PRIVATMEGLEREN

# GROSPLASSVEIEN 38

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Energiattest

Tegninger

Målebrev

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Grosplassveien 38, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

KRAGERØ kommune

gnr. 25, bnr. 194

**Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 86 m²**



**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10062-1314 **Referansenummer:** IU2008

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

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**


Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Mats Borge for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Grospalssveien 38 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med noen avvik. Avvikene fremstår som moderate og skyldes ofte på grunn av alder.
Ut over dette er det generelt registrert en noe symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1982

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

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er baderom/vaskerom i 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 av en varierende dato.

Tekniske løsninger godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Det er muligheter å parkere bil på egen tomt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold, men hytten ligger i et område med moderate forhold angående radon. Hytten er også bygget på pilarer og er luftig under.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert røykvarslere.

## 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**

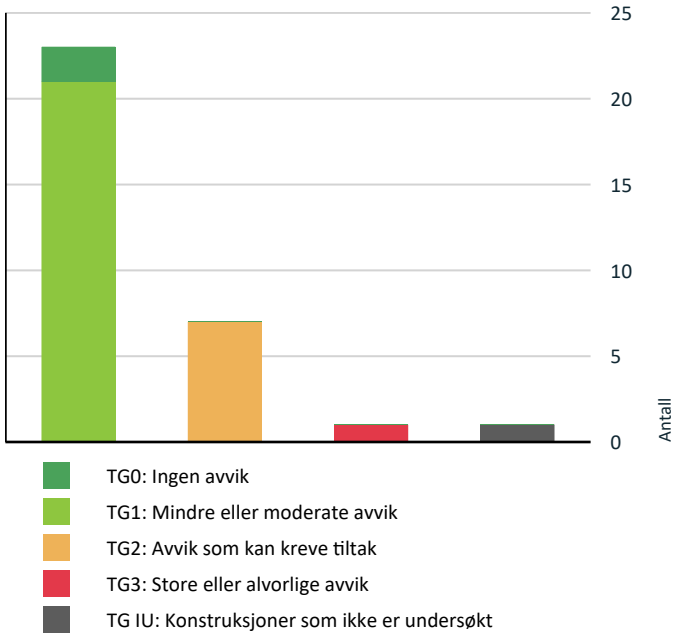
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

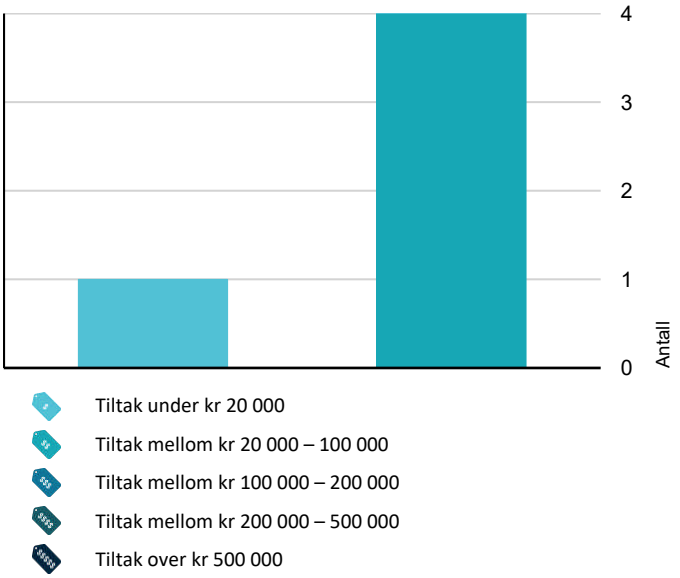
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 25 Bnr: 194 med adresse Grosplassveien 38 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**

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
1982

**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**

| | | |
|---|---|---|
| 2015 | Modernisering | Det er i perioden 2015 til 2025 utført mye arbeider på eiendommen, en viser er til egen liste som er laget av dagens eier. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekkingen er av glasert tegltakstein. 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.

# Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

## TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

## TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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

Store deler av kledningen er vedlikeholdt og malt i 2023-2025.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

Det er stedvis behov for overflatebehandling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konstruksjonen bør vurderes med tanke på alder og normalt vedlikeholdsintervall. Overflatebehandling av kledningen bør utføres for å hindre videre forvitring og oppsprekking, da manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og skader i kledningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og limtre.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer er av en varierende alder, men det er flere nye en gamle.

Mange vinduer er skiftet og av nyere dato, disse får isolert sett TG: 1.
Noen er av elder dato, men det er ikke observer at noen er punktert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vinduene har synlig alders- og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med synlig alders- og bruksslitasje, for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har terrassedører i metall og hovedinngangsdør i tre.



Terrassedør inn til soverom.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør inn til stue.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Terrasser i tre, med rekker. Alt er utført i impregnerte materialer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Terrasser med lett alder og vær slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold på litt sikt. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og svekket bæreevne.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i tre med rekke. Deler av trapp er utført i stein og betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vedlikehold av trapp må påregnes på litt sikt, for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk.

# Tilstandsrapport



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og tregulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Alle vegger og tak i kjøkken og stue fikk nytt ferdigmalt panel i 2019.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

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.

Det er registrert lett bruksslitasje og aldersslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

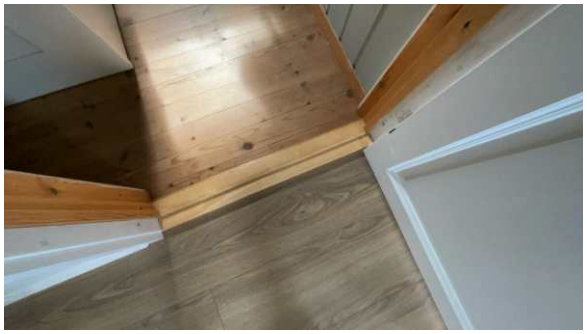
Innvendige overflater er av varierende dato, og oppgraderinger kan vurderes etter ønske om standard.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt standard og ønsket sluttresultat.

Det kan være risiko for skjulte skader eller fargeforskjeller etter solbleking under møbler og tepper, noe som kan medføre behov for ytterligere utbedringer ved fremtidig oppussing.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

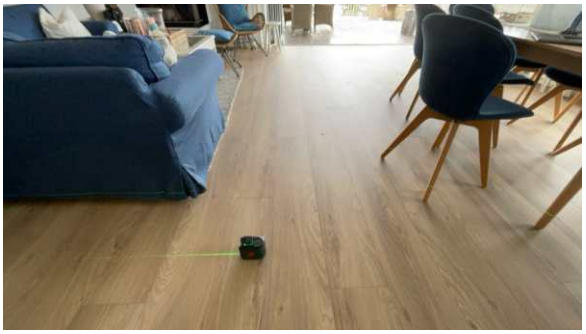
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Konsekvensen ved å ikke utbedre forholdet kan være utfordringer med møblering, redusert komfort og mulig forkortet levetid på gulvbelegg.
Tiltaket bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering, da det sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

# Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har murte piper og 2 stk peiser.



Montert peis med innsats i stue.



Del av pipe.



Murt peis på terrassen.

## TG 1 Krypkjeller

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Bygningen er bygget på pilarer, det er lav høyde mellom terreng og opp til under trebjelkelag og stubbegolv.

Så dette er ikke å betrakte som en krypkjeller, men er nevnt her.



Luke i gang ned til undersiden av hytte .

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Hemsstige i tre.

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



Hemsstige opp til hems.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Noen av dørene bør justeres for å sikre normal funksjon.
Utover dette er det ingen umiddelbare tiltak som er påkrevd.
Kostnadsestimatet gjelder justering av dører, og ikke eventuell fornyelse.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og redusert brukervennlighet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Eier opplyser at hele badet er renovert i 2025.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Vær oppmerksom på at det ikke er etablerte våtsoner alle steder på vegg, dette fungerer til dagens bruk og er ikke vurdert som et avvik.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med helstøpt benkeplate med integrert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

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



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 3 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er avvik:

Røropplegg er utført etter eldre standard og at vannstoppventil kan med fordel (eller bør) installeres.

Røranlegg er ikke laget med skap eller andre tiltak som kontrollerer eller har kontroll på eventuell lekkasje vann.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør etableres et system som sikrer kontroll med eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-anlegget, for eksempel ved å montere fordelerskap med avrenning til sluk eller installere automatisk vannstoppeventil.

Manglende tiltak medfører økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vegg.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Pumpekum til avløp/kloakk.

Det anbefales årlig ettersyn og service på dette anlegg.

# Tilstandsrapport



Tank med kværnepumpe.



Styreskap til avløpspumpe.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Varmtvannstank i kjøkkenbenk.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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.
   **2019 2019 -sikringsskap ++. 2025 alt vedr bad .**

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**

# Tilstandsrapport

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?
    **Nei**



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Grunnmur Bygningen har stein og betong i grunnmur.

Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.



Del av grunnmur.



Pilar.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er av betong og stein. Det er registrert noe sprekker , men muren oppfyller sin funksjon.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold, men hytten ligger i et område med moderate forhold angående radon. Hytten er også bygget på pilarer og er luftig under.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert røykvarslere.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Røykvarslere må installeres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling ved brann. Manglende røykvarslere øker risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Bygget er praktisk innredet til formålet.

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

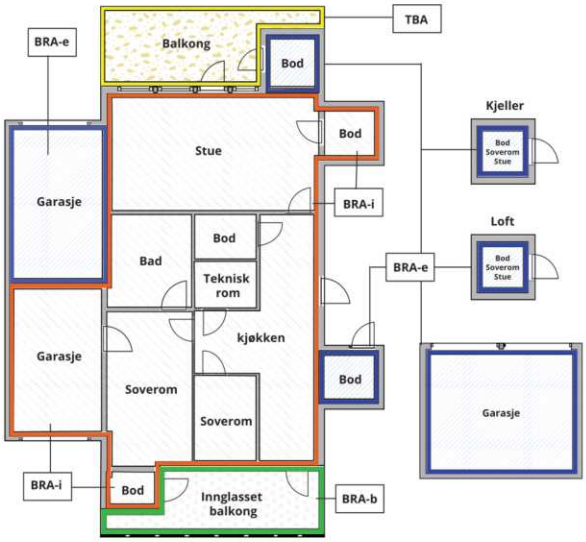
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | 86 | 5 | | 91 | 135 |
| **SUM** | **86** | **5** | | | **135** |
| **SUM BRA** | **91** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom | Bod | |

**Kommentar**

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er hems over deler av arealet. Dette areal er ikke målverdig, men det er et gulv areal på ca 17 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 15 | | 15 | 8 |
| **SUM** | | **15** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod, bod 2, bod 3 | |

**Kommentar**

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Fritidsbolig** | 86 | 5 |
| **Bod** | 0 | 15 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Fritidsbolig | Arealet er målt opp innvendig på stedet. |
| Bod | Arealet er målt opp innvendig på stedet. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Knut Ramberg | Takstingeniør |
| | Mads Ketil Borge | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4014 KRAGERØ | 25 | 194 | | 0 | 2076.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Grosplassveien 38

**Hjemmelshaver**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger meget idyllisk til i Langårdssund på Gomøy i "populære" Kragerø skjærgården.

**Adkomstvei**

Adkomst med båt.

Det er også ferje ut til Gumøy med et etablert veinett.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i regulert område.

**Om tomten**

Tomten er i følge eiendomsdata.no på 2076,8 m² og har egen strandlinje.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av terrasser og litt plen. Ut over dette er det naturtomt.

Tomten er velegnet til formålet og har et særpreg som er sjarmerende.

Eiendommen har meget bra sjøutsikt og det er meget bra solforhold.

Det er muligheter å parkere bil på egen tomt.

Det er etablert vei, sti og trapp ned til sjøen, her er det brygge med ca 15 m front mot sjøen og et areal på ca 42 m².
Det er også montert 3 stk utriggere.

**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**

På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje.

Det er hems på deler av arealet, dette areal er ikke måleverdig.

Ut fra kjøkken/stue er det terrasser. Disse er på totalt ca 135 m², hvor av ca 20 m² er overbygd. Terrassene er utført i tre.
Det er montert markise som dekker deler av arealet.

Det er på eiendommen også ført opp 1 stk bod og dukkestue.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | 1602504 | | | |

**Kommentar**

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 24.03.2026 | 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 |
| Infoland.no | 20.03.2026 | Ambita | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Situasjonskart | 20.03.2026 | Norkart AS. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Dokument med beskrivelser laget av eier. | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.03.2026 | |
| 2 | 25.03.2026 | |
| 3 | 27.03.2026 | |

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• 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/IU2008

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Andre bilder



Bod oppført på eiendommen



Dukkestue oppført på eiendommen, dette bygg er ikke omtalt mer i denne rapport.



Bod oppført på eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen.



Utsyn fra terrasse.

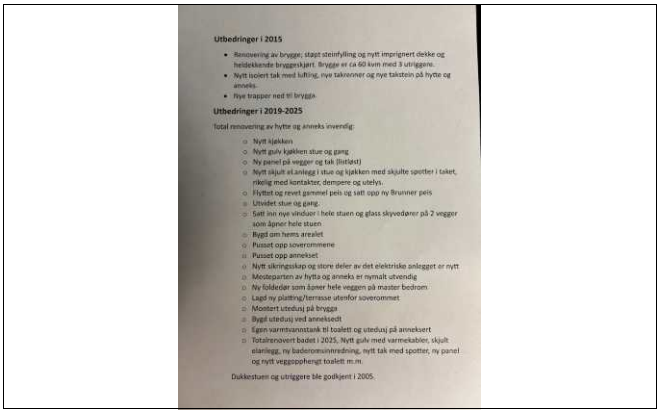


Utsyn fra terrasse.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE



Brygge med utriggere som tilhører eiendommen.



**Utbedringer i 2015**

- Renovering av brygge, støpt steinfylling og nytt impregnert dekke og heldekkende bryggeskjørt. Brygge er ca 60 kvm med 3 utriggere.
- Nytt isolert tak med lufting, nye takrenner og nye takstein på hytte og anneks.
- Nye trapper ned til brygga

**Utbedringer i 2019-2025**

Total renovering av hytte og anneks invendig:

- Nytt kjøkken
- Nytt gulv kjøkken stue og gang
- Ny panel på vegger og tak (lisklast)
- Nytt skjult el.anlegg i stue og kjøkken med skjulte spotter i taket, rikelig med kontakter, dempere og utelys.
- Flyttet og revet gammel peis og satt opp ny Brunner peis
- Utvidet stue og gang.
- Satt inn nye vinduer i hele stuen og glass skyvedører på 2 vegger som åpner hele stuen
- Bygd om hems arealet
- Pusset opp soverommene
- Pusset opp annekset
- Nytt skringsskap og store deler av det elektriske anlegget er nytt
- Mesteparten av hytta og anneks er nymalt utvendig
- Ny folledør som åpner hele veggen på master bedroom
- Lagd ny platting/terrasse utenfor soverommet
- Montert utedusj på brygga
- Bygd utedusj ved annekset
- Egen varmtvannstank til toalett og utedusj på annekset
- Totalrenovert badet i 2025. Nytt gulv med varmekabler, skjult elanlegg, ny baderomsinnredning, nytt tak med spotter, ny panel og nytt veggoppheng toalett m.m.

Dukkestuen og utriggere ble godkjent i 2005.

Liste/oversikt laget av dagens eier. Listen er en oversikt over utførte arbeider og utbedringer.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kragerø |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 322260033 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Mads Ketil Borge |

| Gateadresse |
| --- |
| Grosplassveien 38 |

| 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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 1602504

## 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: Hadde vannlekasje i bad høsten 2024, så hele badet ble totalrenovert i mai/juni 2025.

Document reference: 322260033

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Kragerøsnekkeren hadde totalenterprisen på hele renoveringen av badet. |
| Arbeid utført av | Kragerøsnekkeren A/S |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | 3 lag med smøremembran i dusj og på gulv og 5 cm opp langs veggene. Mansjetter ved sluk og rørgjennomganger. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skiftet membran i avløpspumpa, sonde i kummen og nytt 3 fas styresystem for avløp. |
| Arbeid utført av | Vestmar Rør AS og Kragerø El installasjon A/S |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | El Installasjon Øystein Nilsen hadde alt arbeidet med totalrenovering av hytta i 2019 og av badet i 2025. |
| Arbeid utført av | El Installasjon Øystein Nilsen AS |

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

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

Document reference: 322260033

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt tak med lufting og isolasjon og nye glasserte takstein lagt på hytte og anneks i 2014/2025 |
| Arbeid utført av | Kilen Byggutvikling AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er godkjent et mindre antall hytter lenger inn på øya. |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Dagens eier er ikke medlem i veilaget da jeg ikke har hatt behov for bruk av bil til hytta. |

Document reference: 322260033

## Tilleggskommentar

Utbedringer i 2015 • Renovering av brygge; støpt steinfylling og nytt imprignert dekke og heldekkende bryggeskjørt. Brygge er ca 60 kvm med 3 utriggere. • Nytt isolert tak med lufting, nye takrenner og nye takstein på hytte og anneks. • Nye trapper ned til brygga. Utbedringer i 2019-2025 Total renovering av hytte og anneks/bod invendig: o Nytt kjøkken 2019 o Nytt gulv kjøkken stue og gang 2019 o Ny panel på vegger og tak (listløst) 2019 o Nytt skjult el.anlegg i stue og kjøkken med skjulte spotter i taket, rikelig med kontakter, dempere og utelys. 2019 o Flyttet og revet gammel peis og satt opp ny Brunner peis 2019 o Utvidet stue og gang. 2019 o Satt inn nye vinduer i hele stuen og glass skyvedører på 2 vegger som åpner hele stuen 2019 og 2023 o Bygd om hems arealet 2019 o Pusset opp soverommene 2019 - 2025 o Pusset opp annekset 2020 o Nytt sikringsskap og store deler av det elektriske anlegget er nytt 2019 o Mesteparten av hytta og anneks er nymalt utvendig 2024-25 o Foldedør som åpner hele veggen på master bedrom installert 2019 o Lagd ny platting/terrasse utenfor soverommet 2019 o Montert utedusj på brygga 2019 o Bygd utedusj ved anneksedt 2022 o Egen varmtvannstank til toalett og utedusj på anneksert 2023 o Totalrenovert badet i 2025, Nytt gulv med varmekabler, skjult elanlegg, ny baderomsinnredning, nytt tak med spotter, ny panel og nytt veggopphengt toalett m.m. Dukkestuen og utriggere ble godkjent i 2005.

