

# Store Ringvei 15A, 3772 Kragerø

Prisantydning: kr. 5.890.000,-



## 1. Nøkkelinformasjon:

Prisant: kr. 5.890.000,- + omk.  
Dokumentavgift: kr. 147.795,- (forutsatt  
salgssum kr. 5.890.000,-).  
Totalt inkl. dokavg. kr. 6.037.795,-

Selger: Bratsj Eiendom AS  
Eiendomstype: Tomannsbolig  
Eierform: Eiet/Sameie  
Byggeår: 1964

BTA (m2)/BRA (m2)  
Soverom: 3  
Gnr./bnr./snr.: 12/676/2  
Tomt: m2  
Tomtetype: Festet

Primærom: Gang, vaske-teknisk rom,  
stue/kjøkken, kontor, 3 stk  
soverom, 2 stk bad og bod.

*Faste løpende kostnader pr. år:*

Kommunale avgifter: kr.  
Festeavgift: kr.  
Felleskostnader (2026): kr. 500 pr mnd.

**Bratsj Eiendom AS**

Fullmakt gitt:  
Joachim Skorge  
Mobil: 909 60 149  
E-post:  
joachim@bratsjeiendom.no

Oppgjør og kontrakt gjøres via  
Rådhuset Eiendomsmedling AS

## ***Velkommen til Store Ringvei 15A – øverste etasje!***

### 1. Nøkkelinformasjon:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prisant:              | kr. 5.890.000,-   |
| Omkostn.              | kr. 147.795,-     |
| Totalt inkl. omkosnt. | kr. 6.037.795,-   |
| Selger:               | Bratsj Eiendom AS |
| Eiendomstype:         | Tomansbolig       |
| Eierform:             | Eiet/Sameie       |
| Byggeår:              | Ca.1964           |
| BTA/BRA               |                   |
| Gnr./bnr./snr.        | 12/676/2          |
| Tomt:                 | m2                |

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| 2. Beskrivelse av eiendommen | side 3-4   |
| 3. Egenerklæringsskjema      | side 5-11  |
| 4. Energiattest              | side 12    |
| 5. Grunnboksutskrift         | side 13    |
| 6. Tilstandsrapport          | side 14-36 |
| 7. Matrikkelrapport          | side 37-43 |
| 8. Byggeanmeldelse 1964      | side 44-48 |
| 9. Tilbygg 1996              | side 49    |
| 10. Plantegninger og fasade  | side 50-52 |
| 11. Budskjema                | side 53    |

## **Beskrivelser av eiendommen:**

### **Tomtebeskrivelse og utendørsareal:**

Eiendommen har et registrert tomteareal på rundt 730 kvm i henhold til historiske delingsforretninger, hvorav cirka 120 kvm i praksis utgjør veigrunn og gateareal. Grensene er fastsatt med grensebolter i terrenget, og bolten som markerer det østlige hjørnet mot nedsiden av veien er lett synlig. Tomten er ikke offisielt oppmålt i nyere tid av kommunen, men kart og koordinater fremgår av vedleggene i salgsoppgaven.

Uteområdet har nylig fått et betydelig estetisk og funksjonelt løft. Det er lagt flott, ny belegningsstein på utsiden som skaper et meget ryddig og representativt inngangsparti. For å ivareta krav til enkel adkomst og god fremkommelighet, er det anlagt en solid og elegant rampe oppført i vakker naturstein og skifer.

Terrasse mot sør, herfra har du et fantastisk panoramablick som fanger opp både skipsleden og innseilingen til Kragerø i øst, samt den idylliske Kilsfjorden i vest. De geografiske forholdene sikrer optimale solforhold fra de tidlige morgentimene til solen går ned i vest.

Eiendommen fremfestet via Kragerø Kommune, med familien Snøås som opprinnelig grunneier. Feste kontrakten gir et sterkt rettsvern da den er uoppsigelig, med klausul om indeksregulering hvert tiende år. Den årlige festeavgiften kreves inn som en del av de kommunale avgiftene. Kjøper må være forberedt på at denne avgiften vil bli oppjustert for å harmonere med dagens gjeldende konsumprisindeks. Formell overdragelse forutsetter ordinært samtykke fra kommunen, som også har forkjøpsrett.

### **Beliggenhet:**

Store Ringvei 15A ligger vakkert til i det etablerte og svært barnevennlige boligområdet Rørvik, i underkant av to kilometer vest for Kragerø sentrum. Eiendommen har en av områdets mest attraktive plasseringer på den solrike siden av Rørviklia. Her bor du høyt og fritt med en enestående kombinasjon av vidstrakt sjøutsikt over Kilsfjorden og innseilingen til "Sørlandsperlen" Kragerø.

Nærområdet byr på en harmonisk og fredelig atmosfære med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder. Kun en tre minutters spasertur unna finner du en flott lokal lekeplass komplett med ballbinge og lekeapparater for de minste. For turentusiaster starter fine turløyper like i nærheten; blant annet kan du følge stien opp mot Storkollen. Turen tar rundt 25 minutter og belønnes med det som ofte omtales som Kragerøs aller vakreste utsiktspunkt over skjærgården.

Selv om naturen ligger rett utenfor døren, er beliggenheten svært sentral. Det er trygg gangavstand to både barnehager, barne- og ungdomsskole, samt Kragerø videregående skole og tilhørende idrettsanlegg. Bybussen har gode og regelmessige avganger i nærheten, noe som gjør logistikken enkel.

En ti minutters gåtur unna ligger Rørviks egen skjulte perle, badestedet Nepa. Dette er et yndet friluftsområde med fine svaberg, sandstrand og gressplen for soling. I tilknytning til badeplassen ligger et kommunalt bryggeanlegg hvor det er mulighet for å søke om båtplass via ventelister.

## **Innhold:**

Øverste etasje (hovedplan): Gang, romslig stue, nytt kjøkken, 2 nye bad, nytt vaskerom/teknisk rom og 3 soverom, en liten bod og «kontor».

Det er i tillegg en dobbel garasje som ligger i tilknytning til boligen, nå oppgradert med ny garasjeport fra Hörmann.

## **Standard:**

Boligen ble opprinnelig oppført i 1964 og påbygd i 1996, men fremstår i dag i en helt ny og moderne drakt. Huset er nymalt utvendig, og øverste etasje har nylig gjennomgått en omfattende og kompromissløs renovering. Her flytter du rett inn i en lys, lekker og tidsriktig del av en horisontalt delt tomannsbolig, hvor store innvendige og utvendige oppgraderinger er utført.

Fra den romslige stuen med store vindusflater kan du nyte den upåklagelige utsikten. Det er utgang til den vestvendte verandaen hvor du kan nyte deilig ettermiddags- og kveldssol.

## **Følgende omfattende oppgraderinger er utført på eiendommen og i øverste etasje:**

- **Eksteriør og fasade:** Huset er nymalt utvendig. Det er lagt ny takpapp, nye beslag, samt nye takrenner og nedløp.
- **Uteområde og adkomst:** Det er lagt pen belegningsstein på utearealene. Adkomsten er betydelig oppgradert med en nyanlagt rampe i naturstein og skifer, noe som sikrer en enkel og trappefri adkomst til etasjen.
- **Garasje:** Den tilhørende doble garasjen har fått montert en splitter ny og kvalitetssikker Hörmann garasjeport.
- **Isolasjon og vinduer:** Etasjen er efterisolert, og det er satt inn flere nye vinduer som sikrer god energieffektivitet og rikelig med naturlig lys.
- **Gulv og overflater:** Gulver er avrettet, og det er lagt trinnlydisolerende matter som sikrer minimal støyoverføring mellom etasjene. Alle vegger og tak er gipset og nymalt for et slett, moderne uttrykk. Videre er det montert flotte eikeplater på to vegger samt innramming i eik rundt det store vinduet i stuen.
- **Kjøkken:** Flott, nytt og funksjonelt kjøkken fra IKEA med god plass til spisebord.
- **Våtrom og teknisk:** Det er etablert 2 helt nye, delikate bad, samt et eget nytt og praktisk vaskerom/teknisk rom.
- **Rør og el-anlegg:** Hele det tekniske anlegget i etasjen er fornyet – det er lagt helt nye rør (rør-i-rør) og montert et komplett nytt elektrisk anlegg.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

|                                  |                     |                                        |                       |             |                                         |
|----------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------------------------|
| Gnr.                             | Bnr.                | Seksjonsnr.                            | Andelsnr.             | Aksjenr.    | Festenr.                                |
| 12                               | 676                 | 2                                      |                       |             |                                         |
| Adresse <b>Store Ringvei 15A</b> |                     |                                        | Byggeår               | <b>1964</b> |                                         |
|                                  |                     |                                        | Når kjøpte du boligen |             |                                         |
| Postnr.                          | <b>3772 Kragere</b> | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. |                       | Ja          | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

