PRIVATMEGLEREN

KIRKEGATA 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

07.04.2025 Ref **rsurk**

OPPDRAGSGIVER
Andreas Wærstad Nielsen
andreaswnielsen@gmail.com
+47 922 94 251



Befaring utført 14.01.2025

KIRKEGATA 18, 3770 KRAGERØ

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 32 BNR 109 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS HOVEDBYEN

Meglers verdivurdering

2 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**2 500 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	-	-	-	-	-
Tomt					148,2 m²	

Byggeår	1870
Soverom	2
Etasje(r)	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Th.Kittelsens Vei 6A, 3770 Kragerø	11.01.2023	3 175 000	0	3 175 000	1860	92 m²
2	Nordraaks Gate 8, 3770 Kragerø	07.05.2024	1 550 000	111 762	1 661 762	1977	56 m²
3	Nordraaks Gate 3, 3770 Kragerø	27.08.2024	2 500 000	0	2 500 000	2011	78 m²

Velkommen til Kirkegata 18 – en leilighet med attraktiv beliggenhet midt i Kragerø sentrum. Her bor du med alt av butikker, restauranter, badestrender og treningssenter rett utenfor døren.
Leiligheten har en stor, solrik takterrasse som gir deg et privat pusterom med flott utsikt – perfekt for avslapning eller hyggelige sammenkomster.
Boligen inneholder:
1.Etasje: Gang, entré, bad, soverom, spisestue, stue og kjøkken.
2.Etasje: Bad, stue/kjøkken, soverom.
I tillegg disponerer leiligheten en stor takterrasse.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Kent Andersen
PrivatMegleren Kragerø
kent@privatmegleren.no
+47 488 55 551

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter og næringslokaler.

Kirkegata 18, 3770 KRAGERØ

KRAGERØ kommune

gnr. 32, bnr. 109, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20917-1362 **Referansenummer:** GY1406

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob U. Ramberg

Ramberg Takst
Knut Ramberg
tlf. 952 49 009
knut@bjerketangen.no
Jacob Ramberg
tlf. 918 89 227
jacob@bjerketangen.no
ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

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

Norsk takst

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

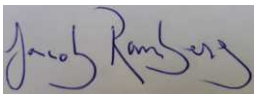
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Andreas Wærstad Nielsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Kirkegata 18 i Kragerø kommune.
Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: ytterdører, terrasse, overflater, etasjeskille, radon, pipe og feieluke, kjøkken, avtrekk kjøkken, vannledninger, avløpsrør og el-anlegg.
TG: 3 er gitt til: vinduer, baderommene, rom under terreng og innvendig trapp.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter og næringslokaler. - Byggeår: 1870

UTVENDIG Gå til side

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter og næringslokaler.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, belegg og tregulv.
Vegger har overflater av trepanel, tapet og malte flater.
Himling har overflater av trepanel, malte flater og synlig bjelkelag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slett malt innerdør.

VÅTROM Gå til side

Baderom 1 etasje:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av malte flater synlig bjelkelag.

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

Baderom 2 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 etasje:

Folierte skor og heltre skrog med profilerte fronter i tre, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Hybelkjøkken 2 etasje:

I 2 etasje er det installert hybelkjøkken, med avsatt plass til et kjøleskap og en platetopp med 2 soner.
Fronter er glatte, og det er en sidestilt innredning med laminat benkeplate og en med en heltre benkeplate.
Enkelt vask i stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.
Det er registrert røykvarslere og det er innhentet 2 nye brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er bebygd.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

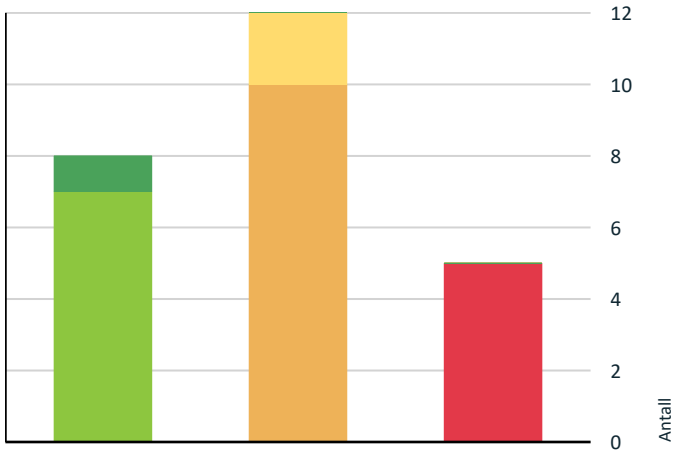
Boligbygg med flere boenheter og næringslokaler.

- Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

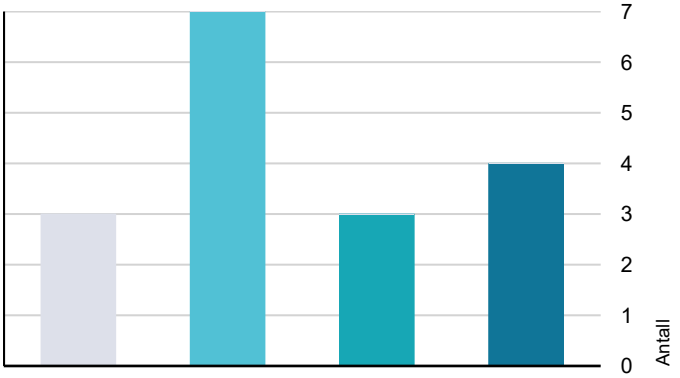
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 32 Bnr: 109 Snr: 3 med adresse Kirkegata 18 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter og næringslokaler.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER OG NÆRINGSLOKALER.



Byggeår
1870

Kommentar
Byggeår antatt til ca. 1870.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Takterrasse og tettesjikt utbedret.
2022	Modernisering	Vannrør skiftet til rør-i-rør og rørskap etablert.
2022	Modernisering	Gulver på begge baderom ble skiftet i 2022.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vindu på baderom i 2 etasje er skjult av innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert eldre vinduer med mykt treverk, påbegynt råte, alder- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer har oppbrukt levetid, og må skiftes for TG:1.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Mot terrasse er det ytterdør i tre med glassfelt.
Mot enheten er det ståldør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skader og noe svelling i bunn av ytterdør mot terrasse.
Det er registrert skader på inngangsdør i stål etter at denne har blitt brutt opp.
Det er registrert for lav avstand mellom terrassebord og topp av terskel på terrassedør, for liten oppkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdører må utbedres for TG:1.
Snø og vann vil legge seg lettere mot terrassedøren på grunn av manglende oppkant, her kan det nok også trekke noe vann inn ved snøsmelting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører..



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse med platting i tre og rekker i tre.

Husk at dette er en risikokonstruksjon, da det er terrasse over innredet boligrom. Boligrommet under er en annen enhet, så vedlikehold og utbedringer av tettesjikt blir utført av sameiet.

Det er registrert alder og værslitasje på terrassekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje på terrassekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må utføres vedlikehold og ny overflatebehandling på terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat, belegg og tregulv.
Vegger har overflater av trepanel, tapet og malte flater.
Himling har overflater av trepanel, malte flater og synlig bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater variere i alder og kvalitet, men det er registrert stedvis slitasje, merker, små skader og startet forvitring.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Når det gjelder overflater vil kostnadsestimat varierer etter ønsket kvalitet og standard, om det ønskes å skifte alle overflater eller utbedre eksisterende overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert skjevheter og stedvis knirk i gulv.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.
Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med ildsted lokalisert i stue 1 etasje.
Det er registrert feieluke i gang i 2 etasje.

Det er fjernet et ildsted i 2 etasje, som kan settes tilbake om det ønskes.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert noe slitasje, små riss og skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Overflater på pipevanger og grue må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt pipe.



Ildsted 1 etasje.



Feieluke 2 etasje.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilhørende enheten fra en luke i gulv er det et lite lagringsrom under terreng.
Dette rommet er ikke måleverdig.

Her er det synlig støpt såle og grunnmur.

Dette rommet er dårlig ventilert, det er registrert fuktmerker, salt og stedvis råte

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dette rommet må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med malte rekker og belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

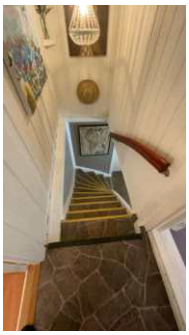
Det er registrert manglende håndløper på vegg og fall på over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappens sikkerhet må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slett malt innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av trepanel.

Tilstandsrapport

Himling har overflate av malte flater synlig bjelkelag.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet er stedvis oppgradert med nytt våtromsbelegg og nye rør, og baderommet brukes som normalt på befaringsdagen.

Men med tanke på alder på de resterende konstruksjonsdelene og manglende tettesjikt på vegger må det beregnes en oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens standard.

Her er også dusjkabinettet inneklemt over sluket, så dette vil være vanskelig å rengjøre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da rør er ført synlig på vegg og sluket kan sees fra undersiden fra rom under terreng.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet er stedvis oppgradert med nytt baderomsgulv og nye rør, og baderommet brukes som normalt på befaringsdagen.

Men med tanke på alder på de resterende konstruksjonsdelene og manglende tettesjikt på vegger må det beregnes en oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skor og heltre skrog med profilerte fronter i tre, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe svelling, slitasje og noe bevegelse i overskap.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken må utbedres for TG: 1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekk kjøkken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 2 etasje er det installert hybelkjøkken, med avsatt plass til et kjøleskap og en platetopp med 2 soner.
Fronter er glatte, og det er en sidestilt innredning med laminat benkeplate og en med en heltre benkeplate.
Enkelt vask i stål.

Tilstandsrapport



Utsnitt hybelkjøkken.



Utsnitt hybelkjøkken.



Utsnitt hybelkjøkken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekk hybelkjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vannrør ble fornyet til rør-i-rør i 2022, men det er stedvis eldre kobberrør.

Stoppekran til vann er lokalisert på kjøkken i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder eldre kobberrør.

Det er registrert stedvis manglende endetettinger på rør-i-rør.

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

Anbefaler å montere endetettinger, så eventuelt lekkasjevann renner til rørskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt vannrør.



Utsnitt vannrør.



Stoppekran.



Utsnitt vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrør variere i alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Varmepumpe ble installert i 2021.

Årstall: 2021



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere og det er innhentet 2 nye brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

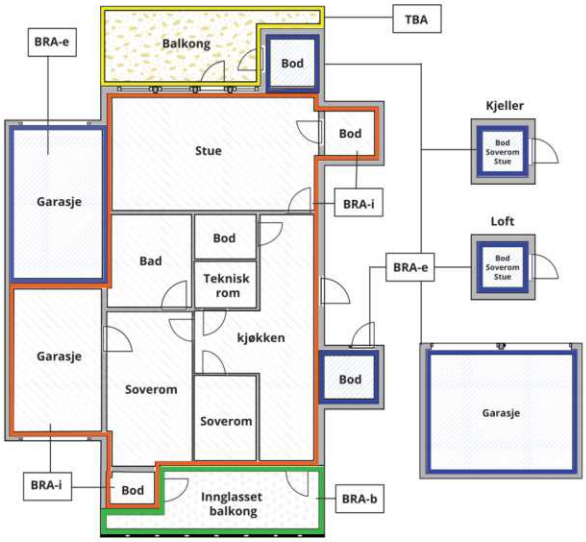
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter og næringslokaler.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje						2	2
1 etasje	58			58			58
2 etasje	29			29	57	15	44
SUM	**87**				**57**	**17**	**104**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Lagerrom		
1 etasje	Gang, entré, bad, soverom, spisestue, stue, kjøkken		
2 etasje	Bad, gang, gang 2, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er takterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Gulver på begge baderom ble skiftet i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er registrert sidehengslet vinduer med midtstolpe som ikke er godkjent for rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter og næringslokaler.	87	0

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Andreas Wærstad Nielsen	Kunde
27.5.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Andreas Wærstad Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	32	109		3	148 m²	Kommunekart.com	Ikke relevant

Adresse
Kirkegata 18

Hjemmelshaver
Nielsen Andreas Wærstad

Kommentar
Areal gjelder for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kragerø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Plannavn: Kirkegata 14 og 16.
Formål: Bolig/Forretning.

Om tomten

Tomten er bebygd.

Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt ny befaring 27.05.26 og rapport er oppdatert. Det kan være brukt bilder fra begge befaringer.

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

Kommuneplan

Sentrumsplanen.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter og næringslokaler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2025	
2	03.04.2025	
3	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GY1406

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250006

Selger 1 navn
Andreas Wærstad Nielsen

Gateadresse
Kirkegata 18

Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP0000609558

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250006

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble utført av overnevnte
Arbeid utført av	Tømrer Håkon Marthinsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble bygget nytt bad i 1.etg i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La nye rør til nytt bad, nytt vannskap
Arbeid utført av	Sio Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var lekkasje i 2014 fra takterasse ned til naboleilighet. Dette ble fikset og bygget nytt av snekker og taktekker. Snekker Alf Birger Thoresen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammelt hus med skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250006

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reperasjon av takterrasse
Arbeid utført av	Alf Birger Thoresen Snekkerfirma

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leiligheten er delt i 2, der man har mulighet til å leie ut den ene etasjen om en hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250006

Tilleggskommentar

Eldre trehusbygg. Satt inn varmepumpe Februar 2022. Liten overflateskade i parkett under peis plate 1.etg

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250006

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Wærstad Nielsen	17638bb641dfd52aa9fd2296965317dd4b3a14e0	23.03.2025 19:05:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 322250006

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

Kirkegata 18

Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Barthebrygga	6 min
Gromstad 50kw	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Banktrappene Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	27 min 25.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	22 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	6 min
Kiwi Kragerø	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	14 min
Vitusapotek Kragerø	1 min
Kragerø Vinmonopol	5 min

SPORT

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	4 min
Kragerø skole	4 min
Family Fitness Kragerø	3 min
MOT Kragerø	6 min

«Fantastisk nærhet til sjøen og til Kragerø sentrum. Beste stedet på jord!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

—

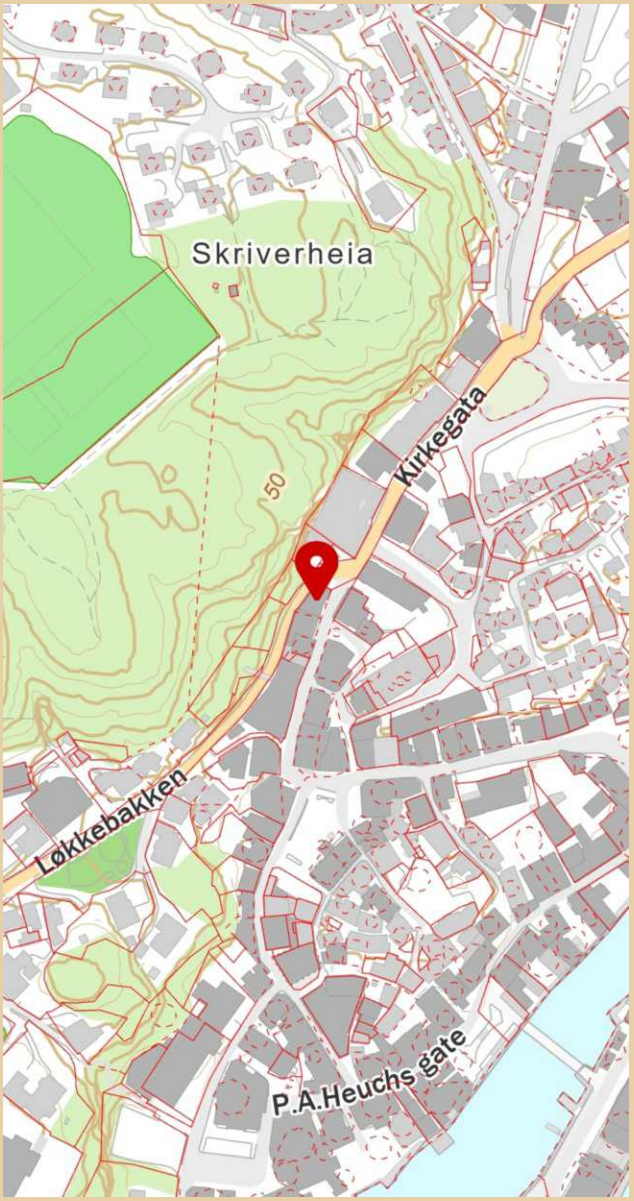
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Støynivået
Lite støynivå 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Kirkegata 18

Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Barthebrygga	6 min
Gromstad 50kw	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Banktrappene Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	27 min 25.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

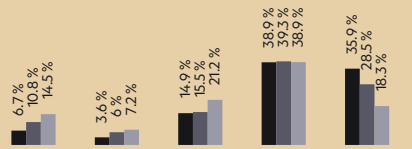
BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	22 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	6 min
Kiwi Kragerø	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovedbyen/Øya	666	501
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	4 min
Kragerø skole	4 min
Family Fitness Kragerø	3 min
MOT Kragerø	6 min

«Fantastisk nærhet til sjøen og til Kragerø sentrum. Beste stedet på jord!!»

