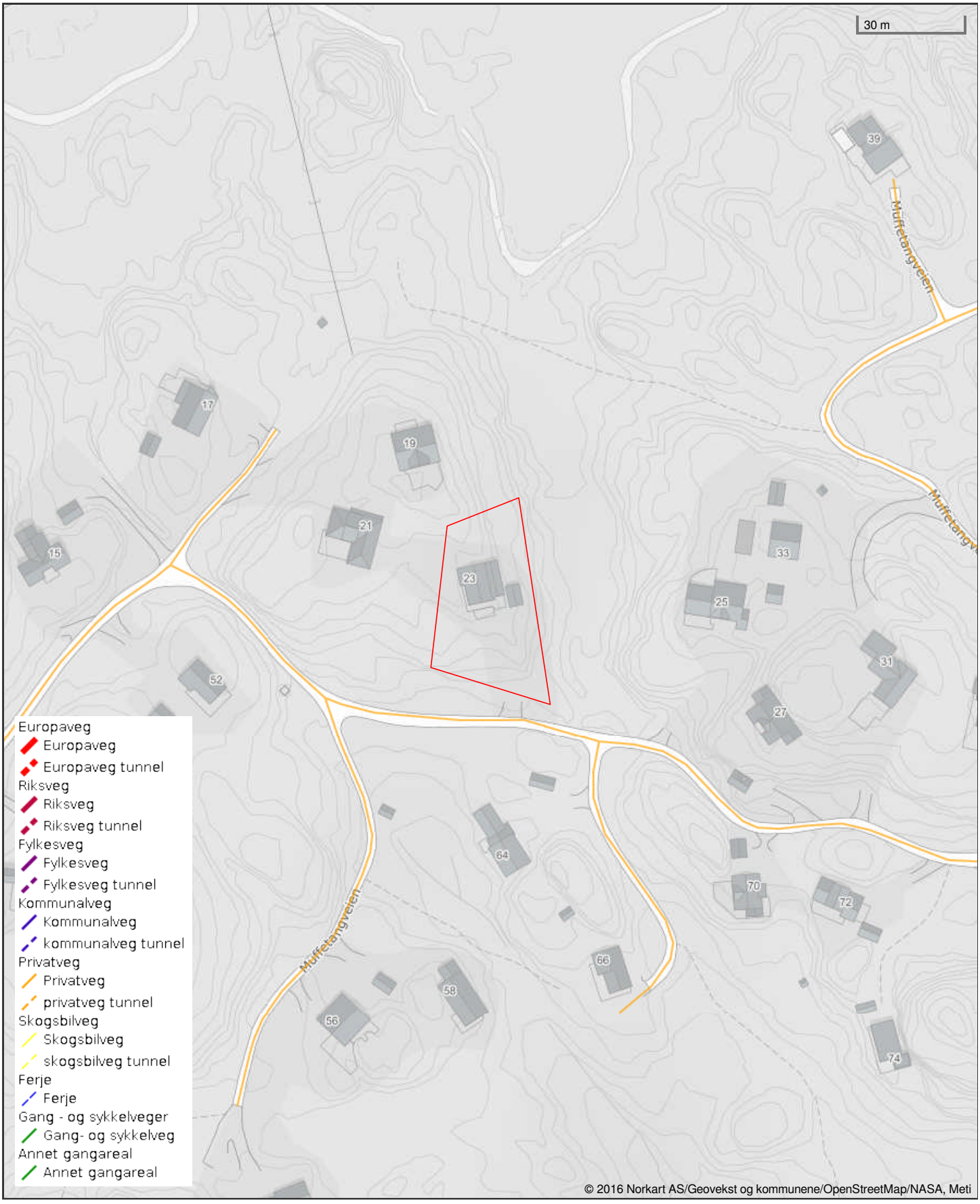
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	31/264	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13,5	13,5	0	0	0