**Tryg Forsikring**

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver **Bratsj Eiendom AS**

SELGER 1

|            |      |            |  |
|------------|------|------------|--|
| Etternavn  |      | Fornavn    |  |
| Ny adresse |      | E-post     |  |
|            |      | Tel. priv. |  |
| Postnr.    | Sted | Mobil      |  |

SELGER 2

|            |      |            |  |
|------------|------|------------|--|
| Etternavn  |      | Fornavn    |  |
| Ny adresse |      | E-post     |  |
|            |      | Tel. priv. |  |
| Postnr.    | Sted | Mobil      |  |

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Tak tekket i 2026 av Vestmar blikkenslager AS nye takrenner og nedløp i 2026

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Taket tekket i 2026 av Vestmar Blikkenslager AS, nye takrenner og nedløp i 2026

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Renovert gammel terrasse, nye støttepilarer, nytt dekke lagt oppå det gamle, nytt rekkverk. Utført av Rune Brekka AS

**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**Alt elektrisk er nytt i 205/2026. Elektrikerarbeider er utført av Ei installasjon Øystein Nilsen AS**

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse  
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? \_\_\_\_\_

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Bolig ble solgt i 2023 av Aktiv eiendomsmegling

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Alle overflater er nye, det er byttet endel vinduer, gulv er avrettet. Nytt vaskerom og kjøkken.  
Arbeider er utført av Rune Brekka AS

Etterisolering er utført av Joto Bygg AS

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Kesaf 10/6<sup>26</sup>

Sign. selger 1

Sign. selger 2



Adresse

**Store Ringvei 15A, 3772 KRAGERØ**

Dato for energimerking

**02.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-305887**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**165354567**

Gårdsnummer

**12**

Bruksnummer

**676**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**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

**1964**

Bygningstype

**Tomannsbolig horisontal delt**

Bruksareal

**110,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**110,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**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

**231,57 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**228,21 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**25 103 kWh**

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til framfesterett

**2023/1416156-1/200**

19.12.2023 21.00

**HJEMMEL TIL FRAMFESTE**

VEDERLAG: NOK 3 750 000

BRATSJ EIENDOM AS

ORG.NR: 990 885 486

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i framfesterett:

**1964/2191-3/31**

30.12.1964

**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FRAMFESTE

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 146

UOPPSIGELIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

OVERFØRT FRA: KNR:4014 GNR:12 BNR:676 F1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2026/39886-1/200**

13.01.2026 11.21

**PANTEDOKUMENT**

GJELDER FRAMFESTE

BELØP: NOK 12 000 000

PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

OVERFØRT FRA: KNR:4014 GNR:12 BNR:676 F1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

### GRUNNDATA

**2026/432763-1/200**

21.04.2026 21.00

**SEKSJONERING**

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 2

FORMÅL: Bolig

TILLEGGSD: Bygning

SAMEIEBRØK: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Store Ringvei 15 A, 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 676, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 31.05.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 22486-1109

Referansenummer: LL8839

Foretak: BUILTBY AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig

Matias Utne

post@builtby.no

920 59 064

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag

Boligen er en tomannsbolig opprinnelig oppført i 1964, senere påbygget i 1996 og i 2025–2026 er boligen ytterligere ombygget og eiendommen er seksjonert i to selvstendige boenheter.

Oppgraderingen omfatter blant annet nye overflater, nye bad, nytt kjøkken, oppgraderte tekniske installasjoner, etterisolering av yttervegger, ny takteking, nye beslag og renner. Boligen fremstår gjennomgående moderne med god standard og en attraktiv beliggenhet med gode solforhold, sjøutsikt og tilhørende garasje.

## Overordnet vurdering

Boligen fremstår som en vesentlig oppgradert og modernisert bolig med gjennomgående god standard og et generelt lavt vedlikeholdsbehov de nærmeste årene. De fleste bygningsdeler og tekniske installasjoner er nylig fornyet og vurderes å ha lang gjenværende levetid. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider, særlig knyttet til våtrom, noe som bidrar positivt til den tekniske vurderingen. De registrerte avvikene vurderes i hovedsak som begrensede og knyttet til enkelte konstruksjonsdetaljer og normal aldring på eldre komponenter som fortsatt er i bruk. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eiendommen er en tomannsbolig med fasader av stående trekledning som er etterisolert og malt i 2026. Taket er tekket med ny shingel fra 2026, og takrenner, nedløp og beslag er samtidig fornyet. Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike årganger (1997, 2012 og 2022), og utvendige overflater er nylig vedlikeholdt. Boligen har en romslig balkong på ca. 22 m<sup>2</sup> med nye terrassebord og nytt rekkverk fra 2026. Eiendommen ligger attraktivt til med gode solforhold og sjøutsikt mot Kilsfjorden. Utearealene består av opparbeidede arealer med gårdsplass, noe vegetasjon og partier med naturtomt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen fremstår gjennomgående modernisert med nye overflater fra 2026. Gulvene er belagt med parkett, veggene har malte, slette flater kombinert med enkelte felt med eikefiner, og himlingene er utført med malte, slette overflater. Det er montert downlights i stue og kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad, begge oppført i 2026 i henhold til TEK17. Badene er utført med flislagte gulv og vegger, elektrisk gulvvarme, malte himlinger med downlights og moderne baderomsinnredning med servantskap, speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Dusjonene er utført med herdet glass og slukløsninger med dokumentert membranoppbygging. Begge badene er ventilert med mekanisk avtrekk og fremstår som moderne våtrom med dokumenterte løsninger og god teknisk standard.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble etablert i 2026 og er innredet med IKEA-kjøkken med slette fronter. Innredningen har laminat benkeplate med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri med uttrekksfunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av komfyr, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er installert automatisk lekkasjestopper under vask, og kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har moderne tekniske installasjoner fra totalrenoveringen i 2025–2026. Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i teknisk rom ved entré. Avløpsrørene er av plast. Ventilasjonen består av naturlig tilluft via ventiler i yttervegg kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsforsyningen ivaretas av en 120 liters varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. Oppvarming skjer med elektrisitet, og badene er utstyrt med elektriske varmekabler i gulv.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Rørvik, ca. 1,5 km vest for Kragerø sentrum, med gode solforhold og sjøutsikt mot innseilingen til Kragerø og Kilsfjorden. Tomten er festet og oppgis å være på ca. 756 m<sup>2</sup>. Utearealene består av opparbeidede områder med gårdsplass, noe vegetasjon og partier med naturtomt. Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett gjennom private stikkledninger.

Tomten er ikke seksjonert, og det må etableres en bruksavtale mellom boenhetene som regulerer fordeling og bruk av utearealene. Foreslått fordeling innebærer at underetasjen disponerer én parkeringsplass foran boligen, én parkeringsplass bak garasjen samt utearealet på forsiden av enheten. Enheten i 1. etasje disponerer resterende areal foran boligen, garasjen og tilhørende terrasseareal.

Grunnen eies av familien Snøås, og eiendommen er tilknyttet en fremfesteavtale via Kragerø kommune. Festekontrakten er uoppsigelig og kan indeksreguleres hvert tiende år. Festeavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene, og Kragerø kommune har forkjøpsrett ved overdragelse av festeforholdet.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og det er heller ikke dokumentert at bygningen er utført med radonsperre. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmålinger for å avklare eventuelle radonverdier i inneluften.

Videre er det registrert at rekkverket på balkongen ikke tilfredsstiller dagens krav til rekkverkshøyde. Forholdet innebærer økt risiko for fallulykker, og det anbefales å utbedre rekkverket slik at det oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

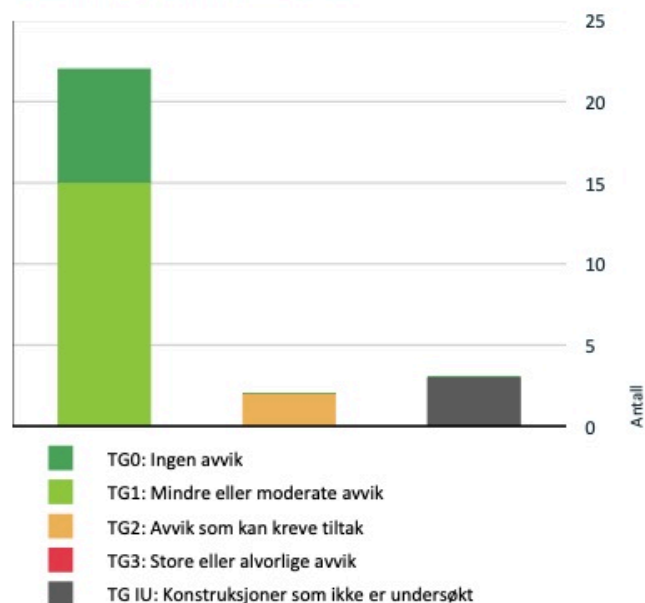
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger  
fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                     |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Modernisering | Boligen ble oppgradert i 2026 og fremstår med moderniserte innvendige overflater. Det er gjennomført oppgraderinger av bad og kjøkken. Utvendig er takteknningen fornyet, og trekledningen er malt. |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med shingel. Eier opplyser at taktekking ble fornyet i 2026.