— Sitat fra en lokalkjent

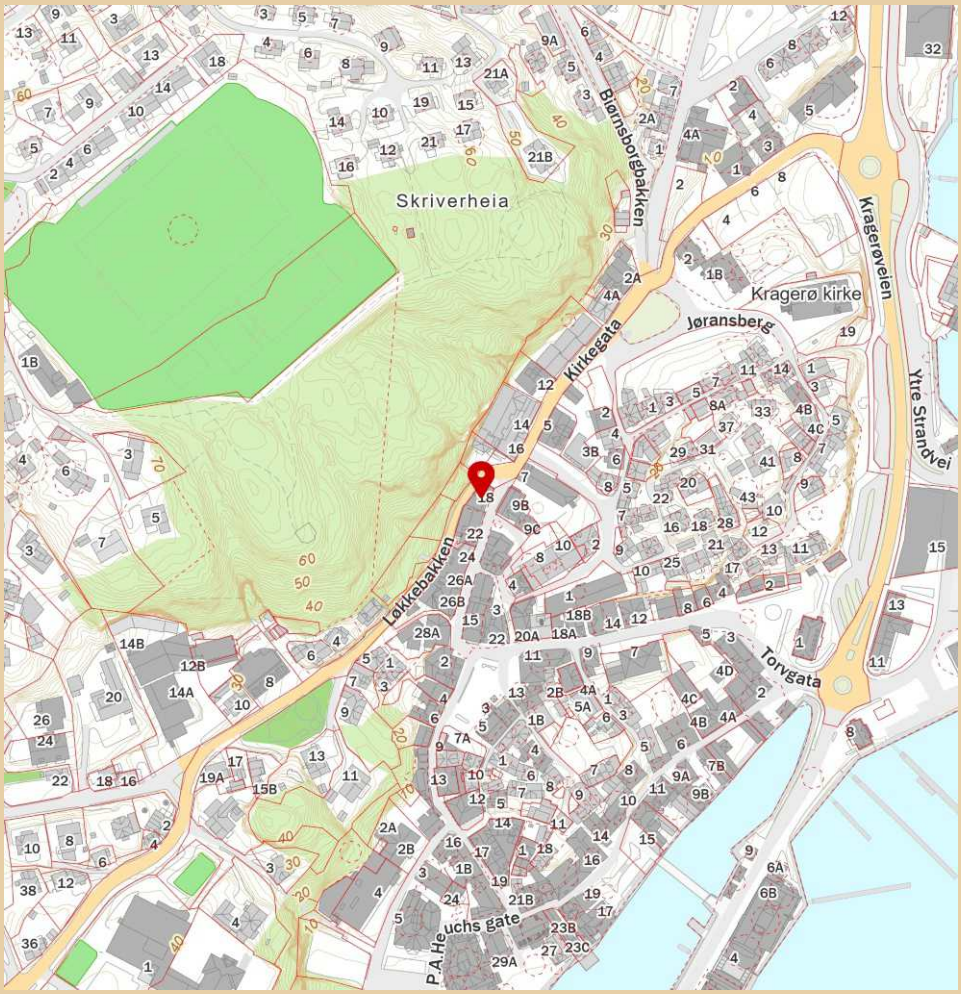
Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Støynivået
Lite støynivå 79/100



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

Kirkegata 18

Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Barthebrygga	6 min
Gromstad 50kw	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Banktrappene Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	27 min 25.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	22 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	6 min
Kiwi Kragerø	6 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	14 min
Vitusapotek Kragerø	1 min
Kragerø Vinmonopol	5 min

SPORT

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	4 min
Kragerø skole	4 min
Family Fitness Kragerø	3 min
MOT Kragerø	6 min

«Fantastisk nærhet til sjøen og til Kragerø sentrum. Beste stedet på jord!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

—

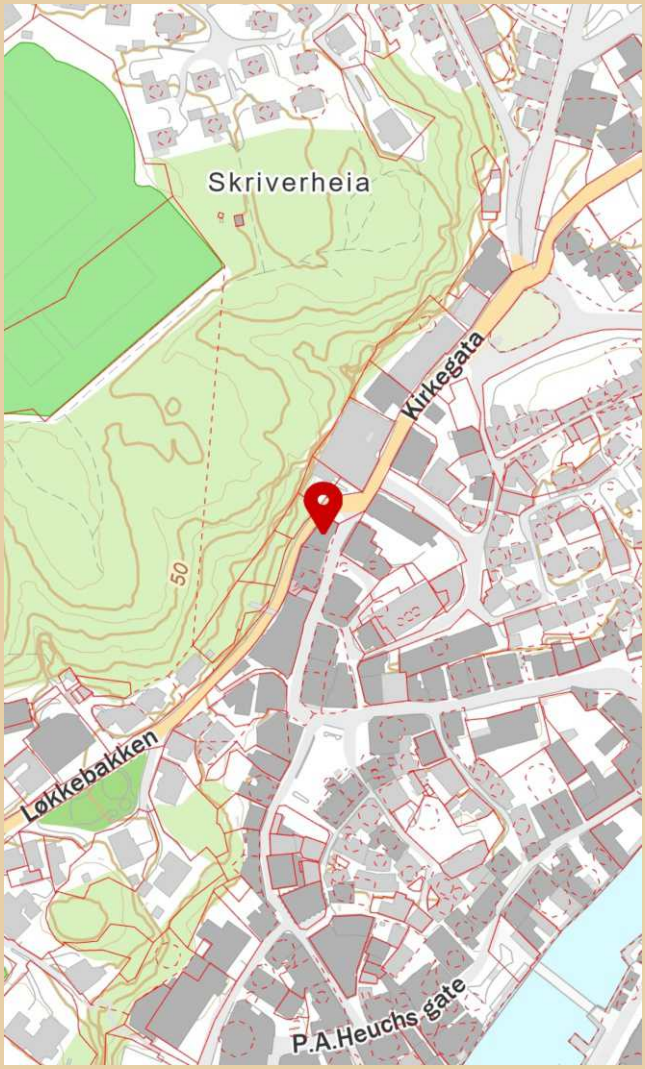
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Støynivået
Lite støynivå 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

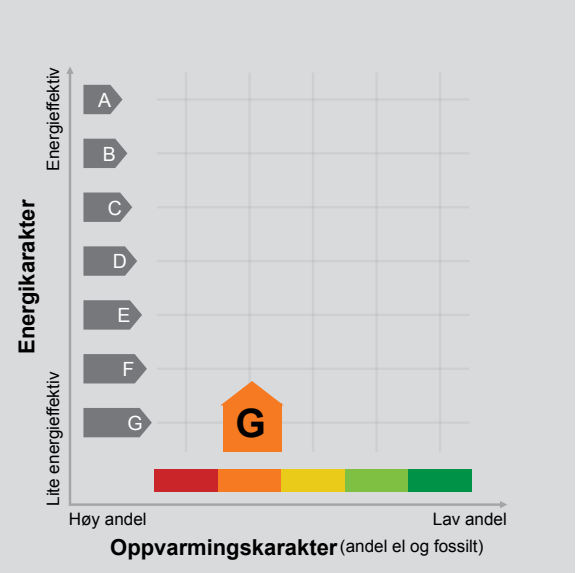
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 18
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165352033
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-101668
Dato	02.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 353 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 353 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1870
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Utskriftsdato: 28.02.2025

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kirkegata 18, 3770 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 293,84 kr
Eiendomsskatt	4 214,14 kr
Feiing	600,88 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	4 837,92 kr
Sum	**22 076,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	1204200 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	4 817,00 kr	1 203,99 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	1 282,50 kr
Feieavgift	1 Pipe	791,00 kr	1/1	0 %	791,00 kr	197,76 kr
Vannavgift	100 m^3	21,70 kr	1/1	0 %	2 170,00 kr	542,51 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	3 033,80 kr	758,44 kr
Kloakkavgift	100 m^3	47,50 kr	1/1	0 %	4 750,00 kr	1 187,51 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	3 283,80 kr	820,95 kr
				Sum	**23 975,60 kr**	**5 993,66 kr**

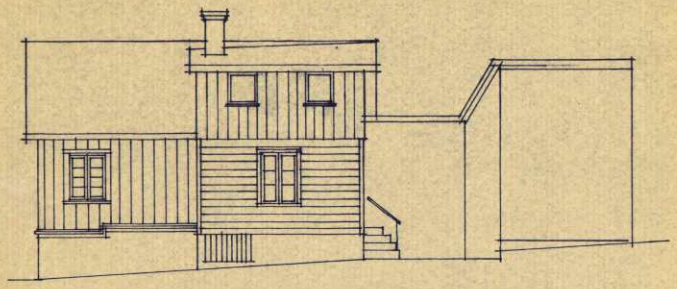
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

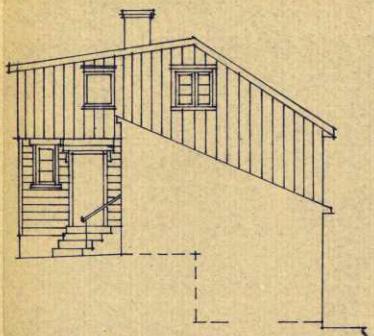
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

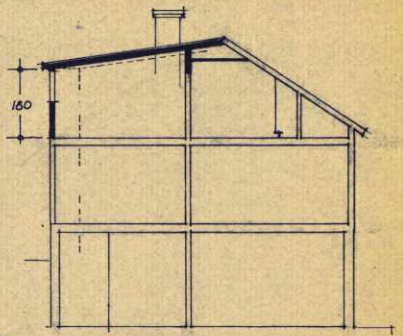
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



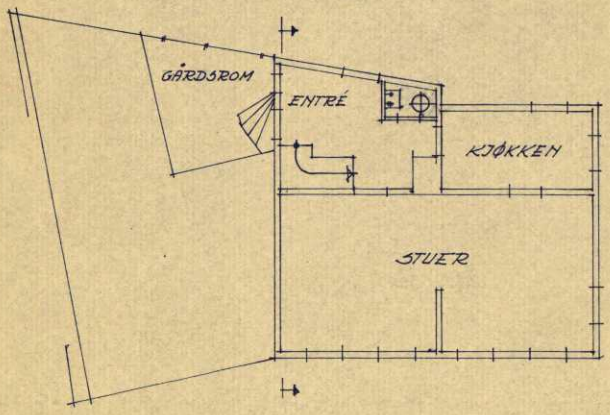
MOT LØKKEBAKKEN



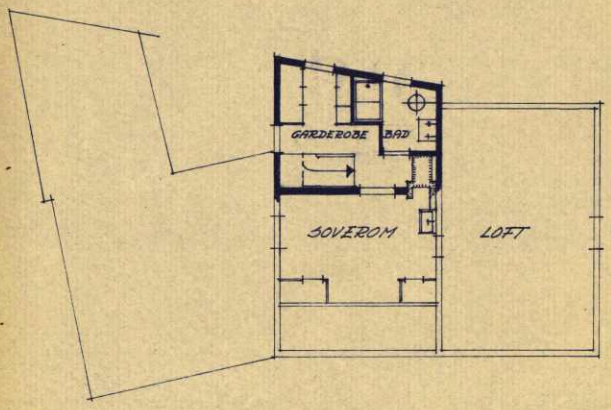
MOT MATR.NR.105



SNITT



1. ETASJE



2. ETASJE

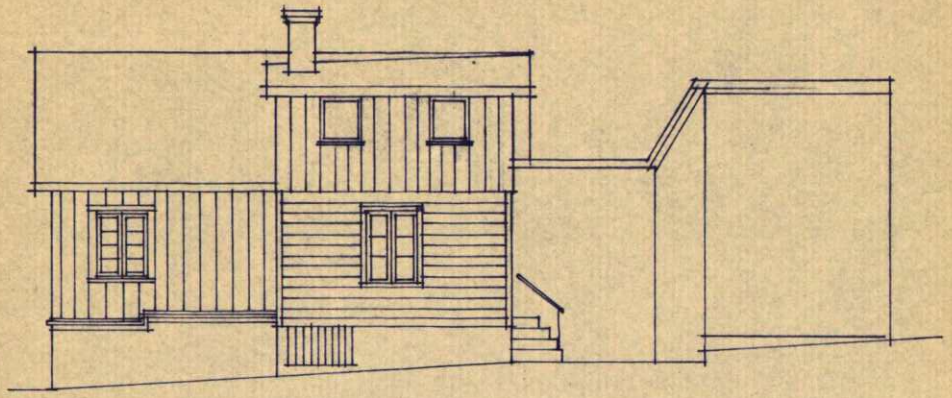
14-8-1961
8-8-1961

FRU EDITH HAMRE, KRAGERØ

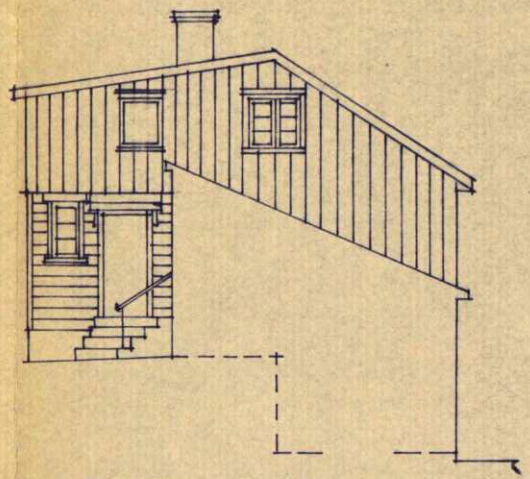
FORSL. TIL FORANDR. AV HOVEDB. 109
PLANER, FASADER, SNITT, m = 1:100
R. JOHNSEN, ARK, PORSGRUNN