Utskriftsdato: 27.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 31/264//



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

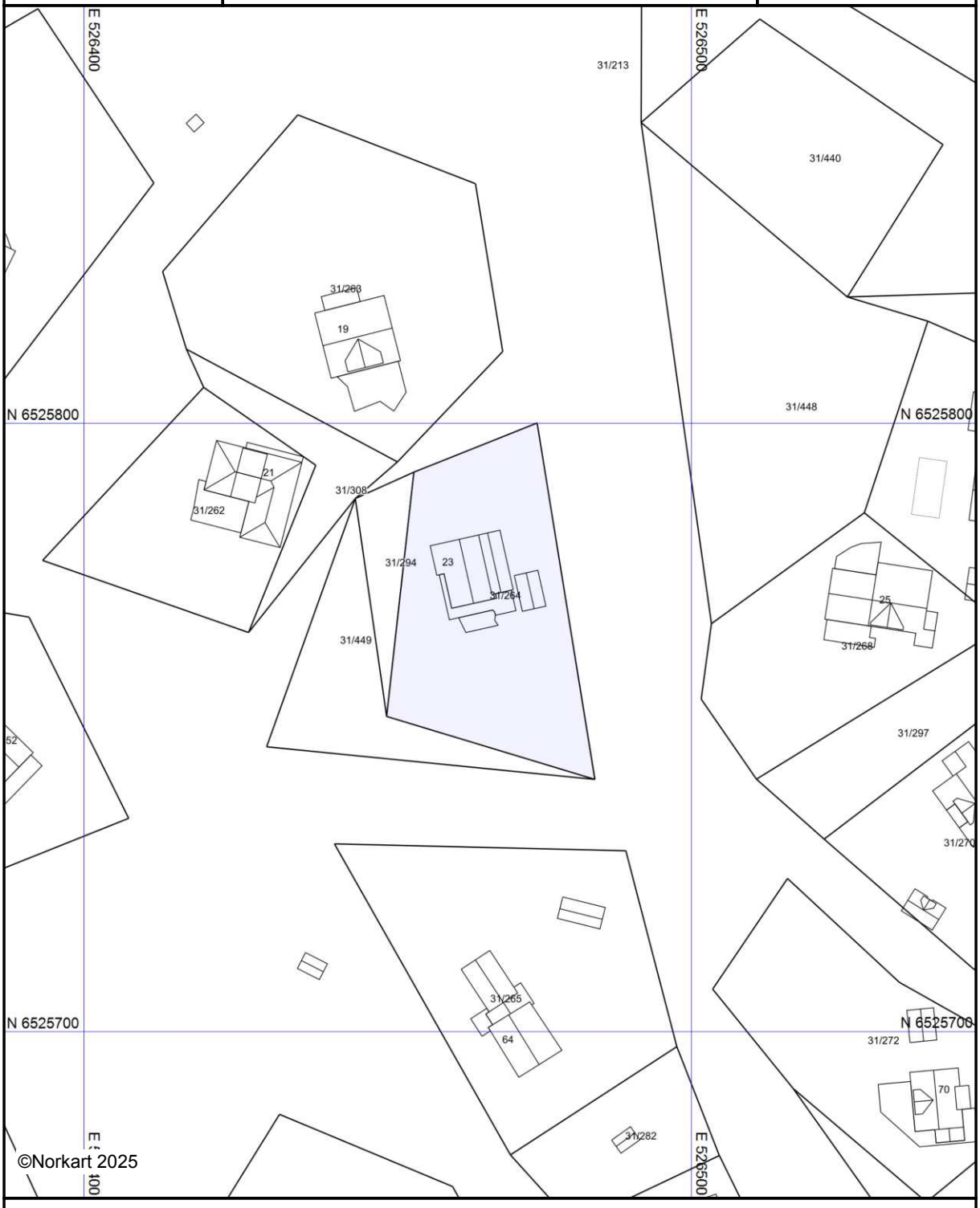
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/264
Adresse: Muffetangveien 23
Utskriftsdato: 27.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AKERLØKKA 9	Beregnet areal	1345.1
Etablert dato	17.06.1993	Historisk oppgitt areal	1346
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	31/264
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	31/264
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.06.2008 04.06.2008	07/02886		31/213 (-554,7), 31/449 (554,7) 31/5, 31/137, 31/264, 31/294, 31/308
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.06.1993			31/213 (-1346), 31/264 (1346)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525770.32	526467.15	0	Ja	1345.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARKEGÅRD TOM CHR HELLAND F020783*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅSLIVEIEN 7A 1178 1178 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Muffetangveien 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	306 Bråtøy-Skåtøy-Bærøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15596880		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	04.01.1995
2	15596880	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.07.2007
3	15613106		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	15.06.2020

1: Bygning 15596880: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 04.01.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	73
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.11.1994	07.11.1994
Igangsettingstillatelse	04.12.1994	07.11.1994
Tatt i bruk	04.01.1995	07.11.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Muffetangveien 23	H0101	31/264	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 15596880-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.07.2007

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.01.2007	14.02.2007
Igangsettingstillatelse	15.02.2007	14.02.2007
Tatt i bruk	16.07.2007	14.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	31/264	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygning 15613106: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 15.06.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	13,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.01.2002	18.04.2002
Igangsettingstillatelse	27.02.2002	18.04.2002
Tatt i bruk	27.05.2002	18.04.2002
Ferdigattest	15.06.2020	14.01.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	31/264	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13,5	13,5	0	0	0

