PRIVATMEGLEREN

ANDØLINGEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

04.04.2025 Ref **fpu2j**

OPPDRAGSGIVER
ANDØLINGEN EIENDOM AS
espen@prosjektrelasjoner.no
+47 970 04 460

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 18.02.2025

ANDØLINGEN 6, 3770 KRAGERØ

Næring på selveiertomt

GNR 32 BNR 124 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS HOVEDBYEN

Meglers verdivurdering

5 200 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**5 200 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	280 m²	-	-	-	-	-
Tomt						230 m²

Byggeår	1900
Soverom	3
Etasje(r)	2

Parkering Utleiedel

Bygården består av et hovedbygg over fire plan og et sidebygg med to etasjer, med vedlikehold og oppussing utført i perioden 2006–2022. Hovedbygget rommer et butikklokale med store utstillingsvinduer, tre kontorer i første etasje samt to leiligheter i henholdsvis andre etasje og loftsetasjen. Kjellerbodene i underetasjen gir ekstra lagringsplass. Sidebygget har kontor med wc i første etasje og en separat hybel i andre. Bygården ligger i en severdig bydel med kort gangavstand til sjøen, butikker og spisesteder. Det er parkering i gårdsrommet mellom byggene, samt en offentlig parkeringsplass 60 meter unna. Mye av byens eldste bebyggelse ligger her. Herfra har du alt innen rekkevidde – skoler, barnehager og offentlig transport er kun et steinkast unna, sammen med et bredt spekter av servicetilbud og fasiliteter.

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

PRIVATMEGLEREN

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

Andølingen 6, 3770 KRAGERØ

KRAGERØ kommune

gnr. 32, bnr. 124

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 10062-1097 **Referansenummer:** AG1390

Autorisert foretak: Ramberg Takst

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 v/Knut Ramberg ble kontaktet av Espen Johannessen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling og verdi av bygård med adresse Andølingen 6 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er en del punkter som har fått TG: 2 og TG : 3. En tar ikke disse enkelt vis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Det er i strukturen i rapporten valgt en hoveddel, her tar man med utvendige forhold og hovedelementene på innvendige forhold. Det er i leilighet 2 etasje og leilighet loft omtalt og gitt TG på elementer som bare vedrører leilighetene direkte. De elementene som det er valgt omtalt og gitt TG på hoveddelen og som forså vit også vedrører leilighetene er f.eks - trapper i trapperom, radon, alle utvendige forhold, alle tomteforhold og varmtvannsbereder.

Vær også oppmerksom på at det på en trebygning med en såpas høy alder kan det være skjulte feil og mangler som ikke er visuelt synlig, men som blir synlig ved destruktive tiltak.

Dette er en bygård/hus som i dag er delt inn i kontor/næringsdel i 1 etasje og leilighet i 2 etasje og leilighet på loft. Kjeller blir brukt til lager og fellesfunksjon.

Generelt så fremstår bygget som vedlikeholdt og delvis oppgradert til dagens bruk, vurdering av byggets vedlikeholdsnivå og standard er også avhengig av ønsket bruk og standard man ønske å "legge" seg på.

Leilighet på loft. - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Utvendige forhold er beskrevet og gitt TG bare på hovedbygg.

INNVENDIG Gå til side

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

Bad er av noe eldre dato og en viser her til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

Det er montert kjøkken som er enkelt innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold er beskrevet og gitt TG bare på hovedbygg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

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

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er baderom i 1 etasje, dette er av nyere dato. Det er vaskerom i kjeller, dette er av eldre dato og er ikke utført som et fullverdig v

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Det er en gårdsplass mellom byggene, denne er asfaltert og kan brukes til parkering.

Leilighet 2 etasje - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Utvendige forhold er beskrevet og gitt TG bare på hovedbygg.

INNVENDIG Gå til side

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

Bad er av noe eldre dato og en viser her til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

Det er montert kjøkken som er enkelt innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Tomteforhold er beskrevet og gitt TG bare på hovedbygg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet 2 etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet på loft.