TEGN. NR
2

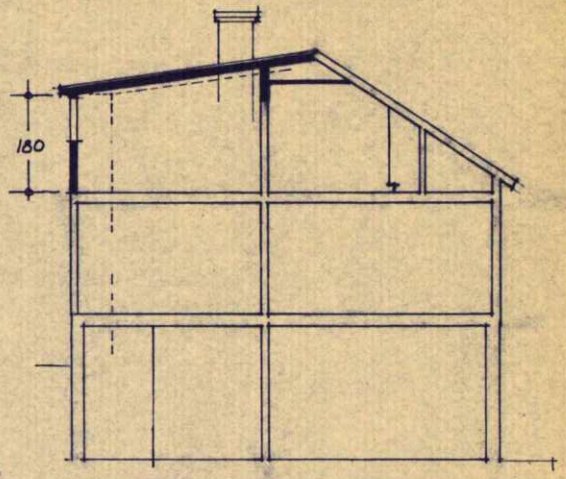
SKISSE 2



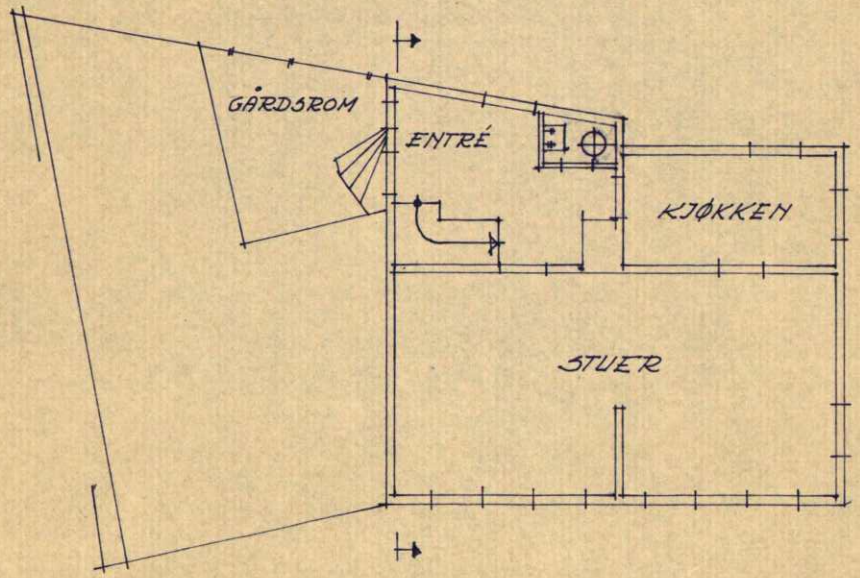
MOT LØKKEBAKKEN



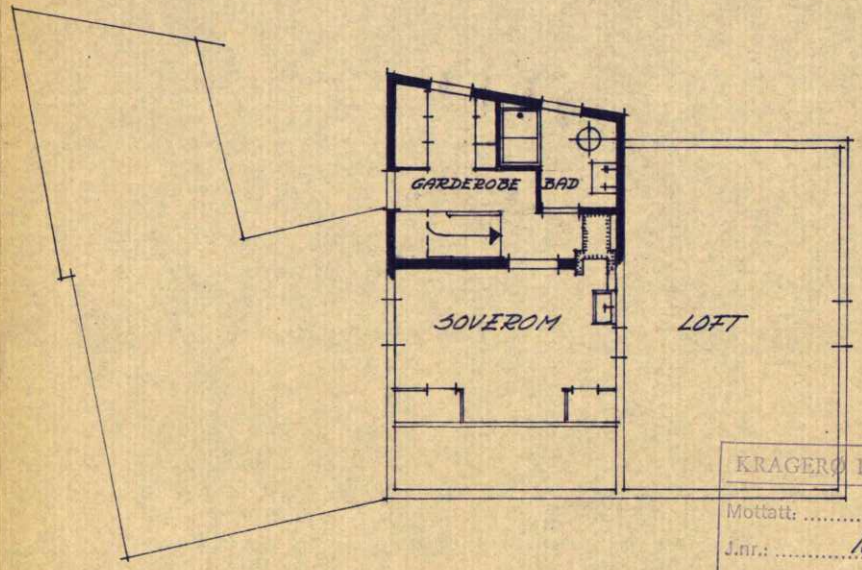
MOT MATR.NR.105



SNITT



1. ETASJE



2. ETASJE

KRAGERØ BYGNINGSRÅD
Mottatt: 14/3-68
J.nr.: 167/116.169
Sak nr.: 58
Behandlet: 21/3-68
Godkjent: m/forbeh.

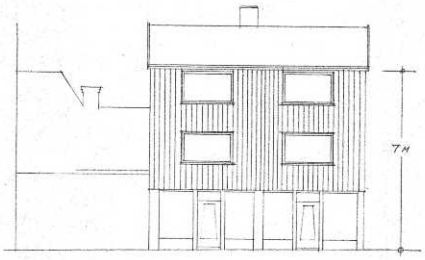
17-8-1961
8-8-1961

FRU EDITH HAMRE, KRAGERØ

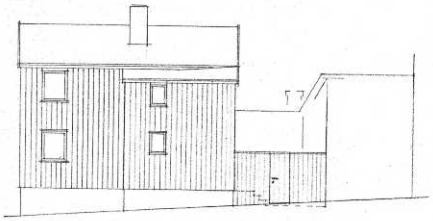
FORSL. TIL FORANDR. AV HOVEDB. 109
PLANER, FASADER, SNITT, m = 1:100
R. JOHNSEN, ARK, PORSGRUNN

TEGN. NR. 2

SKISSE 2



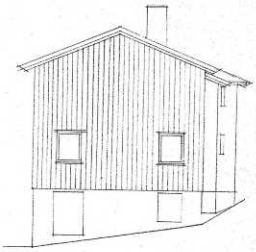
MOT KIRKEGATA



MOT LÅKKEBAKKEN

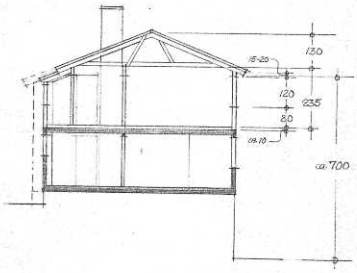


MOT MTR.NR. 105



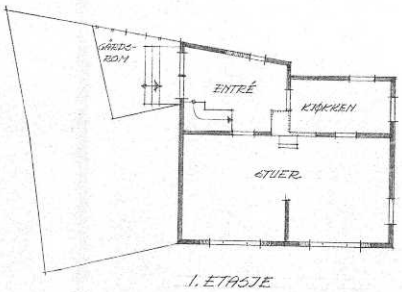
MOT MTR. NR. 110

Kragerø Byanmgerråd
Mottatt 19/9-63
[illegible] 13/
[illegible] 26/63
Behandlet: 16/10-63
Godkjent



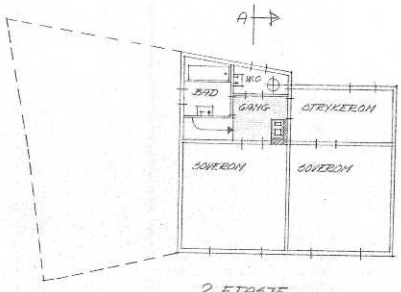
SNITT A-A

NÅV. KONSTRUKSJONER
NYE "
BORTFALLENDE ÅPNINGER



1. ETASJE

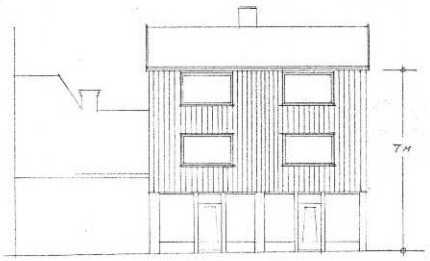
UTBRANDRET, BORTSETT FRA NYE VINDUER.



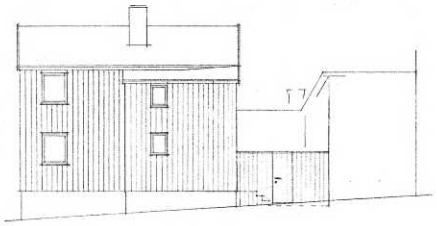
2. ETASJE

A

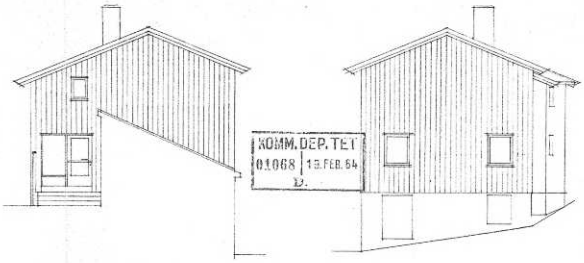
EDITH HAMRE, KRAGERØ 24-4-1963
PÅBYGGING AV HOVEDBYEN 109
PLANER, SNITT, FASADER, m=1:100
TEGN NR 3.



MOT KIRKEGATA



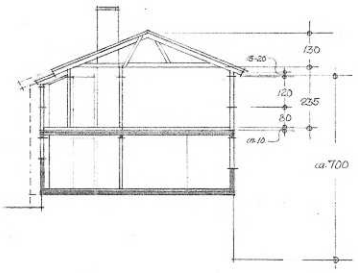
MOT LØKKEBAKKEN



MOT MTR. NR. 105

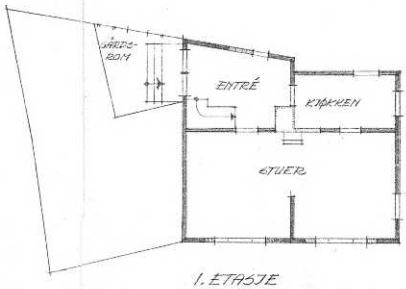
MOT MTR. NR. 110

KOMM. DEP. TET
00899
10 FEB. 64
IJ.



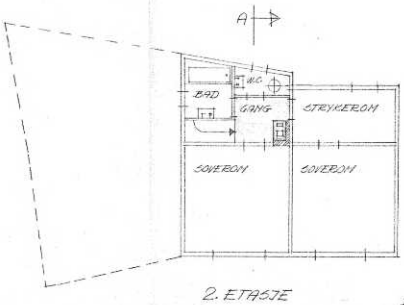
SNITT A-A

NÅV. KONSTRUKSJONER
NYE
GRENSELEDDE RØMINGER



1. ETASJE

UTBRANDRET, BORTSETT FRA NYE VINDUER



2. ETASJE

Kragerø Byggmesterråd
Mottatt: 17/7-63
J.nr. 93
Sak nr. 96/63
Behandlet: 17/7-63
Saksliknar:

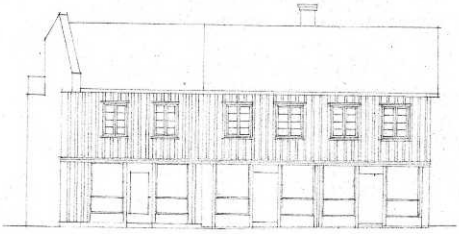
EDITH HAMRE, KRAGERØ 24-4-1963

PÅBYGGING AV HOVEDBYGN 109

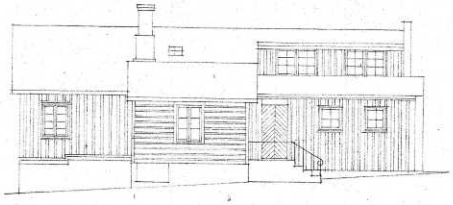
PLANER, SNITT, FASADER, m=1:100

R. JOHNSEN, ARK., PORSGRUNN

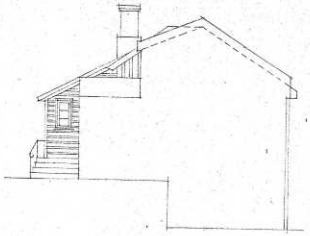
TEGN NR 3



MOT KIRKEGATEN.



MOT LØKKEBAKKEN.

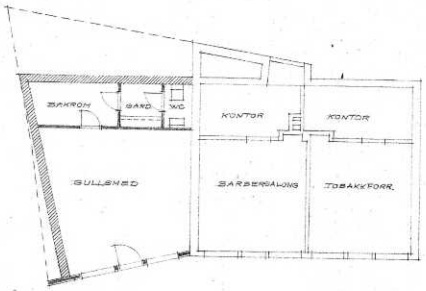


MOT M.TR.NO. 105

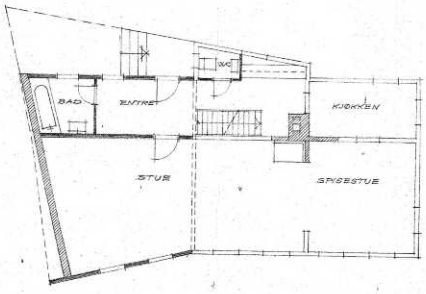


MOT M.TR. NO. 110.

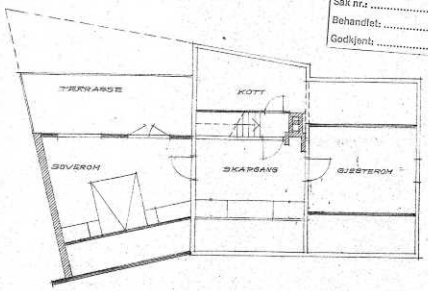
KRAGERØ BYGNINGSRÅD
Mottatt: 18/2-69
J.nr.: 1411/69
Sak nr.:
Behandlet:
Godkjent:



BUTIKKETASJE



1. ETASJE



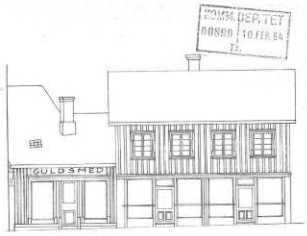
2. ETASJE.

EKSIST. VEGGER
NYE VEGGER
NY MURVEGG

FRU EDITH HAMRE, KRAGERØ	MÅL 1:100	RETTET	SIGN. D
FORSLAG TIL OMBYGGING PLANER OG FASADER	D. 7.8.68		1
DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. PORSGRUNN.			