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: 322260033

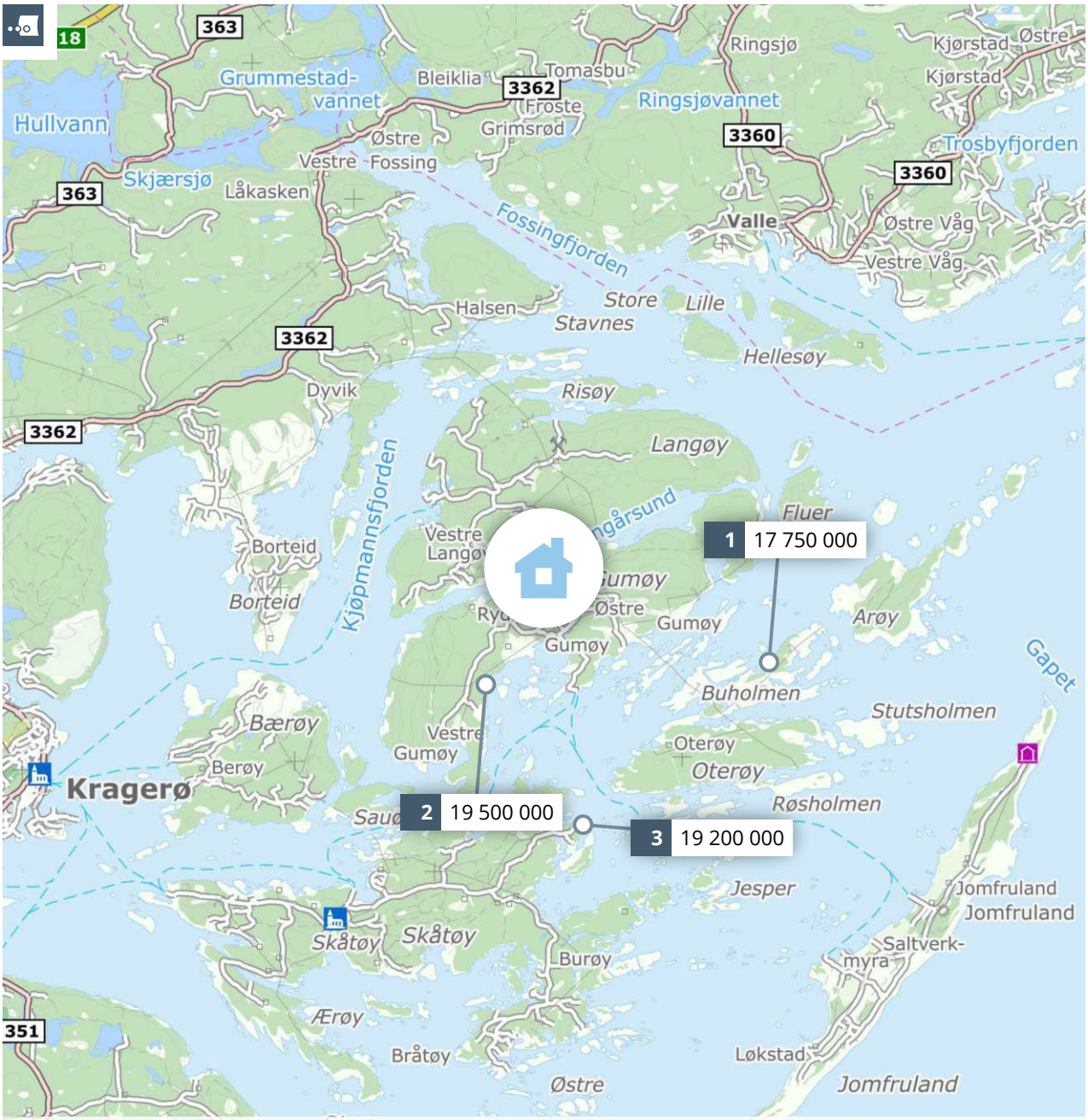
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| mads Borge | 363af59114ebb2bb80d31 a513f0cc28d55adcbaf | 24.03.2026 10:32:52 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 322260033

- 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




# Meglers verdivurdering

# GROSPLASSVEIEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 24.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Grosplassveien 38, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 25 BNR 194 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS Langøy-Gumøy

Verdivurdert til

**13 250 000**

| - | 13 250 000 | 131 188 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 101 m² | 101 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 2 077 m² | |
| Byggeår | | | | | 1982 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | - |
| Peis | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Buholmen 17 | | | | 14.05.2021 | 17 000 000 | **17 750 000** | 0 | 17 750 000 | **246 528** |
| | 72 m² | 1956 | 12,2 daa | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Vestre Gumøyveien 7 | | | | 09.04.2026 | 20 000 000 | **19 500 000** | 0 | 19 500 000 | **158 537** |
| | 123 m² | 1950 | 1 102 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Kirkesundveien 37 | | | | 18.04.2023 | 18 500 000 | **19 200 000** | 0 | 19 200 000 | **225 882** |
| | 85 m² | 2009 | 1 982 m² | 4 sov | | | | | | |

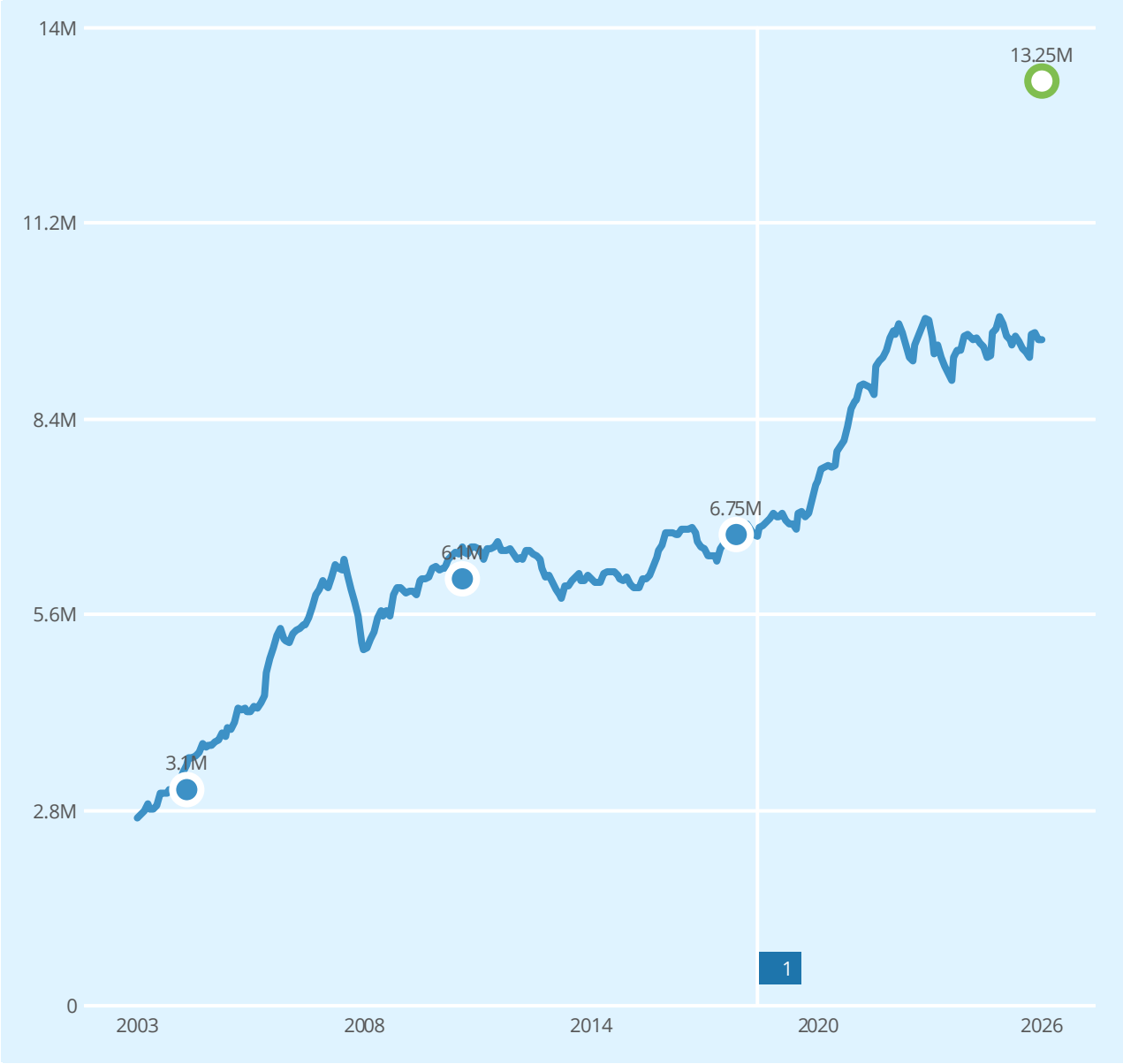
Eiendommen har sin beliggenhet på Gumøy og har gode solforhold med relativ lun plassering. På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje. Det er hems på deler av arealet, dette areal er ikke målverdig. I tillegg er det satt en frittstående bod. Ut fra kjøkken/stue er det terrasser. Plattingen er delvis overbygget hvor det også er en åpen peis. Markise som gjør at man dekker et større areal. Hytta er pusset opp i 2018 med bl.a. nytt kjøkken, revet eksisterende peis og montert ny rent brennende peisovn samtnytt elektrisk anlegg. Det er ble samme år satt opp nye foldedører fra stue ut til platting. Bad er nytt i 2025. Eiendommen har fint bryggeanlegg. Sol fra morgen til sen kveld.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.08.2017 | 04.06.2018 | 04.07.2018 | 6 800 000 | 6 750 000 | 0 | 6 750 000 | 2 |
| 18.04.2011 | 03.05.2011 | 30.05.2011 | 5 900 000 | 6 100 000 | 0 | 6 100 000 | |
| 07.04.2004 | 30.04.2004 | 10.05.2004 | 3 200 000 | 3 100 000 | - | 3 100 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er vesentlig oppgradert siden forrige omsetning både innvendig og utvendig

## Fritidsboliger til salgs i 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD nå

7
fritidsboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

## Fritidsboliger solgt i 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD siste 12 mnd

12
fritidsboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
145
dager

for 3.9% under prisantydning

# Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Grosplassveien 38, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD** | |
| Dato for energimerking<br>**24.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-286381** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**15603976** |
| Gårdsnummer<br>**25** | Bruksnummer<br>**194** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1982** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**86,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**86,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**309,99 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**305,21 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**27 825 kWh** |

# Grosplassveien 38, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Grosplassveien 38, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering 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 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Reidar I. Engedahl
sivilarkitekt mnal

PLANDATO (ETTER REVISJON) 02.03.1992

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 'G U M Ø Y Ø S T R E'
GNR. 25, BNR. 1, M. FL. - KRAGERØ KOMMUNE.

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN.

## § 1 GENERELT

1. DET REGULERTE OMRÅDET ER PÅ PLANEN VIST MED REGULERINGS-GRENSE.

2. PLANOMRÅDET SOM ER BESKREVET PÅ PLANEN ER INNDELT MED FØLGENDE FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- FRITIDSBEBYGGELSE
- OMRÅDER FOR NAUST

LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK
- JORDBRUK, CAMPING (LEIRPLASS), OG GOLFBANE (6 HULL)

OFF. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEI

FAREOMRÅDE
- HØYSPENTLINJE

SPESIALOMRÅDER
- CAMPINGPLASS
- SØPPELSAMLEPLASS

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 37 DATO 30/4-92
Bygningssjefen i Kragerø 12/5-92.

Adresse: Rådhusgaten 3
3770 KRAGERØ
Telefon: 03 - 98 23 05
Telefax: 03 - 98 31 46

## § 2 OMRADE FOR BOLIGER

1. BEBYGGELSEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL, SAMT TILHØRENDE GARASJE OG UTHUS.

2. BEBYGGELSEN SKAL UTFORMES SOM FRITTLIGGENDE BYGNINGER I INNTIL 2 ETASJER.

3. BYGNINGENE SKAL HA SALTAK. TAKVINKELEN FASTSETTES AV BYGNINGSRÅDET

§ 3 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

1. I OMRÅDET KAN OPPFØRES FRITTLIGGENDE FRITIDSHUS I 1 ETASJE. FRITIDSHUSET SKAL VÆRE ERSTATNINGSHYTTE FOR HYTTEN SOM FJERNES VED GJENNOMFØRING AV REGULERINGSPLANEN FOR 'REV-ÅSEN' PÅ GUMØY, TILHØRENDE EGBERTH ISDAHL.

2. I OMRÅDET FOR EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE SKAL DET IKKE OPPFØRES FLERE HYTTER ENN DE SOM I DAG STÅR, ELLER SOM INNGÅR I TIDLIGERE STADFESTET REGULERINGSPLAN FOR GUMØY ØSTRE.

   BYGNINGSRÅDET KAN PÅ VANLIG MÅTE GODKJENNE MINDRE ENDRINGER OG TILBYGG TIL EKSISTERENDE FRITIDSHUS.
ENDRINGER SOM VIL FORANDRE BYGNINGENS KARAKTER TILLATES IKKE.

## § 4 OMRÅDE FOR NAUST

I OMRÅDET KAN OPPFØRES NAUST MED GRUNNFLATE IKKE OVER 50 KVM. HUSET SKAL HA SALTAK OG MØNEHØYDEN SKAL IKKE OVERSTIGE 5,0 M, REGNET FRA O.K. INNVENDIG GULV.

## § 5 LANDBRUKSOMRÅDER

1. OMRÅDET SKAL NYTTES TIL TRADISJONELL LANDBRUKSDRIFT. BYGNINGER SOM ER KNYTTET TIL DENNE KAN OPPFØRES I OMRÅDET.

2. OMRÅDENE ER I UTGANGSPUNKTET JORDBRUKSAREAL, MEN BYGNINGSRÅDET KAN ETTER SØKNAD GODKJENNE ENDRET BRUK TIL CAMPINGOMRÅDE (LEIRPLASS) OG TIL GOLFBANER, ETTER FYLKESLANDBRUKSSTYRETS TILLATELSE TIL OMDISPONERING ER INNHENTET.

   DET TILLATES IKKE OPPFØRT HUS ELLER ANDRE BYGNINGER I LCG-OMRÅDENE.

3. I EN KRISESITUASJON OG HVIS MARVARESITUASJONEN TILSIER DET, KAN FYLKESLANDBRUKSSTYRET KREVE AT CAMPING- OG/ELLER GOLFBANOMRÅDET TILBAKEFØRES TIL LANDBRUKSFORMÅL.

## § 6 SPESIALOMRADER

1. CAMPINGPLASS

   OMRÅDET SKAL NYTTES TIL CAMPINGPLASS MED TILHØRENDE ANLEGG.

2. SØPPELSAMLEPLASS

   I OMRÅDET KAN OPPFØRES BOD FOR SØPPEL MED GRUNNFLATE IKKE OVER 20 KVM.
   BODEN SKAL HA SALTAK OG MØNEHØYDEN IKKE OVERSTIGE 4,0 M OVER GJENNOMSNITTLIG TERRENGNIVÅ.

## § 7 FELLESBESTEMMELSER

1. BYGNINGSRÅDET SKAL VED BEHANDLINGEN AV BYGGEMELDINGER HA FOR ØYE AT BEBYGGELSEN FÅR EN GOD FORM OG MATERIALBRUK. UTVENDIGE FARGER, HERUNDER FARGE PÅ TAK, SKAL GODKJENNES AV BYGNINGSRÅDET.

2. MINDRE VESENTLIGE UNNTAK FRA DISSE BESTEMMELSENE KAN, NÅR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET, TILLATES AV BYGNINGSRÅDET INNENFOR RAMMEN AV BESTEMMELSENE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG BYGGEFORSKRIFTENE.