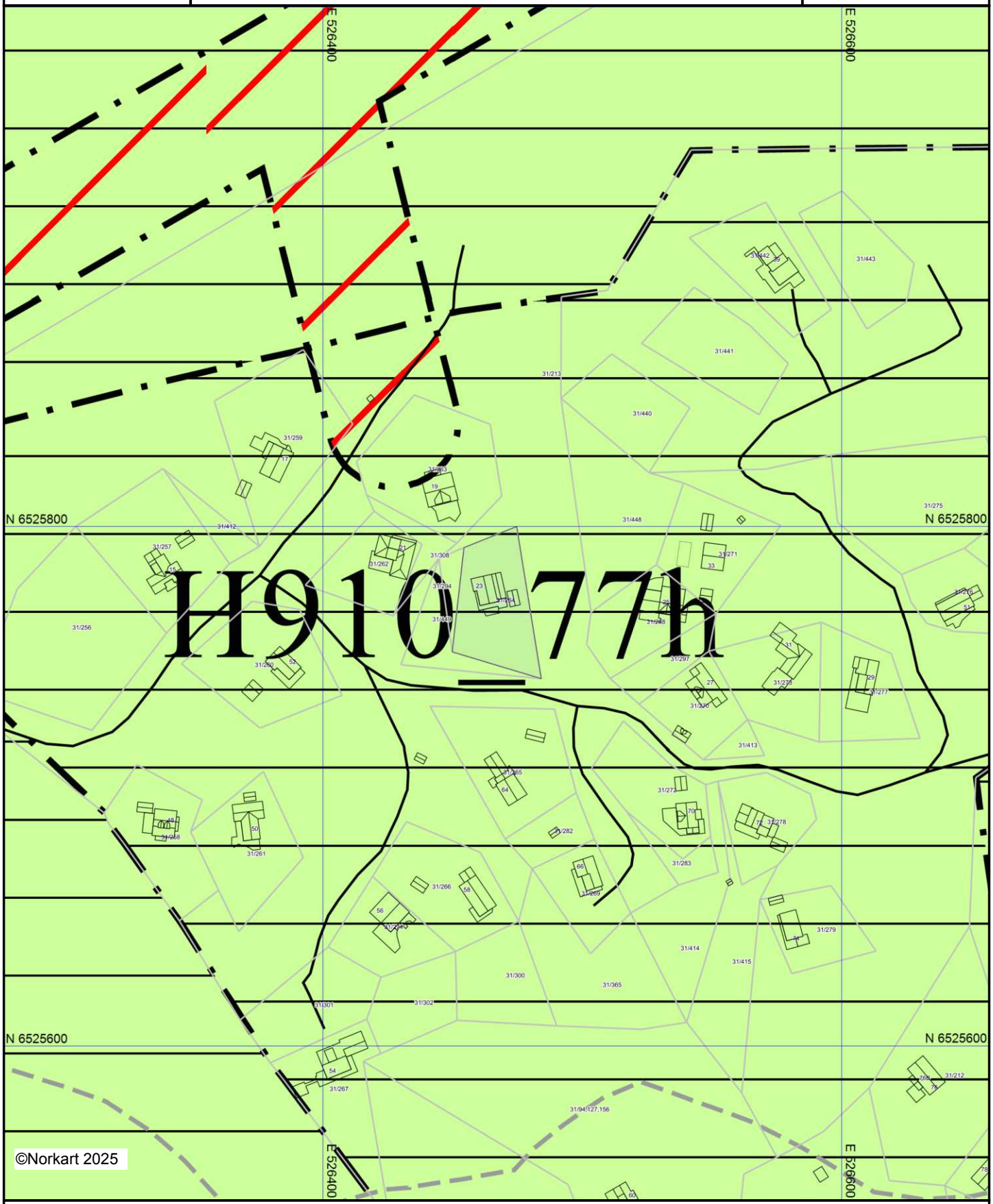
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/264
Adresse: Muffetangveien 23
Dato: 27.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Detaljeringgrense

Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

Farled - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Olsen Tom C Helland

Ekebergveien 239g

1166 Oslo

Adresse:	Muffetangveien 23	**Dato:**	02.07.2025
Eiendom:	31 / 264 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2020/46834
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Kenneth Schjølberg
Antall avvik:	1	**Avtale nr:**	4396

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Muffetangveien 23 (H - 1 - 1) Hytter, sommerhus, fritidsbygg	15.06.2020	Utført	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder	
Brennbart materiale for nær sotluke	Sotluke og feieluke skal ha en avstand til brennbart materiale på minst 30 cm.	Røykløp	Midt

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

02.07.2025

Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 31 Bnr. 264 Fnr. Snr.