HOVEDBYEN 109
FOR FORANDRING M=1:100

KOMM. DEP. TET
60859 | 10. FEB. 64
D:



MOT KIRKEGATEN



MOT LØKKEBAKKEN

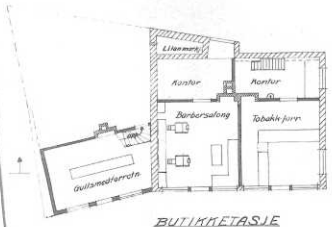


MOT MTR.NO.105

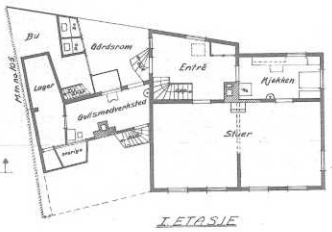


MOT MTR.NO.110

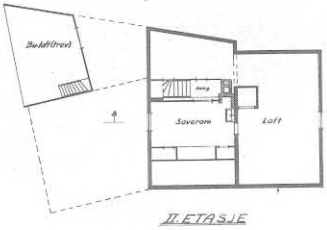
KOMM. DEP. TET
61068 | 15. FEB. 64
D:



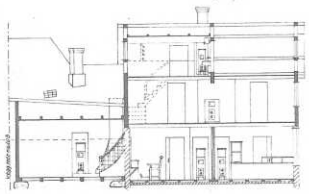
BUTIKKETASJE



I. ETASJE



II. ETASJE



SNITT

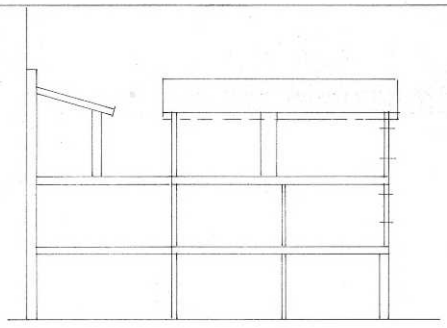
Krogsera 1/6 64 A.J.

FORSLAG TIL FORANDRING HOVEDBYEN 109
EIER: EDITH OG EIGIL HAMRE
M.= 1:100

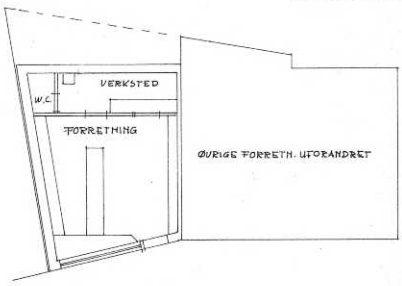
Kragerø byggnemnd
Mottatt 16/2-65
19
36
Sendt 3/3-65
Bemerkn.: Nei



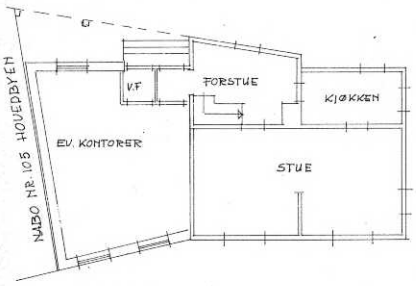
FASADE MOT KIRKEGATEN



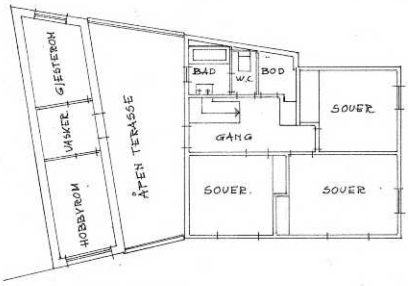
SNITT



BUTIKKETASJE



I. ETASJE



NY II. ETASJE

KRAGERØ FEBR. 1965 Frank Holm

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250006
Vår referanse: 3721253/26130511
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 124

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
988	31	13.5.1974	BRUKSRETT FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	32	368	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/988/31
Uthentet 2025-04-07 10:48

Dagbok nr. 988
Kragerø Sorenskriverembete 13 MAI 1974

Stpl. kr 1.300,-

S K J Ø T E.

Undertegnede Edith Hamre skjøter og overdrar herved

Hovedbyen, gnr. 32, bnr. 368 i Kragerø

til

Ragnhild Kjenbakken, f. 28/5-20, Kragerø

for

Kr. 126,000,- kronerethundreogtjuesekstusen - som er avgjort på omforenet måte.

Hjemmelsinnehaveren til Hovedbyen, gnr. 32, bnr. 109 i Kragerø forbeholder seg forkjøpsrett til Hovedbyen, gnr. 32 bnr. 368 for den kjøpesum som Ragnhild Kjenbakken har betal t med tillegg av eventuelle varige investeringer.

Hjemmelsinnehaveren til Hovedbyen, gnr. 32, bnr. 109 i Kragerø forbeholder seg dessuten enerett for seg til å bruke takterrassen over Hovedbyen gnr. 32, bnr. 368
Samtidig som samme hjemmelsinnehaver forbeholder seg rett til å benytte felles inngangsdør fra Løkkebakken.

Kragerø, den 24. april 1974.

Eiendommen tjener ikke til felles bolig for ektefellene Edith og Egil Hamre og er ikke knyttet til Egil Hamres næringsvirksomhet.

Edith Hamre

Edith Hamre.

Undertegnede bekrefter herved at Edith Hamre egenhendig har underskrevet nærværende skjøte og at hun er over 20 år.

Kragerø, den 24. april 1974.

R. J. Røgh

R. J. Røgh
advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250006
Vår referanse: 3721257/26130531
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 122

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3836	31	17.11.2005	KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	32	109	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/3836/31
Uthentet 2025-04-07 10:48

Doknr: 3836 Tinglyst: 17.11.2005 Emb: 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
17 NOV. 2005
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 3836

KJØPEKONTRAKT

MELLOM

EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEGT. 18, 3770 KRAGERØ

SOM SELGER

OG

KRAGERØ EIENDOM AS, KIRKEGT, 9, 3770 KRAGERØ

SOM KJØPER

ER DET INNGÅTT FØLGENDE KONTRAKT:

1. Eierseksjonssameiet Kirkegt. 18 selger til Kragerø Eiendom AS det areal av gnr. 32 bnr. 109 som ligger på nordvestsiden av Løkkebakken anmerket på vedlagte kartkopi.

2. For arealet betaler Kragerø Eiendom AS kr. 90 000,- - kronernittitusen 00/100 – som fordeles på følgende måte: Seksjon 1 kr. 40 000,- , seksjon 2 kr. 30 000,- og seksjon 3 kr. 20 000,-.

3. Eierseksjonssameiet Kirkegt. 18 forplikter seg til å få utstedt skjøte på eiendommen gnr. 32 bnr.109 da grunnleien er innløst. Kostnadene ved dette dekkes av Eierseksjonssameiet Kirkegt. 18. Videre forplikter Eierseksjonssameiet Kirkegt. 18 seg til å søke fradelt det areal som Kragerø Eiendom AS skal kjøpe fra gnr. 32 bnr. 109 og til å undertegne de nødvendige dokumenter i anledning dette.

4. Kjøpesummen kr. 90 000,- utbetales så snart den omsøkte parsell er skilt ut som egen eiendom og skjøte er klart til tinglysing og arealet er fritt for pengeheftelser.

5. Kragerø Eiendom AS betaler omkostningene ved oppmåling, tinglysing av målebrev og dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøte på parsellen.

Denne avtalen er opprettet i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett.

Kragerø, den 17/11 · 05

Sigbjørn H. Eliassen
Svein-Erik Thoresen
Arid Kleven Bakken

.....
Eierseksjonssameiet Kirkegt. 18

.....
Kragerø Eiendom AS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250006
Vår referanse: 3721258/26130536
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 123

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
385	31	7.2.2005	SEKSJONERING SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	32	109	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
-7 FEB. 2005
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 385

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1–4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0815	KRAGERØ	32	109	–	–

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
		1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	94		13				25				37				49			
2	B	42		14				26				38				50			
3	B	80		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 216 = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 385 Tinglyst: 07.02.2005 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ **det er fastsatt vedtekter (§ 28).**

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Tegninger m v

Se vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter

J. dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiet/uner vedtektes)
rogaland 16/12-04 Vein-Erik Thoresen		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

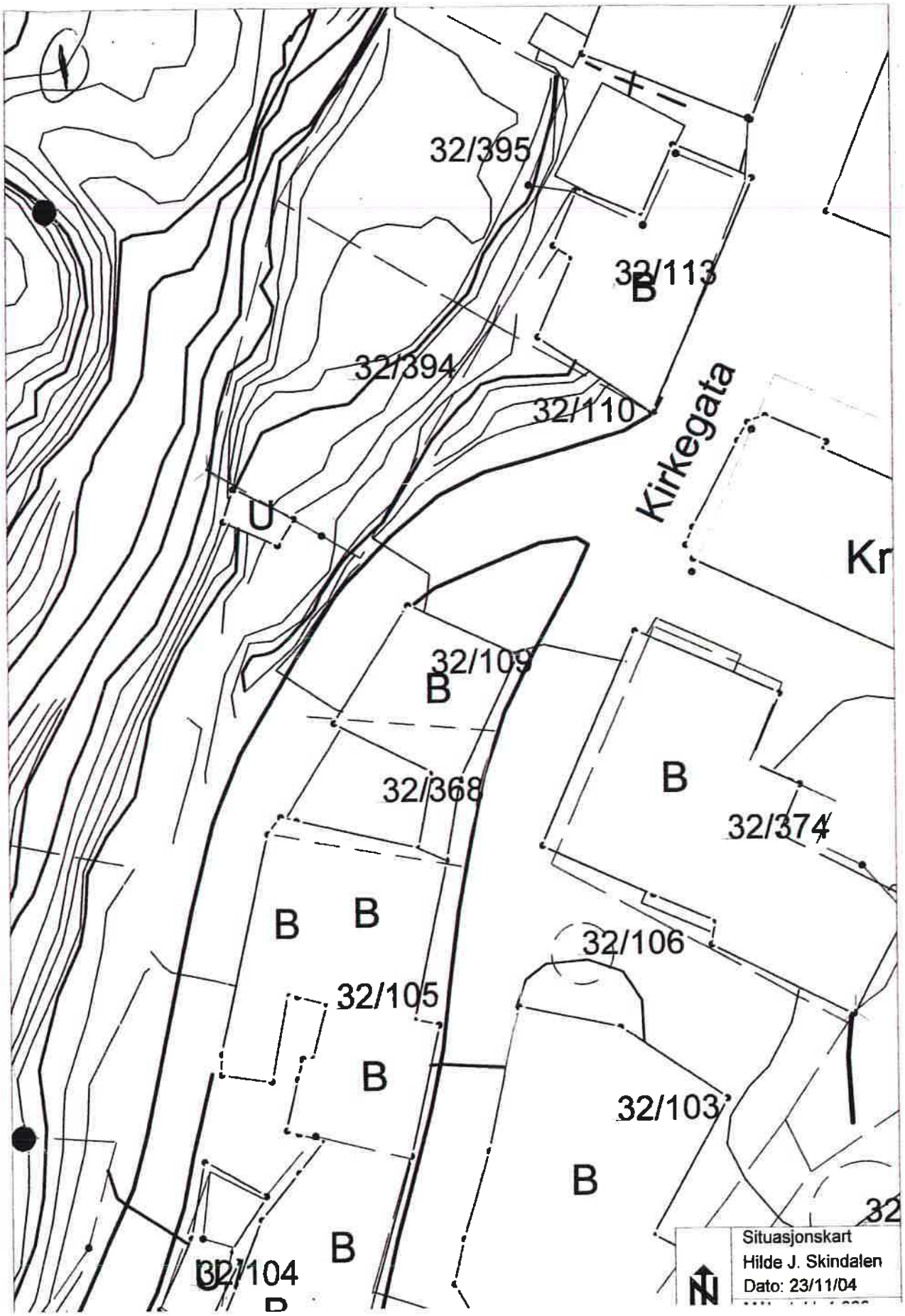
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

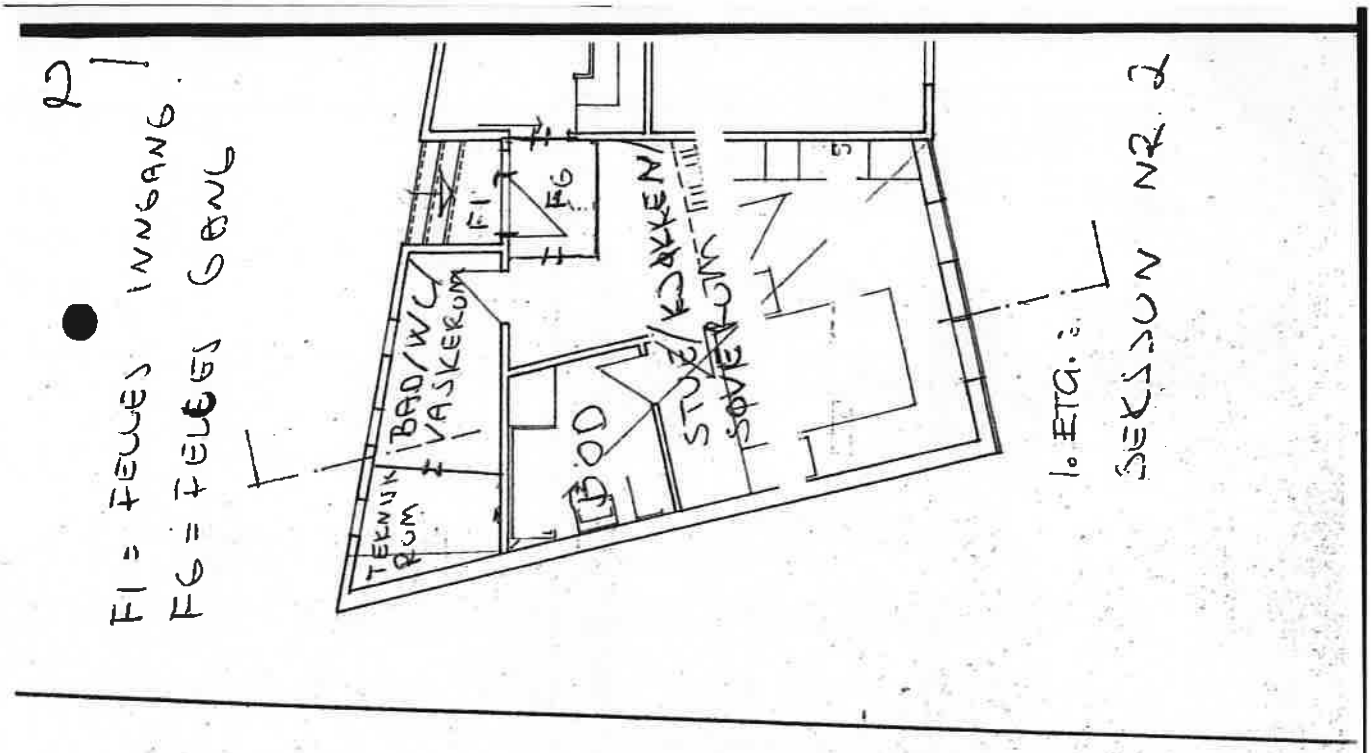
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
32	109			Kragerø kommune