3. PRIVATRETTSLIGE AVTALER I STRID MED PLANEN ER FORBUDT.

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4014 | **Gårdsnr.** | 25 | **Bruksnr.** | 194 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Grosplassveien 38, 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** 8 $m^2$<br>**Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende<br>**Områdenavn** V |
| | **Delareal** 2 077 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H910_65a<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

| | | |
|---|---|---|
| | **Delareal** | 2 068 $m^2$ |
| | **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** | 199265a | |
| **Navn** | Gumøy Østre | |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 05.02.1987 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/469/199265a_6_1.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/3689/199265a_6_1.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 486 $m^2$ |
| | **Formål** | Jord- og skogbruk |
| | **Delareal** | 1 559 $m^2$ |
| | **Formål** | Fritidsbebyggelse |
| | **Delareal** | 32 $m^2$ |
| | **Formål** | Friluftsområde i sjø/vassdrag |

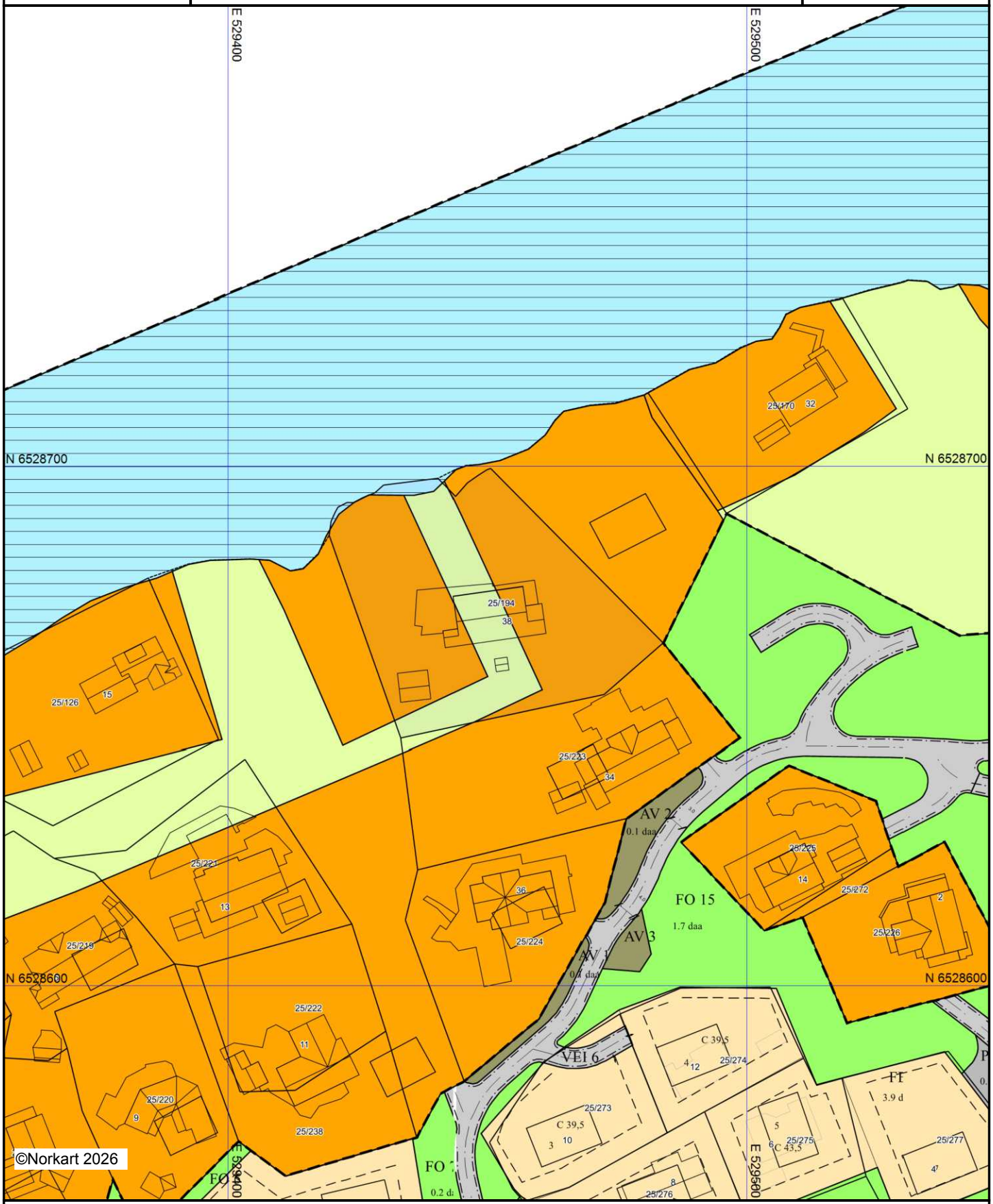
Kragerø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 25/194
Adresse: Grosplassveien 38
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for fritidsbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friluftsformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

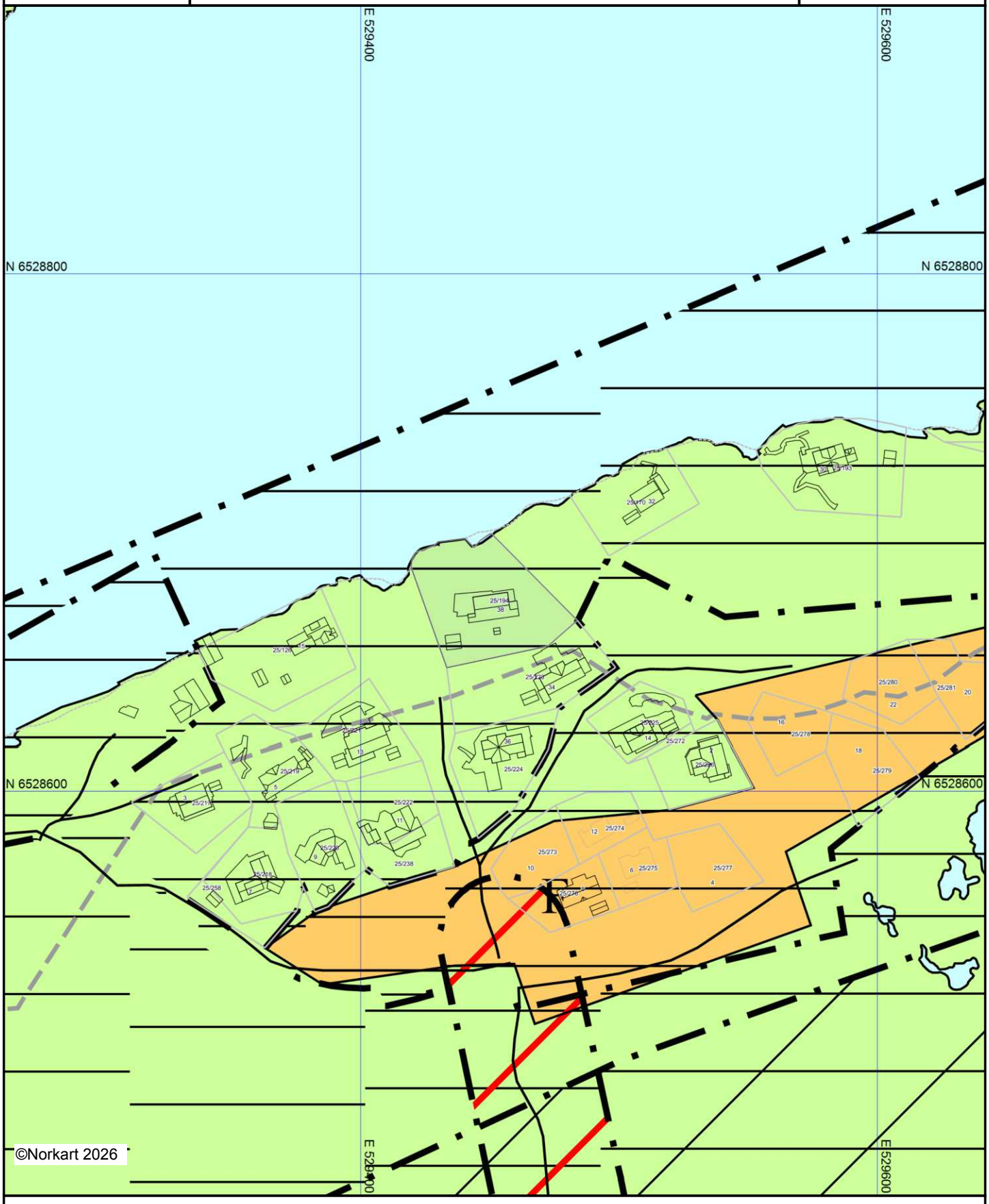
Kragerø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 25/194
Adresse: Grosplassveien 38
Dato: 10.03.2026
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-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*

Fritidsbebyggelse - 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)

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

Faresone grense

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Strandlinje sjø

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

11.03.2026

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

## Reguleringsforhold

**Det er ikke reguleringsplaner under arbeid ved denne eiendommen**

**Sigurd M. Bothner**
Sivilarkitekt as - MNAL

Barthebrygga 5 - 3770 Kragerø
Tlf. 0047 911 38 807
post@arkitektbothner.no

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal
Saksbehandler: Bygg enhet
Dato: 31 OKT 2018
Arkivsak: 25/194
Arkivkode: L42
Arkivsaksnr: 18/06335 (1)
Løpenr:

KRAGERØ KOMMUNE
BYGG OG AREAL
PB 128
3791 KRAGERØ

08.10.18

**GNR. 25 BNR 194. GUMØY. TILBYGG OG FASADEENDRING PÅ FRITIDSBOLIG. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL § 2.2 B, OG PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 1-8.**

Vedlagt følger søknad om tilbygg og fasadeendring på fritidsbolig, med vedlegg.

Tiltakene ligger innenfor det allerede etablerte m2 - BYA, og dette endres da ikke.

Det er i dag to hjørner som er avrundet på byggets vestfasade og som nå rettes ut samt at svalgang på baksiden innbygges.

Peis og pipe flyttes.

Tiltakene blir ikke av en slik karakter at det endrer noe på landskapsbildet.

Tiltaket vil derfor, slik vi ser, ikke være til sjenanse for allmenhetens interesser.

Eiendommen ligger i regulert område med formål fritidseiendom.

Tiltakene vil gi en langt bedre planløsning og brukervennlighet.

Med bakgrunn i ovennevnte søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.2 B, og plan- og bygningsloven § 1-8 for tilbygg og fasadeendring som beskrevet over og som vedlagte tegningsgrunnlag viser.

Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene (kommuneplanens arealdel) det må dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt eller skadelidende. Konf. Plan og bygningslovens § 19-2.

Vi mener det derfor bør være en overvekt av fordeler i de planer som nå er lagt frem.

MVH

Sigurd Bothner

Kopi: Mads Ketil Borge. Huk Aveny 9 B, 0287 Oslo

# Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3
Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? [X] Ja [ ] Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? [ ] Ja [X] Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? [X] Ja [ ] Nei

## Søknaden gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 194 | | | | | Kragerø kommune. Enhet for bygg og areal |

| Adresse | Postnr | Poststed |
|---|---|---|
| Grosplassen | 3770 | KRAGERØ |

**Tiltakets art**

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

[X] Tilbygg < 50 m² [ ] Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² [ ] Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)

[ ] Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2

[ ] Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)

[ ] Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet

[ ] Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1

[ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet [ ] Grunn-eiendom [ ] Anleggs-eiendom [ ] Festegrunn over 10 år [ ] Arealoverføring

[ ] Annet:

**Planlagt bruk/formål**

Beskriv: Tilbygg fritidsbolig

## Arealdisponering

**Planstatus mv.**

Sett kryss for gjeldende plan

[ ] Arealdel av kommuneplan [ ] Reguleringsplan [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan

**Areal**

| BYA eksisterende | BYA nytt | Sum BYA | BRA eksisterende | BRA nytt | Sum BRA | Tomteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| INGEN ENDRING | | | | 2,50 | 2,50 | |

**Grad av utnytting**

Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen

## Plassering

**Plassering av tiltaket**

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? [ ] Ja [ ] Nei — Vedlegg nr. Q

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? [ ] Ja [ ] Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

**Avstand**

| | | |
|---|---|---|
| Minste avstand til nabogrense | 15 | m |
| Minste avstand til annen bygning | 5 | m |
| Minste avstand til midten av vei | | m |

Dette skal vises på situasjonsplanen

## Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

| | | |
|---|---|---|
| **Flom** (TEK17 § 7-2) | Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja | Vedlegg nr |
| **Skred** (TEK17 § 7-3) | Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja | Vedlegg nr |
| **Andre natur- og miljøforhold** (pbl § 28-1) | Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr |

## Tilknytning til veg og ledningsnett

| | | |
|---|---|---|
| **Adkomst** vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4 | Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☐ Nei | Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei |
| **Overvann** | Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng | |

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.

| | | |
|---|---|---|
| **Vann-forsyning** pbl §§ 27-1, 27-3 | Tilknytning i forhold til tomta<br>☐ Offentlig vannverk ☒ Privat vannverk* — Beskriv: ingen endring<br>☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann*<br>☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*<br>Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei | Vedlegg nr Q – |
| **Avløp** pbl §§ 27-2, 27-3 | Tilknytning i forhold til tomta<br>☐ Offentlig avløpsanlegg<br>☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei<br>Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei<br>Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei | Vedlegg nr Q – |

## Vedlegg

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon | B | 1 – 2 | ☐ |
| Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader | C | 1 – 2 | ☐ |
| Situasjonsplan/avkjøringsplan | D | 1 – 2 | ☐ |
| Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende) | E | – | ☒ |
| Tegninger plan, snitt, fasade (ny) | E | 1 – 5 | ☐ |
| Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5 | I | – | ☒ |
| Rekvisisjon av oppmålingsforretning | J | – | ☒ |
| Andre vedlegg | Q | – | ☒ |

## Erklæring og underskrift

### Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

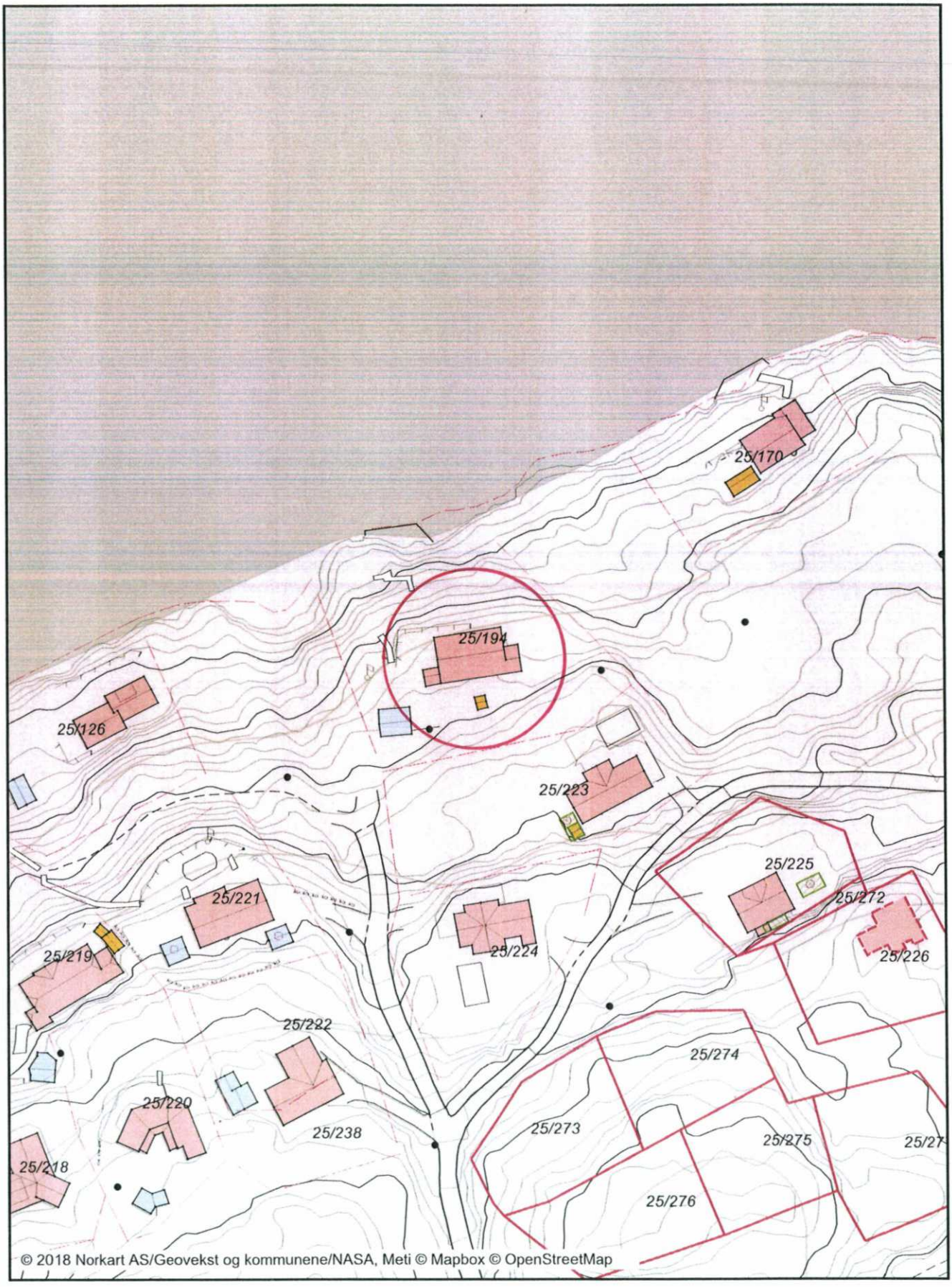
| | | |
|---|---|---|
| Navn: Mads Ketil Borge | Telefon (dagtid): | Mobiltelefon: |
| Adresse: Huk Aveny 9 B | Postnr: 0287 | Poststed: OSLO |
| Dato: 22.10.2018 | Underskrift: Mads K Borge | E-post: mads@crayon.no |
| Gjentas med blokkbokstaver: MADS KETIL BORGE | | Eventuelt organisasjonsnr: |

Sigurd Bothner - Sivilarkitekt AS
Barthebrygga 5 - 3770 Kragerø
Tlf. 35 98 85 60 , Mobil 911 38 807

**25/194**

Dato: 08.10.2018 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Sigurd Bothner - Sivilarkitekt AS
Barthebrygga 5 - 3770 Kragerø
Tlf. 35 98 88 80. Mobil 911 38 807