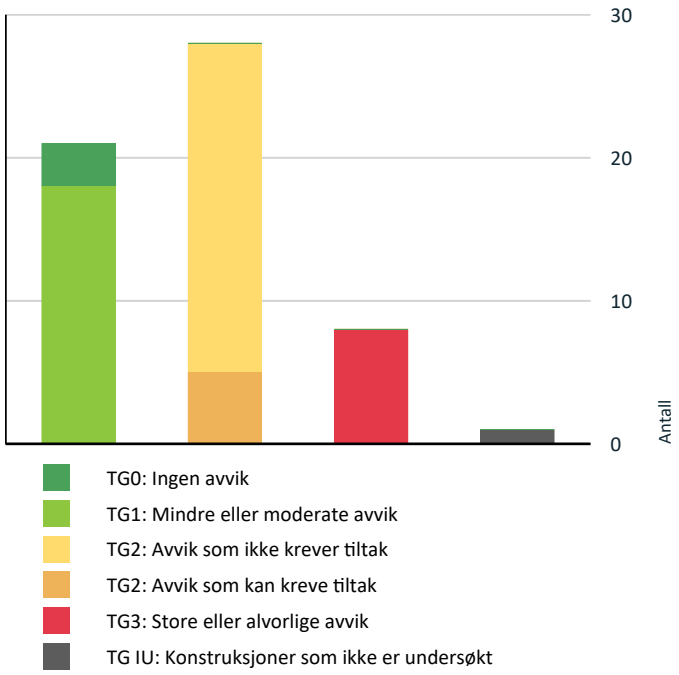
- Det foreligger ikke tegninger

Sidebygning

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

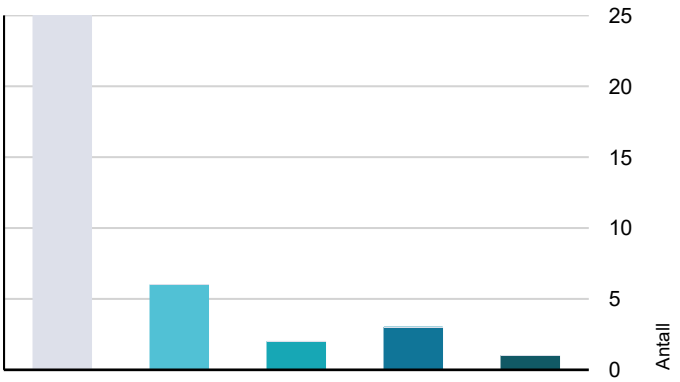
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 og verdi på bygård beliggende på Gnr: 32 Bnr: 124 med adresse Andølingen 6 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken /spiserom > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Leilighet 2 etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom. > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom. > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom. > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Leilighet på loft.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Leilighet loft. > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Kjøkken > Leilighet loft. > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Leilighet loft. > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1900

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er generelt utført vedlikehold og oppussingsarbeider i perioden 2006 - 2012.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein som er glasert. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmer/plank fra byggeår.
Det er utført stikk kontroll av kledning, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Stedvis noe start på råde.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av vegg



Del av vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Konstruksjoner i tre med bord undertak. Det er luke på loft, her er deler av takkonstruksjonen synlig og dette rom er kontrollert. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjon er av varierende alder. Det er registrert en del elde og spor etter fukt. Fukt sporene ser ut til å være av noe elde dato, dette kan tyde på at det ikke er noen direkte vannlekkasjer i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av takutforming.



Luke opp til tak loft.



Del av takkonstruksjon.



Del av takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og enkle glass. Det er noen vinduer av nyere dato, disse får TG: 1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører i yttervegg.



Dør i yttervegg.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Del av terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater varier i kvalitet og materialvalg.
Gulver har overflater med belegg, mur og tregulv. Malt paneler, mur og plater på vegger. Tak med paneler og takess.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av overflate vegg - tak.



Del av gulv.



Del av overflate vegg - tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 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



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe. Det er ikke montert noen ildsteder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Undesøkelse gjelder spesielt om ildsteder skal monteres. Kostnaden gjelder bare for undersøkelsen og ikke evnt utbedring av pipe som følge av avvik etter en evnt undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur og stein. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av mur.



Del av mur.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert frihøyde på det laveste på ca 155 cm, dette gjelder trapp opp til leilighet på loft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp i kontorlokalet.



Trapp ned til 1 etasje.



Trapp opp til loft.

TG 1 Innvendige dører

Dører i tre og metall. Dører med glass og stedvis skyvefunksjoner.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Del av vaskerom.



Eksempel på innerdør.



Del av vaskerom.



Dører inn til kontor plasser.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulv med betong, vegger med mur. Opplegg til vaskemaskin. Det er ikke registrert noen slukløsning.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: Faktura. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Del av overflate vegg - tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask og wc.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Montert innredning.



Montert wc.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dette er egentlig per i dag et wc rom, dette krever ikke hulltaging.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN /SPISEROM

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter i tre. Kompositt topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN /SPISEROM

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert avtrekk over steketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Steketopp uten avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

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

Dette gjelder spesielt kobberrør.

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



Del av rør opplegg. Her er det også stoppekran til vann.



Del av rør opplegg.



Del av rør opplegg.



Del av rør opplegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Dette gjelder spesielt rør i støpejern.

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



Del av avløp.



Del av avløp.

TG 3 Ventilasjon

Ingen spesielle tiltak for ventilering.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

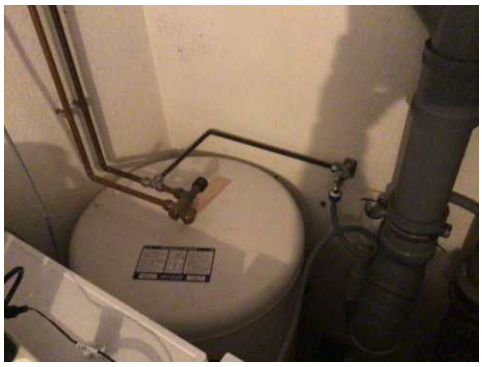
Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Det er montert 2 stk som forsyner hele bygget.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

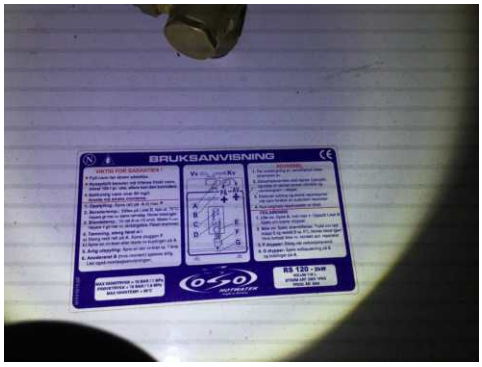
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank.



Spekk på varmtvannstank.



Spekk på varmtvannstank.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det 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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Åpne ledninger.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er også montert husbrannslange.

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukningsapparat.



Husbrannslange.



Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert noe saltutslag og fuktskader i maling innvendig på grunnmur. Dette tyder på tidvis noe fukt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på overflate innvendig grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, grunnmur oppfyller per i dag sin funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av grunnmur.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

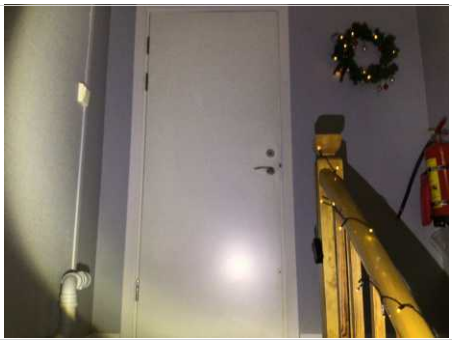
Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av støpejern og plast. Utvendige vannledninger er av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET 2 ETASJE



Byggeår
1900

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er generelt utført vedlikehold og oppussingsarbeider i perioden 2006 - 2012. Veranda ble bygd ny i ca 2016.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater varier i kvalitet og materialvalg.
Gulver har overflater med parkett og flis. Malt mdf panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



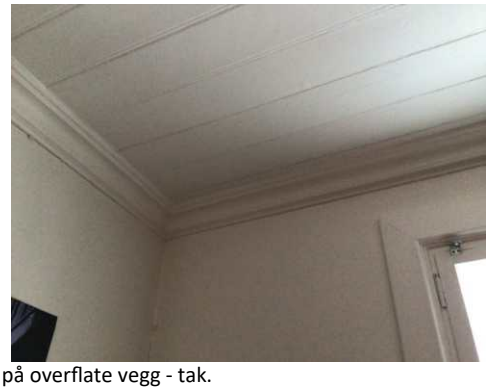
Eksempel på overflate gulv.



Eksempel på overflate gulv.



Eksempel på overflate vegg - tak.



Eksempel på overflate vegg - tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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



Målt etasjeskille.

TG 2 Innvendige dører

Dører i finer og tre. Hoveddør inn har lyd og brannforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Dører kan evnt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoveddør inn til leiligheten.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM.

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie og tak med plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke etablert noen våtsoner på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det at det ikke er våtsoner på vegg er et avvik, men dette fungerer til dagens bruk og det er ikke nødvendig med noen umiddelbare kostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

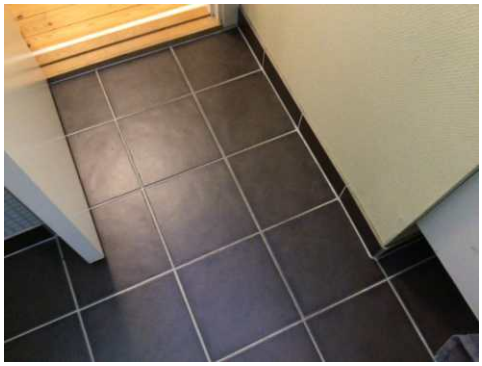


Eksempel på overflate vegg - tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av baderom.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Montert dusjkabinett, innredning med håndvask og wc. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utstyr med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av baderom.



Montert wc.



Innredning med håndvask.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull i vegg for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Montert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering er registrert.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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.
   2012

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

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

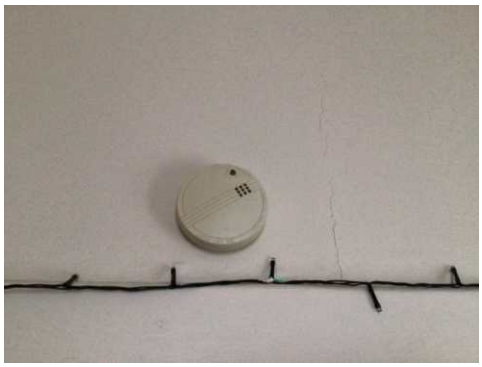
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det 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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

LEILIGHET PÅ LOFT.



Byggeår
1900

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Det er utført vedlikeholdsarbeider, eier opplyser at det er lagt nye gulv og at flater er pusset opp.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater varier i kvalitet og materialvalg.
Gulver har overflater med parkett og tregulv. Malte mdf panel og trepaneler på vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av gulv.



Del av overflater vegg - tak.



Del av overflater vegg - tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 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



Målt etasjeskille.

TG 2 Innvendige dører

Dører i mdf og tre, det er dør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

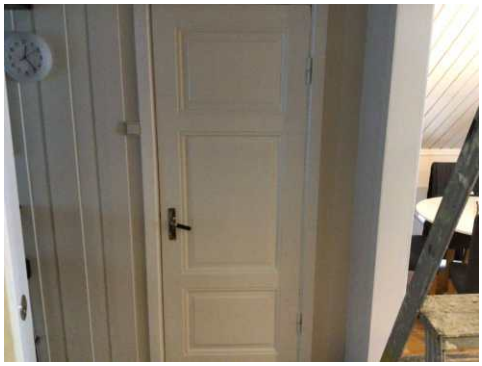
Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Dører kan evnt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Hoveddør inn til leilighet.

VÅTROM

LEILIGHET LOFT. > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulv med flis. Vegger og tak med malt strie. Montert innredning med vask, dusjkabinett og wc. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av baderom/vaskerom.

LEILIGHET LOFT. > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

LEILIGHET LOFT. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og heltre fronter. Heltre topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av kjøkken.

LEILIGHET LOFT. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Montert avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil montert i vegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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?
   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

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap til leilighet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat.

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?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat.



Holder til røykvarsler, men selve varsleren er borte.

Bygninger på eiendommen

Sidebygning



Anvendelse

Byggeår
1900

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Trebygning med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Eldre trebygning som i dag fungerer som kontor i 1 etasje og leilighet i 2 etasje, bygget er renovert og pusset opp med tanke på denne bruken.