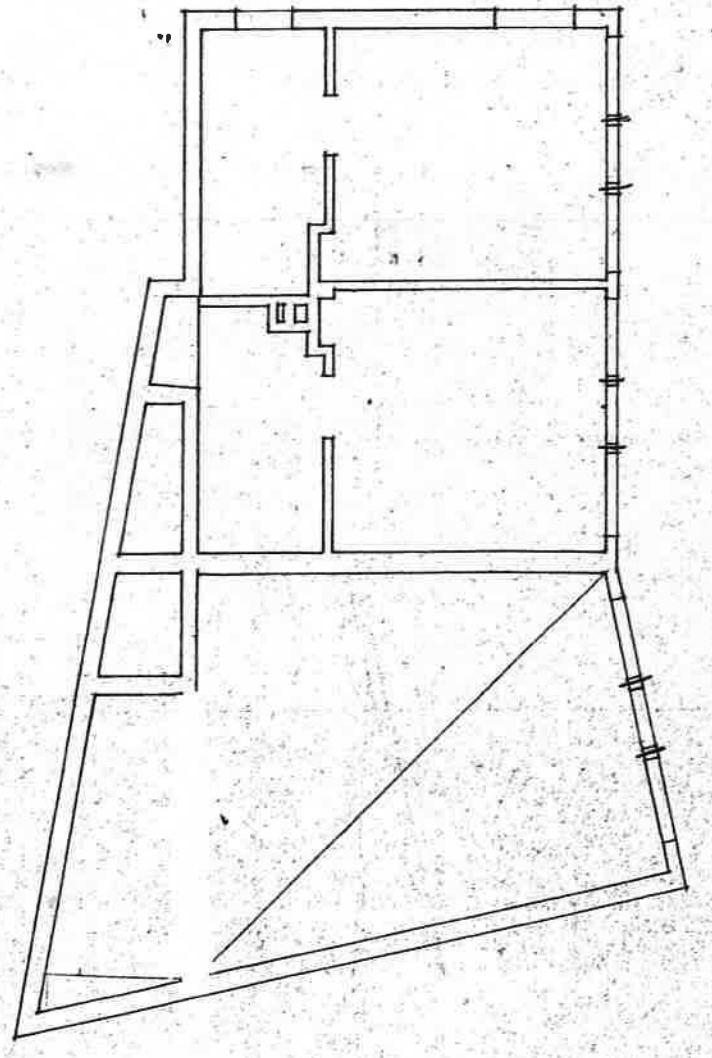
Dato	Stempel og underskrift
22/12-04	KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER Hilde J. Skinnadalen

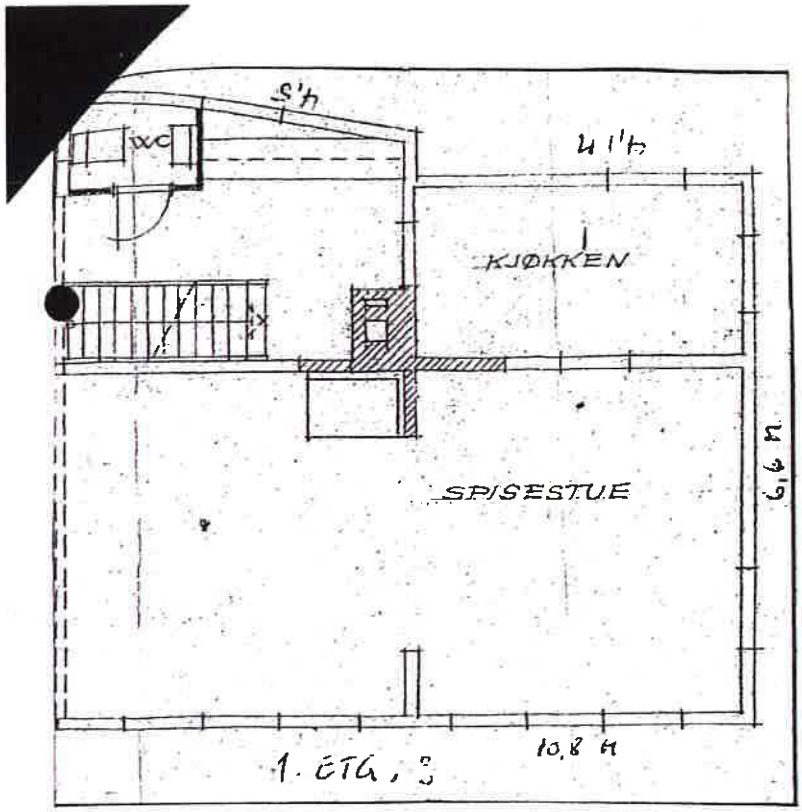
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

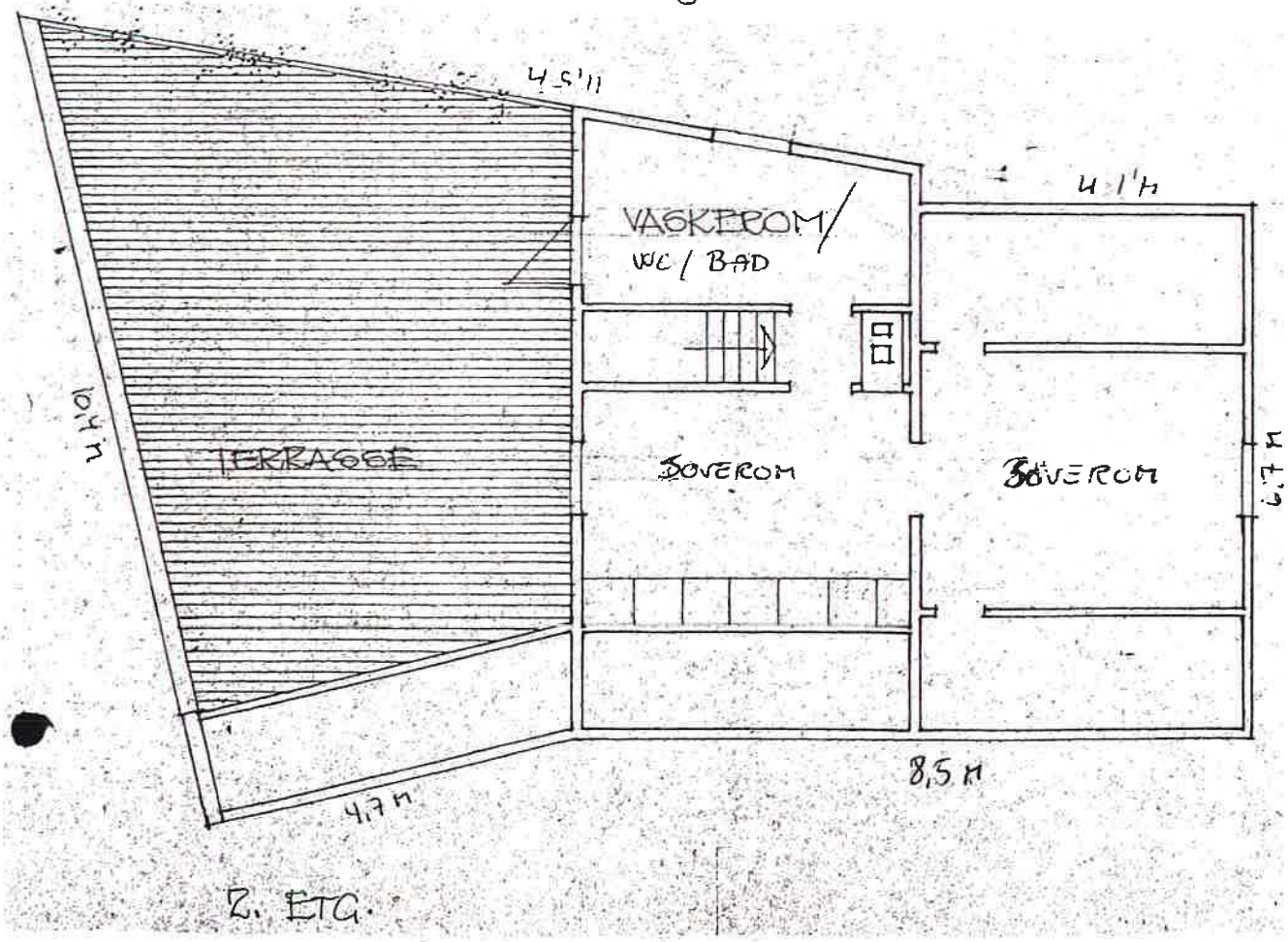

32/395
32/113
B
32/394
32/110
Kirkegata
U
Kr
32/109
B
32/368
B
32/374
B
B
32/106
32/105
B
32/103
B
B
32/104
Situasjonskart
Hilde J. Skindalen
Dato: 23/11/04
N


2
F1 = TEGNEJ INNGANG
F6 = TEGNEJ GANG
F1
F6
TEKNISK ROM
BAD/WC VASKEROM
BOD
KJØKKEN
STUE
SOVE
1. ETG.: SEKSJON NR. 2


UNDERETG.: SEKSJON NR. 1



SEKSJON NR. 3



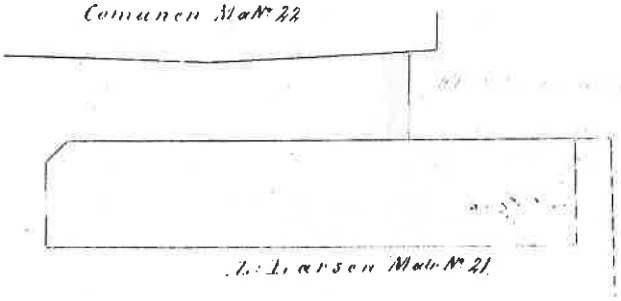
SEKSJON NR. 3

Efter de n

Bryggen

Aar

Paa Grund af Grundeiers Kr. Bergmanns Dødsfald fraadt paa Reise, og hans
paa Bodø værende Fuldmægtig, Hr. Kjøbmand Tønne Forbindt, havde Tjenere at frengaae, at han personlig
ønskede at være tilstede ved Forretningen for Bankerbryggen. Dampskibsbryggen,
Assistentbryggen og Spritkjedelens Vedkommende, besluttedes at udsætte med Forretnin-
gens Opmaalingen af disse Eiendomme, indtil Grundeiern var kommen tilstede, hvor-
for Administrator, Mesterdreng og N. Torjussen paa Communen Vegne begav sig til
1. Bryggen mellem Byens Eiendom Matk 22 f. og Kr. D. Olsens Hjemmel til Beværtnings-
og Matk 21 tilhørende Hr. Consul L. Larsen.-
Consul Larsen mødte personlig paa Stedet.- Ved Undersøgelse for Bryggen var der
ingen Dimensk.- Administrator oplyste, at efter Regulerings-Forretning af 11. August
1848 skal Bryggen ude i nedre Ende 11 Fod lang og i øvre Ende 9 (ni).- Bryggen befandtes
at bestaae af et Mesterstykke i ydre Ende med Nedsyddning af Jord, ligger imellem Ole-
Larsens Eiendom Matk 22. Havebryg og Plankeværk til Byens Eiendom Matk 22, og ligger
i Forlængelse af Byens Gade, de sidst ved til Side mellem disse Eiendomme. Mod Byens
Gade ender og Bryggen begynder Kunde ikke sees, da Gadefylden gaaer lige ned til Mesterstykket
ved Søen.- Bryggens Længde med Søen opmaalte og befandtes at være 7,50 Fod, altsaa
overensstemmende med Regulerings-forretningen af 1848.- Bryggen med Pæleværket
har uforandret Bredde i Mesterstykken 4 Fod.



Administrator med Vidner og Torjussen paa Communens Vegne begav sig derpaa
3.) til Bryggen i Langhellet, beliggende mellem Kaptain H. Hansens Eiendom
Matk 245 i Havebryg og Byggemesters Olsens Bod under Matk 246.
Naboen Olsen mødte paa Stedet, hvorimod Hansen ikke var tilstede.-
Olsen oplyste, at han ved Kjøbet af sin Bod, som han med Hammerværktøi tilhørende sin
Søn, af den forrige Eier Kr. Skjønnede Enke Hr. Hvitsandahl var blevet underrettet, at
Grunden mellem Byens Bryggen og hans Bod ikke solgt ligesom til Bodbryggen i nedenste Etage
men kun en Gang ud for Bygningen som en ladet Linie for Enden af Bodens øvre Etage fremspringende
ikke skal Bryggekanten, og gjorde han derfor Paastand paa denne Linie som Grænse mod Bryg-
gen.- Mægler Torjussen anerkjendte Rigtigheden af Olsens Paastand for saavidt, thi han dog ikke
absolut kunde samtykke, hvorfor den ved Opmaalingen lagte tilsidesat.- Grænsen for Bryggen mod Hansens
Eiendom paaviste Torjussen at være Bryggen af et Hans tilhørende Skur.- Bryggen bestaaer af
Bolværk med Pæleværk paa Bagsiden i fyldt med Jord og Sten og ligger i Forlængelse af Gaden, uden
bestaaende Grænse mod denne ikke kunde paavises.-

Aar 1864 den 28 Mai afholdtes efter Begjæring fra Kragerø Formandskab en Opmaalings og Kartforretning paa og over efternævnte Communen tilhørende Bryggen.-

Forretningen bestyredes af den af Bratsberg Amt til Opgavens udførelse med de tilkaldte Næstfor. Hansborg W. Hoff og Lieutenant Tellef Madsen.