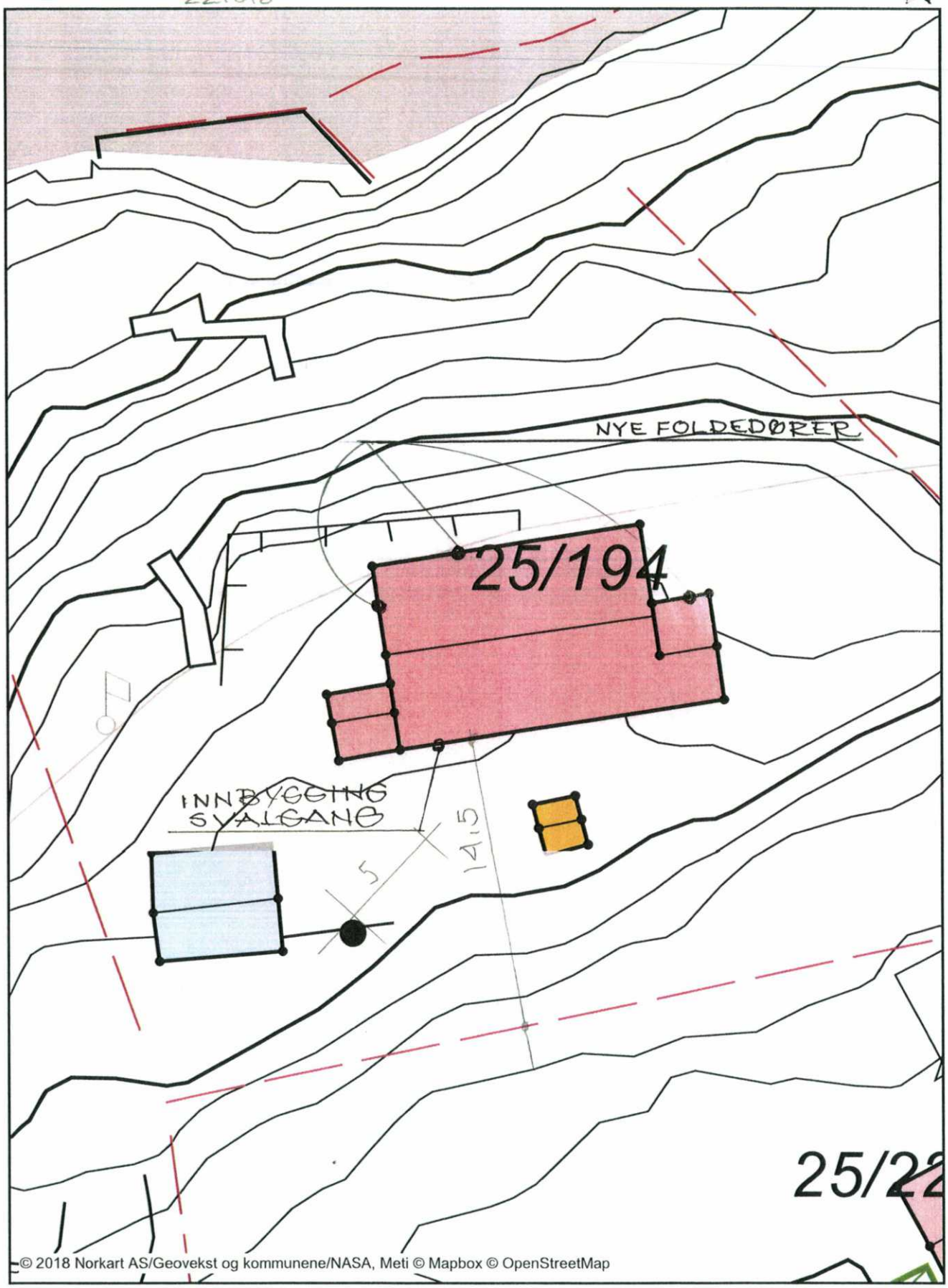
25/209

Dato: 18.09.2018
221018

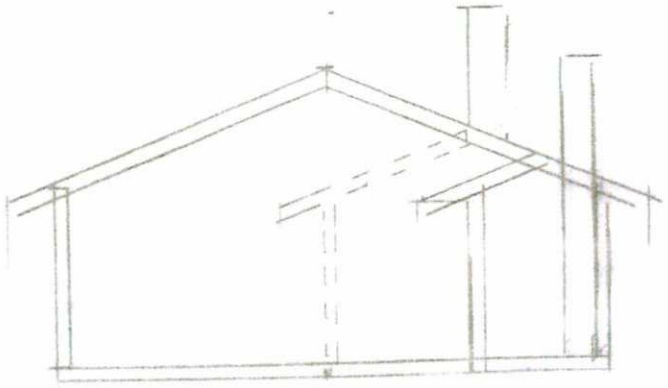
Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

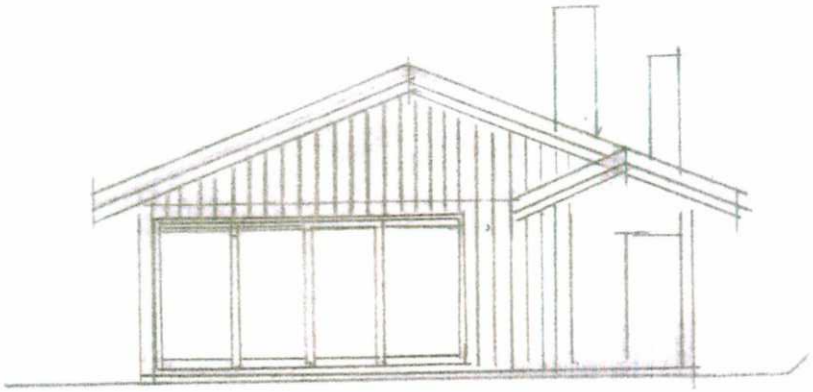
N




© 2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



SNITT



FASADE VEST

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
OG EVENTUELLT JUSTERES
PÅ STEDET

TEGNING NR:

PROSJ.NR:

DATO: 26.09.18

REV:

TYPE TILTAK:
PLAN OG FASADE-ENDRING FRITIDS-BOLIG

GNR: 25 BNR: 194

TILTAKSHAVER
BORGE

BRA: + 2,5

BVA: INGEN ENDR.

MÅLESTOKK: 1:100

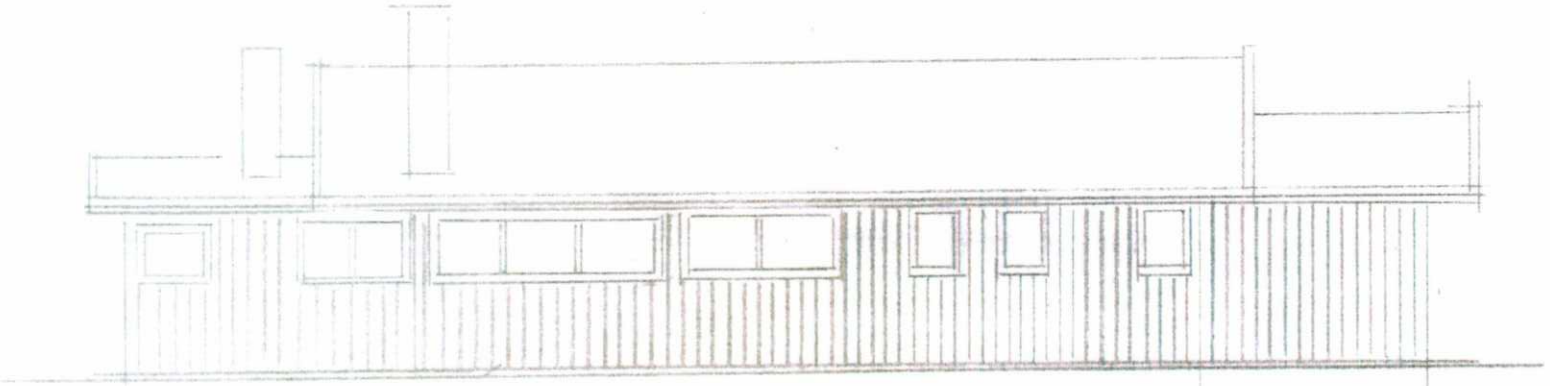
SIGN: Sigurd

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS

BARTHEBRYGGA 5
3770 KRAGERØ

MOBILNR 91138807

post@arkitektbothner.no



FASADE SØR

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
OG EVENTUELLT JUSTERES
PÅ STEDET

TEGNING NR:

PROSJ.NR

DATO: 260918

REV:

TYPE TILTAK:
PLAN OG FASADE-ENDRING FRITIDS-BOLIG

GNR: 25 BNR: 194

TILTAKSHAVER
BORGE

BRA: + 2,5

BYA: INGEN ENDR.

MÅLESTOKK: 1:100

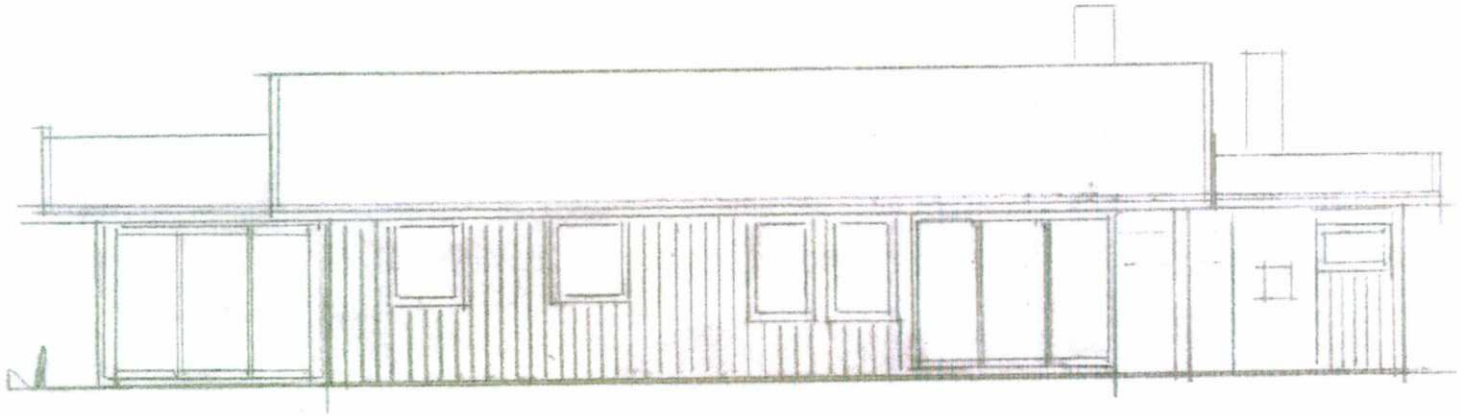
SIGN

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS

BARTHEBRYGGA 5
3770 KRAGERØ

MOBILNR 91136807

post@arkitektbothner.no



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
OG EVENTUELLT JUSTERES
PÅ STEDET

FASADE NORD

TEGNING NR:

PROSJ.NR

DATO: 26.09.18

REV:

TYPE TILTAK:
PLAN OG FASADE-ENDRING FRITIDS-BOLIG

GNR: 25 BNR: 194

TILTAKSHAVER
BORGE

BRA: + 2,5

BYA: INGEN ENDR.

MÅLESTOKK: 1:100

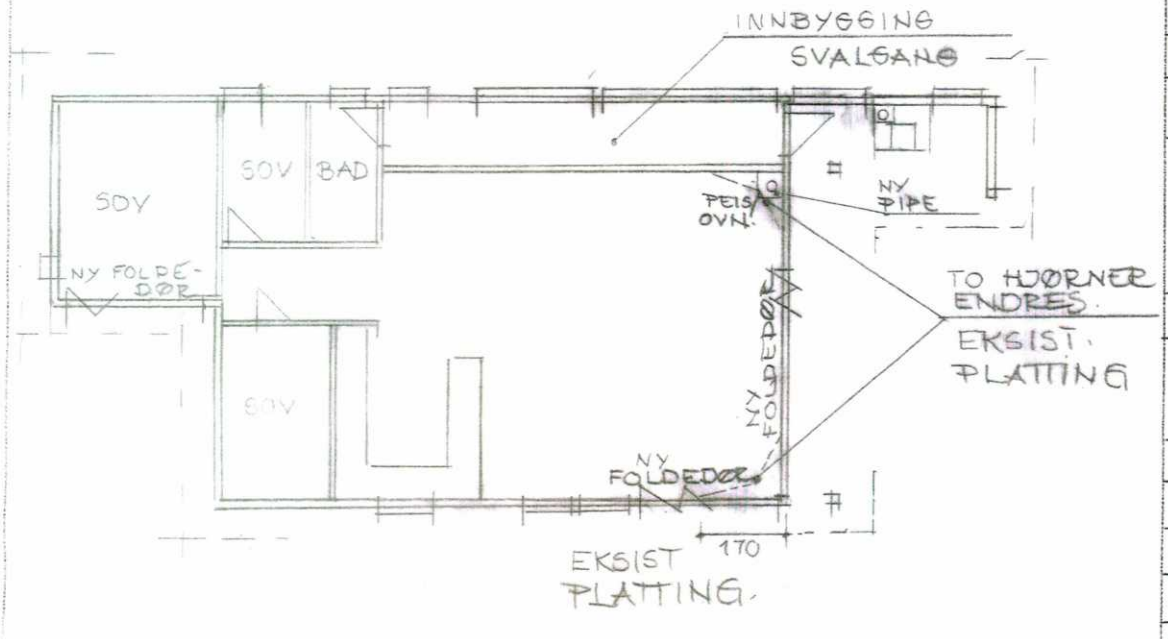
SIGN

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS

BARTHEBRYGGA 5
3770 KRAGERØ

MOBILNR 91136807

post@arkitektbothner.no




ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
OG EVENTUELLT JUSTERES
PÅ STEDET

PLAN

TEGNING NR:

PROSJ.NR

DATO: 26.09.18

REV: 8.10.18

TYPE TILTAK:
PLAN OG FASADE-ENDRING FRITIDS-BOLIG

GNR: 25 BNR: 194

TILTAKSHAVER
BORGE

BRA: + 2,5

BYA: INGEN ENDR.

MÅLESTOKK: 1:100

SIGN: Sigurd

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS

BARTHEBRYGGA 5
3770 KRAGERØ

MOBILNR 91138807

post@arkitektbothner.no

Vedlegg nr.
C – 1

# Opplysninger gitt i nabovarsel **sendes kommunen sammen med søknaden**

**(Gjenpart av nabovarsel)**
Pbl § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

**Tiltak på eiendommen:**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiendommens adresse | Postnr. | Poststed |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 194 | | | Grosplassen | 3770 | KRAGERØ |

| Eier/fester | Kommune |
|---|---|
| | Kragerø kommune. Enhet for bygg og areal |

**Det varsles herved om**

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [x] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [x] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

**Dispensasjon** etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [x] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan
Gumøy Østre

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

Tilbygg og fasadeendring.

Vedlegg nr. Q –

**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**

Foretak/tiltakshaver
Sivilarkitekt Sigurd Bothner AS

| Kontaktperson, navn | E-post | Telefon | Mobil |
|---|---|---|---|
| | post@arkitektbothner.no | | 91138807 |

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk):

**Merknader sendes til**

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

| Navn | Postadresse |
|---|---|
| Sivilarkitekt Sigurd Bothner AS | Barthebrygga 5 |
| Postnr. / Poststed: 3770 KRAGERØ | E-post: post@arkitektbothner.no |

**Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet**

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Dispensasjonssøknad/vedtak | B | 1 — 2 | ☐ |
| Situasjonsplan | D | 1 — 2 | ☐ |
| Tegninger snitt, fasade | E | 1 — 4 inkl plantegn | ☐ |
| Andre vedlegg | Q | — | ☒ |

**Underskrift**

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

| Sted | Dato | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver |
|---|---|---|
| Kragerø | 08.10.2018 | |
| | | Gjentas med blokkbokstaver |

Sigurd Bothner - Sivilarkitekt AS
Barthebrygga 5 - 3770 Kragerø
Tlf. 35 98 88 60, Mobil 911 38 807

| Vedlegg | Side | - av |
|---|---|---|
| C - 2 | 1 | 1 |

# Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

**Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.**

**Tiltaket gjelder**

| Eiendom/ byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 25 | 194 | | | | | Kragerø kommune. Enhet for bygg o |
| | Adresse | | | | Postnr. | Poststed | |
| | Grosplassen | | | | 3770 | KRAGERØ | |

**Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:**

| Nabo-/gjenboereiendom | | | | Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | Dato sendt e-post |
| 25 | 1 m fl | | | Ellef Ellegård | | |
| Adresse | | | | Adresse | | Kvittering vedlegges |
| Grosplassen 12 | | | | Syngårdsstrandveien 1 | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| 3783 | KRAGERØ SKJÆRGÅRD | | | 3783 | KRAGERØ SKJÆRGÅRD | |
| Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | Sign. | | Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign. |

Denne del klistres på kvittering
RA 0358 7446 3NO

| Nabo-/gjenboereiendom | | | | Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | Dato sendt e-post |
| 25 | 223 | | | Sten Markussen Krogh | | |
| Adresse | | | | Adresse | | Kvittering vedlegges |
| Grosplassen 25 | | | | Røstmyrveien 25 | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| 3783 | KRAGERØ SKJÆRGÅRD | | | 3030 | DRAMMEN | |
| Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | Sign. | | Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign. |

Denne del klistres på kvittering
RA 0358 7445 0NO

| Nabo-/gjenboereiendom | | | | Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | Dato sendt e-post |
| | | | | | | |
| Adresse | | | | Adresse | | Kvittering vedlegges |
| | | | | | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| | | | | | | |
| Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | Sign. | | Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign. |

| Nabo-/gjenboereiendom | | | | Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | Dato sendt e-post |
| | | | | | | |
| Adresse | | | | Adresse | | Kvittering vedlegges |
| | | | | | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| | | | | | | |
| Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | Sign. | | Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign. |

| Nabo-/gjenboereiendom | | | | Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn | | Dato sendt e-post |
| | | | | | | |
| Adresse | | | | Adresse | | Kvittering vedlegges |
| | | | | | | |
| Postnr. | Poststed | | | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr. |
| | | | | | | |
| Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | Sign. | | Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign. |