Men vær oppmerksom på at det på en trebygning med en såpas høy alder kan det være skjulte feil og mangler som ikke er visuelt synlig, men som blir synlig ved destruktive tiltak.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er generelt utført vedlikehold og oppussingsarbeider i perioden 2006 - 2012.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/95 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Gang, Vaskerom, Bod, 3 Kontor, Kjøkken, Bad

Andre bygg: Leilighet 2 etasje, Leilighet på loft. , Sidebygning
Bruksareal andre bygg: 185 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Markedsvurdering
I beslutningsgrunnlaget er det flere faktorer som virker inn og som er vurdert. Teknisk verdi, sammenlignede priser, kapitalisert verdi, tidligere kjøp/salg og generelle betraktninger av markedet, er alle faktorer som er vurdert.
Takstmannen viser også til opplysninger som kommer frem i rapporten generelt og spesielt til opplysninger som kommer frem under avsnittene eiendomsopplysninger og konstruksjoner. Alle disse opplysninger utgjør elementer i takstmannens vurderinger og konklusjoner.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring - stipulert av takstmann.	Kr.		14 000
Kommunale avgifter - stipulert av takstmann.	Kr.		15 000
Vedlikehold - stipulert av takstmann.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**49 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 400 000**

Leilighet 2 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 2 etasje	Kr.		**950 000**

Leilighet på loft.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Leilighet på loft.	Kr.		**800 000**

Sidebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 450 000
Sum teknisk verdi - Sidebygning	Kr.		**900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 050 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		900 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

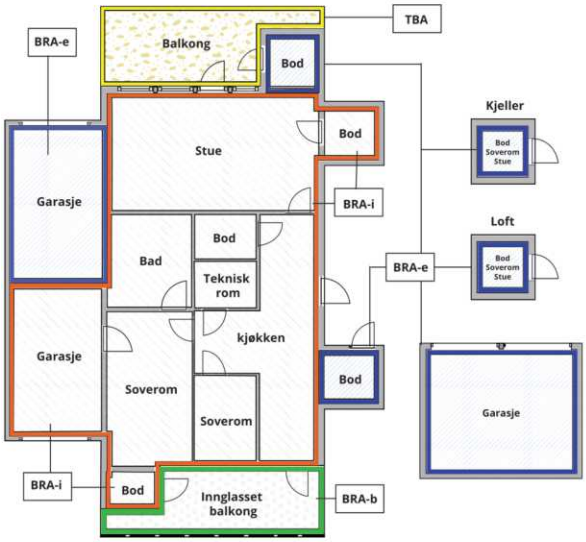
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	22			22	
1 Etasje	73			73	
2 Etasje					
Loft					
SUM	**95**				
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bod		
1 Etasje	Kontor, Kontor 2, Kontor 3, Kjøkken /spiserom, Gang, Bad		
2 Etasje			
Loft			

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Kjeller har større arealer, men disse er ikke måleverdige. Arealene blir i dag brukt til lager og er praktisk til til dette, men arealene er som sakt ikke måleverdige.

Arealet for 2 etasje og loft er oppgitt i oppsettet for leilighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Det er ukjent brann og lyd forebyggende tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Leilighet 2 etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	74			74	6
SUM	**74**				**6**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Det er ukjent brann og lyd forebyggende tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Leilighet på loft.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Leilighet loft.	52			52		14	66
SUM	**52**					**14**	**66**
SUM BRA	**52**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet loft.	Trapperom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ukjent brann og lyd forebyggende tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom har ikke tilstrekkelige dagslysflater.

Sidebygning

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	29			29	
2 Etasje	30			30	
SUM	**59**				
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Kontor, Toalettrom, Trapperom	
2 Etasje		Stue/kjøkken, Bad	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

I 2 etasje er det hems med et gulvareal på 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ukjent brann og lyd forebyggende tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	10
Leilighet 2 etasje	74	0
Leilighet på loft.	52	0
Sidebygning	57	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Leilighet 2 etasje	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Leilighet på loft.	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Sidebygning	Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Espen Johannnessen	Kunde
	Jacob Ramberg	Takstingeniør
24.2.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Espen Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	32	124		0	229.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Andølingen 6

Hjemmelshaver
Andølingen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i boligområde i Kragerø Kommune.
Det er relativ kort avstand til de fleste servicefunksjoner som sentrum, skoleanlegg, dagligvareforretning og svømmehall mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 229 m².
Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gangarealer og det er en "plass" mellom bygg som er asfaltert, her er det også mulighet for noe parkering.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er befart på nytt 24.02.2025 og rapport er oppdatert denne dato.

Eiendommen har 3 leiligheter til utleie og kontor funksjoner til utleie. Eier opplyser at per i dag er eiendommen totalt leid ut for kr 40 650 i måneden.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det grått oppholdsvær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hus med kjeller, 1 etasje, 2 etasje og loft.
Det er etablert kontorlokaler i 1 etasje, 1 stk leilighet i 2 etasje og 1 stk leilighet på loft. Ut fra 2 etasje er det en ballkong på ca 6 m².
Kjeller har tilkomst vi av egene dører fra utsiden. Deler av kjeller er ikke måleverdige, men arealet er praktisk og i bruk i dag som bod, men er som sagt ikke måleverdig, ut over dette er det arealer til vaskerom og bod.

På eiendommen er det også en sidebygning med kontor i 1 etasje og en leilighet i 2 etasje. Leiligheten i 2 etasje har tilkomst vi av egen dør i 1 etasje og innvendig trapp opp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2023	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.	Ingen	8	Nei
Tidligere takst	29.01.2011	Verdi og Lånetakst utført av Ramberg Takst.	Ingen	7	Nei
Eier			Ingen		Nei
Infoland.no	04.01.2023	Ambita	Ingen	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart	04.01.2023	Norkart AS.	Ingen	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/AG1390

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

Andølingen 6

Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Barthebrygga	6 min
Gromstad 50kw	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirketomta Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

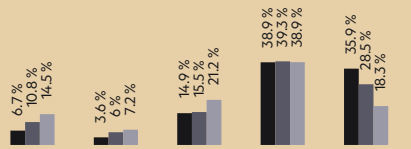
BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	4 min
Spar Kirkebukta Kragerø	5 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	6 min
Kragerø skole	6 min
Family Fitness Kragerø	6 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

Andølingen 6

Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Barthebrygga	6 min
Gromstad 50kw	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirketomta Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	4 min
Spar Kirkebukta Kragerø	5 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	16 min
Vitusapotek Kragerø	2 min
Kragerø Vinmonopol	4 min