Paa Communens Vegne var tilstede Hr. Nicolai H. Torjussen.-

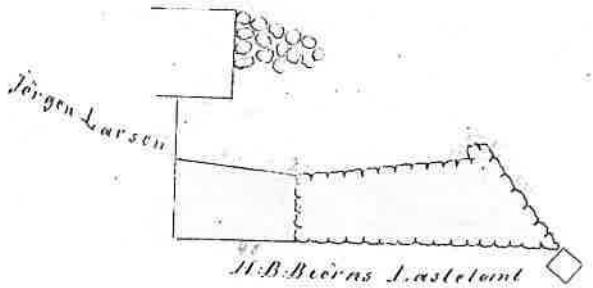
Dokumenter fremlagde ved Forretningen.-

1. Bekjendtgjørelse af 24 Mai d. A. til Forretningen med Paategning om Efterretning for alle Vedkommende.
2. Byfogdens Opnævnelse af 21: Dennes af de tilstedeværende Næstfor.
3. Formandskabets Skrivelse af 3. Juli 1863, hvorefter Skibsfører N. Torjussen er gjemt til at møde ved Forretningen paa Communens Vegne.-

Forretningen satte sted paa

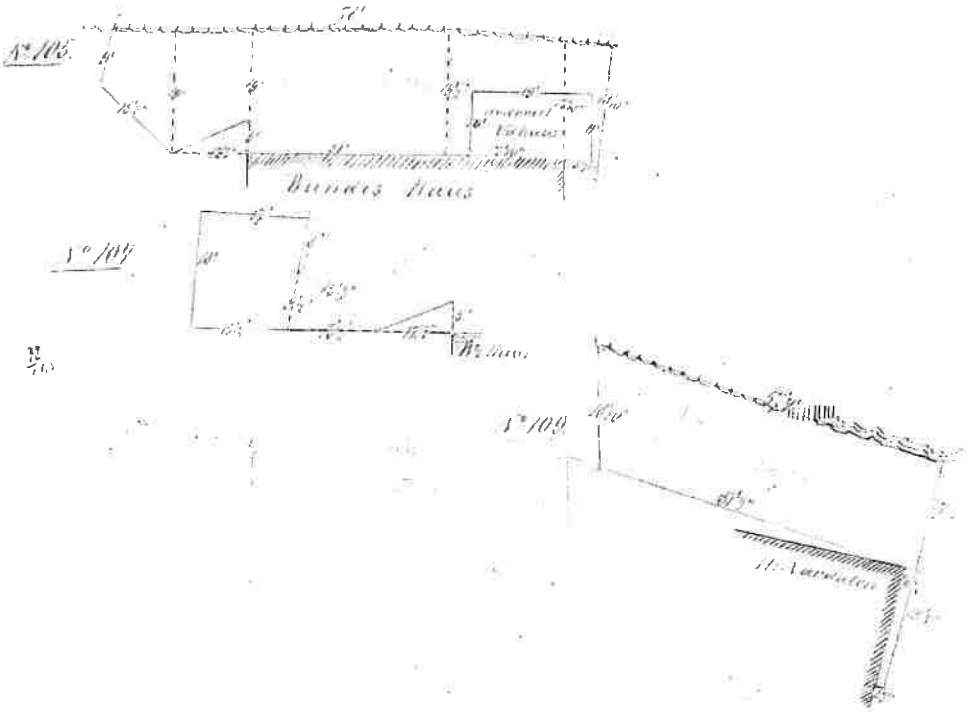
Byens Brygge i vestre Ende af Nøtebakken.-

Nabogrunden Hr. Gjermund H. Bjørn gjør og Arbeidsmand Jørgen Larsen vare efter Varsel tilstede, paa hvilke Bryggens Grændser og forklarer, at Bryggen bestaar af 2 Dele, nemlig ovenfor med Land en Træbrygge, de første Del her siden af nævnte Larsen er skjænket til Byen, samt i Sammenhængning af en Træbrygge opført af Byen paa en til dette Øiemed skjænket af Hr Bjørn skjænket Tomt.- Bryggen er beliggende i Forlængning af Gaden paa Nøtebakken, støder med Vest til en Bjørn tilhørende Lasteplads med 8 Fod bred, og med Øst i den indre Del med en Larsen tilhørende Malt 63 i Tollabboen tilhørende Baadhuk.- Torjussen havde paa Communens Vegne intet at bemærke ved den skete Opmaaling.- Efter denne opmaaltes derpaa Bryggen, der befandtes at have nedenstaaende Dimensioner i Maalestokken 1/201



Det bemærkes, at denne Forretning kunne vanskeliggjøre, da det ikke vilde gaa med Ord at beskrive den hele Bygning nøiagtig, saafremt Kunsten forstod, nogen nøiagtig Tegning af Bygningen.

Aar 1878 den 22de Januar forretages efter Vedkommendes Begjæring Opmaalingen af de Grundskyldfrie af Eiendommene Brandt Matk. 104, tilhørende Hr. Conrad Larsen, N. 105, tilhørende Bogtrykker Bundes og N. 109 tilhørende Viktor Nordahlen, der ere udlagte til den nye Gade op til Løkkehen, og hvilke Skyldfrie Eiere have erklæret sig villige til at afstaa ifølge en ved Skjønsforretning fastsat naturlig Taxt. C. Bundes og H. Nordahlen vare tilstede. Vedkommende Skyldfrie Eiendomme have nedenstaaende Figur og Dimensioner, og ligge Bredden af Gaden maalt paa Midten af Veiden af Forretningsmarken.



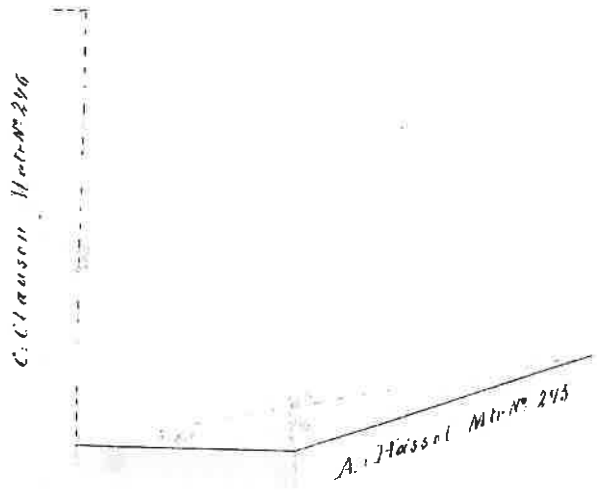
Størrelsen af de Grundskyldfrie, der ere udlagte til Gaden bliver efterdette:

fra Matk 105 - med Fradrag af den Grundskyld, hørte til det nedrevne Udhus, som laa i Gadelinien og som udgjør ca. 200 □' ——— 1422 □' = 307 1/10 □ Alen.

" 104 . . . 383 □' = 95 3/4 □ Alen

" 109 . . . 1007 □' = 257 3/10 □ Al.

Efter den med Paaviisning optagne Bryggens Længde til 7,50 Meter.
Bryggen med Omgivelser har nedenstaaende Udseende i Maalestokken 1/200

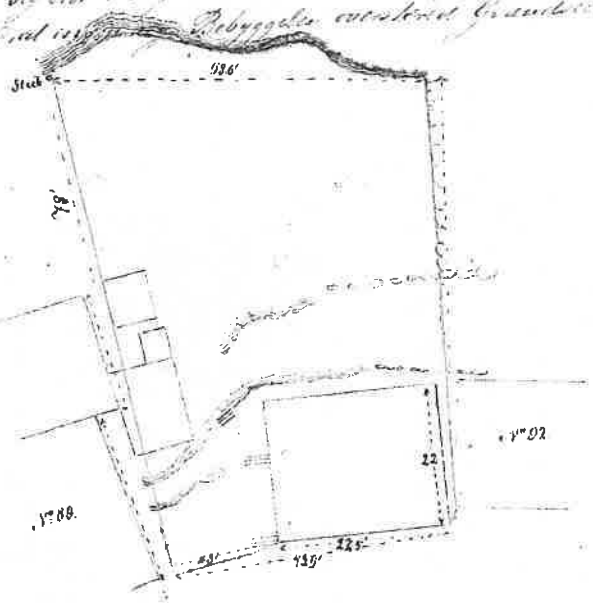


L. Wille F. Madsen Wm Hoepp

Aar 1885. 23. Marts afholdtes ifølge Formandskabets Bekjendtgjørelse Opmaaling og Mandsretning for Communens Eiendom Matr 4 i Hovedbyen - Bastionbryggen med Havnebryggen -
Forretningen bestyredes af den til Opmaaler af Kontor Kragerø By under 28. Septemb 1860 af Bestyrelsen samt opnævnte Landmaaler Capt. Wille med Bistand af de tilkaldte Kontoirer Hansfogd W. Hoepp og Snedkermester Fell. Madsen. - Paa Communens Vegne mødte Hr. Sidemand A. Torkildsen, ligesom Grundeieren Hr. Borgemester Rudolf Dahll og Naboerne for Matr 2a: Hr. Grosserer P. Rönne og for Nr 5: Hr. Kjøbmand A. Schweigaard vare tilstede. -
Følgende Actstykker fremlagdes til Forretningen:
1. Bekjendtgjørelse til Forretningen af 21. Marts med Forhandlingernes Bekjendtgjørelse
2. Byfogdens Opnævnelse af 21. Mar 1884 af Kontoirerne.
3. Formandskabets Opnævnelse af 19. August 1884 af Sidemand A. Torkildsen til paa Communens Vegne at møde ved Opmaalingen af Byens Bryggen. -
Forhandlingen paaviste Eiendommens Grænder saaledes: mod Vest følger den østre Vegg af Eiendommen Matr 2 C. Rönnes Baadhuus og det i Vaagen Forlængelse liggende Gjerde indtil Byens Gade, mod Nord følger den Byens Gader, mod Øst stødes den ifølge Grænden Eiendommen Matr 4 A. Schweigaards Bryggepotent, og mod Syd stødes Eiendommen

Aar 1869 den 14de Januar gjorde Kjøbstedens Jordebogsvæsen
under Administrationen af Conferentsraad Bang i Overværelse
af Stadens Selvstyrelse og Taxt-Commissionen.

Hvorda ovenanførte Grundeier Jakob Pedersen Valen Enkemand Anvendelse
tilhørende Hus- og Gaardsplads til Grundtaxeringsvæsenet med 4 Skjæpper
Jordbygden af Jens Jr. For Eiendommens nøiagtige Størrelse og indbyrdes
Beliggenhed see vedlagte Kart. Eiendommen bestaaer af Stuehuus
Kjøkkenhuus og Gaardsplads. Grundeieren paastaaer sig
Nordøstre Side af Hovedbygningen samt Sydsiden langs
Brandmuren med Jakob Pedersen Valens Ret til Vandet
dog paa Betingelse af Betaling for Vandets Benyttelse
saavel til sydlige Ende af Havegaarden som Vedligeholdelse af Vandledningen til Afgangsstedet. Grundeieren
har ogsaa den Ret Adkomsten vedkommende Ulempe at
være i 1/250 Part af Brønden. Om det af Bygningen
vendte Gibbetag skulde bygges ind paa Nabogrunden
Eieren af denne i Fald Bygningen maatte vedligeholdes
medførte ingen Taxt ved disse Ret. Bygningen
skulde for det i Skjødet dennes Adkomst ikke indbefattede Brandmur
Beliggenhed


Stuehuus
Kjøkkenhuus
Gaard
Gaard
Gaard

MORTEN LUNØ
SIVILARKITEK
MNAL NP

KRAGERØ KOMMUNE -

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "KIRKEGATA", DELER AV GNR. 32, - KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning .....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500, datert ***08.02.02.***

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en ny parkeringstunnel, samt utvikle Kirkegata 14 og 16 til forretnings- og boligformål.
Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 10.12.98.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

1	Byggeområder -	**Boliger - eksisterende boliger**
		Offentlig bygning
		Bolig/forretning
		Forretning/kontor
		Bolig/kontor
3	Trafikkområder -	**Kjørevei**
		Annen veggrunn
4	Friområder-	**Park**
6	Spesialområder -	**Friluftsområde - land**
7	Fellesområder -	**Felles parkering**
		Felles gårdsplass
		Felles parkeringstunell
		Gatetun

Andre bestemmelser -

9	**Fellesbestemmelser**

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK .0302... DATO ..07.02.02...
Byggingssjefen i Kragerø /50302

MORTEN LUNØ
SIVILARKITEK
MNAL NP

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

1.1.1 Boliger
Omfatter område med eksisterende leiligheter. Disse kan bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.1.2 Boliger
Omfatter områder med eksisterende boligbebyggelse. Disse kan bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.2 Offentlig bygning – Kragerø Energi AS sitt administrasjonsbygg.
I området kan eksisterende bygning bygges om og til. Bygningen har spesielle detaljer som skal bevares og videreføres ved utbedring.

1.3.1 Bolig/forretning.
I området kan eksisterende bebyggelse bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Bygningene skal bevares i proporsjoner og uttrykk.

1.3.2 Bolig/forretning.
I området kan bebyggelsen rehabiliteres og videreutvikles til forretning, kontor og med evt. bakenforliggende parkeringsmulighet i kjellerplan. I bakkant kan det føres opp ny bebyggelse med inntil 5 etasjer, ca 16,60 m over gateplan i Kirkegata utenfor butikken. Fasadeuttrykket mot Kirkegata skal videreføres i hovedtrekk med proporsjoner og detaljer som i dag eller tilbakeført, men innvendig kan bygningene endres og tilpasses de funksjonene som skal inn.

1.4. Forretning/kontor.
I området kan eksisterende bebyggelse bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Bygningen skal bevares i proporsjoner og uttrykk.

1.5. Bolig/kontor.
I området kan det settes opp et nytt bygg som må tilpasses de eksisterende bygningene på stedet.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei.

Omfatter Løkkebakken som er fylkesvei, og øvrige eksisterende kjøreveier i området, som kan vedlikeholdes og utbedres.
Tilpasninger skal følge eksisterende bebyggelse, og skal avklares med stedlige vei- og bygningsmyndigheter.
Sydover langs Løkkebakken og avkjørsel til Kirkegata fra Løkkebakken skal utformes med frisiktsoner på 7x65 m til begge sider, og uten sikthindringer på over 0,5 m over tilstøtende veiers veibanenivå.

MORTEN LUNØ
SIVILARKITEK
MNAL NP

3.2 Annen veggrunn.

Omfatter området vest for Løkkebakken, fylkesveg H253, i en bredde av 3 meter. Området kan benyttes til utvidelse av veien eventuelt anleggelse av gang- og sykkelsti.

§ 4. FRIOMRÅDER

4.1. Park.

Området skal rustes opp som park i tråd med Sentrumsplanen. Det skal utarbeides en plan for området.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ligge som i dag.
I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering.

- Parkeringsområde 1, P1: området skal benyttes til felles kortidsparkering for næringsdrivende i området etter nærmere avtale.

7.2 Felles gårdsplass

Området skal benyttes til felles gårdsplass for beboerne i leilighetene. Området skal rustes opp med belegningsstein, beplantning og sitteplasser. Det skal være mulighet for passasje mellom gårdsplassen og forretningsbygget til Kragerø Energi.

7.3 Felles parkeringstunnel

Området skal utnyttes til parkeringstunnel og plassene disponeres etter avtale med eier/utbygger. Inntil 150 meters lengde og ca 25 meters bredde i 2 plan. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede ihht. Byggforskserien A 312.130.

Tunnelen skal knyttes til en fremtidig Øst-vestforbindelse med gangvei eller trapp. I tillegg kan det være en avkjørsel fra sentrumstunnelen med en stigning opp til parkeringstunnelen. Denne skal stenges med bom og skilting utenom åpningstidene.

MORTEN LUNØ
SIVILARKITEK
MNAL NP

7.4 Gatetun

Området skal benyttes til gatetun og legges til rette for beplantning, sitteplasser 2 parkeringsplasser for funkjsjonshemmede og ellers begrenset parkering. Det må lages en plan for dette.

ANDRE BESTEMMELSER -

§9. FELLESBESTEMMELSER

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

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

9.3 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

9.4 Arealet mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdes. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.