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

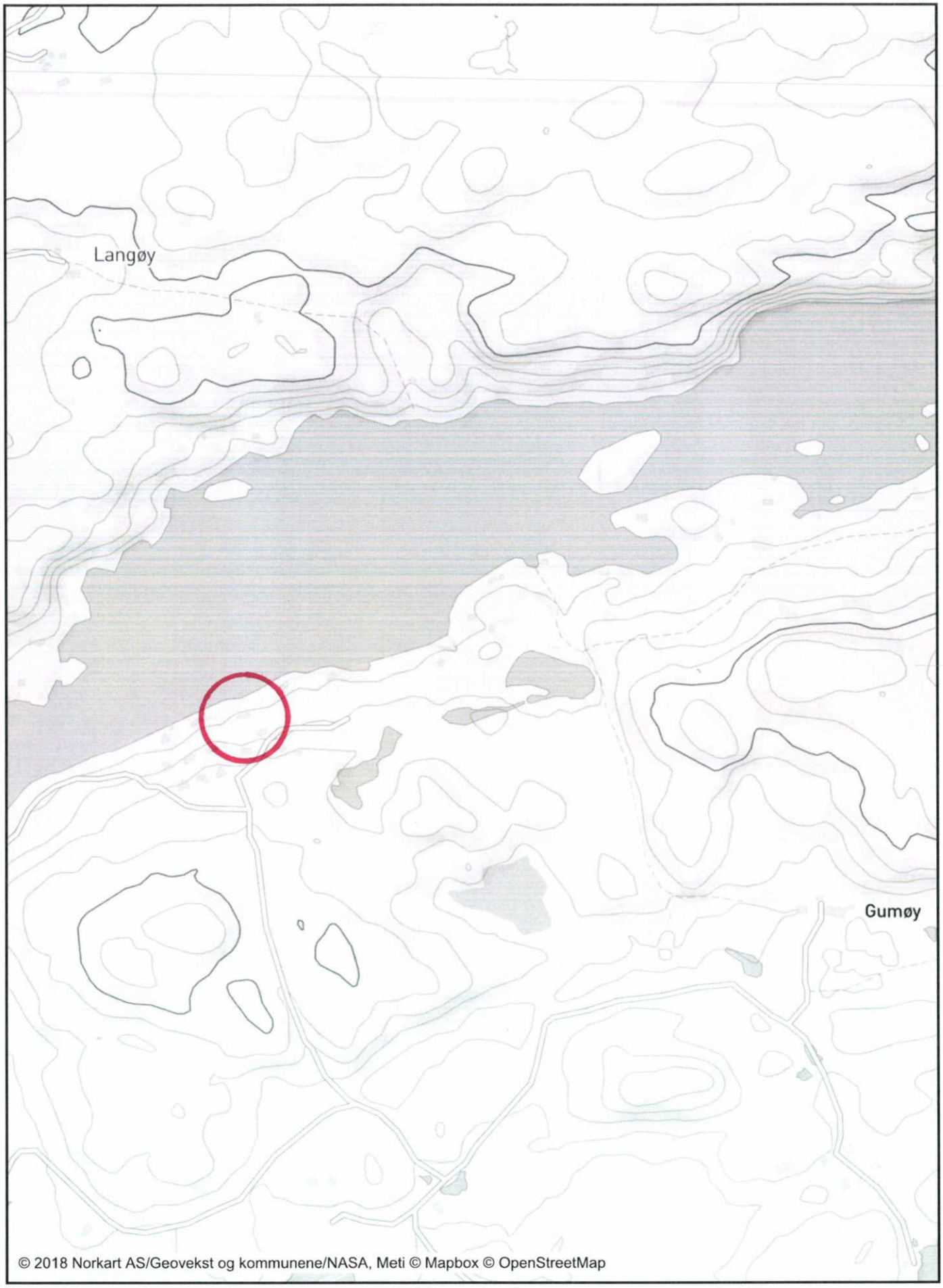
Samlet antall sendinger: 2 Sign.

122861 Dato: 08-10-18 M. Lundhaug

**25/194**

Dato: 31.10.2018 Målestokk: 1:7500 Koordinatsystem: UTM 32N

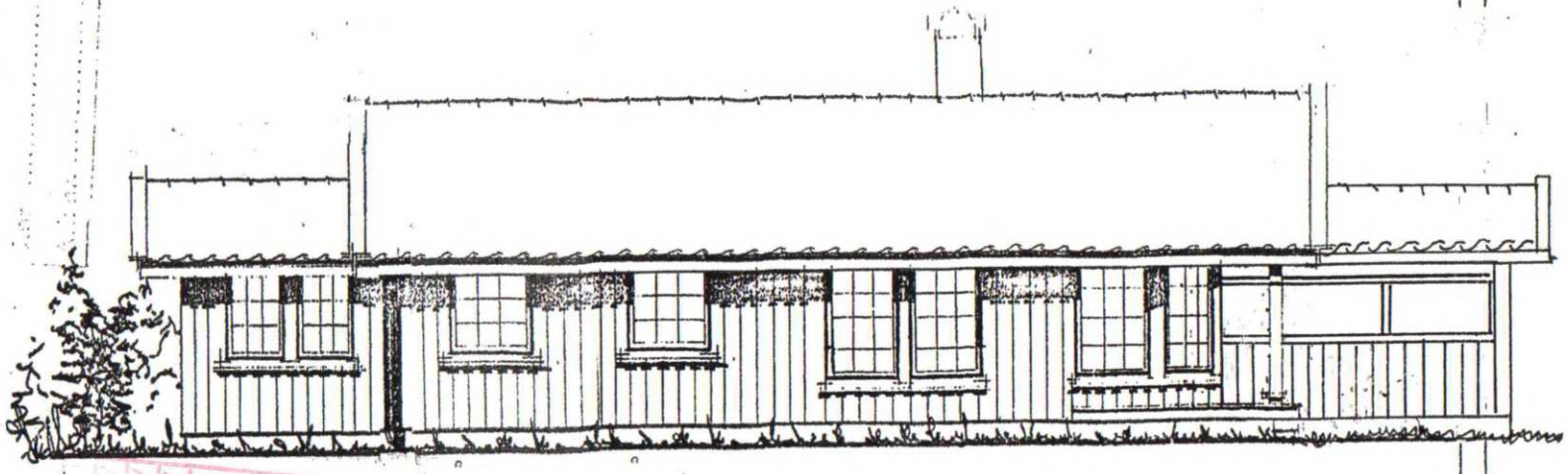
N



E 1

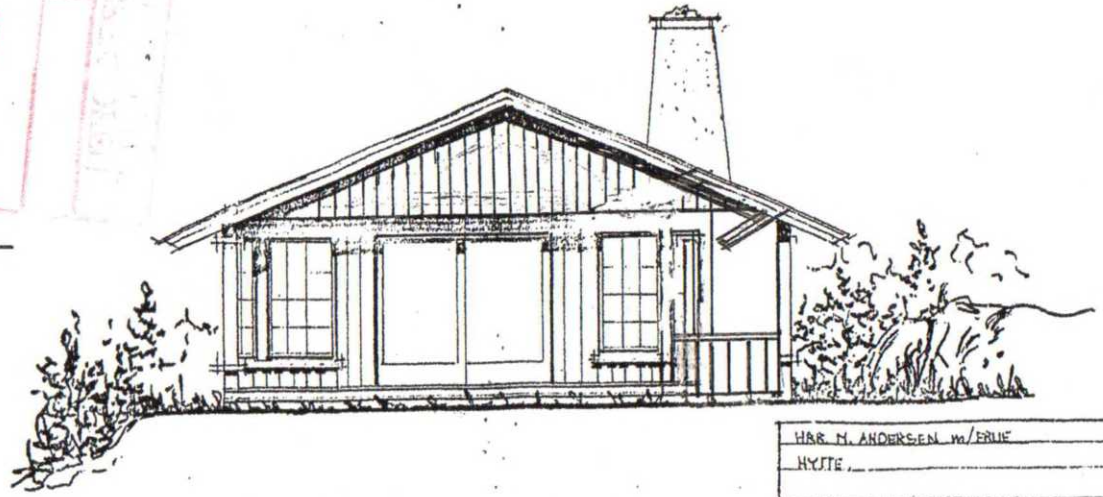
26. 03.

Fasade mot nord



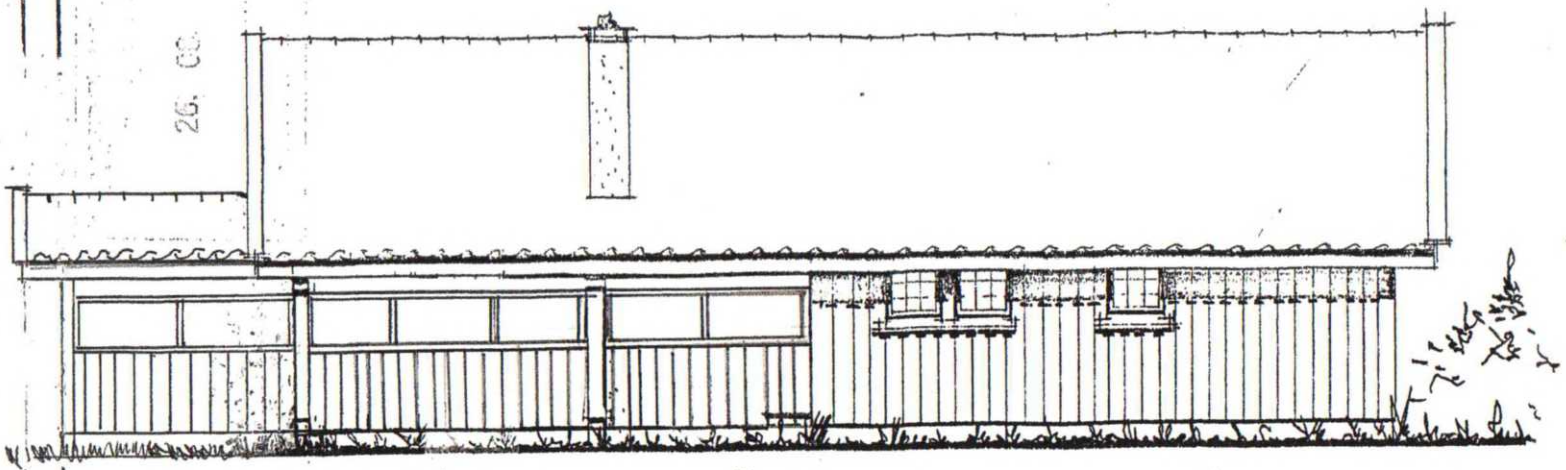
Dato: 18 MAI 2005
Arkitekt
Arkitekt

Fasade mot vest

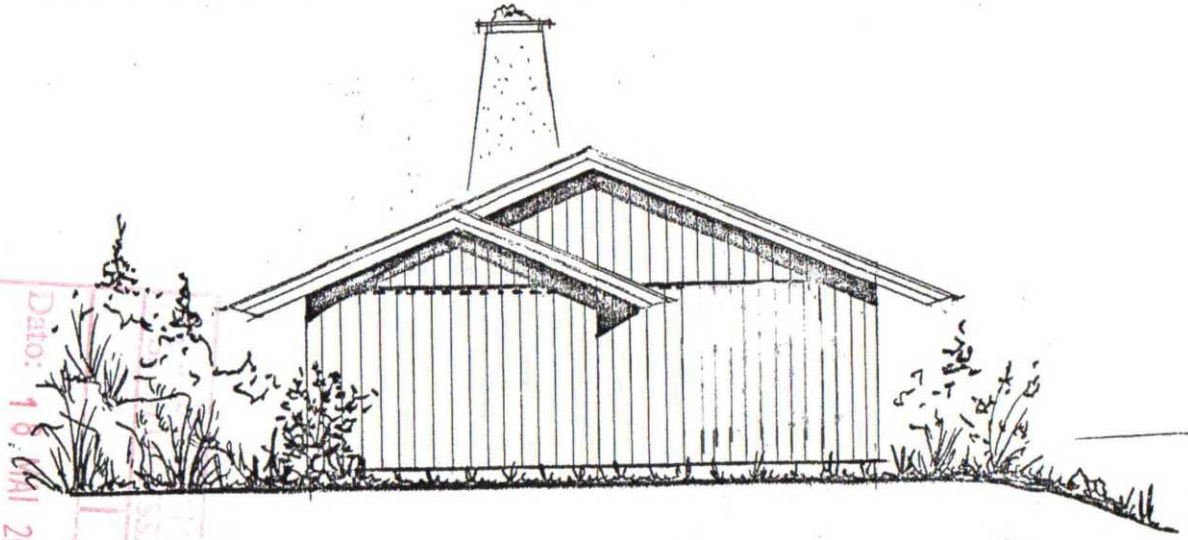


| | |
|---|---|
| H&R. N. ANDERSEN m/FRUE | HÅL 1:50 |
| HYTTE | TEGN. Oli Gjølberg |
| Skien, dens. 5-6-80. Ole Fløttum, Gulskinnsvn. | 4 |

E2



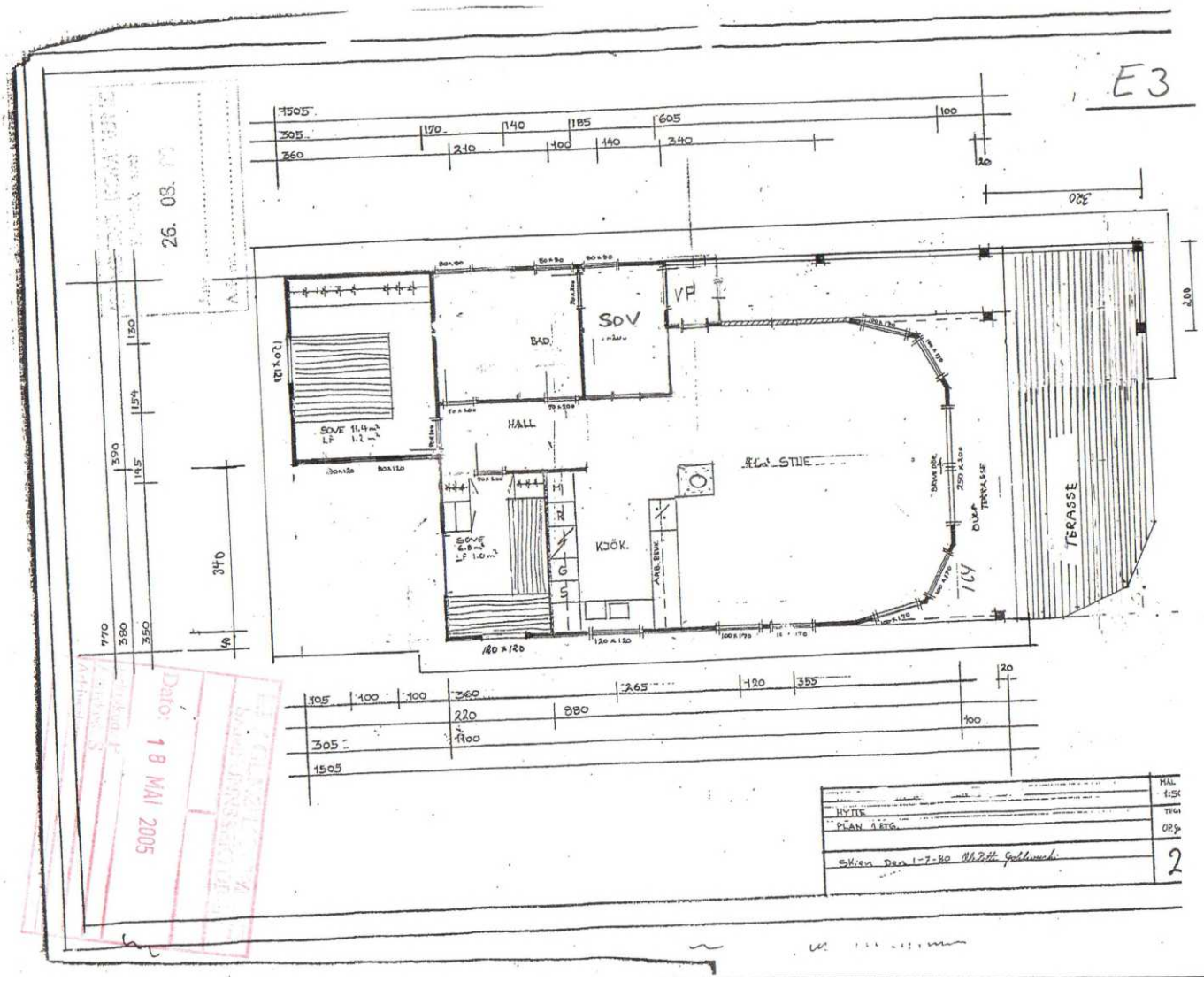
Fasade mot syd



Fasade mot øst

Dato: 18 JAN 2005

| | |
|---|---|
| HYTTE | MÅL 1:50 |
| FASADE MOT: | TEGN O.P.Gabrielsen |
| Skien Den 27-6-80 B.G.Pettersen Co./c Uniowski | 5 |