Adresse: Muffetangveien 23, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

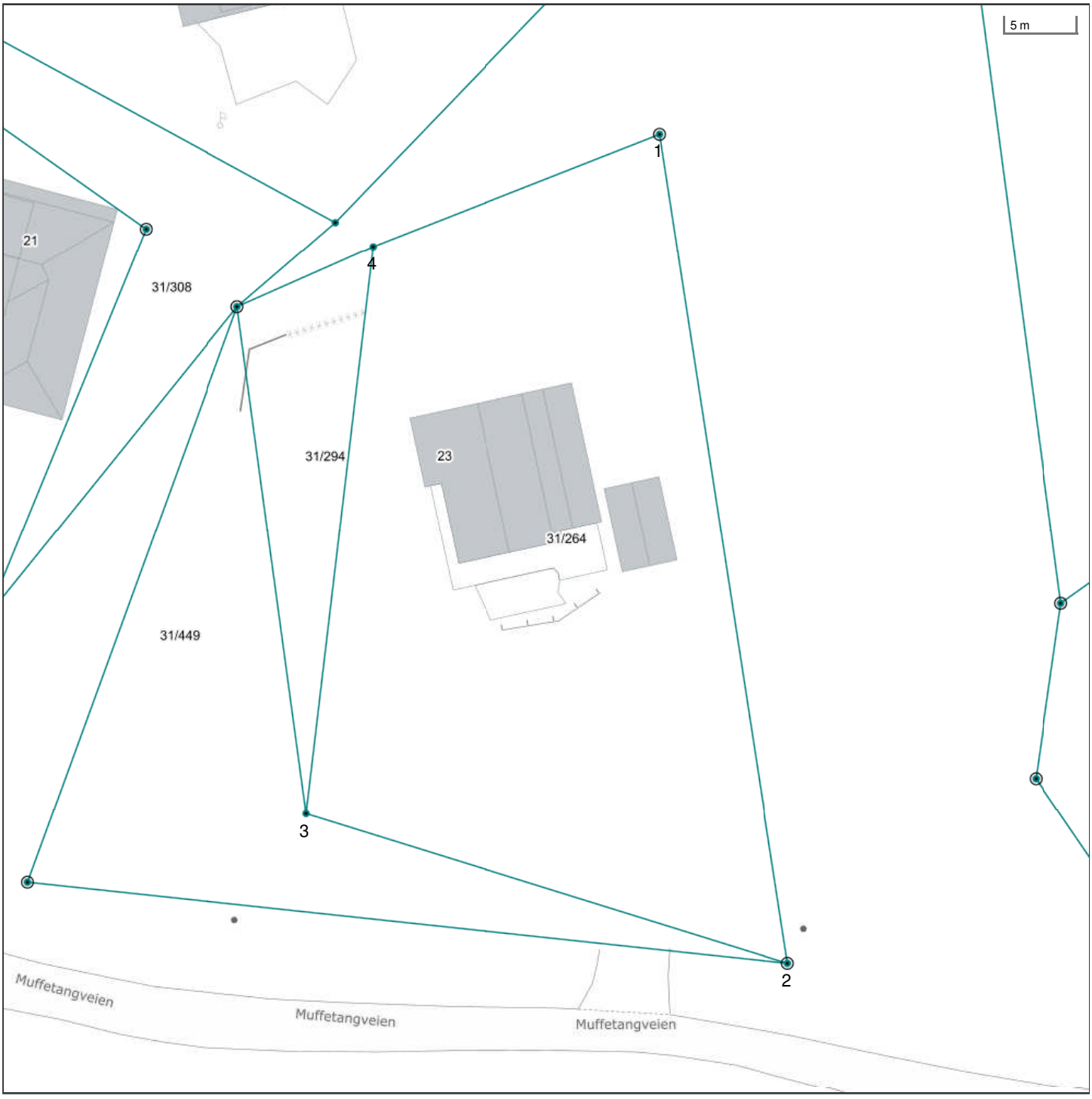
2000 Legalpant

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter	**X**	
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. 02.07.25 er: Se vedlegg		
Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak: 37770295		

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

Utskriftsdato: 27.06.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 31/264//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 345,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6525770,32	**Øst**	526467,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525800,02	526474,64	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,85	
2	6525741,43	526484,15	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,36	
3	6525751,78	526449,85	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,83	
4	6525791,94	526454,34	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,41	

Regulering.

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

Utskriftsdato: 27.06.2025

Oversiktskart for eiendom 4014 - 31/264//



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

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

Utskriftsdato: 27.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Muffetangveien 23, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 345 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_77h **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 345 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200477H
Navn	Bærøy - sone 11
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/202/200477h_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 345 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Kragerø kommune