Forventet levetid for shingeltekking er normalt ca. 20–30 år, avhengig av klima og vedlikehold. Gjenværende levetid vurderes som lang.

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.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Alle beslag, takrenner og nedløp ble fornyet i 2026.

Forventet levetid er normalt 20–40 år, avhengig av materialvalg og vedlikehold. Gjenværende levetid vurderes som lang.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon. Eier opplyser at veggene ble etterisolert i 2026. Fasadene er kledd med stående trekledning. Deler av den stående kledningen er opprinnelig liggende kledning som er ombygget. Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre kledning. Utvendige overflater er malt i 2026.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon og loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon da bygningsdelen er gjenbygget.

Det har ikke vært mulig å kontrollere takkonstruksjon eller loft. Konstruksjonens oppbygning, tilstand og eventuelle skader kan derfor ikke verifiseres. Vurderingen er begrenset som følge av manglende tilgang til bygningsdelen.

# Tilstandsrapport

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Eventuelle skader, fuktforhold eller bygningsmessige avvik kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser vil kreve åpning av konstruksjonen eller annen tilrettelegging for inspeksjon.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har varierende alder, og det er registrert vinduer fra 1997, 2012 og 2022. Eier opplyser at vinduene ble malt i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 2022 vurderes å ha lav alder og god teknisk tilstand. Vinduer fra 1997 og 2012 har høyere alder og har passert mer enn halve forventede levetid. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Nylig utført maling bidrar til å beskytte treverket mot værpåvirkning og fuktbelastning, samt forlenge vedlikeholdsintervallet. De eldste vinduene vil likevel ha økt risiko for aldersrelatert slitasje på isolerglass, beslag, tetningslister og overflater sammenlignet med nyere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

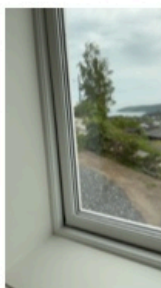
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduene, særlig de eldste fra 1997. Overflatebehandling, kontroll av beslag og tetningslister vil være viktig for å opprettholde funksjon og levetid. Eventuelle skader eller tegn til punkterte glass bør utbedres fortløpende.

### Tilstandsgrad:

TG 1 for vinduer fra 2022, jf. NS 3600.

TG 2 for vinduer fra 1997 og 2012, jf. NS 3600, grunnet alder og passert halvparten av forventet levetid.

Vinduer fra 2022 er i tidlig fase av levetiden og vurderes å ha lang gjenværende levetid. Vinduer fra 1997 og 2012 har redusert gjenværende levetid som følge av alder, men nylig utført vedlikehold bidrar til å opprettholde funksjonen. Forventet levetid for trevinduer med isolerglass er normalt 20–40 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har dobbel balkongdør med utgang til balkong. Alder er ukjent da merking ikke var tilgjengelig ved befaring.

Boligen har inngangsdør i tre med sidefelt i glass. Alder på inngangsdøren er ikke kjent.

Manglende merking og dokumentasjon medfører at alder og forventet restlevetid ikke kan fastslås nøyaktig. Eldre dører har generelt lavere isolasjonsevne og tetthet enn moderne løsninger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er målt til ca. 22 m<sup>2</sup>. Det er montert nytt rekkverk og nye terrassebord i 2026.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv består av parkett. Vegger har malte, slette flater og enkelte vegger med eikefiner. Himling har malte, slette overflater. Det er montert downlights i stue og kjøkken.

Overflatene ble fornyet i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøvemåling i stue. Det er målt avvik på ca. 15 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målte avvik indikerer mindre skjevheter i etasjeskilleren. Avviket vurderes som moderat og er ikke uvanlig i boliger med noe alder. Forholdet kan påvirke opplevelsen av planhet i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevhetene har normalt begrenset betydning for konstruksjonens funksjon, men kan påvirke møblering og brukskomfort. Tiltak vurderes kun dersom forholdet oppleves som sjenerende eller utvikler seg over tid.

TG 2, jf. NS 3600, grunnet målt avvik i etasjeskiller.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er oppført i 2026. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017 (TEK17). Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerkjøringer og bilder fra utførelsen.

Fremlagt dokumentasjon underbygger at badet er bygget opp med dokumenterte løsninger og gir grunnlag for vurdering av utførelse og oppbygning.

# Tilstandsrapport

Badet nytt og fremstår som et moderne våtrom oppført etter gjeldende forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

Forventet levetid for våtrom er normalt 20–30 år eller mer ved normalt vedlikehold.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### TO 0 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er flislagte. Himling er malt og utstyrt med downlights.

Det er ikke registrert avvik ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### TO 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav. Gulvløsningen fremstår med tilfredsstillende utførelse uten registrerte avvik ved visuell inspeksjon.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har slukrenne plassert ved vegg i dusjsonen. Det er benyttet smøremembran, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Slukrenne og dokumentert smøremembran er utført i henhold til moderne våtromsløsninger. Fremlagt dokumentasjon underbygger korrekt utførelse av tettesjikt og slukløsning. Det er ikke registrert avvik ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant. Det er speil over servant med integrert belysning og strømuttak. Dusjsonen er utført med dusjvegg i herdet glass. Badet har vegghengt toalett.

# Tilstandsrapport

Innredningen fremstår som en moderne løsning. Dusjvegg i herdet glass begrenser vannsprut til øvrige deler av badet. Det er ikke registrert avvik ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Tilluft sikres via spalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom mot dusjsonen da badet er nytt og ikke tatt i bruk.

Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig på grunn av badets lave alder. Vurderingen av konstruksjonen er basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er oppført i 2026. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017 (TEK17). Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer og bilder fra utførelsen.

Fremlagt dokumentasjon underbygger at badet er bygget opp med dokumenterte løsninger og gir grunnlag for vurdering av utførelse og oppbygning. Badet nytt og fremstår som et moderne våtrom oppført etter gjeldende forskriftskrav på utførelsestidspunktet.

Forventet levetid for våtrom er normalt 20–30 år eller mer ved normalt vedlikehold.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### 1 TO 0 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er flislagte. Himling er malt og utstyrt med downlights.

Det er ikke registrert avvik ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### 1 TO 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav. Gulvløsningen fremstår med tilfredsstillende utførelse uten registrerte avvik ved visuell inspeksjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### 1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

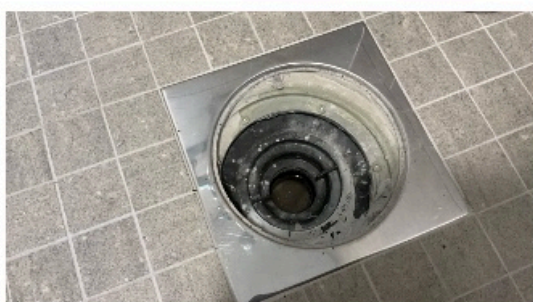
#### Beskrivelse

Badet har plastsluk. Det er benyttet smøremembran, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Plastsluk og dokumentert smøremembran er utført i henhold til moderne våtromsløsninger. Fremlagt dokumentasjon underbygger korrekt utførelse av tettesjikt og slukløsning. Det er ikke registrert avvik ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD 2

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant. Det er speil over servant med integrert belysning og strømuttak. Dusjsonen er har med dusjdødrer i herdet glass. Badet har vegghegt toalett.

Innredningen fremstår som en moderne løsning. Dusjvegg i herdet glass begrenser vannsprut til øvrige deler av badet. Det er ikke registrert avvik ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Tilluft sikres via spalte under dør.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD 2

### 1 TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom mot dusjsonen da badet er nytt og ikke tatt i bruk.

Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig på grunn av badets lave alder. Vurderingen av konstruksjonen er basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO-1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med IKEA-kjøkken fra 2026 med slette fronter. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt vask med ettgreps blandebatteri med uttrekksfunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjestopper under vask.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO-1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO-1 Vannledninger

##### Beskrivelse

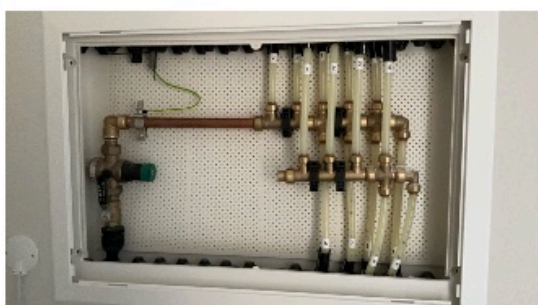
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør system. Det er fordelerskap plassert i bod/teknisk rom i entre.