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

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

Kragerø, 08.februar 2002

MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 934.102

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

Utskriftsdato: 24.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kirkegata 18, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

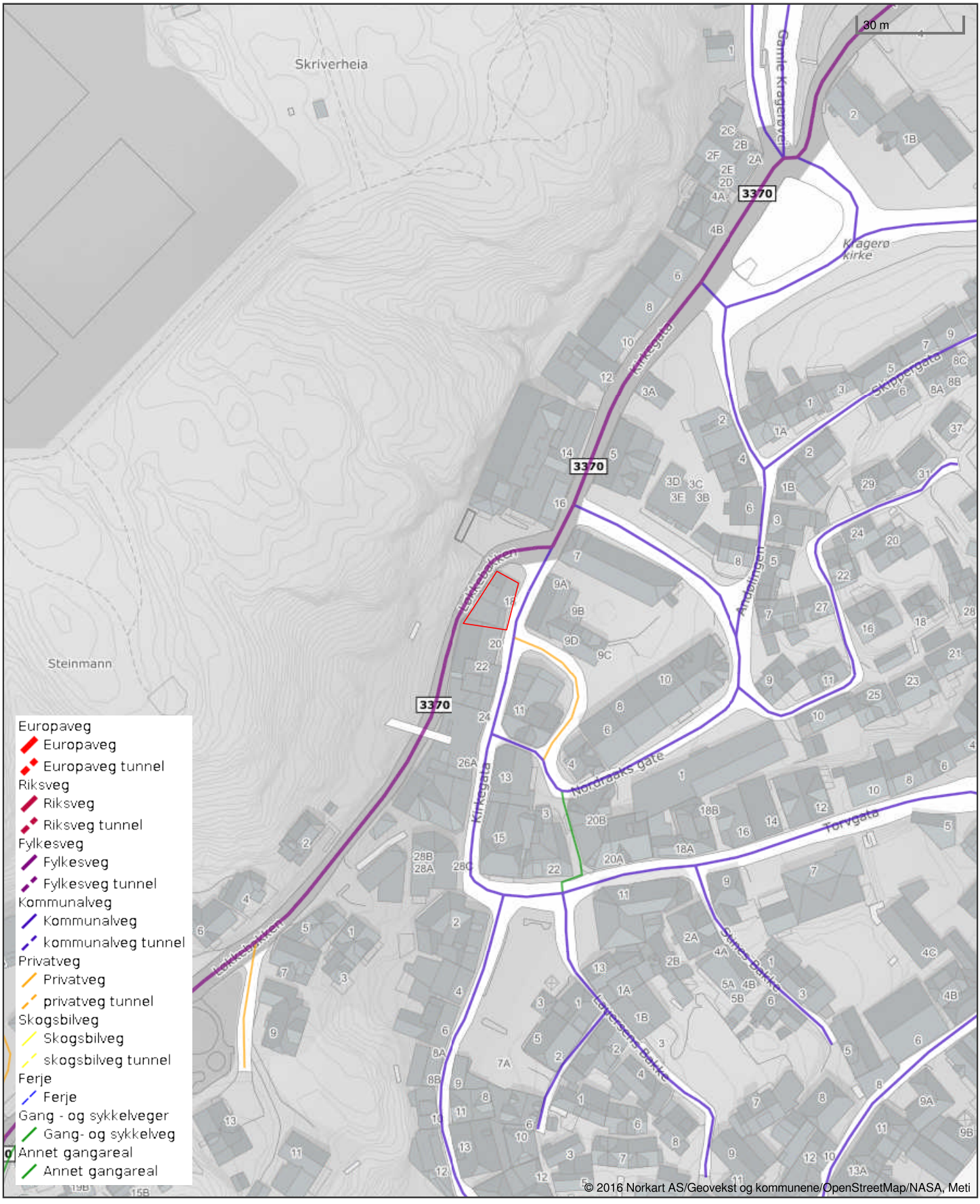
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 32/109//



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

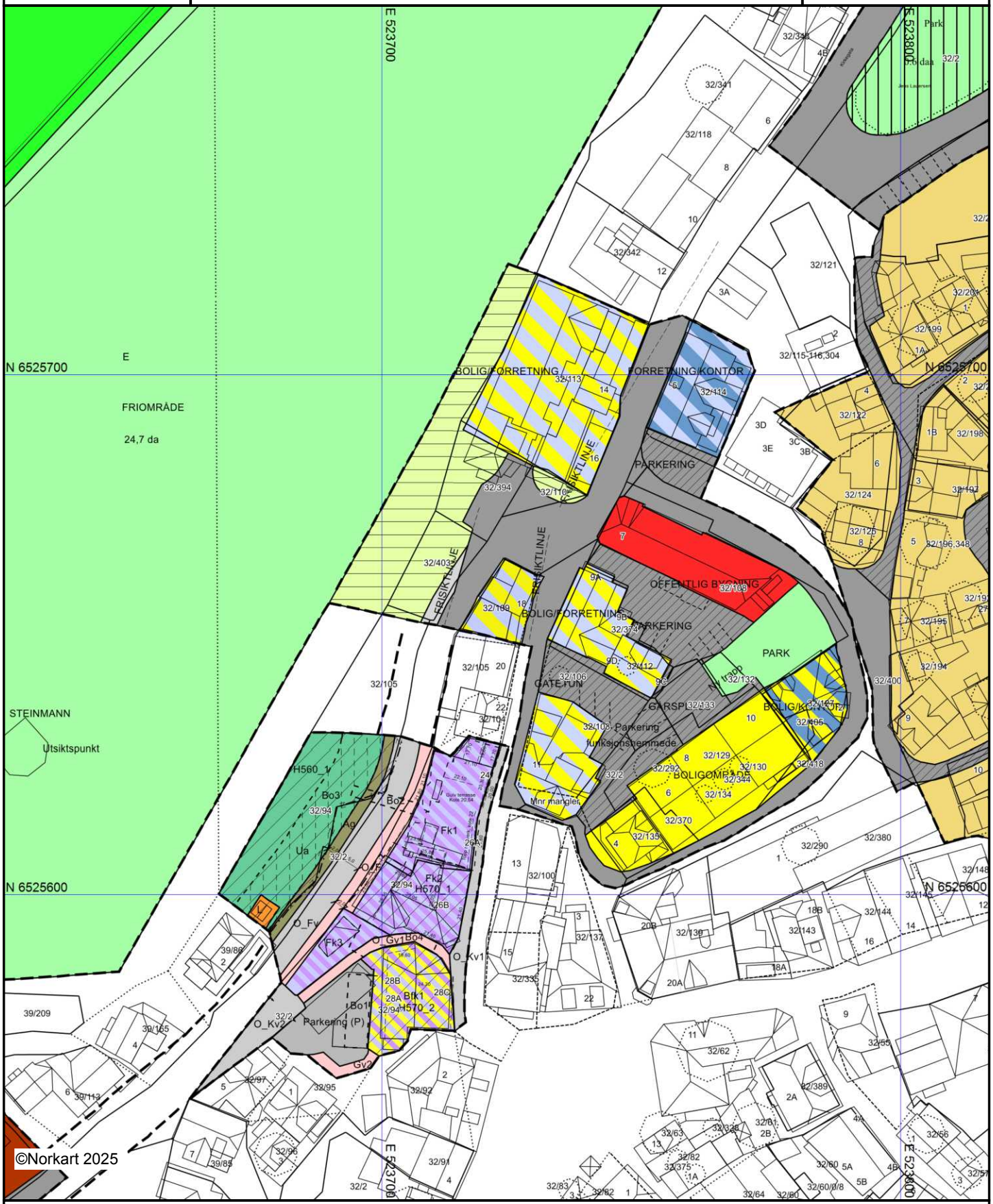
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/109/0/3
Adresse: Kirkegata 18
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

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

Utskriftsdato: 24.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kirkegata 18, 3770 KRAGERØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 148 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S
	Delareal 148 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Kragerø **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 137 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 148 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 137 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA
	Delareal 11 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S22

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002124
Navn	Kirkegata 14 og 16
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/142/2002124_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 137 m^2 **Formål** Bolig/Forretning

Målebrev.

Vi kan ikke finne noe målebrev på denne eiendommen i kommunens arkiver.

27.02.2025

Kragerø kommune

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

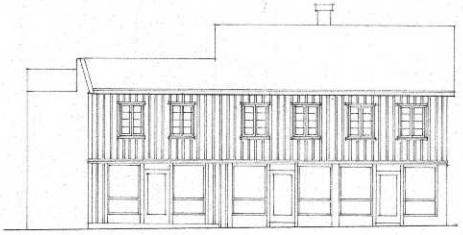
MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 32 Bnr. 109 Fnr. Snr. 3

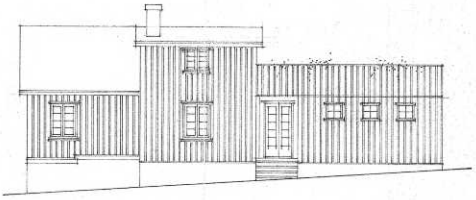
Adresse: Kirkegata 18, 3770 Kragerø

2000 Legalpant

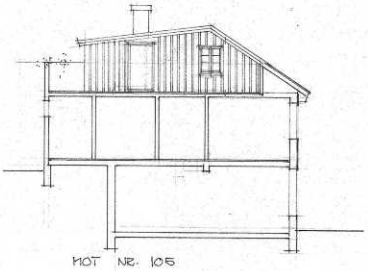
	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		**X**
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:		



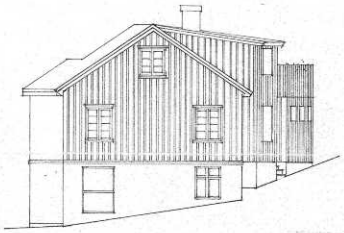
MOT KIRKEGATEN

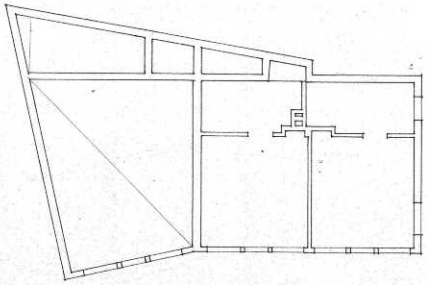


MOT LOKKEBAKKEN

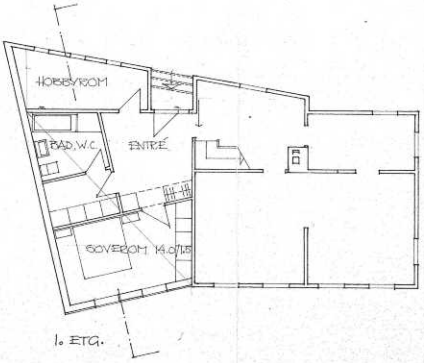


MOT NR. 105

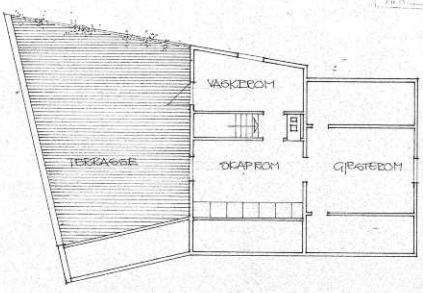




UNDERETG.



1. ETG.



2. ETG.

FRU EDITH HAMRE - KRAGERØ
TILBYGG. - OMBYGGING
PLANER - SNITT - FASADER - M. 1:100

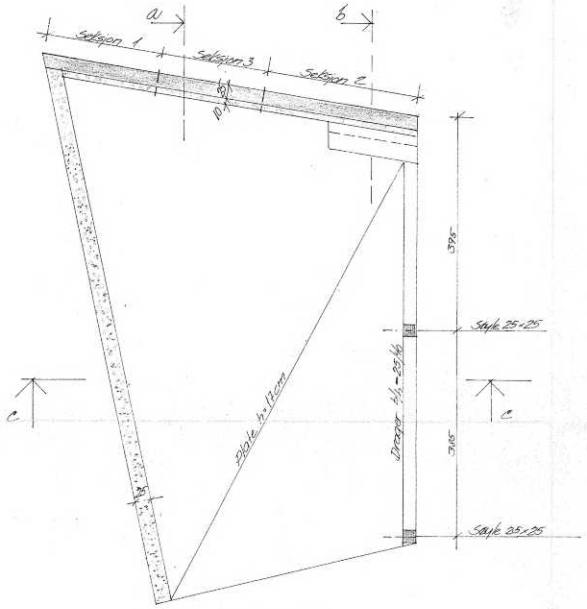
REIDAR I. ENGEDAHL | HOVEDGATEN 162
ARKITEKT M.N.A.L. | KRAGERØ. TLF. (035) 82 305

Betongkvalitet B250
Stålkvalitet RS40

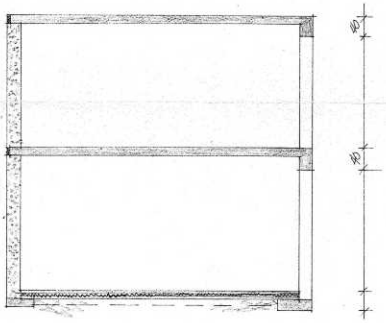
Kjellervegg mot loftetbalken støpes seksjonsvis, først grunnes ut, forstøtes, armeres, støpes og tilbakefylles seksjon 1, og så videre seksjon 2 og seksjon 3.

Skraffur:

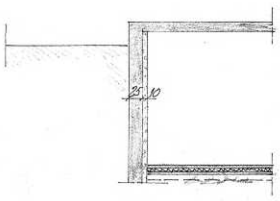
- Betong
- Leca-isolasjon, murer ek.
- Isopor-isolasjon



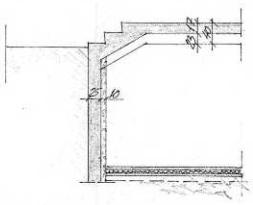
Plan 1:50



Snitt c-c 1:50



Snitt a-a 1:50



Snitt b-b 1:50

KONGSBERG KOMMUNE
00001 22.3.73

EDITH HAMRE HOVETOBEN 109 KONGSBERG OMBYGGING VEGGER, PLATER, BJELKE ETC. FORSKALING

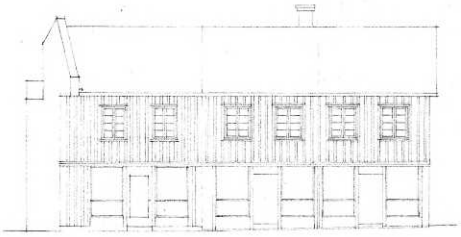
Dato 19.3.73	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

AGDERPLAN SIVING. HJETLAND
STORE RINGVEI 33 KONGSBERG

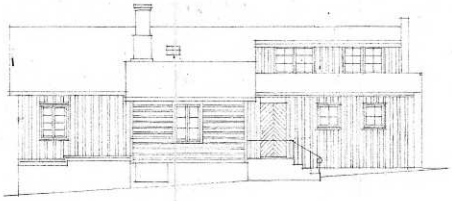
Erstatning for: | Erstattet av: 73-04-01

Henvisning: | Beregning:

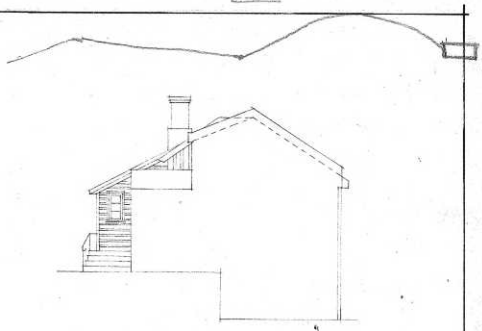
Oslo-van der Grinten 2500 5-71 Gjentatt 31610



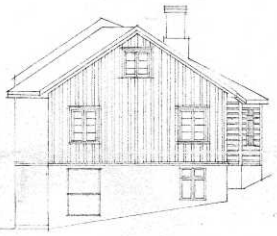
MOT KIRKEGATEN



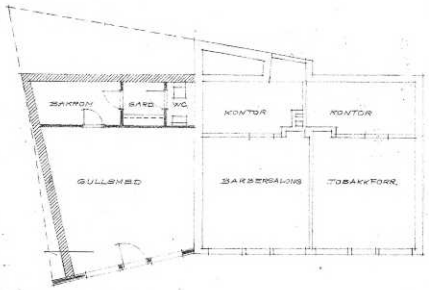
MOT LØKKEBAKKEN



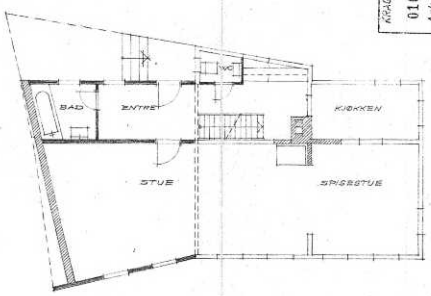
MOT M.TR.NO. 105



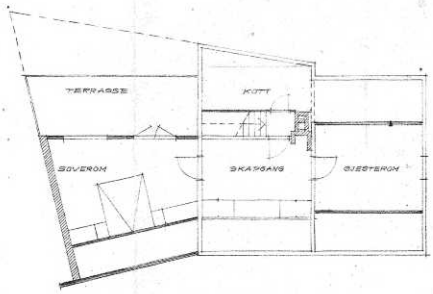
MOT M.TR. NO. 110.