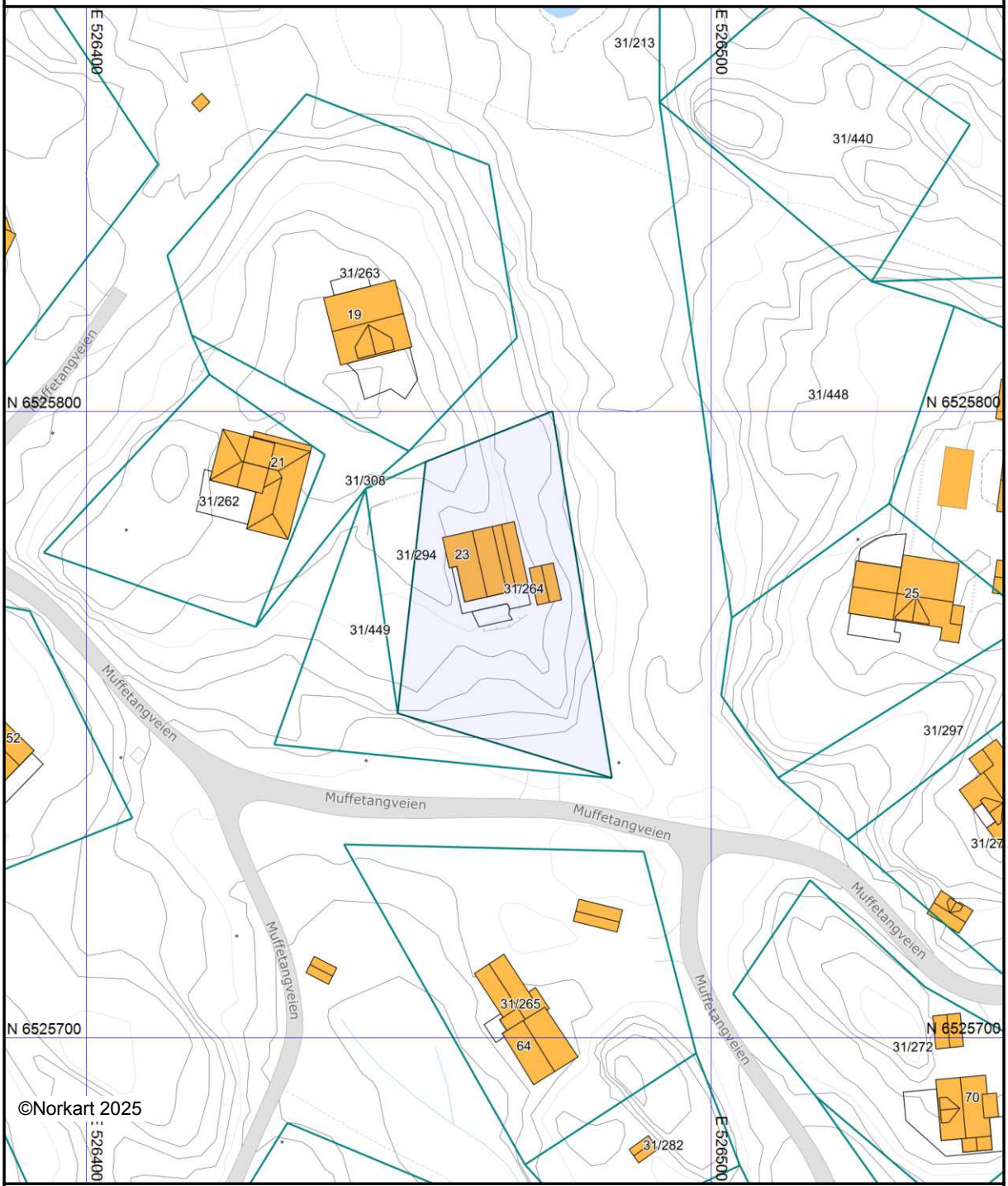
Grunnkart

Eiendom: 31/264
Adresse: Muffetangveien 23
Dato: 27.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Kragerø kommune