Rør-i-rør system med fordelerskap er en moderne løsning som gir god kontroll på vanninstallasjonen. Stoppekran i skapet er testet og fungerer.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko

Årstall: 2026

Kilde: Eier



#### TO-1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Felles/skjulte avløpsrør i bygget er ikke vurdert.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg. Ventilasjonsløsningen er supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Kombinasjonen av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk er en vanlig ventilasjonsløsning som bidrar til luftutskifting og reduksjon av fuktbelastning i våtrom og kjøkken. Funksjonen er avhengig av at tilluftsventilene holdes åpne og fungerer som forutsatt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider med kapasitet på 120 liter og effekt på 2 kW er plassert i teknisk rom/bod ved entré.

Årstall: 2026

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

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i teknisk rom ved entré. Skapet er utstyrt med automatsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst å være nytt fra 2026, og boligen har skjult anlegg. Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider.

Automatsikringer og skjult anlegg er i tråd med moderne installasjonsprinsipper. Fremlagt samsvarserklæring underbygger at arbeidene er utført av registrert installatør. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell inspeksjon.

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.

2026 Nytt elektrisk anlegg i 2026

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

Det foreligger samsvarserklæring

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 Ikke aktuelt

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei nei

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

# Tilstandsrapport

Nei 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 det 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

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



**Standard gjeldende fra 01.01.2024**

Side 30 av 53

## Arealer

### Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 110                           | 33                          |                            | 143 | 22                              |
| <b>SUM</b>     | <b>110</b>                    | <b>33</b>                   |                            |     | <b>22</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>143</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bad 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk rom | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Boligen disponerer garasje, garasje er målt til ca. 33 m<sup>2</sup>.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

### 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:** Boligen er oppgradert i perioden 2025–2026. Arbeidene omfatter innvendig oppgradering av boligen, med modernisering av overflater, tekniske installasjoner og planløsning. Utvendig er taket tekket om i 2026 og kledning er malt.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 31.5.2026 | Matias Utnem | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|--------------------|-----------------------|------------|
| 4014 KRAGERØ         | 12   | 676  |      | 2    | 756 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Festet     |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                    |                       |            |
| Store Ringvei 15 A   |      |      |      |      |                    |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                    |                       |            |
| Bratsj Eiendom AS    |      |      |      |      |                    |                       |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Store Ringvei 15 ligger i boligområdet Rørvik, cirka 1,5 km vest for Kragerø sentrum. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på «solsiden» av Rørvik, med gode solforhold fra morgen til kveld. Fra eiendommen er det sjøutsikt mot innseilingen til Kragerø og videre utover Kilsfjorden.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Tomtetype

Festet

Tomten er ifølge Norkart oppgitt til 756 m<sup>2</sup>. Eiendommen har gode solforhold og sjøutsikt.

Utearealene består av en kombinasjon av opparbeidet areal med noe vegetasjon samt partier med naturtomt. Foran boligen er det etablert gårdsplass.

Grunnen eies av familien Snøås, og eiendommen er tilknyttet en fremfesteavtale via Kragerø kommune. Festekontrakten er uoppsigelig og kan indeksreguleres hvert 10. år. Festeavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene. Kragerø kommune har forkjøpsrett og må samtykke til overdragelse av festeforholdet.

Tomten er ikke seksjonert, og det må derfor etableres en bruksavtale mellom enhetene som regulerer fordelingen av utearealene.

### Tinglyste/andre forhold

Tomten er ikke seksjonert, og det må derfor etableres en bruksavtale mellom enhetene som regulerer fordelingen av utearealene.

Foreslått fordeling er som følger:

Underetasjen disponerer én parkeringsplass i front av boligen, samt én plass bak garasjen. I tillegg tillegges utearealet på forsiden av denne enheten til eksklusiv bruk.

Enheten i 1. etasje disponerer resterende areal i front av boligen, samt garasjen. Tilhørende uteoppholdsareal for denne enheten er terrassen.

### Annet

Boligen er oppgradert i perioden 2025–2026. Arbeidene omfatter innvendig oppgradering av overflater, 2 nye bad og nytt kjøkken.

Eiendommen består av en tomannsbolig over to plan samt dobbel garasje i tilknytning til boligen. Boligen ble opprinnelig oppført i 1964, og er senere påbygd og ombygget i 1996. I forbindelse med arbeidene i 1996 ble det oppført et tilbygg mot nord, samt etablert dobbel garasje. I perioden 2025–2026 er boligen ytterligere ombygget og eiendommen er seksjonert i to selvstendige boenheter.

Oppvarming

Elektrisitet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.06.2026 |           |
| 2       | 10.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614909799

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

|                 |                 |                            |
|-----------------|-----------------|----------------------------|
| Organisasjonsnr | Navn            | Adresse                    |
| 963946902       | KRAGERØ KOMMUNE | Postboks 128, 3791 KRAGERØ |

### Rekvirent(er) av forretning

|                   |                   |           |                                  |
|-------------------|-------------------|-----------|----------------------------------|
| Fødselsdato/Orgnr | Navn              | Bruksenhe | Adresse                          |
| 990885486         | BRATSJ EIENDOM AS |           | Kammerfossveien 2B, 3772 KRAGERØ |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 4014 | 12  | 676 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 4014 | 12  | 676 | 0   | 1   | 1 / 2      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 4014 | 12  | 676 | 0   | 2   | 1 / 2      | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24





| Rolle                              | Status | Føds.d./org.nr | Navn            | Bruksenhet | Adresse                      | Andel |
|------------------------------------|--------|----------------|-----------------|------------|------------------------------|-------|
| Fester registrert hos Skatteetaten |        | 963946902      | KRAGERØ KOMMUNE |            | Postboks 128<br>3791 KRAGERØ |       |

**Øversikt over teiger** (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6525281 | 522611 |       | 756,4 m2 |           |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

| Forretning                     | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing        | Endret dato  | Matrikkelføring     |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|--------------|---------------------|
| Forretningstype                | Kommunal saksreferanse  |                  |                   |              | Signatur            |
| Årsak til feilretting          | Nettadresse (URL)       |                  |                   |              | Dato                |
| Annen referanse                |                         |                  |                   |              |                     |
| Seksjonering                   | 16.04.2026              | Tinglyst         |                   | 26.04.2026   | 0815skh 16.04.2026  |
| Seksjonering                   | 26/1251                 | Rolle            | Matrikkelenhet    | Arealendring |                     |
|                                |                         | Etablert/Endret  | 4014 - 12/676     |              |                     |
|                                |                         | Etablert/Endret  | 4014 - 12/676/0/1 |              |                     |
|                                |                         | Etablert/Endret  | 4014 - 12/676/0/2 |              |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024              | Tinglyst         |                   | 01.01.2024   | smatmynd 01.01.2024 |
| Omnummerering                  |                         | Omnummerert til: | 4014 - 12/676     |              |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 3814 - 12/676     |              |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020              | Tinglyst         |                   | 01.01.2020   | smatmynd 01.01.2020 |
| Omnummerering                  |                         | Omnummerert til: | 3814 - 12/676     |              |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0815 - 12/676     |              |                     |
| Skylddeling                    | 30.12.1964              |                  |                   |              |                     |
| Skylddeling                    |                         | Rolle            | Matrikkelenhet    | Arealendring |                     |
|                                |                         | Avgiver          | 0815 - 12/545     | -610         |                     |
|                                |                         | Mottaker         | 0815 - 12/676     | 610          |                     |

27.04.2026 07:32

Matrikkelbrev for 4014 - 12 / 676

Side 3 av 8

| Adressetype          | Adressenavn   | Adressekode | Adressenr                      | Kretser                                                                                                                                   | Atkomstpunkt |
|----------------------|---------------|-------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Adressetilkleggsnavn | Kildekode     | Koord.syst. | Nord                           | Øst                                                                                                                                       |              |
| Vegadresse           | Store Ringvei | 1108        | 15A                            | Grunnkrets: 0402 Rørvik<br>Stemmekrets: 4 Kragerø<br>Kirkesokn: 05090101 Kragerø<br>Postnr.område: 3772 KRAGERØ<br>Tettsted: 3054 Kragerø | Nei          |
|                      |               |             | EUREF89 UTM Sone 32<br>6525277 | 522615                                                                                                                                    |              |
| Vegadresse           | Store Ringvei | 1108        | 15B                            | Grunnkrets: 0402 Rørvik<br>Stemmekrets: 4 Kragerø<br>Kirkesokn: 05090101 Kragerø<br>Postnr.område: 3772 KRAGERØ<br>Tettsted: 3054 Kragerø | Nei          |
|                      |               |             | EUREF89 UTM Sone 32<br>6525290 | 522608                                                                                                                                    |              |