SPORT

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	6 min
Kragerø skole	6 min
Family Fitness Kragerø	6 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

—

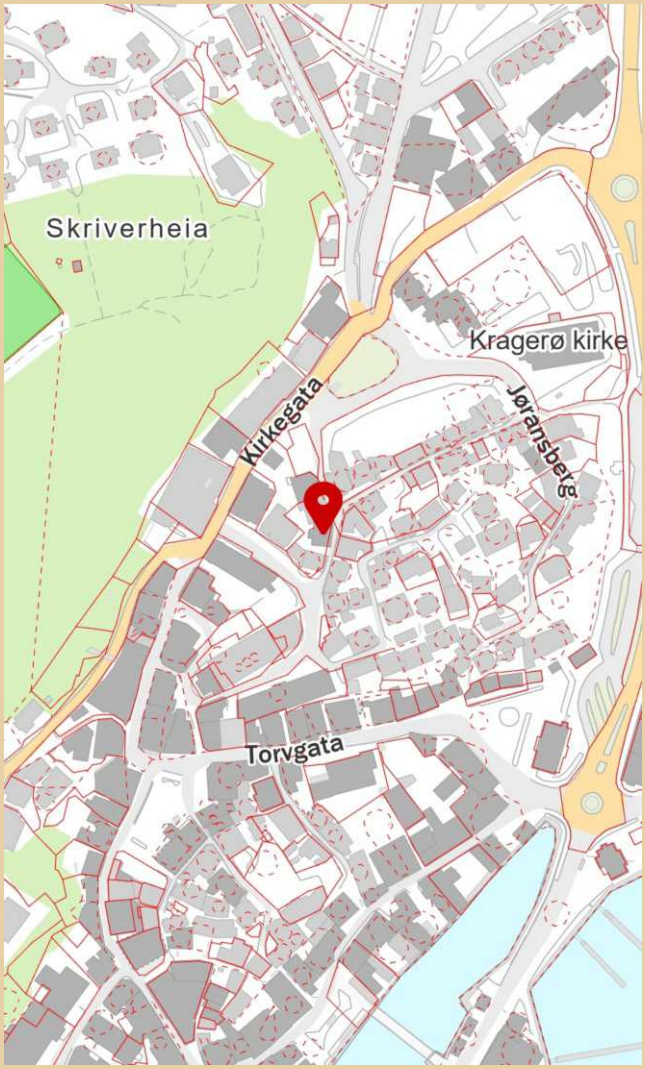
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

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

Andølingen 6

Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Barthebrygga	6 min
Gromstad 50kw	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirketomta Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	4 min
Spar Kirkebukta Kragerø	5 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	16 min
Vitusapotek Kragerø	2 min
Kragerø Vinmonopol	4 min

SPORT

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	6 min
Kragerø skole	6 min
Family Fitness Kragerø	6 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

—

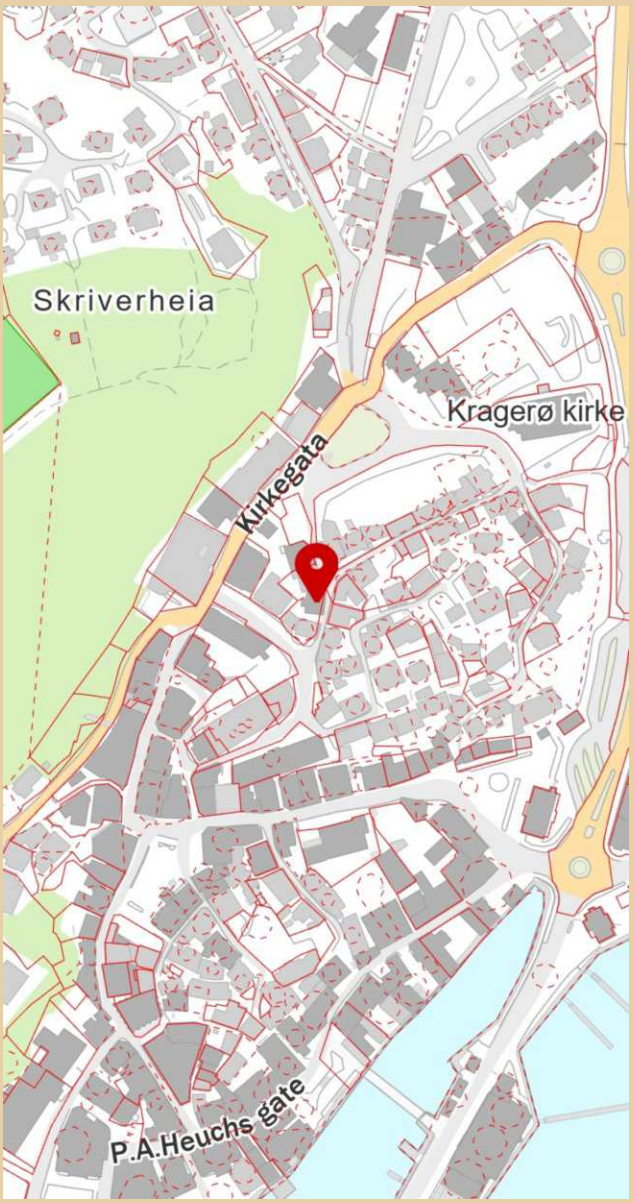
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

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	Andølingen 6
Postnr	3770
Sted	KRAGERØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	124
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	165351517
Bolignr.	H0201
Merkenr.	9e7810db-0257-48bf-921b-36eab59bb796
Dato.	17.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Etterisolering av kjellervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	221
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Andølingen 6
Postnr/Sted: 3770 KRAGERØ
Bolignr: H0201
Dato: 17.03.2023 8:47:40
Energimerkenr: 9e7810db-0257-48bf-921b-36eab59bb796