Ledningskart

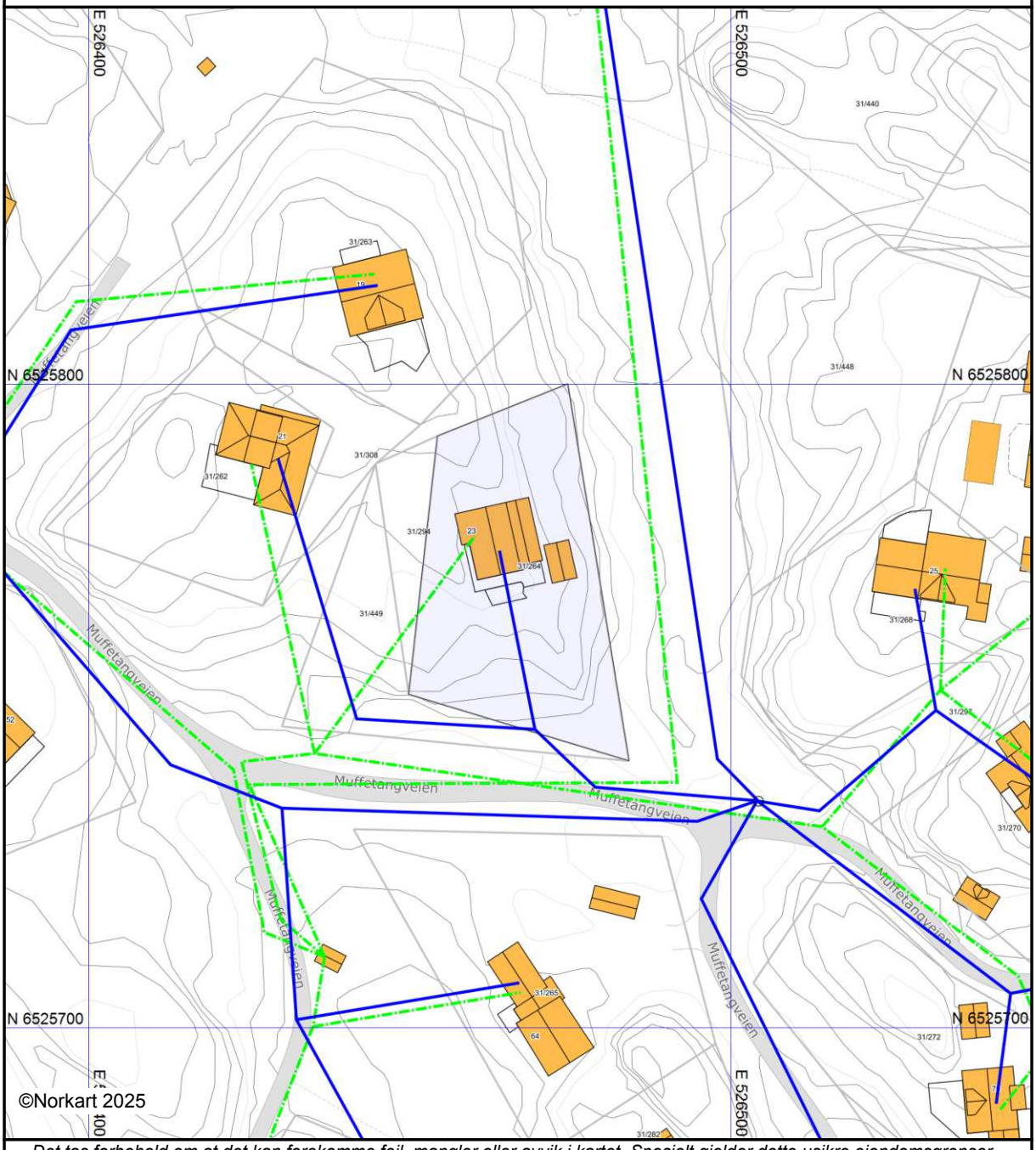
Eiendom: 31/264
Adresse: Muffetangveien 23
Dato: 27.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Fakturanr.	Betalt/Ubetalt	Fakturadato	Forfallsdato	Valuta	Beløp	Restbeløp	Kid	Status	Purrekode	Dato	Kontonummer: 15069021430	
2200949	Ubetalt	26.05.2025	20.06.2025	NOK	2.071,73	2.071,73	120946001000180,00					
2192031	Ubetalt	24.04.2025	20.05.2025	NOK	2.071,73	2.071,73	120946001000172,00	Ekstern inkasso	LWS	20.06.2025		
2183051	Ubetalt	24.03.2025	20.04.2025	NOK	2.071,73	2.071,73	120946001000164,00	Ekstern inkasso	LWS	26.05.2025	Fakturakopi kan hentes på "min side" på www.kragero.kommune.no	
2173660	Ubetalt	27.02.2025	20.03.2025	NOK	2.071,73	2.071,73	120946001000156,00	Ekstern inkasso	LWS	14.04.2025		
2155701	Ubetalt	26.01.2025	20.02.2025	NOK	2.071,73	2.071,73	120946001000149,00	Ekstern inkasso	LWS	14.03.2025	Totalt utestående til kragerø Kommune:	2071,73
2146713	Ubetalt	23.12.2024	20.01.2025	NOK	2.071,73	2.071,73	120946001000131,00	Ekstern inkasso	LWS	17.02.2025		
2128742	Ubetalt	25.10.2024	20.11.2024	NOK	1.880,88	1.880,88	120946001000115,00	Ekstern inkasso	LWS	11.12.2024	Saksnummer Intrum:	37770295
2119763	Ubetalt	20.09.2024	20.10.2024	NOK	1.880,88	1.880,88	120946001000107,00	Ekstern inkasso	LWS	11.11.2024		
2110751	Ubetalt	23.08.2024	20.09.2024	NOK	1.880,88	1.880,88	120946001000099,00	Ekstern inkasso	LWS	10.10.2024		
2083758	Ubetalt	15.05.2024	20.06.2024	NOK	1.880,88	1.880,88	120946001000065,00	Ekstern inkasso	LWS	03.09.2024		
2074772	Ubetalt	23.04.2024	20.05.2024	NOK	1.880,88	1.880,88	120946001000057,00	Ekstern inkasso	LWS	03.09.2024		

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
KRAGERØ

J.nr.
116/97
Målebrev nr. 83/48
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	31	294	
	Bruksnavn/adresse: AKERLØKKA 9, TEIG 2		
Areal	184 m²		

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

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

Dato for forretningen	29.08.97
Rekvirent	Gunnar Grønnerød
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Akerløkka Gnr. 31 Bnr. 213. Parsellen er et tilleggsareal til Gnr 31. Bnr. 264.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	08.10.97	Knut Taraldsen	Anne Lise Lønne