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

|                       |                                      |                     |       |                |                      |                              |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|-------|----------------|----------------------|------------------------------|
| Byggsnr:              | 165 354 567                          | Bebygg areal:       | 0     | Ant. boliger:  | 2                    | Datoer                       |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:   | 206,1 | Ant. etasjer:  | 2                    | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:   | 0     | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse:     |
|                       | Nord: 6525278 Øst: 522612            | Bruksareal totalt:  | 206,1 | Avløp:         | Offentlig kloakk     | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:  | 0     | Har heis:      | Nei                  | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:         | Tomannsbolig, horisontaldelt         | Bruttoareal annet:  | 0     |                |                      | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:        | Bolig                                | Bruttoareal totalt: | 0     |                |                      |                              |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          |                     |       |                |                      |                              |
| Energikilder:         | Elektrisitet                         |                     |       |                |                      |                              |
| Oppvarming:           | Elektrisk                            |                     |       |                |                      |                              |

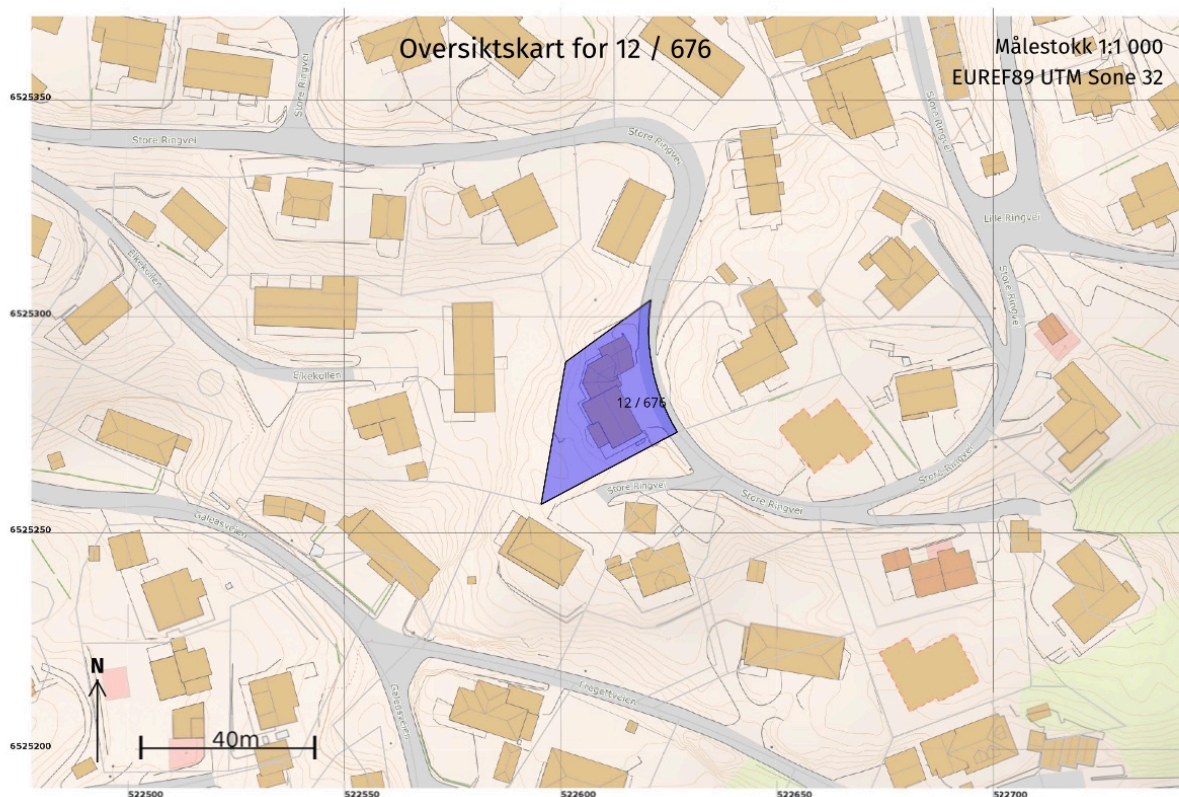
| Etasjer      | Etasje                  | Antall boenheter  | BRA bolig       | BRA annet  | BRA totalt | BTA bolig      | BTA annet | BTA totalt     |
|--------------|-------------------------|-------------------|-----------------|------------|------------|----------------|-----------|----------------|
| H01          | 1                       |                   | 112,4           | 0          | 112,4      | 0              | 0         | 0              |
| U01          | 1                       |                   | 93,7            | 0          | 93,7       | 0              | 0         | 0              |
| Bruksenheter | Adresse                 | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom   | Kjøkkentilgang | Bad       | WC             |
|              | 1108 Store Ringvei 15 A | H0101             | Bolig           | 112,4      | 4          | Kjøkken        | 2         | 2              |
|              | 1108 Store Ringvei 15 B | U0101             | Bolig           | 93,7       | 3          | Kjøkken        | 1         | 1              |
|              |                         |                   |                 |            |            |                |           | Matrikkelenhet |
|              |                         |                   |                 |            |            |                |           | 12/676/0/2     |
|              |                         |                   |                 |            |            |                |           | 12/676/0/1     |