Gårdsnr: 32
Bruksnr: 124
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 165351517

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3814 Kragerø - 32/124/0/0

Eierrepresentant: Andølingen Eiendom As

Regningsmottaker: Andølingen Eiendom As



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HOVEDBYEN 124	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3814 KRAGERØ	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	32	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	124	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	229,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Andølingen 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kragerø
		Grunnkrets	Hovedbyen	Valgkrets	Kragerø

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
165351517	Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		144

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDØLINGEN EIENDOM AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
100	Renovasjon	1,00 Stat.	kr 3 040,00	01.05.2023	1/1	0	kr 1 267,00
421	Vann Abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 1 852,00	01.05.2023	1/1	0	kr 772,00
431	Kloakk Abonnementsgebyr	1,00 Kr	kr 1 950,40	01.05.2023	1/1	0	kr 813,00
52	Eiendomsskatt næring	1 019 900,00 0/00	kr 2,00	01.05.2023	1/1	0	kr 680,00
440	A-Kto Kloakk	247,00 M3	kr 22,18	01.05.2023	1/1	0	kr 2 283,00
428	A-Kto Vann	247,00 M3	kr 11,25	01.05.2023	1/1	0	kr 1 158,00
							kr 6 973,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.01.2023	52	Eiendomsskatt næring	kr 1 019 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 680,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 3 040,00	1/1	0	kr 1 267,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 852,00	1/1	0	kr 772,00
	425	Vannavg. Måler	kr 240,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 4 215,00
	428	A-Kto Vann	kr 247,00	M3	kr 11,25	1/1	0	kr 1 158,00
	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 289,00	M3	kr 14,05	1/1	0	-kr 5 076,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 950,40	1/1	0	kr 813,00
	435	Kloakkavg. Måler	kr 240,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 6 225,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 247,00	M3	kr 22,18	1/1	0	kr 2 283,00
	441	Tilb. A-Kto Kloakk	-kr 289,00	M3	kr 20,75	1/1	0	-kr 7 496,00
								kr 4 841,00

2022

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
20.09.2022	52	Eiendomsskatt næring	kr 1 019 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 680,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	428	A-Kto Vann	kr 289,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 1 692,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 289,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 2 499,00
24.05.2022	52	Eiendomsskatt næring	kr 1 019 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 680,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	428	A-Kto Vann	kr 289,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 1 692,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 289,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 2 499,00
23.02.2022	52	Eiendomsskatt næring	kr 1 019 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 680,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 152,80	1/1	0	kr 480,00
	425	Vannavg. Måler	kr 261,00	M3	kr 10,95	1/1	0	kr 3 573,00
	428	A-Kto Vann	kr 289,00	M3	kr 14,05	1/1	0	kr 1 692,00
	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 197,00	M3	kr 10,95	1/1	0	-kr 2 697,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 410,40	1/1	0	kr 588,00
	435	Kloakkavg. Måler	kr 261,00	M3	kr 23,13	1/1	0	kr 7 546,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 289,00	M3	kr 20,75	1/1	0	kr 2 499,00
	441	Tilb. A-Kto Kloakk	-kr 197,00	M3	kr 23,13	1/1	0	-kr 5 695,00
								kr 23 298,00

2021

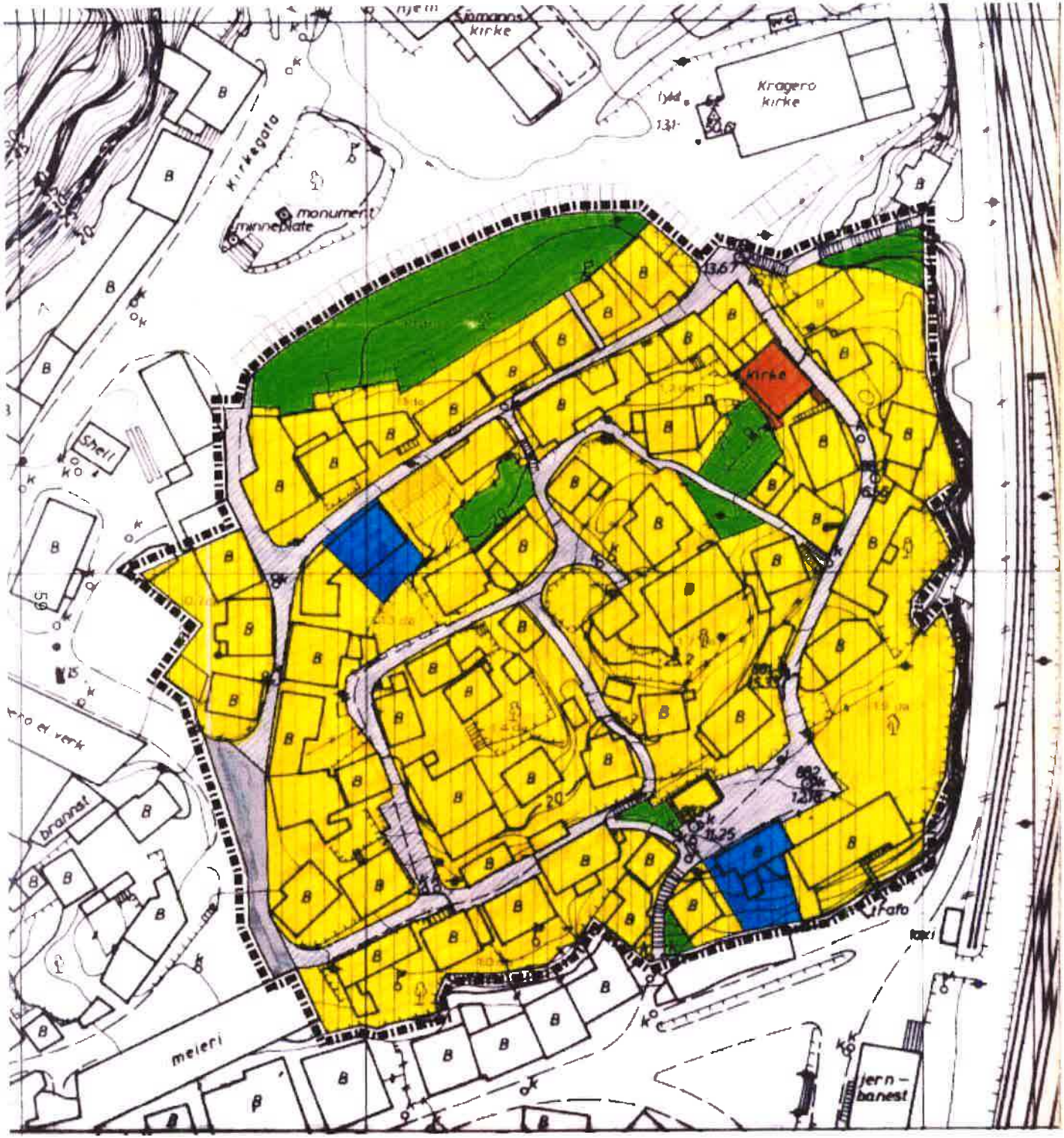
Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.10.2021	52	Eiendomsskatt næring	kr 819 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 1 639,00
	52	Eiendomsskatt næring	kr 619 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 1 240,00
	52	Eiendomsskatt næring	-kr 2 065,00	kr	kr 1,00	1/1	0	-kr 2 065,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 787,20	1/1	0	kr 328,00
	428	A-Kto Vann	kr 197,00	M3	kr 10,95	1/1	0	kr 899,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 208,80	1/1	0	kr 504,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 197,00	M3	kr 23,13	1/1	0	kr 1 898,00
22.06.2021	52	Eiendomsskatt næring	kr 619 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 413,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00
	200	Feieavgift	-kr 1,00	Pipe	kr 448,00	1/1	0	-kr 60,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 787,20	1/1	0	kr 328,00
	428	A-Kto Vann	kr 197,00	M3	kr 10,95	1/1	0	kr 899,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 208,80	1/1	0	kr 504,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 197,00	M3	kr 23,13	1/1	0	kr 1 898,00
19.02.2021	52	Eiendomsskatt næring	kr 619 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 413,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 203,20	1/1	0	kr 918,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