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel
Dbnr. 2854/97 08.10.1997

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96

Gnr	Bnr	Festenr
31	294	

Representasjonspunkt
X 97408 Y 61933 Z

Kartblad	X	Landsnett
BX021-1-46		

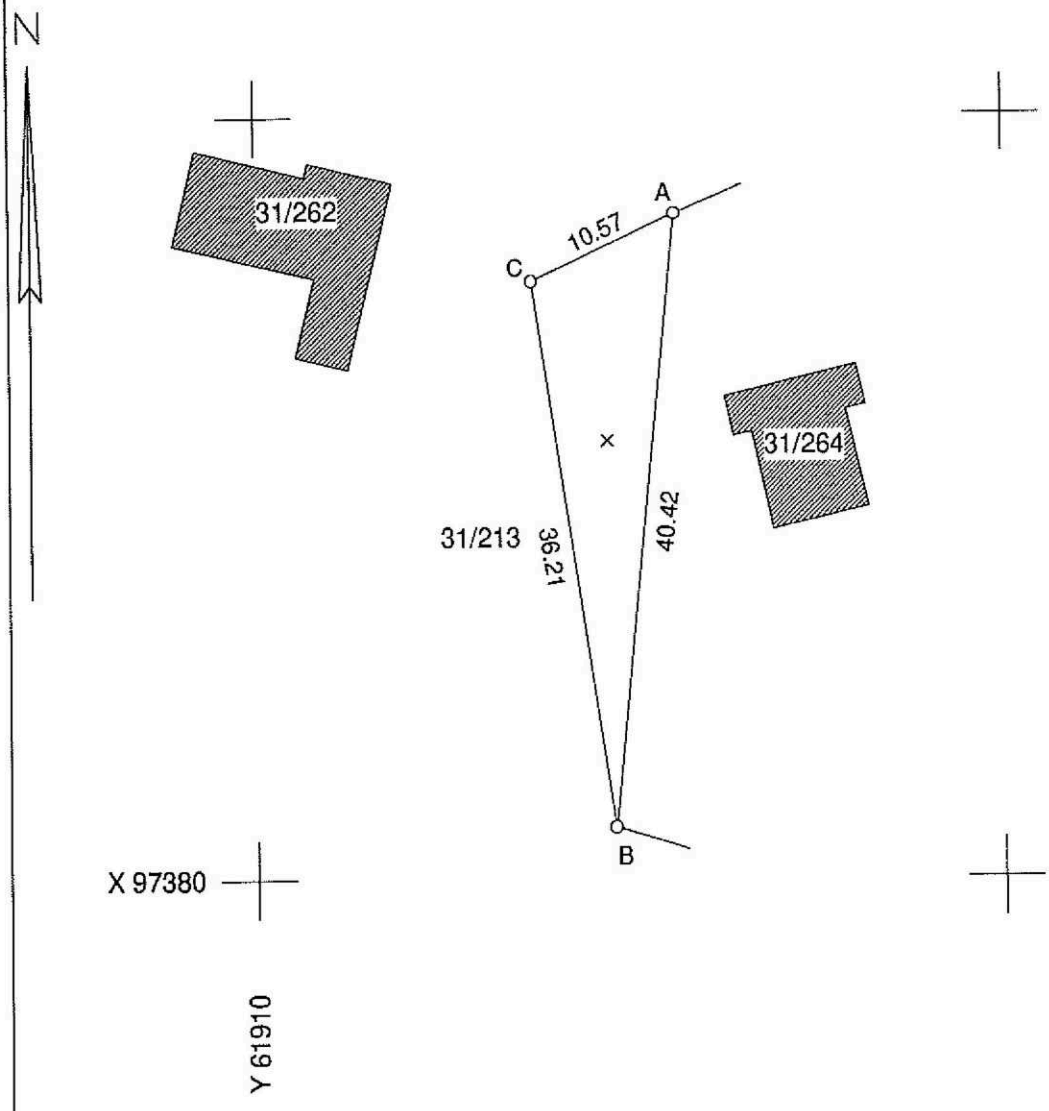
Målestokk	Areal
1:500	184 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
116/97

Målebrev nr
83/48

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 40	97423.51	61937.99			Gkj. bolt i fjell
			40.42		
B 39	97383.30	61933.87			Gkj. bolt i fjell
			36.21		
C 123	97419.09	61928.39			Gkj. bolt i fjell
			10.57		



Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/264
Adresse: Muffetangveien 23
Dato: 27.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Golfbane
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.
Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902	031/08	087/64	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	31	449	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	554.7 m^2		

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

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

Dato for forretningen	3.6.2008
Rekvirent	Arnt Olav Grønnerød, gnr.31 bnr.213.
Bestyrer	Knut Jarle Sørdalen
Forretning	Kart- og delingsforretning av en parsell over eiendommen Akerløkka, gnr.31 bnr. 213. Tillegg til 31/264.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	04.06.2008	Knut J. Sørdalen Knut Jarle Sørdalen	Jon E. Hirsti Jon Einar Hirsti