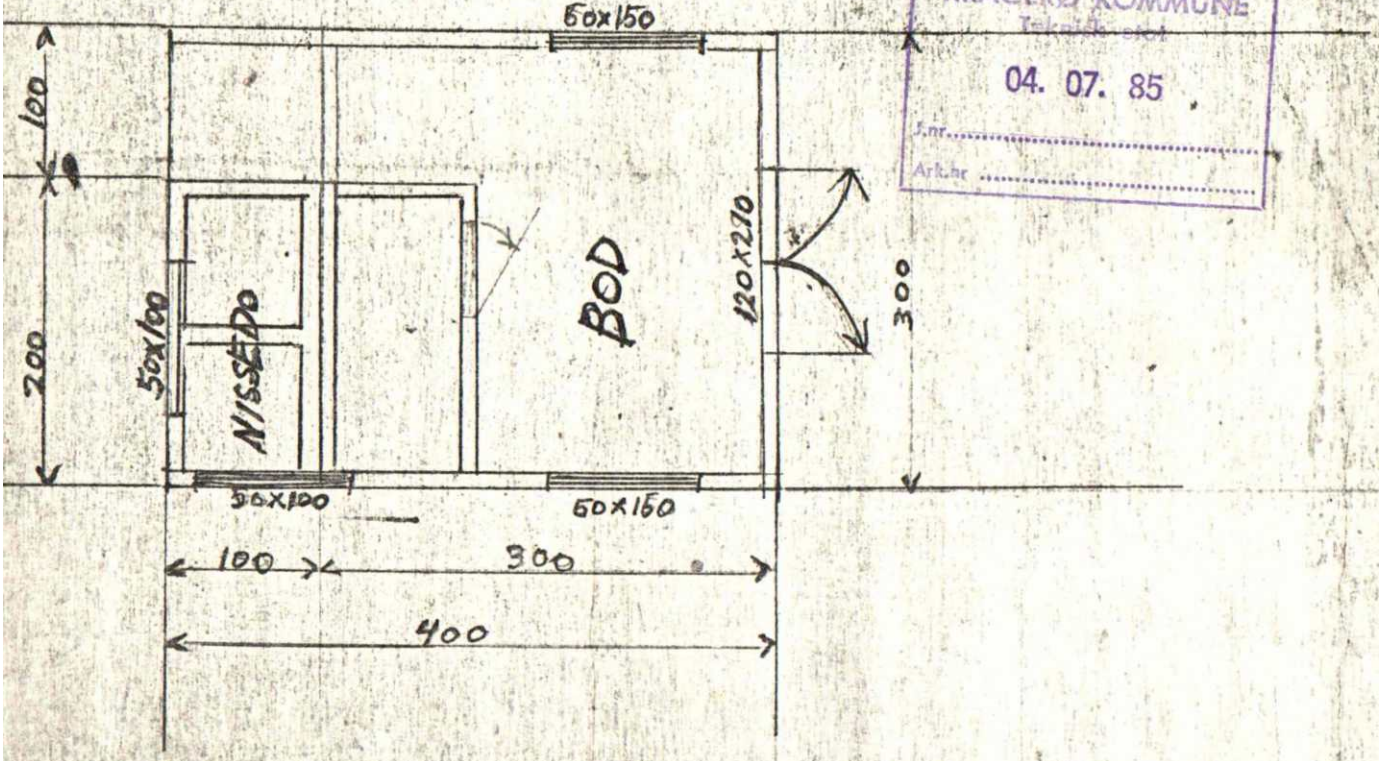

E3
SOV
VP
BAD.
HALL
KJÖK.
TERRASSE
26. 03.
Dato: 18 MAI 2005
HYTTE
PLAN 1 ETG.

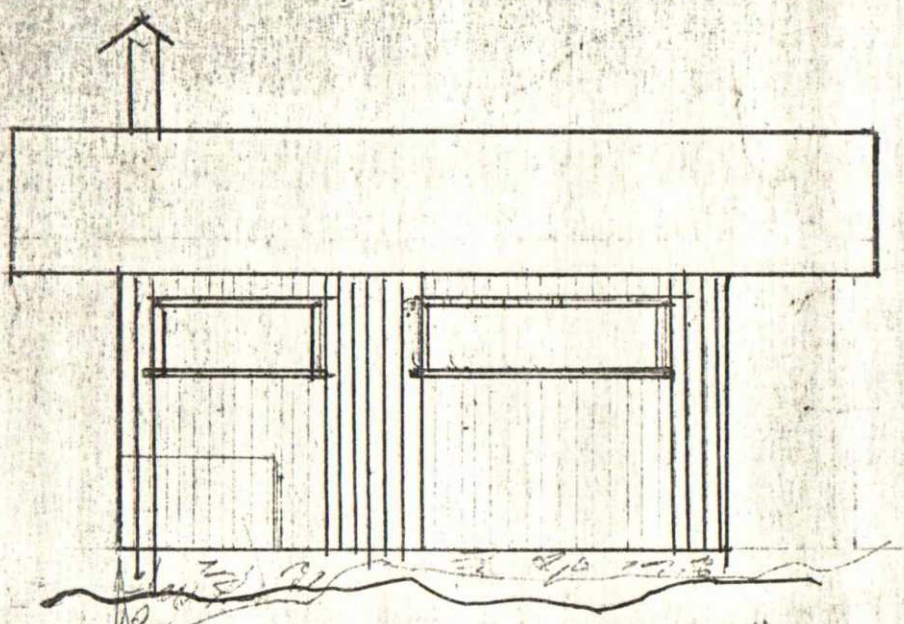
J 1



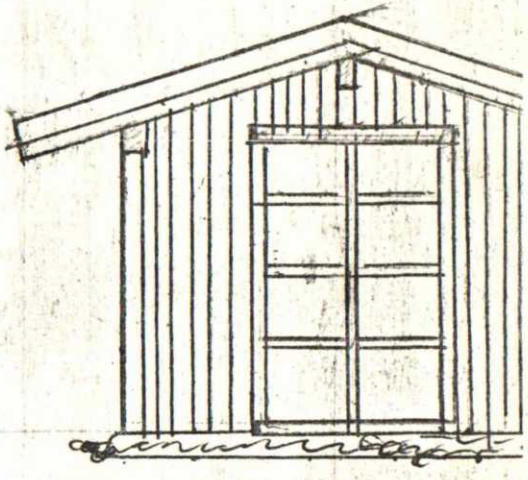
18 MAI 2005
Arkivkode:
Arkivsaksnr:
Dok nr.:

KRAGERØ KOMMUNE
Teknisk etat
04. 07. 85
Sak nr.
Ark.bet



FASADE MOT KREPPA



FASADE MOT HYTTA.

# Bod m/NISSEDO M 1:50

Morten Andersen

GNR 25 Br NR 194 Gumøy

# MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

| Kommune |
|---|
| KRAGERØ |

| J.nr. |
|---|
| 126/97 |
| Målebrev nr. |
| 56/48 |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 25 | 194 | |
| | Bruksnavn/adresse: SOLKNATTEN | | |
| **Areal** | 2078 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** | 08.09.97 |
| **Rekvirent** | Bjørg Ellegård Andersen |
| **Bestyrer** | Knut Taraldsen |
| **Forretning** | Kartforretning over eiendommen Furuvika<br>Gnr. 25. Bnr. 194. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Kragerø | 10.09.97 | Knut Taraldsen | Anne Lise Lønne |

**GAB**

| Registreringsstempel |
|---|
| |

**Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)

| Dagboksstempel |
|---|
| Dbnr. 2853/97<br>08.10.1997 |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

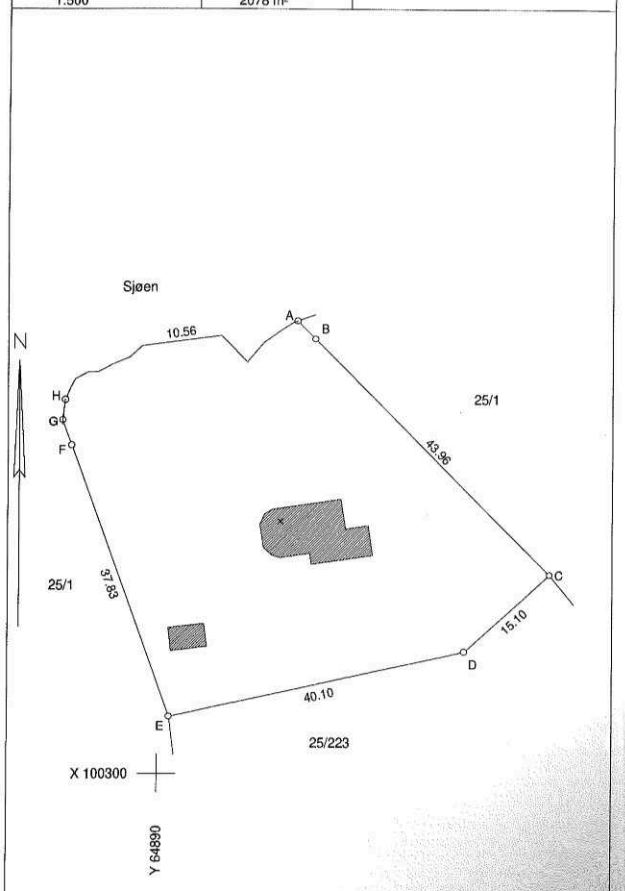
| |
|---|
| |

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

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 25 | 194 | |
| Representasjonspunkt X 100333 | Y 64906 | Z |
| Kartblad BY021-1-2 | X | Landsnett |
| Målestokk 1:500 | Areal 2078 m² | |

# MÅLEBREVKART

| Jnr |
|---|
| 126/97 |
| Målebrev nr |
| 56/48 |

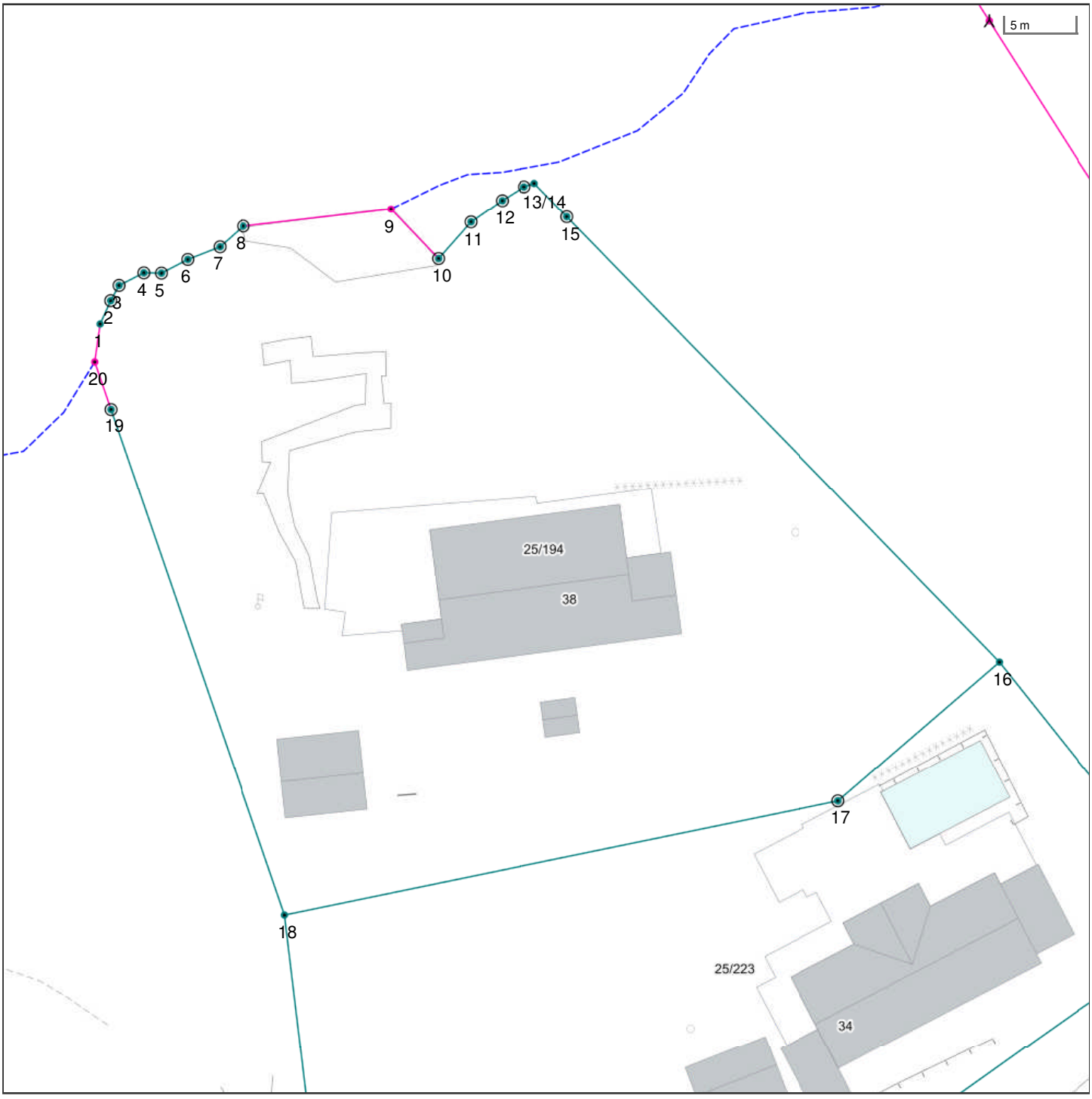



***Gnr. 25 Bnr. 194 Areal 2078 KvM X 100333 Y 64906***

| ***PUNKT*** | ***X*** | ***Y*** | ***SIDE*** | ***MERKING*** |
|---|---|---|---|---|
| A 63 | 100359.45 | 64908.46 | 3.32 | Strandlinje |
| B 62 | 100357.11 | 64910.82 | 43.96 | Gkj. bolt i fjell |
| C 55 | 100326.14 | 64942.02 | 15.10 | Gkj. bolt i fjell |
| D 27 | 100316.12 | 64930.73 | 40.10 | Gkj. bolt i fjell |
| E 56 | 100307.40 | 64891.59 | 37.83 | Gkj. bolt i fjell |
| F 61 | 100342.95 | 64878.65 | 3.55 | Gkj. bolt i fjell |
| G 64 | 100346.29 | 64877.44 | 2.70 | Strandlinje |
| H 64 | 100348.97 | 64877.78 | 1.81 | Strandlinje |

Utskriftsdato: 10.03.2026

# Eiendomskart for eiendom 4014 - 25/194//




*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** | 2 076,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6528673,17 | **Øst** | 529447,88 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6528689,4 | 529419,82 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 2,70 | |
| 2 | 6528691,05 | 529420,56 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,81 | |
| 3 | 6528692,13 | 529421,14 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,23 | |
| 4 | 6528693,03 | 529422,89 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,97 | |
| 5 | 6528693,02 | 529424,14 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,25 | |
| 6 | 6528694 | 529426 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,10 | |
| 7 | 6528694,91 | 529428,28 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,45 | |
| 8 | 6528696,39 | 529429,94 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,22 | |
| 9 | 6528697,69 | 529440,42 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 10,56 | |
| 10 | 6528694,2 | 529443,82 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,87 | |
| 11 | 6528696,81 | 529446,1 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,47 | |
| 12 | 6528698,35 | 529448,31 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,69 | |
| 13 | 6528699,34 | 529449,87 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,85 | |
| 14 | 6528699,59 | 529450,59 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 0,76 | |
| 15 | 6528697,23 | 529452,92 | 14 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,32 | |
| 16 | 6528665,99 | 529483,83 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 43,95 | |
| 17 | 6528656,07 | 529472,45 | 14 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 15,10 | |
| 18 | 6528647,71 | 529433,25 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 40,08 | |
| 19 | 6528683,37 | 529420,64 | 14 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,82 | |
| 20 | 6528686,72 | 529419,46 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 3,55 | |

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Kragerø kommune: Grunneiendom 4014-25/194

Norkart
Utskriftsdato: 10.03.2026 15:08

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 | SOLKNATTEN | Beregnet areal | 2076.8 |
| Etablert dato | 13.12.1979 | Historisk oppgitt areal | 2078 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 25/194 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 25/194 |
| Nymatrikulering av grunneiendom<br>Nymatrikulering | 13.12.1979 | | | 25/194 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 13.12.1979 | | | 25/1 (-2078), 25/194 (2078) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6528673.17 | 529447.88 | 0 | Ja | 2076.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BORGE MADS KETIL<br>F240957***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Huk aveny 9B<br>0287 OSLO | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Grosplassveien 38

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD | Kirkesogn | 05090103 Skåtøy |
| Grunnkrets | 304 Langøy-Gumøy | Tettsted | |
| Valgkrets | 4 Kragerø | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 15603976 | | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 15603976 | 1 | Tilbygg | Igangsettingstillatelse (IG) | 07.12.2018 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 15603984 | | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) | |

## 1: Bygning 15603976: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 88 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 88 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 93,8 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 11.02.2005 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fritidsbolig | Grosplassveien 38 | H0101 | 25/194 | 88 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 88 | 88 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygningsendring 15603976-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 07.12.2018

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 13 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 13 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | 13,7 |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | 13,7 |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 07.12.2018 | 13.12.2018 | |
| Igangsettingstillatelse | 07.12.2018 | 13.12.2018 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fritidsbolig | Grosplassveien 38 | H0101 | 25/194 | 13 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 13 | 13 | 0 | 13,7 | 13,7 |

## *3: Bygning 15603984: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 10,8 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 10,8 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 12 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 11.02.2005 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 25/194 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 10,8 | 10,8 | 0 | 0 | 0 |