19.02.2021	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 448,00	1/1	0	kr 187,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 787,20	1/1	0	kr 328,00
	425	Vannavg. Måler	kr 218,00	M3	kr 9,07	1/1	0	kr 2 472,00
	428	A-Kto Vann	kr 197,00	M3	kr 10,95	1/1	0	kr 899,00
	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 178,00	M3	kr 9,07	1/1	0	-kr 2 019,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 208,80	1/1	0	kr 504,00
	435	Kloakkavg. Måler	kr 218,00	M3	kr 22,12	1/1	0	kr 6 028,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 197,00	M3	kr 23,13	1/1	0	kr 1 898,00
	441	Tilb. A-Kto Kloakk	-kr 178,00	M3	kr 22,12	1/1	0	-kr 4 922,00
								kr 16 967,00

2020

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
28.10.2020	52	Eiendomsskatt næring/tomter/andre bygg	kr 619 900,00	0/00	kr 2,00	1/1	0	kr 1 239,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 202,40	1/1	0	kr 918,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 436,00	1/1	0	kr 182,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 804,00	1/1	0	kr 335,00
	428	A-Kto Vann	kr 178,00	M3	kr 9,07	1/1	0	kr 673,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 142,00	1/1	0	kr 476,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 178,00	M3	kr 22,12	1/1	0	kr 1 641,00
27.05.2020	50	Eskatt verk og bruk / næring	kr 354 900,00	0/00	kr 7,00	1/1	0	-kr 828,00
	51	Eiendomsskatt	kr 195 000,00	0/00	kr 5,00	1/1	0	-kr 325,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 202,40	1/1	0	kr 918,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 436,00	1/1	0	kr 182,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 804,00	1/1	0	kr 335,00
	428	A-Kto Vann	kr 178,00	M3	kr 9,07	1/1	0	kr 673,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 142,00	1/1	0	kr 476,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 178,00	M3	kr 22,12	1/1	0	kr 1 641,00
22.01.2020	50	Eskatt verk og bruk / næring	kr 354 900,00	0/00	kr 7,00	1/1	0	kr 828,00
	51	Eiendomsskatt	kr 195 000,00	0/00	kr 5,00	1/1	0	kr 325,00
	100	Renovasjon	kr 1,00	Stat.	kr 2 202,40	1/1	0	kr 918,00
	200	Feieavgift	kr 1,00	Pipe	kr 436,00	1/1	0	kr 182,00
	421	Vann Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 804,00	1/1	0	kr 335,00
	425	Vannavg. Måler	kr 168,00	M3	kr 7,94	1/1	0	kr 1 667,00
	428	A-Kto Vann	kr 178,00	M3	kr 9,07	1/1	0	kr 673,00
	429	Tilb. A-Kto Vann	-kr 175,00	M3	kr 7,94	1/1	0	-kr 1 737,00
	431	Kloakk Abonnementsgebyr	kr 1,00	Kr	kr 1 142,00	1/1	0	kr 476,00
	435	Kloakkavg. Måler	kr 168,00	M3	kr 18,32	1/1	0	kr 3 847,00
	440	A-Kto Kloakk	kr 178,00	M3	kr 22,12	1/1	0	kr 1 641,00
	441	Tilb. A-Kto Kloakk	-kr 175,00	M3	kr 18,32	1/1	0	-kr 4 008,00
								kr 13 683,00



REGULERINGSPLAN FOR
ANDØLINGEN KRAGERØ KOMMUNE
med sikte på miljøbevaring

TEGNFORKLARING

M 1 : 500

01 12 89

REIDAR I. ENGEDAHL OG MORTEN LUNDE
ARKITEKTER MNAL

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ANDØLINGEN I KRAGERØ MED SIKTE PÅ MILJØBEVARING.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områder som er vist med vertikal skravur er regulert til spesialområde bevaring.
Bebyggelsen som har bevart sitt opprinnelige preg, skal i hovedtrekkene søkes bevart, og områdets særpregede miljø og karakter videreføres.