BUTIKKETASJE



1. ETASJE



2. ETASJE.

EKSIST. VEGGER
NYE VEGGER
NY HURVEGG

KRAGERØ KOMMUNE
BYGNINGSAVD.
01048 - 25.7.71
Ark.

FRU EDITH HAMRE, KRAGERØ	MÅL 1:100	RETTET	SIGN. D
FORSLAG TIL OMBYGGING PLANER OG FASADER	D. 7.6.68		1
DIRIK WILLUMS ARKITEKT M.N.A.L. PORSGRUNN.			

Utskriftsdato: 24.02.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 32/109//3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	148,20 m^2	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6525657,5	**Øst**	523723,42	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525656,91	523718,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,05	
2	6525649,72	523714,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,54	
3	6525647,83	523726,53	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,45	
4	6525656,54	523728,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,02	
5	6525661,31	523729,94	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,89	
6	6525664,49	523723,77	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	6,94	

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.

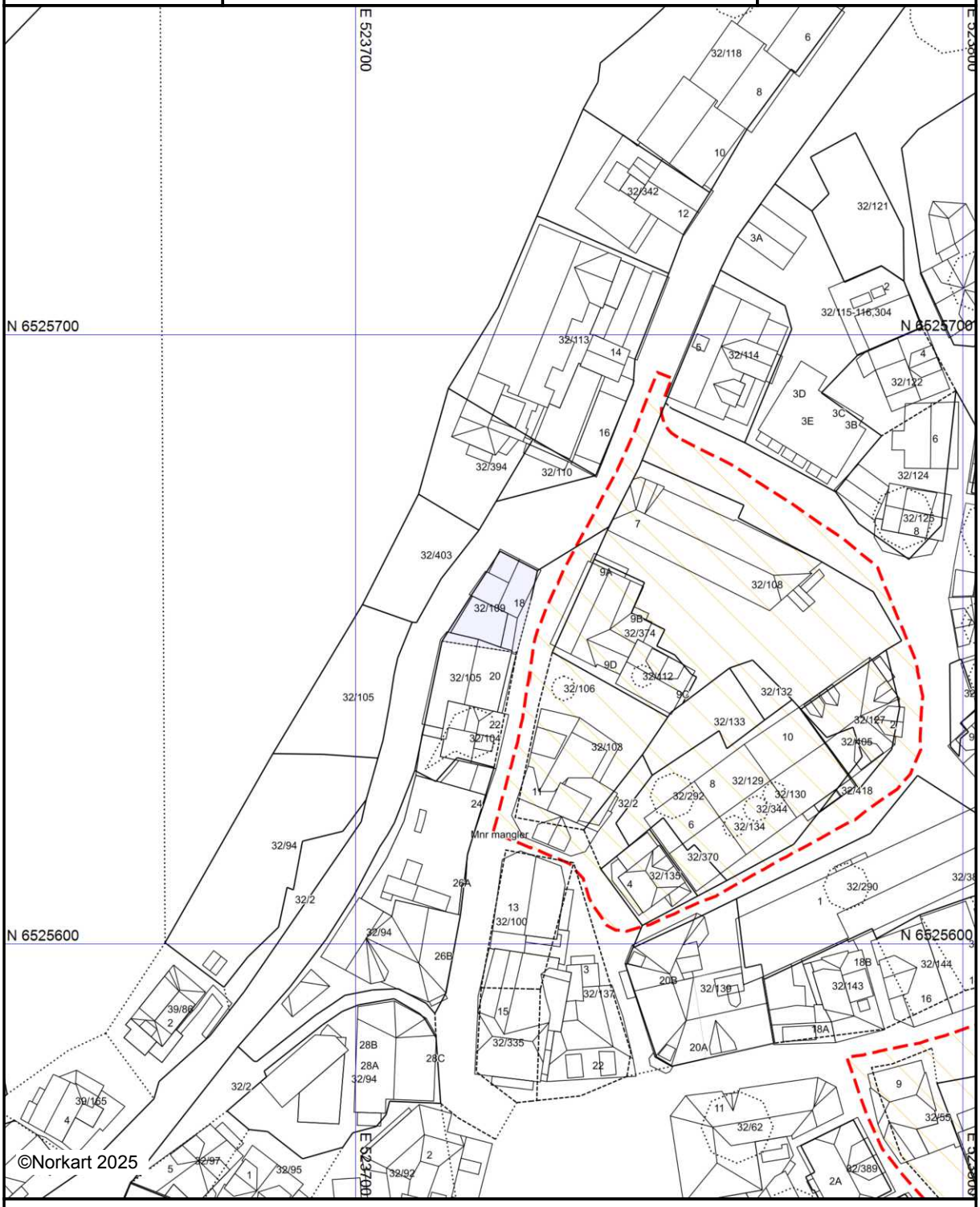
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 32/109/0/3
Adresse: Kirkegata 18
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kragerø kommune

Kragerø - Perlen blant kystbyene

Kragerø 27.februar 2025

OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

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

Eiendom:
Gnr 32, bnr 109, snr 3
Kirkegata 18, 3770 Kragerø

Pr. 27/2-25 har ikke Kragerø kommune opplysninger i sitt forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen
Barbro Johansson

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø • Telefon: 35 98 62 00
E-post: post@kragero.kommune.no • www.kragero.kommune.no

Utskriftsdato: 24.02.2025

Oversiktskart for eiendom 4014 - 32/109//



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

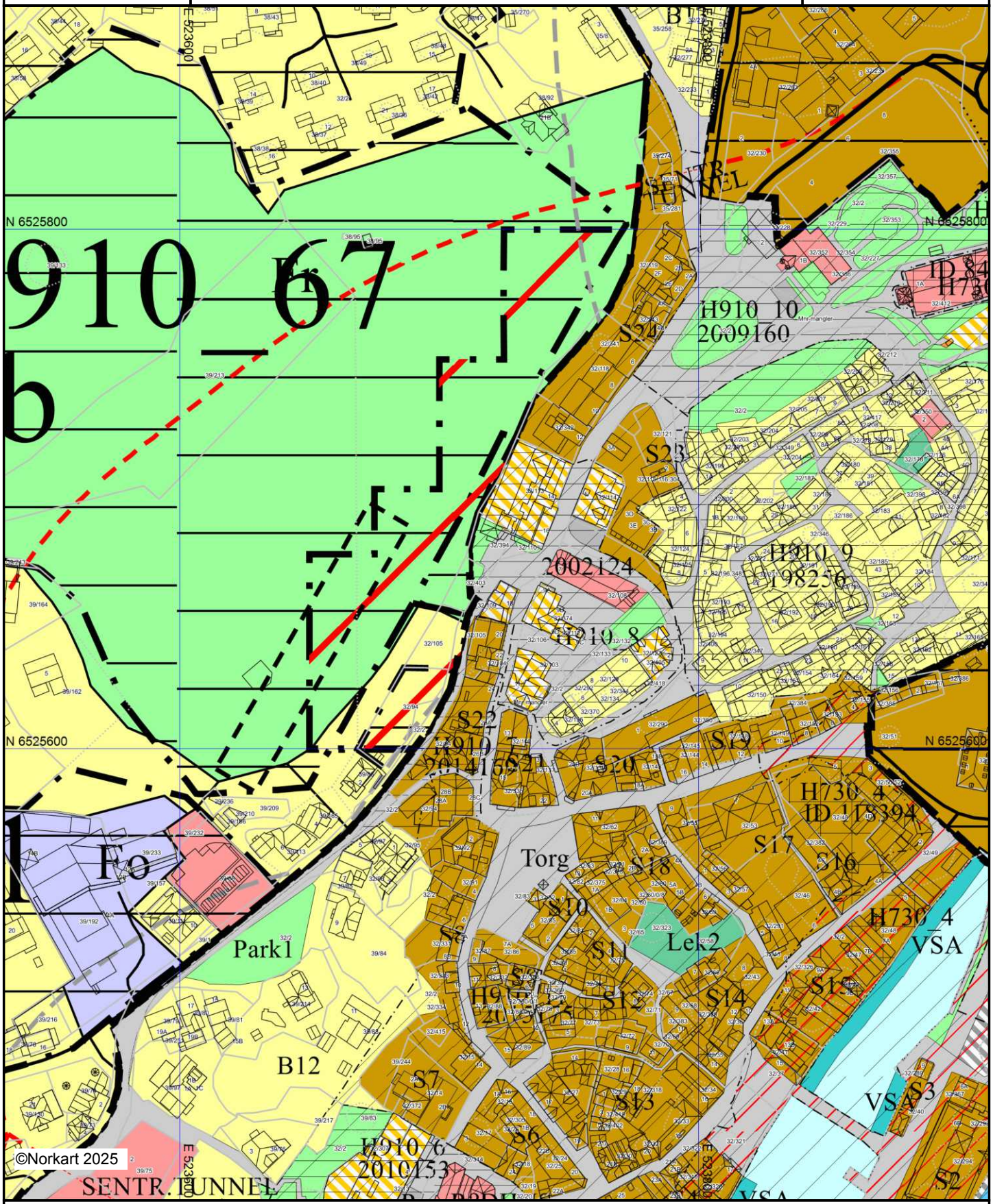
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/109/0/3
Adresse: Kirkegata 18
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekn

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

- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.12.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	12.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	80/216	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/109, 32/109/0/1, 32/109/0/2, 32/109/0/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/109, 32/109/0/1, 32/109/0/2, 32/109/0/3
Seksjonering Seksjonering	22.12.2004			32/109, 32/109/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NIELSEN ANDREAS WÆRSTAD F041182*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KIRKEGATA 18 3770 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 18	H0201	32/109/0/3	80	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Kirkegata 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	502 Hovedbyen	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165352033		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165352033: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	245
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 18	H0201	32/109/0/3	80	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	44	0	44	0	0	0
H01	0	101	0	101	0	0	0
U01	0	0	100	100	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 32/109

Bruksnavn	HOVEDBYEN 109	Beregnet areal	148.2
Etablert dato	05.05.1960	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525657.5	523723.42	0	Ja	148.2	Noen fiktive grenser (NF)

Kragerø kommune

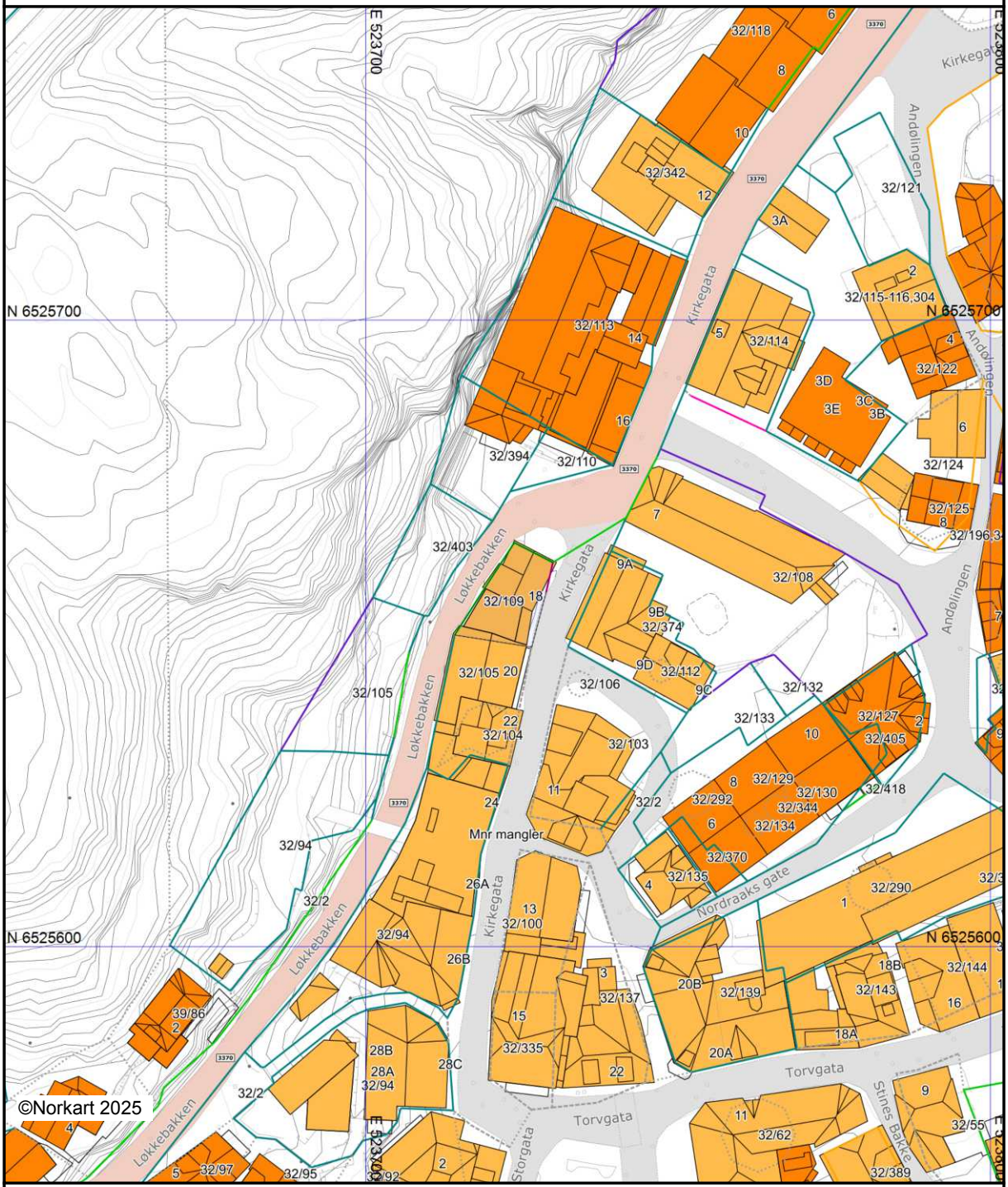
Grunnkart

Eiendom: 32/109/0/3
Adresse: Kirkegata 18
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkegata 18, 3770 Kragerø
Gnr. 32, Bnr. 109, Snr. 3, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250006

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 488 55 551

E-post: kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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