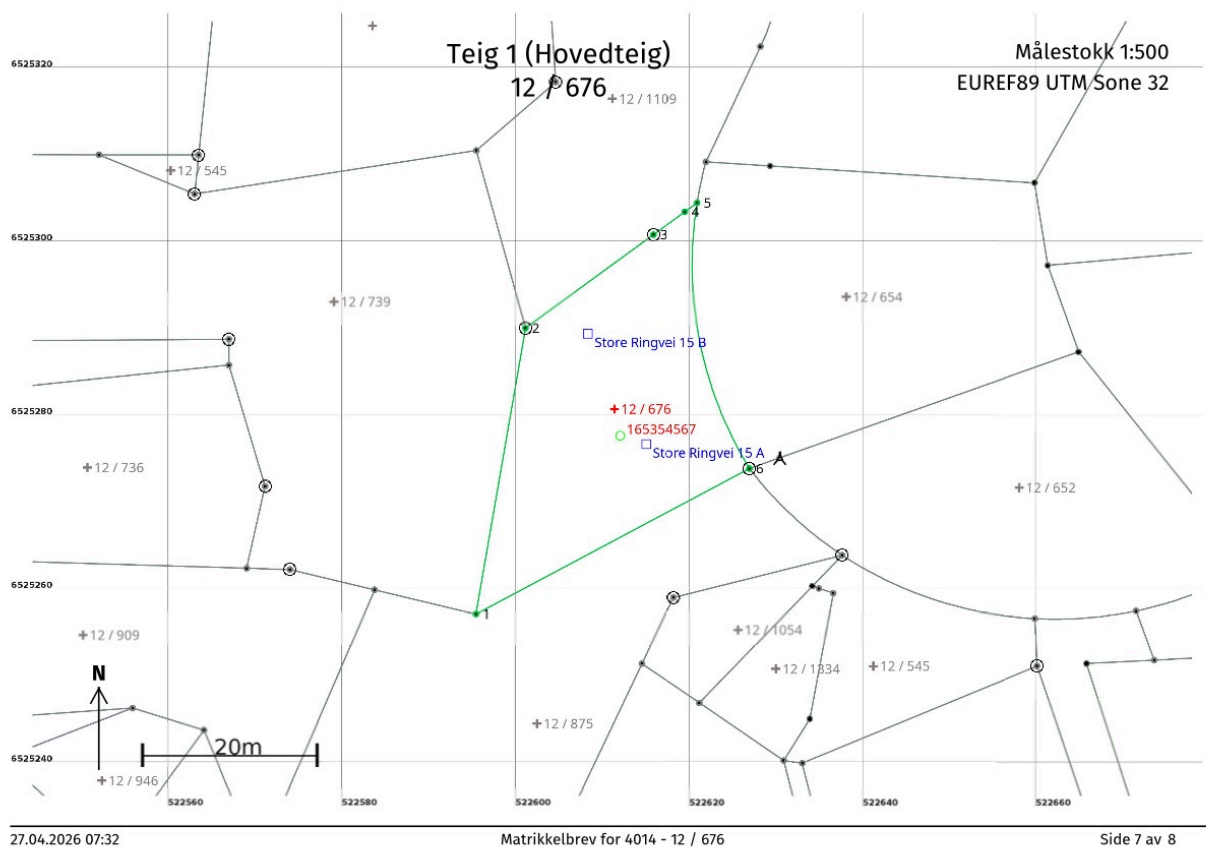
27.04.2026 07:32

Matrikkelbrev for 4014 - 12 / 676

Side 4 av 8

|                              |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     |                       |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Bygningsnr:</b>           | 165 354 567                          | <b>Bebyggd areal:</b>      | 0                 | <b>Ant. boliger:</b>  | 0                     | <b>Datoer</b>                       |                       |
| <b>Løpenr:</b>               | 1                                    | <b>Bruksareal bolig:</b>   | 140               | <b>Ant. etasjer:</b>  | 2                     | <b>Rammetillatelse:</b>             | 09.12.1996            |
| <b>Repr.punkt:</b>           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Bruksareal annet:</b>   | 0                 | <b>Vannforsyning:</b> |                       | <b>Igangsettingstillatelse:</b>     | 10.01.1997            |
|                              | Nord: 6525278 Øst: 522612            | <b>Bruksareal totalt:</b>  | 140               | <b>Avløp:</b>         |                       | <b>Tatt i bruk:</b>                 | 09.01.1998            |
| <b>Bygningsendringskode:</b> | Tilbygg                              | <b>Bruttoareal bolig:</b>  | 0                 | <b>Har heis:</b>      | Nei                   | <b>Midlertidig brukstillatelse:</b> |                       |
| <b>Bygningstype:</b>         | Tomannsbolig, horisontaldelt         | <b>Bruttoareal annet:</b>  |                   |                       |                       | <b>Ferdigattest:</b>                |                       |
| <b>Næringsgruppe:</b>        | Bolig                                | <b>Bruttoareal totalt:</b> | 0                 |                       |                       |                                     |                       |
| <b>Bygningsstatus:</b>       | Tatt i bruk                          |                            |                   |                       |                       |                                     |                       |
| <b>Energikilder:</b>         |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     |                       |
| <b>Oppvarming:</b>           |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     |                       |
| <b>Etasjer</b>               |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     |                       |
| <b>Etasje</b>                | <b>Antall boenheter</b>              | <b>BRA bolig</b>           | <b>BRA annet</b>  | <b>BRA totalt</b>     | <b>BTA bolig</b>      | <b>BTA annet</b>                    | <b>BTA totalt</b>     |
| H01                          | 0                                    | 70                         | 0                 | 70                    | 0                     | 0                                   | 0                     |
| U01                          | 1                                    | 70                         | 0                 | 70                    | 0                     | 0                                   | 0                     |
| <b>Bruksenheter</b>          |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     |                       |
| <b>Adresse</b>               | <b>Bruksenhetsnummer</b>             | <b>Bruksenhetstype</b>     | <b>Bruksareal</b> | <b>Ant. rom</b>       | <b>Kjøkkentilgang</b> | <b>Bad</b>                          | <b>WC</b>             |
| 1108 Store Ringvei 15 B      | U0101                                | Bolig                      | 70                | 3                     | Kjøkken               | 1                                   | 1                     |
|                              |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     | <b>Matrikkelenhet</b> |
|                              |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     | 12/676/0/1            |
| <b>Kontaktpersoner</b>       |                                      |                            |                   |                       |                       |                                     |                       |
| <b>Rolle</b>                 | <b>Føds.dato/org.nr</b>              | <b>Navn</b>                | <b>Bruksenhet</b> | <b>Adresse</b>        |                       |                                     |                       |
| Tiltakshaver                 |                                      | BØRRESEN, TONE KIVLE       |                   |                       |                       |                                     |                       |





#### Areal og koordinater

Areal: 756,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6525281

Øst: 522611

#### Grensepunkt / Grenselinje

#### Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon   | Målemetode                   | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------|
| 1      | 6525257,47 | 522595,42 | 33,40                              | Ukjent                               | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 2      | 6525290,38 | 522601,11 | 18,22                              | Offentlig godkjent grensemerke       | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 3      | 6525301,12 | 522615,83 | 4,46                               | Fjell Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 4      | 6525303,75 | 522619,43 | 1,75                               | Ukjent                               | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 5      | 6525304,78 | 522620,84 | 31,82                              | Geometrisk hjelpепunkt               | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    | -45,00 |
| 6      | 6525274,21 | 522626,86 | 35,62                              | Offentlig godkjent grensemerke       | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13                    |        |

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4014 - KRAGERØ  
Gårdsnummer: 12  
Bruksnummer: 676  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.04.2026 kl. 07:33

Produsert av: Hilde Skindalen

Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen  
Kragerø KOMMUNE  
Bygg og areal

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

27.04.2026 07:33

Side 1 av 4

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 21.04.2026  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 12 / 676  
Formål seksjon: Boligseksjon

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

| Rolle      | Status | Føds.d./org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                            | Andel |
|------------|--------|----------------|-------------------|------------|------------------------------------|-------|
| Framfester |        | 990885486      | BRATSJ EIENDOM AS |            | Kammerfossveien 2B<br>3772 KRAGERØ | 1 / 1 |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

| Forretning            | Forretningsdokumentdato | Status          | Tinglysing        | Endret dato    | Matrikkelføring    |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------------|
| Forretningstype       | Kommunal saksreferanse  |                 |                   |                | Signatur Dato      |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL)       |                 |                   |                |                    |
|                       | Annen referanse         |                 |                   |                |                    |
| Seksjonering          | 16.04.2026              | Tinglyst        |                   | 26.04.2026     | 0815skh 16.04.2026 |
| Seksjonering          | 26/1251                 |                 | Rolle             | Matrikkelenhet | Arealendring       |
|                       |                         | Etablert/Endret | 4014 - 12/676     |                |                    |
|                       |                         | Etablert/Endret | 4014 - 12/676/0/1 |                |                    |
|                       |                         | Etablert/Endret | 4014 - 12/676/0/2 |                |                    |

27.04.2026 07:33

Matrikkelbrev for 4014 - 12 / 676 / 0 / 2

Side 2 av 4

# Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                                                         |                          |                                     |                              |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| <b>Byggsnr:</b> 165 354 567                             | Bebyggd areal: 0         | Ant. boliger: 2                     | <b>Datoer</b>                |
| <b>Løpenr:</b>                                          | Bruksareal bolig: 206,1  | Ant. etasjer: 2                     | Rammetillatelse:             |
| <b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: 0      | Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse:     |
| Nord: 6525278 Øst: 522612                               | Bruksareal totalt: 206,1 | Avløp: Offentlig kloakk             | Tatt i bruk:                 |
| Byggsendringskode:                                      | Bruttoareal bolig: 0     | Har heis: Nei                       | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt              | Bruttoareal annet: 0     |                                     | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe: Bolig                                    | Bruttoareal totalt: 0    |                                     |                              |
| Bygningsstatus: Tatt i bruk                             |                          |                                     |                              |
| Energikilder: Elektrisitet                              |                          |                                     |                              |
| Oppvarming: Elektrisk                                   |                          |                                     |                              |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H01    | 1                | 112,4     | 0         | 112,4      | 0         | 0         | 0          |
| U01    | 1                | 93,7      | 0         | 93,7       | 0         | 0         | 0          |