Kragerø kommune

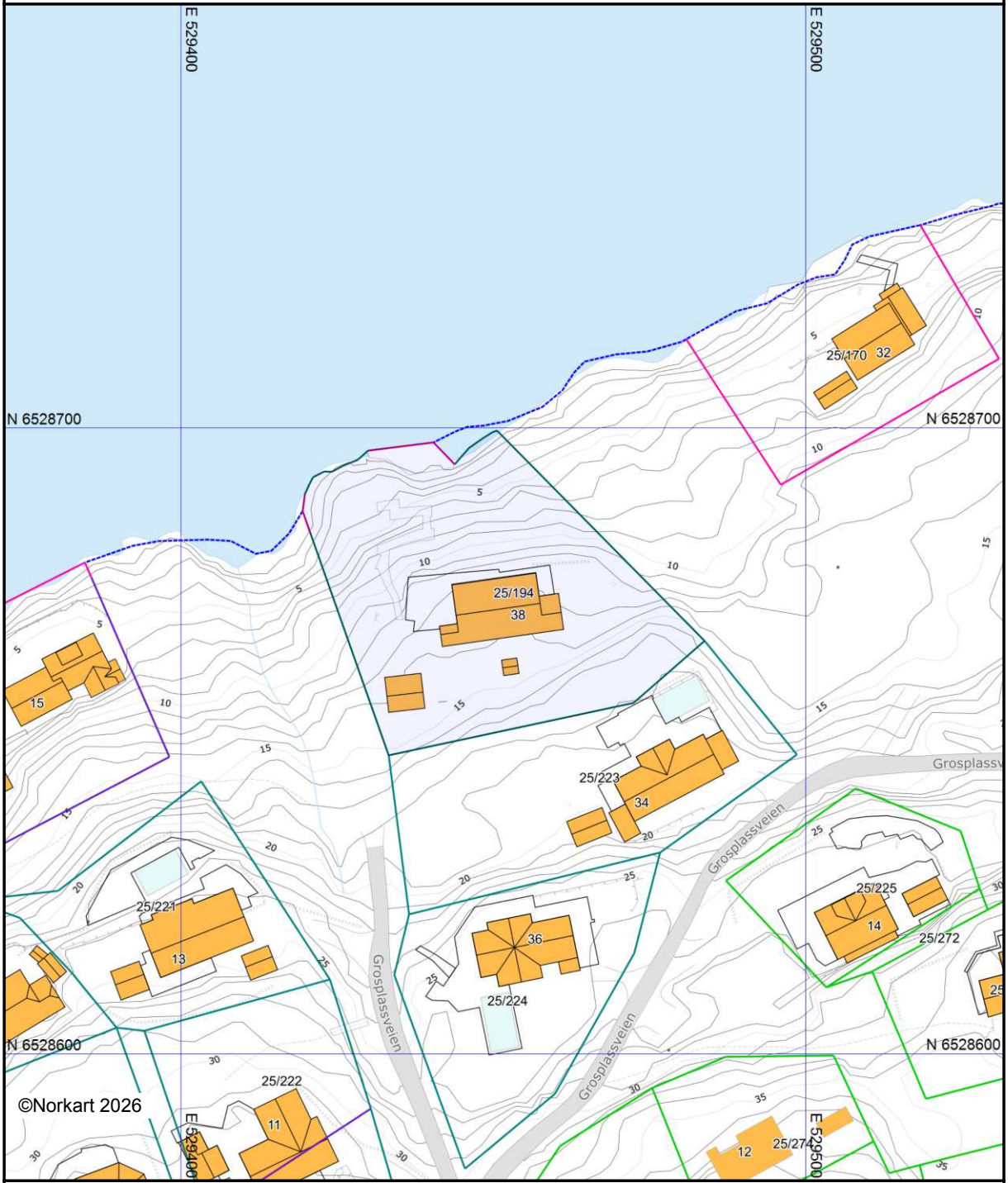
# Grunnkart

Eiendom: 25/194
Adresse: Grosplassveien 38
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

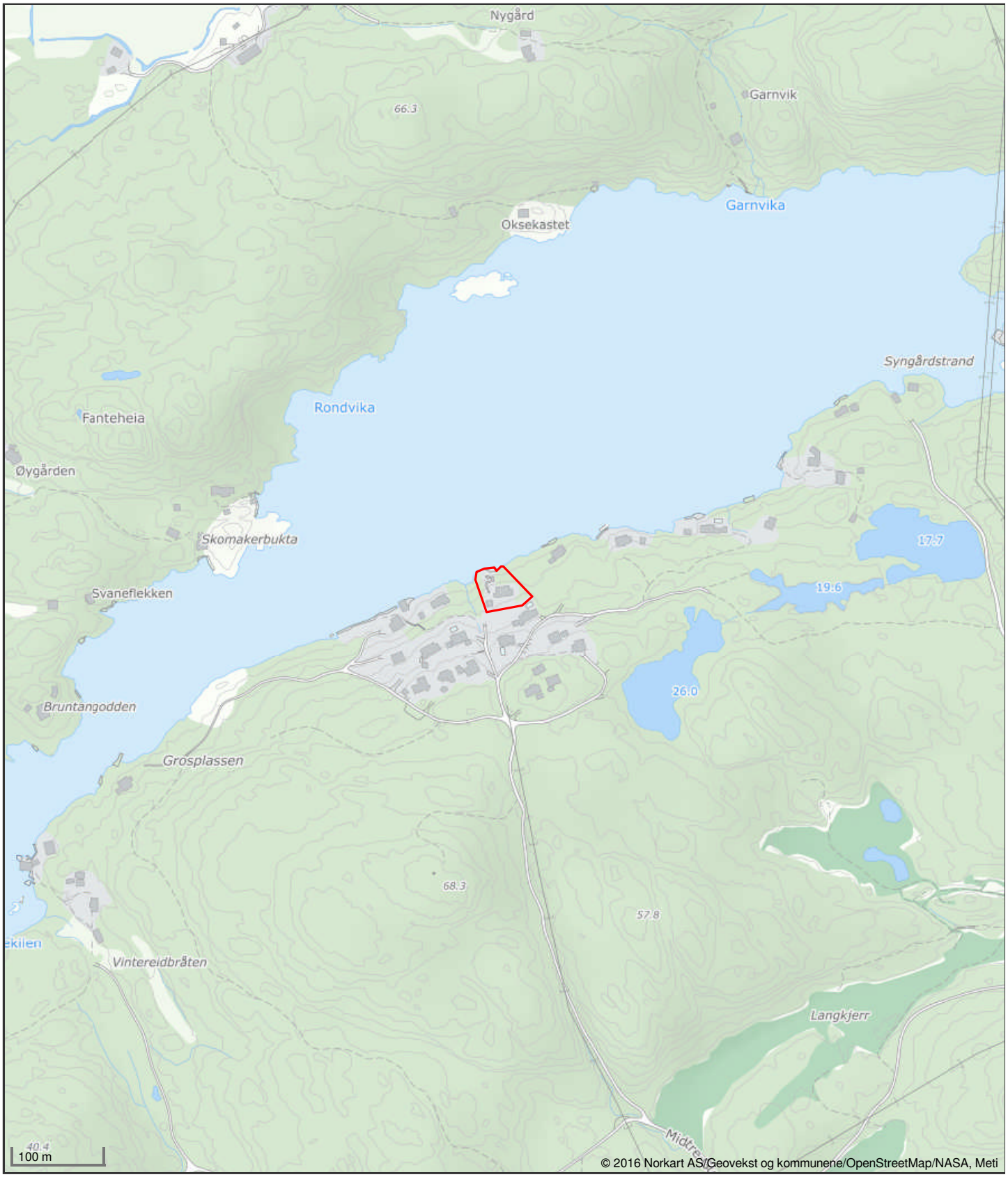
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 10.03.2026

# Oversiktskart for eiendom 4014 - 25/194//




*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.*

# Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Borge Mads Ketil

Huk Aveny 9b

0287 Oslo

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Grosplassveien 38 | **Dato:** | 11.03.2026 |
| **Eiendom:** | 25 / 194 / 0 / 0 | **Saksreferanse:** | |
| **Antall røykløp:** | 1 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Vår referanse:** | |
| **Antall avvik:** | 0 | **Avtale nr:** | 3121 |

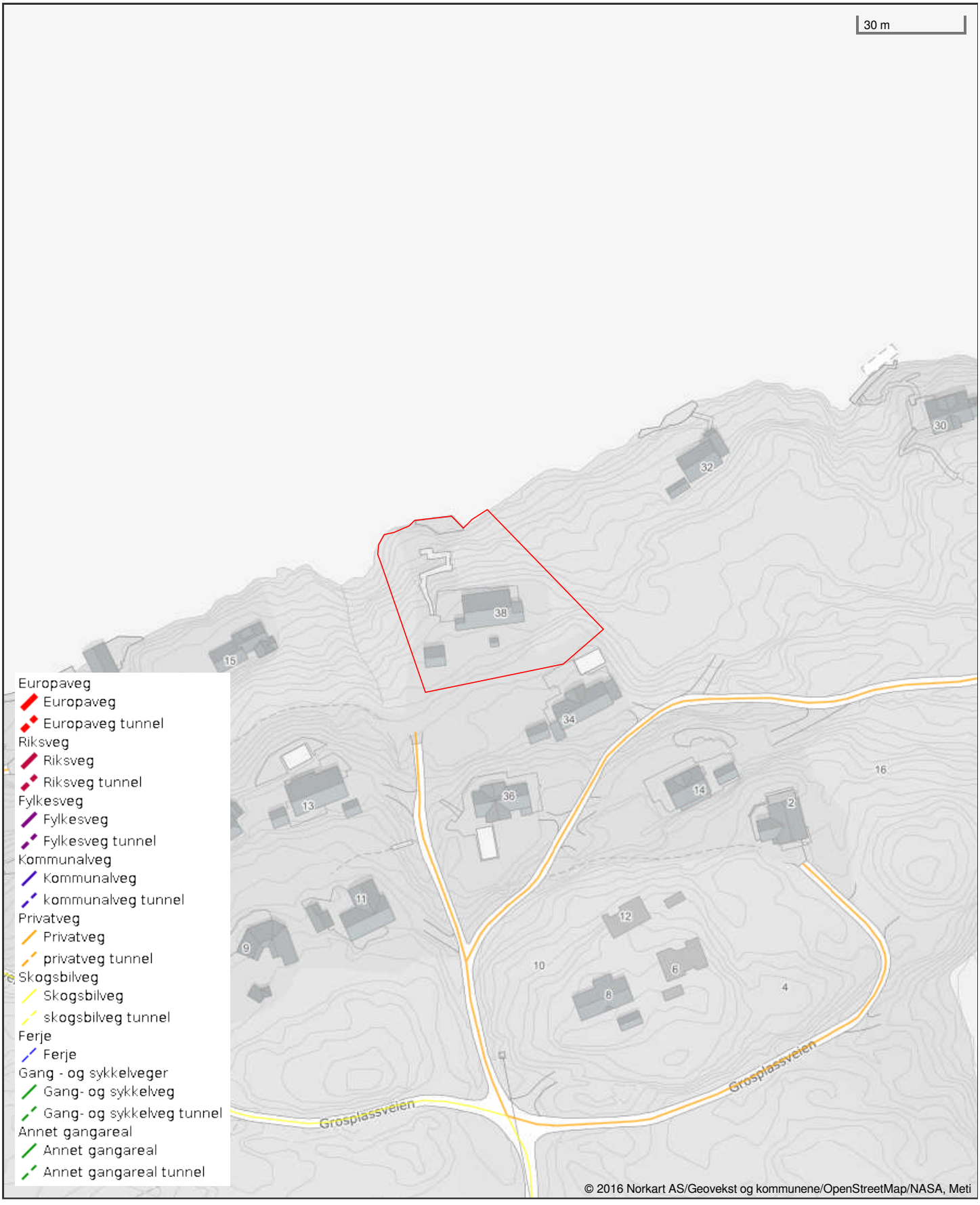
## Registrerte enheter/tilsyn:

| Enhet | Tilsyndato | Status tilsyn | Hyppighet | Ant.røykløp |
|---|---|---|---|---|
| Grosplassveien 16 ( - - ) Hytter, Sommerhus, Fritidsbygg | | | | 1 |

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Utskriftsdato: 10.03.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4014 - 25/194//




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

Utskriftsdato: 10.03.2026

# Kragerø kommune

**Adresse:** Postboks 128, 3791 KRAGERØ

**Telefon:** 35 98 62 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4014 | **Gårdsnr.** | 25 | **Bruksnr.** | 194 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Grosplassveien 38, 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.

Kragerø kommune

# Ledningskart

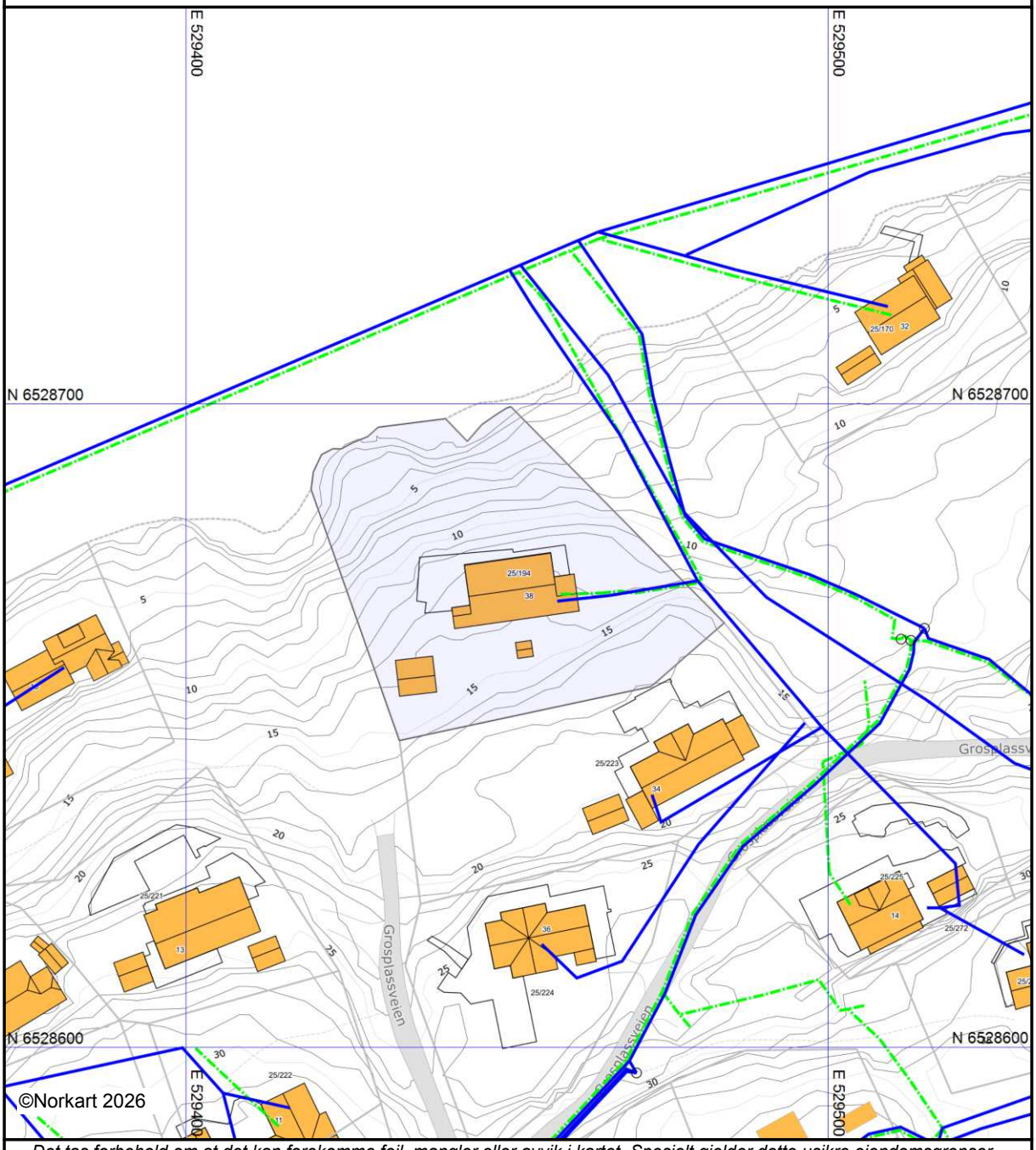
Eiendom: 25/194
Adresse: Grosplassveien 38
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

# Grosplassveien 38

## AVSTAND TIL SJØ

**26 m**



## VINTERSPORT

**Langrenn**



## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Sjøbua Valle | 4.8 km |
| Spar Kirkebukta Kragerø | 6.1 km |

## AVSTAND TIL BYER

| | |
|---|---|
| Kragerø | 6.3 km |
| Porsgrunn | 28.3 km |
| Skien | 35 km |
| Sandefjord | 48.4 km |
| Oslo | 132.7 km |
| Stavanger | 217 km |
| Bergen | 288.1 km |