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst 8/7-2008
Dbnr 562408

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
31	449	

Representasjonspunkt
X 6525757 Y 526442

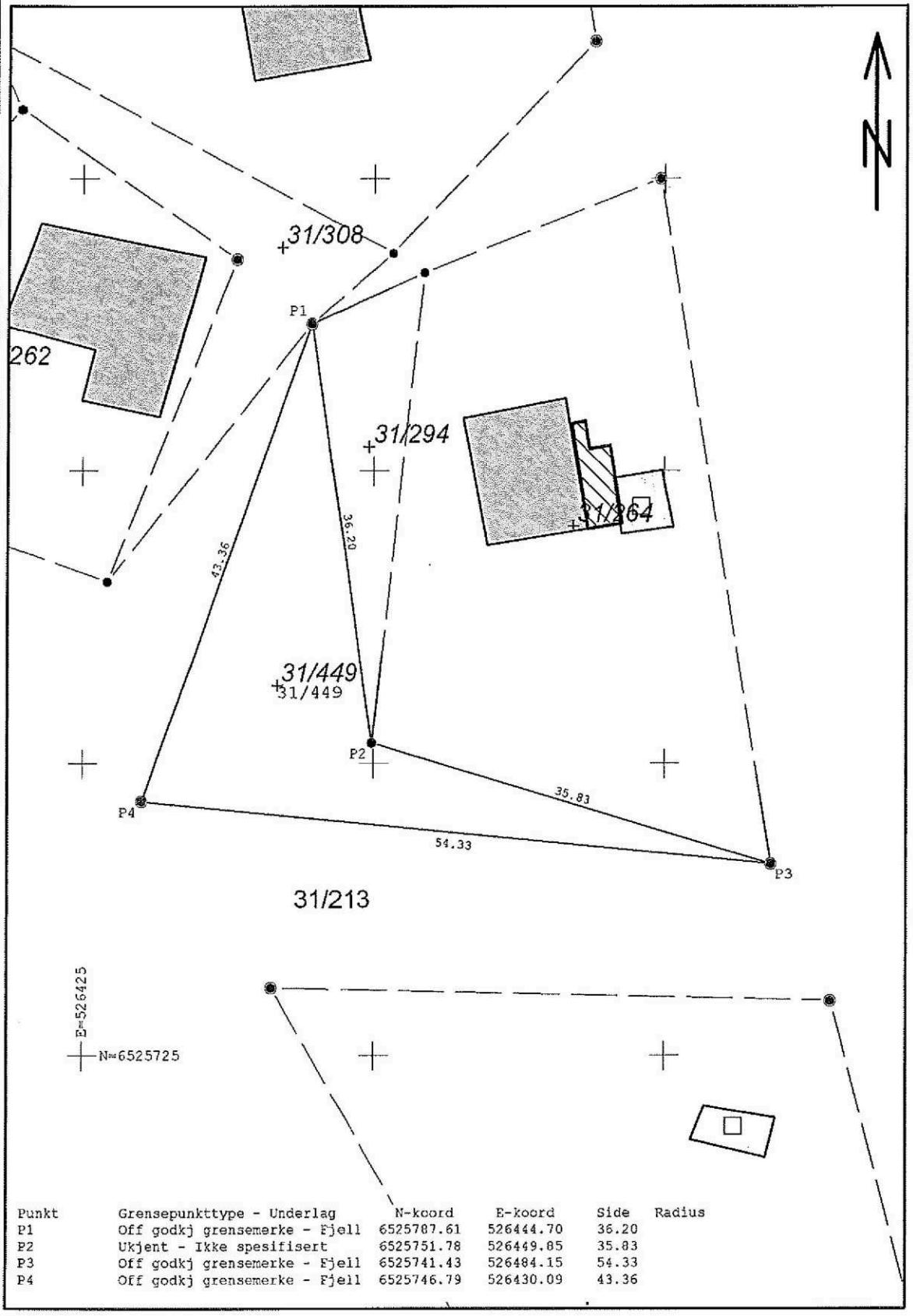
Kartblad		Landsnett
32-05-504-109-14-00	X	

Målestokk	Areal
1: 500	554.7 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
031/08

Målebrev nummer
087/64



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
P1	Off godkj grensemerke - Fjell	6525787.61	526444.70	36.20	
P2	Ukjent - Ikke spesifisert	6525751.78	526449.85	35.83	
P3	Off godkj grensemerke - Fjell	6525741.43	526484.15	54.33	
P4	Off godkj grensemerke - Fjell	6525746.79	526430.09	43.36	

Utskriftsdato: 27.06.2025

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Muffetangveien 23, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Muffetangveien 23, 3783 Kragerø Skjærgårdsrute
Gnr. 31, Bnr. 264 og Gnr. 31, Bnr. 294 og Gnr. 31, Bnr. 449 og Gnr. 31, Bnr. 371, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250083

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Bjørn Helliksen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 404 01 977

E-post: bjorn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