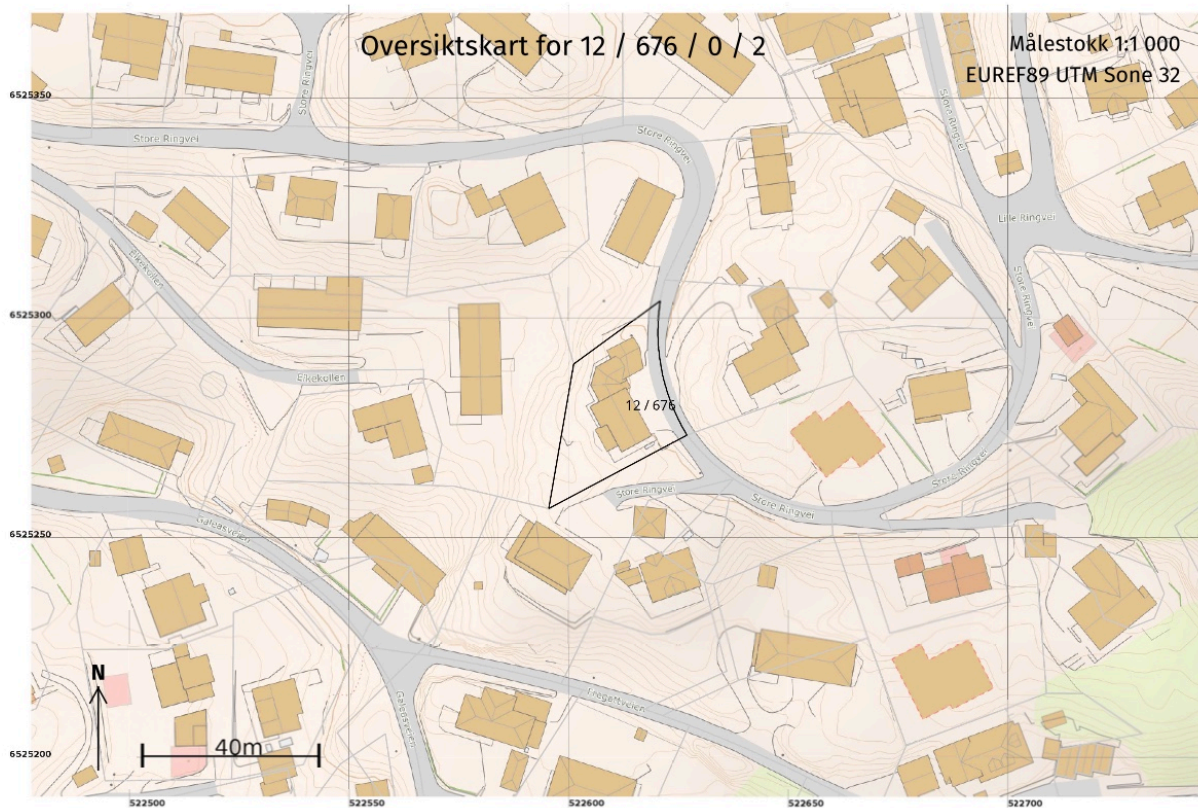
## Bruksenheter

| Adresse                 | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 1108 Store Ringvei 15 A | H0101             | Bolig           | 112,4      | 4        | Kjøkken        | 2   | 2  | 12/676/0/2     |

27.04.2026 07:33

Matrikkelbrev for 4014 - 12 / 676 / 0 / 2

Side 3 av 4



27.04.2026 07:33

Matrikkelbrev for 4014 - 12 / 676 / 0 / 2

Side 4 av 4

Norsk Kommunalteknisk Forening

(Ettertrykk forbudt)

(Norsk mønster nr. 5824)

J.nr. \_\_\_\_\_

*Kragere Byaninosrao*

Morton: 26/5-64

J. 111 130y

100/64

Signature: 11/6-10

Snake. . . . .

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i K r a g e r o .

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. ....

Store Ringveg 15. gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:<sup>1)</sup> Våningshus, ~~forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, utleie, skole, barne- og ungdomstokke~~ Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:<sup>1)</sup> Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og  
andre arbeider.....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... **ca 1200** ..... m<sup>2</sup>

Eldre bebyggelse areal ..... m<sup>2</sup>

Areal av nybygg ..... 84 m<sup>2</sup>

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft<sup>3)</sup> 80 m<sup>2</sup>

1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses -og arbeidsrom.

Gjeldende servitutter:

Kragers, den 22/5 19 64

Tarald Kivle Tarald Kivle  
anmelder. byggherre.

Adresse: Brimbyn 46 Adresse:  
Kragers

Knut Buen  
ansvarshavende.

Adresse: Rorvik, Kragers

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: **Se sit.kart**

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

**Bindingsverk**

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

**Steinull**

§ 87.

Taktekning: **Papp**

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

**1 kjellertrapp**

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

**1 pipe**

§§ 104, 105, 106  
og 117.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

**Se vedl. tegning**

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:

**Se tegn.**

§ 109.

Klosetter: **1 stk.**

§ 143.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: **Sit.kart, kjeller,  
1. et. snitt, 4 fasader.**
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering.  
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)  
**Fjell**
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
**Se sit.kart**
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:  
**Se vedlagte tegning.**
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: **Ingen.**
- § 132, passus 3. Naboforhold:  
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
**Se sit.kart**
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Kragerø kommune, byggekrollen.

Byggherre: Tarald Kivle,  
Adresse: ... Bjørneb. en 46, Kragerø.  
Byggeplass: Store Ringvei.  
Ansvarshavende: Knut Buen, Rørvik.  
Bygningens art: Våningshus.

Overnevnte bygg er behandlet i Kragerø bygningsråds møte den. 11/6-64..  
under sak nr. 100/64.... hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Anmeldelsen godkjennes på betingelse av at dør innsettes over  
kjellertrapp eller byggeforskriftene tilfredstilles på annen  
måte. Nabovarsel må innsendes."

Arbeidet tillates påbegynt når de betingelser som er satt i bygnings-  
rådets vedtak er oppfylt.

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll og god-  
kjenning av:

1. Godkjenning av byggets beliggenhet.
2. Godkjenning av sokkelhøyde (graving/sprengning må ikke påbegynnes  
før sokkelhøyden er godkjent.)
3. Kontroll av byggegrunn før støping tar til.
4. Fundamenter, grunnmur.
5. Isolasjon, drenering, kult i kjeller.
6. Etasjeskiller, tak og veggkonstruksjon.
7. Isolasjon i gulv, vegger og tak.
8. Gulv og vegger i bad, dusjrom, W.C. etc. (isolasjon støp m.v.)
9. Dytt av dører og vinduer.
10. Pipe, brannmur, peis etc.
11. Puss og innredningsarbeider.
12. Innsende varsel hvis byggearbeidet stoppes i kortere eller lengere  
tid ( bygn.loven § 135,1 )
13. Besiktigelse før noen deler av bygget tas i bruk.
14. Besiktigelse for utstedelse av ferdigattest.

Byggekontrollen må være varslet senest kl. 9<sup>00</sup> den dagen kontrollen  
ønskes. ( telefon. 81310 ).

Byggekontrollen ønskes helst utført på følgende dager:

Sannidal: Tirsdag.  
Skåtøy: Onsdag.  
Kragerø: Torsdag.

Ansvarshavende skal påse at alle godkjenningsbetingelser blir opp-  
fylt samt at intet arbeid utføres over de godkjente tegninger og  
betingelser.

Kragerø bygningsråd, den 18. juni..... 19 64.

xxxxxxx  
M. Vægen.

Ø. Hjetland.

Kommune

Kragerø

**Byggetillatelse**

Plan- og bygningslov 14 juni 1985 nr. 77, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Morten Lunøe  
Lilletorvet  
3770 Kragerø

Byggherre (navn, adresse)

Tone Kivle Børresen  
Store Ringvein 15 A  
3770 Kragerø

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Store Ringvei 15 A

12

676

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

30.10.96

Tilbygg  
Nybygg

Bolig

Behandling/vedtak

Vedtatt dato

Saksnr.

Delegasjon

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. pbl. § 97.

Vedlagt følger nytt regulativ for gebyrer etter plan og bygningslovens § 109.

Regning vil bli ettersendt.

Ref. i møte hovedutvalg  
for miljø  
HML/SAK 1d-30/1-97

Vilkår

Ansvarshavende må oppgis før byggestart.

Nøyaktig plassering foretas i samråd med bygningskontrollen.

Klageadgang – se baksiden

Underskrift

Sted

Dato

Stempel/underskrift

Kragerø

9.12.96

Arne Fuglestad (e.f.)  
Sign.