## AKTIVITETER

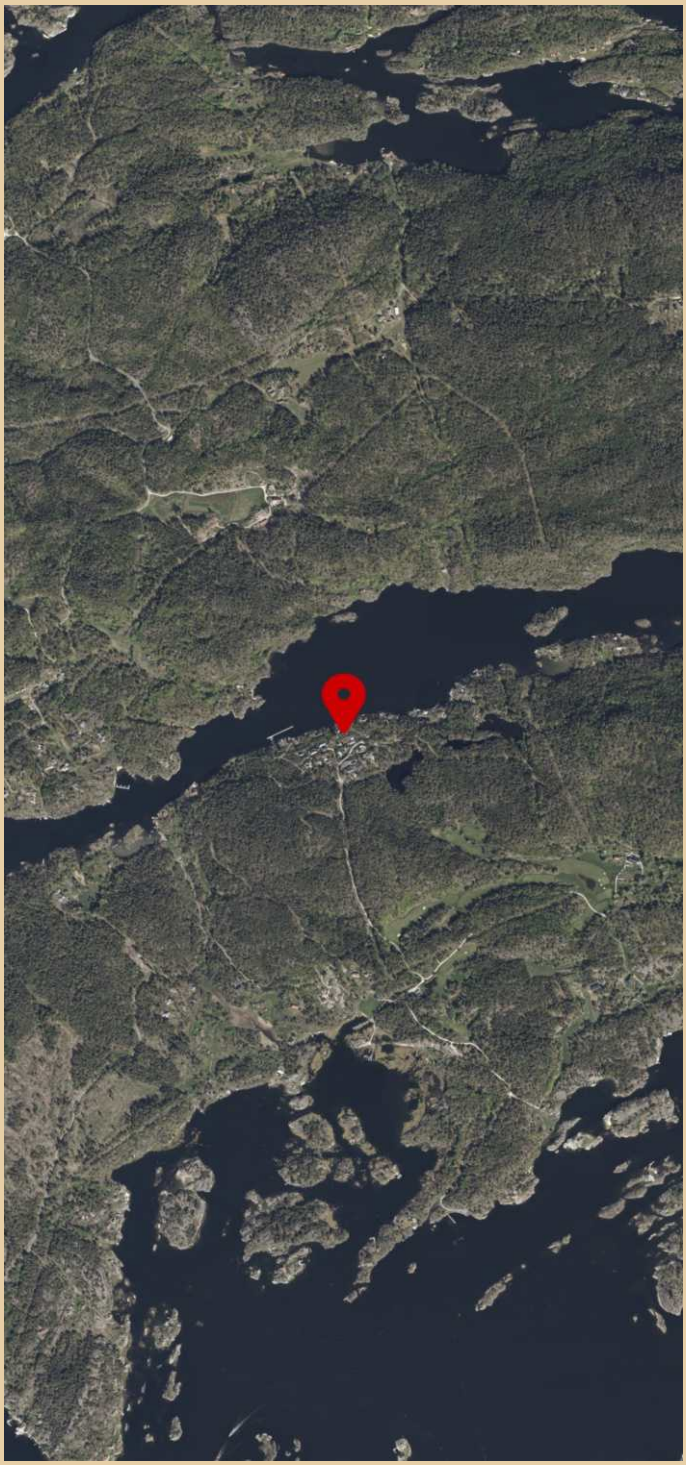
| | |
|---|---|
| Mellommyra,flerbruksanlegg | 5.1 km |
| Treningsbane kunstgress | 6.5 km |
| Kragerø Stadion | 6.6 km |
| Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole | 6.7 km |
| Kragerø skole | 6.7 km |
| Langjordet lekeplass | 6.8 km |
| Ballbinge Kilen | 7 km |
| Kalstad banen fotballbane | 7.2 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Mellommyra,flerbruksanlegg | 5.1 km |
| Treningsbane kunstgress | 6.5 km |
| Family Fitness Kragerø | 6.7 km |
| MOT Kragerø | 8.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sandefjord lufthavn Torp | 52.7 km |
| Neslandsvatn stasjon<br>Linje F5 | 22 km |
| Gjerstad stasjon<br>Linje F5 | 28.2 km |
| Barmsøyveien kryss<br>Linje 459 | 4.1 km |
| Kristiansand Kjevik | 113.6 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

# Grosplassveien 38

## AVSTAND TIL SJØ

**26 m**



## VINTERSPORT

**Langrenn**



## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Sjøbua Valle | 4.8 km |
| Spar Kirkebukta Kragerø | 6.1 km |

## AVSTAND TIL BYER

| | |
|---|---|
| Kragerø | 6.3 km |
| Porsgrunn | 28.3 km |
| Skien | 35 km |
| Sandefjord | 48.4 km |
| Oslo | 132.7 km |
| Stavanger | 217 km |
| Bergen | 288.1 km |

## AKTIVITETER

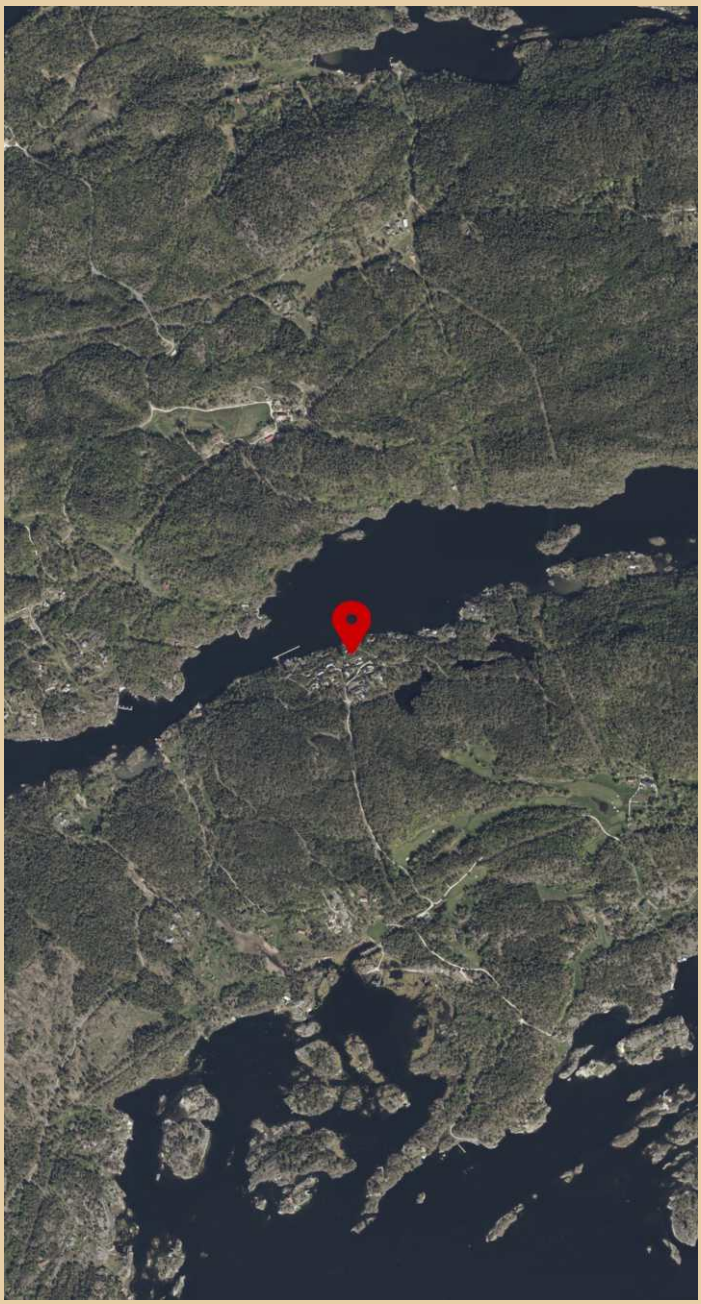
| | |
|---|---|
| Mellommyra,flerbruksanlegg | 5.1 km |
| Treningsbane kunstgress | 6.5 km |
| Kragerø Stadion | 6.6 km |
| Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole | 6.7 km |
| Kragerø skole | 6.7 km |
| Langjordet lekeplass | 6.8 km |
| Ballbinge Kilen | 7 km |
| Kalstad banen fotballbane | 7.2 km |

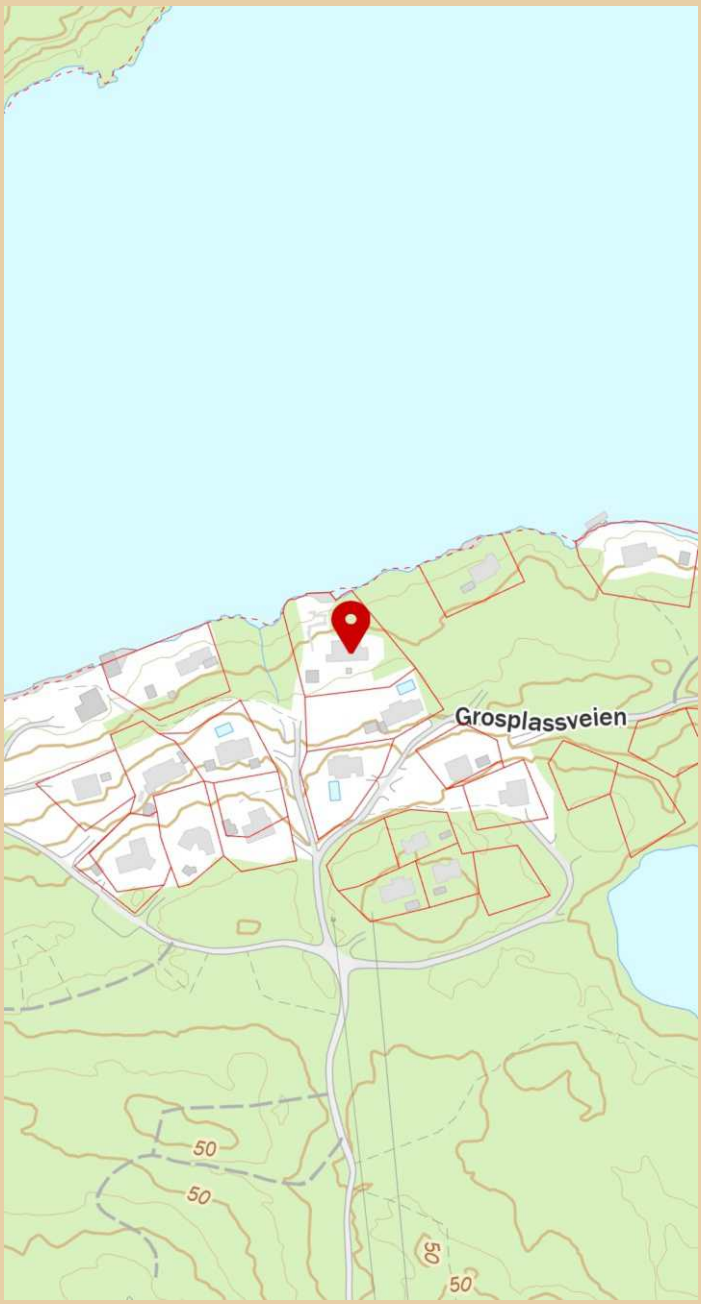
## SPORT

| | |
|---|---|
| Mellommyra,flerbruksanlegg | 5.1 km |
| Treningsbane kunstgress | 6.5 km |
| Family Fitness Kragerø | 6.7 km |
| MOT Kragerø | 8.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sandefjord lufthavn Torp | 52.7 km |
| Neslandsvatn stasjon<br>Linje F5 | 22 km |
| Gjerstad stasjon<br>Linje F5 | 28.2 km |
| Barmsøyveien kryss<br>Linje 459 | 4.1 km |
| Kristiansand Kjevik | 113.6 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

# Grosplassveien 38

## AVSTAND TIL SJØ

**26 m**

## VINTERSPORT

**Langrenn**

## AVSTAND TIL BYER

| | |
|---|---|
| Kragerø | 6.3 km |
| Porsgrunn | 28.3 km |
| Skien | 35 km |
| Sandefjord | 48.4 km |
| Oslo | 132.7 km |
| Stavanger | 217 km |
| Bergen | 288.1 km |

## AKTIVITETER

| | |
|---|---|
| Mellommyra,flerbruksanlegg | 5.1 km |
| Treningsbane kunstgress | 6.5 km |
| Kragerø Stadion | 6.6 km |
| Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole | 6.7 km |
| Kragerø skole | 6.7 km |
| Langjordet lekeplass | 6.8 km |
| Ballbinge Kilen | 7 km |
| Kalstad banen fotballbane | 7.2 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Mellommyra,flerbruksanlegg | 5.1 km |
| Treningsbane kunstgress | 6.5 km |
| Family Fitness Kragerø | 6.7 km |
| MOT Kragerø | 8.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Sjøbua Valle | 4.8 km |
| Spar Kirkebukta Kragerø | 6.1 km |

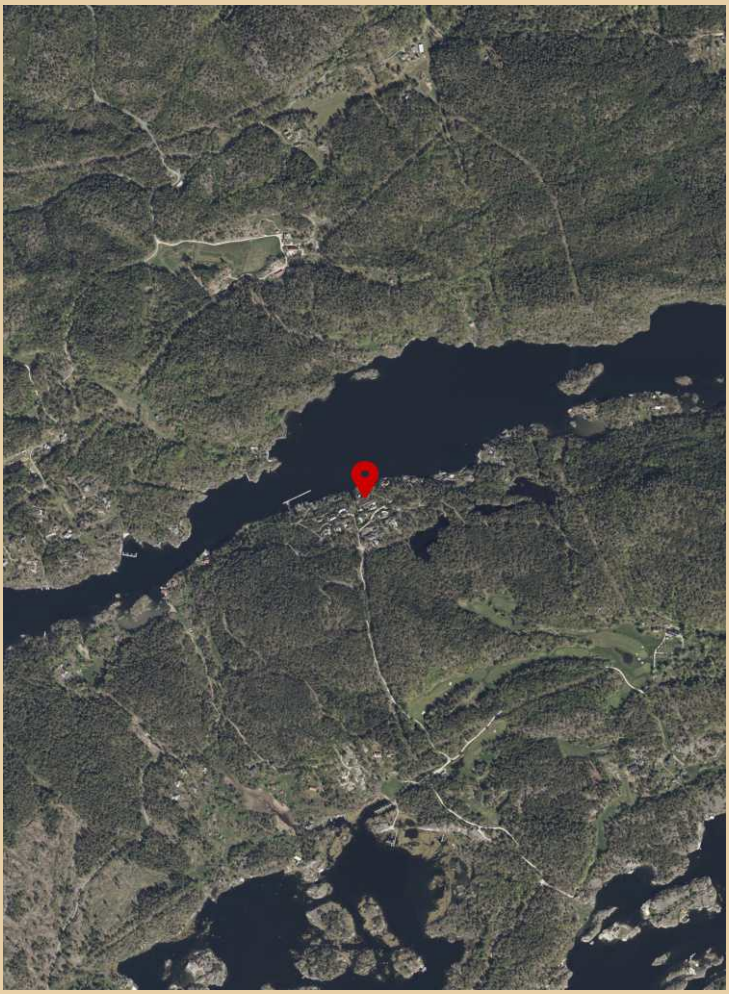
## OFFENTLIG TRANSPORT

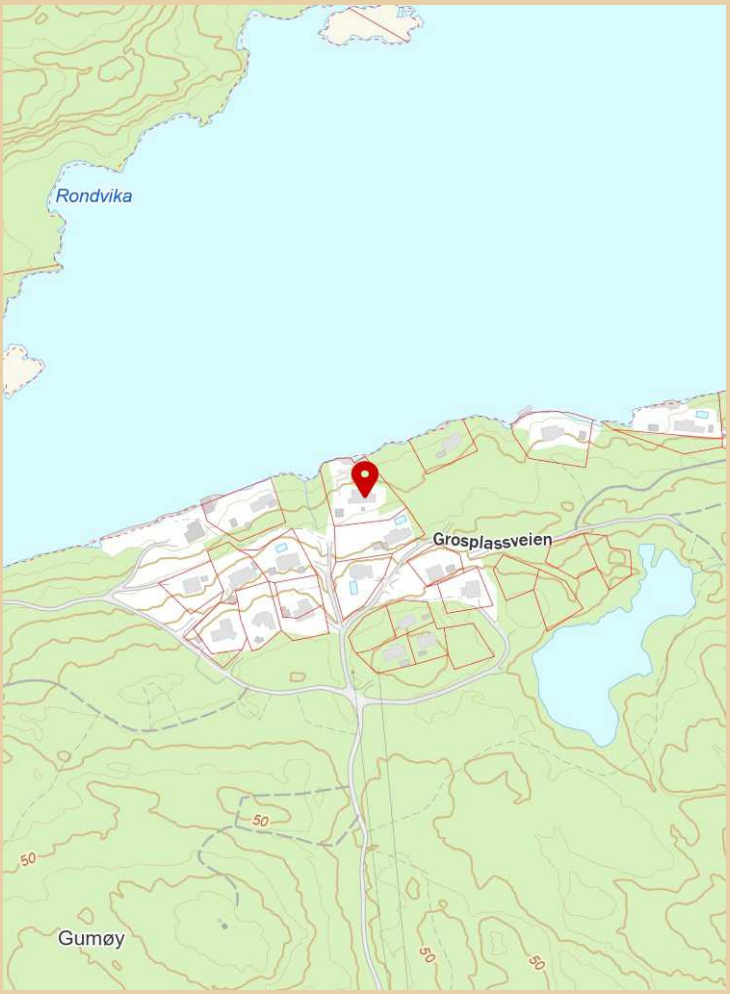
| | |
|---|---|
| Sandefjord lufthavn Torp | 52.7 km |
| Neslandsvatn stasjon<br>Linje F5 | 22 km |
| Gjerstad stasjon<br>Linje F5 | 28.2 km |
| Barmsøyveien kryss<br>Linje 459 | 4.1 km |
| Kristiansand Kjevik | 113.6 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| ALTI Kragerø | 13 km |
| ALTI Brotorvet | 19.6 km |
| Apotek 1 Kragerø | 6.3 km |
| Vitusapotek Kragerø | 6.5 km |
| Kragerø Vinmonopol | 6.3 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

# 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:**
Grosplassveien 38, 3783 Kragerø Skjærgårdsrute
Gnr. 25, Bnr. 194, Kragerø kommune.

**Oppdragsnummer:**
322260033


**Meglerforetak:** Privatmegleren Kragerø

**Saksbehandler:** Heljar Hogner

**Telefon / Mobil:** 35 98 30 00 / 468 06 369

**E-post:** heljar.hogner@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.

---