Kopi sendt til

☐ ansvars-  
havende

Navn

Adresse

Navn

Adresse

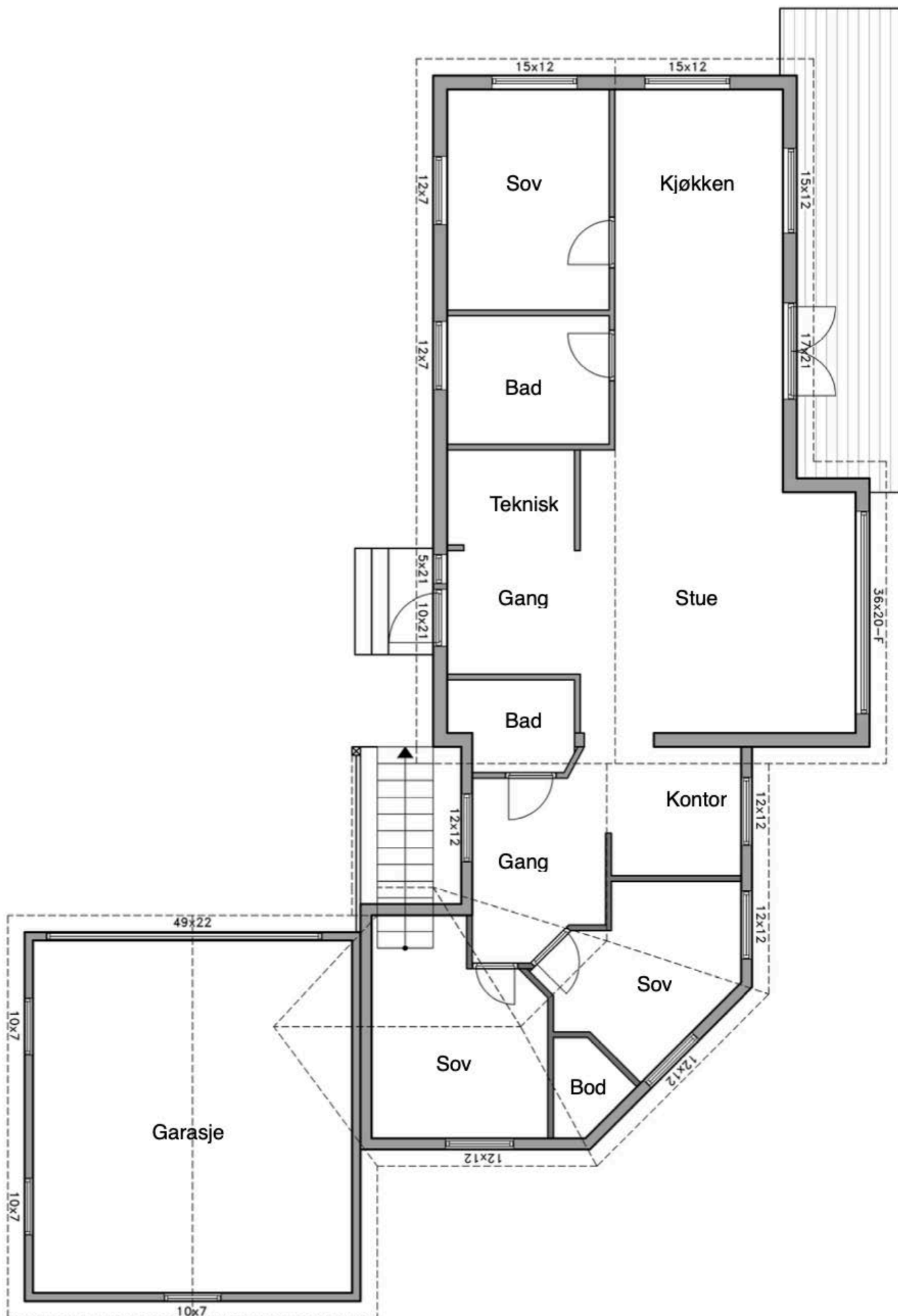
☐ andre

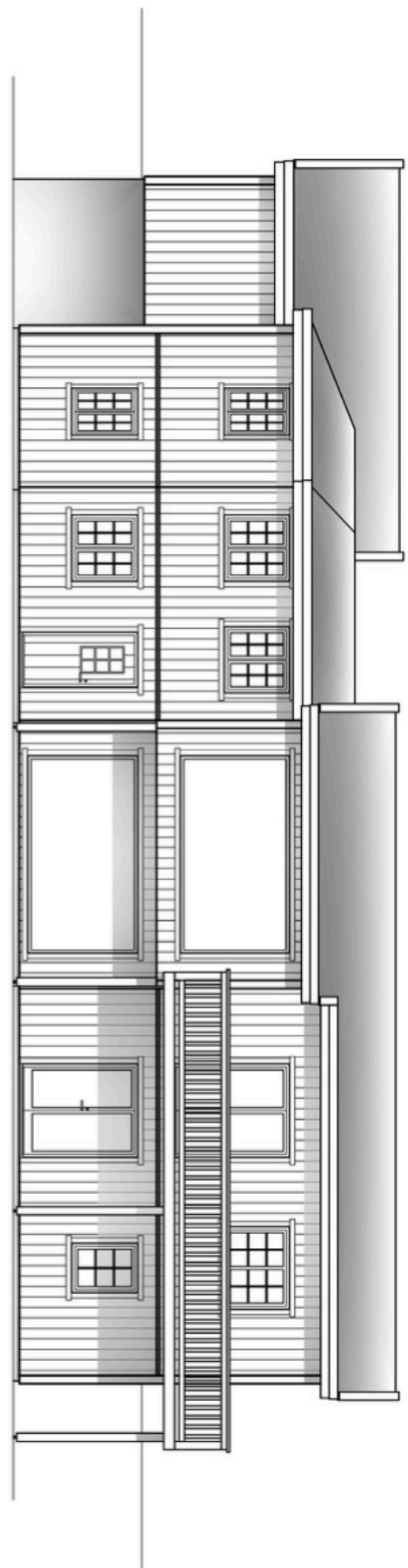
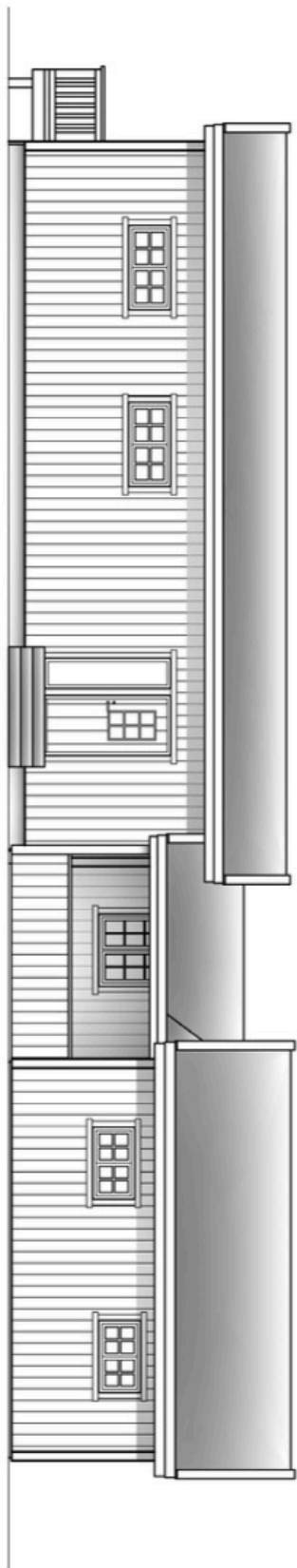
Navn

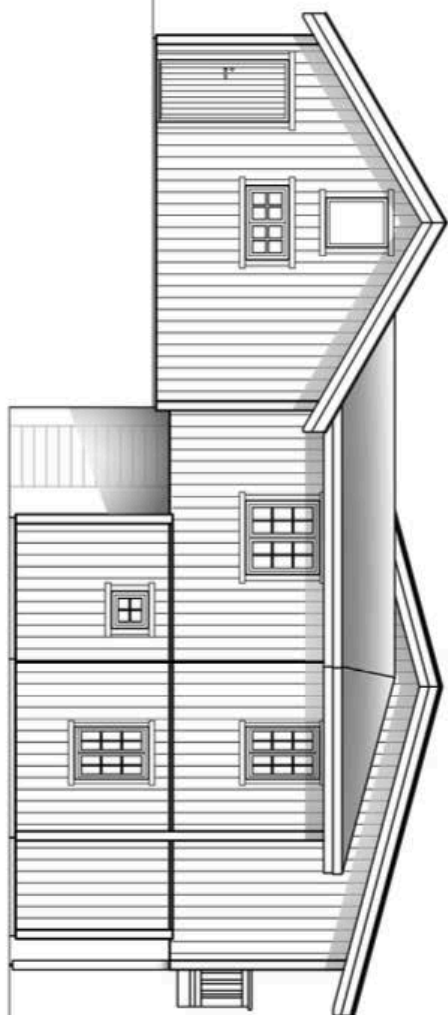
Adresse

Navn

Adresse







## BUDSKJEMA

### For eiendommen:

Store Ringvei 15A, 3772 Kragerø, Gnr. 12 Bnr. 676 Snr. 2

### Selger:

Bratsj Eiendom AS  
Kammerfossveien 2A  
3772 Kragerø

### Budgiver(e):

Navn:

Personnr:

Adresse:

Postnr:

Navn:

Personnr:

Adresse:

Postnr:

Mitt bud er kr. : \_\_\_\_\_, - inkl omkostninger\*

Bud gjentatt med boksterver: \_\_\_\_\_ inkl omkostninger\*

\*Dokumentavgift til staten kommer i tillegg.

Budet er bindende til og med \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_.

Låneinstitusjon/Bank:

Kontaktperson:

Tlf kontaktperson:

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Forbehold:

Sted:

Dato: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Signatur



IDENTIFIKASJON



IDENTIFIKASJON



Legg ID her

Legg ID her