§ 3

Bruken av bygninger skal ikke endres, og arealbruken skal i hovedsak forbli uendret. Bygningsrådet kan likevel tillate endret bruk når dette etter rådets skjønn ikke bryter i vesentlig grad med det bestående. Det kan således etableres et begrenset antall ervervsvirksomheter, som i sin art ikke sjenerer boligmiljøet, og kun medfører ubetydelig biltrafikk.

§ 4

Eksisterende bygninger i spesialområder skal bevares. Disse kan utvendig istandsettes, underbygges, tilbygges og påbygges, men forutsatt at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

§ 5

Alle arter, nybygg skal gis en eksteriørutforming samt material valg som harmonerer med de eksisterende bygninger, jfr. § 4. Det skal benyttes vinduer av opprinnelige typer, og store glassflater og løse sprosser skal unngås. Nybygg skal føres opp med trepanel av hensyn til områdets særpreg.

§ 6

Dersom et skadet hus erstattes med et nybygg, kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygning må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter rådets skjønn er nødvendig for å bevare Andølingens opprinnelige profil og fjernvirkning.
Dersom det er nødvendig å dispensere fra bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger o.a., kan bygningsrådet gi dette.

§ 7

Dersom ikke annet er fastsatt, gjelder grense mellom byggeområde og trafikkområde som byggegrense.

§ 8

Før et nybygg eller større fasadeendring behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen og så mye av den tilstøtende bebyggelse som rådet finner nødvendig for å vurdere søknaden.

§ 9

Bygningsrådet kan, ved behandling av saker vedrørende nybygg eller tilbygg og endringer, kreve at det sendes inn særskilt bebyggelsesplan som viser endringen innpasset i det eksisterende miljø.

§ 10

Parkering skal kunne finne sted innenfor reguleringsområdet eller i dets umiddelbare nærhet etter gjeldende parkeringsbestemmelser i kommunen.

§ 11

Gjerder og forstøtningsmurer mot gate og innhegning, skal ved valg av materialer og høyde, harmonere med den øvrige bebyggelse.

§ 12

Gate- og fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantning skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og ikke virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 13

Det opprettes et utvalg som har rådgivende myndighet overfor bygningsrådet i spørsmål som er omhandlet i vedtektene for området. Utvalget består av 2 medlemmer, ett oppnevnt av huseierne i området, og ett av formannskapet.
Videre skal alle anmeldespliktige byggesaker innen spesialområdet forelegges Fylkeskonservatoren i Telemark for uttalelse Ved uoverensstemmelser mellom Fylkeskonservatoren og fagsyn og kommunen eller der Fylkeskonservatoren finner grunn til det, skal saken forelegges Riksantikvaren, som myndighet etter loven, for uttalelse.

§ 14

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 15

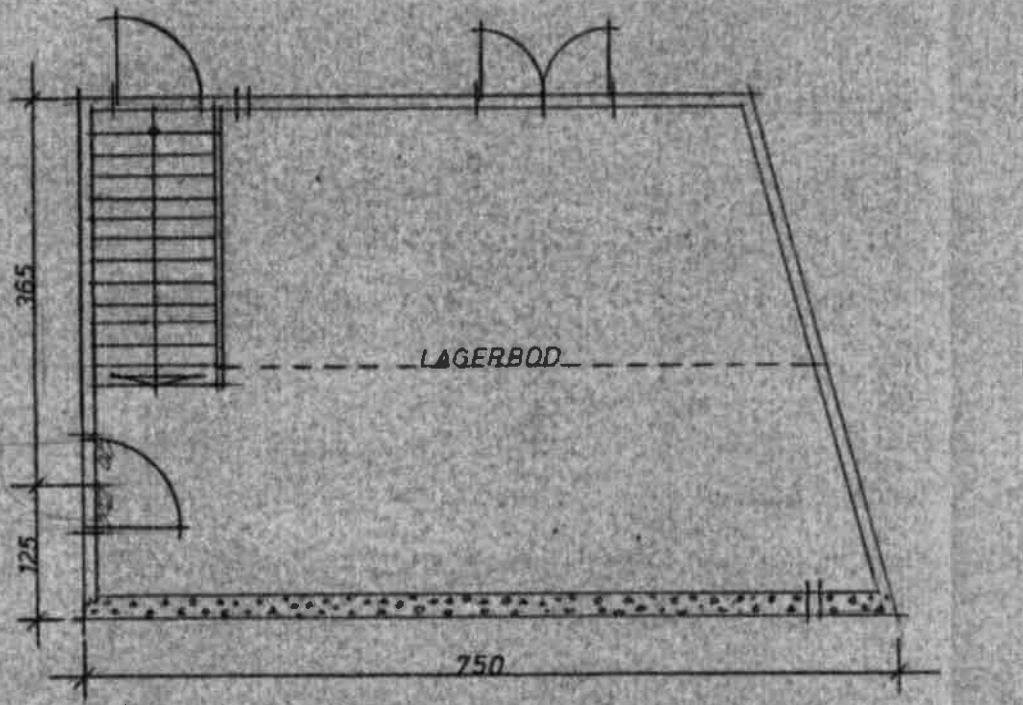
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.

Kragerø, 1. desember 1980

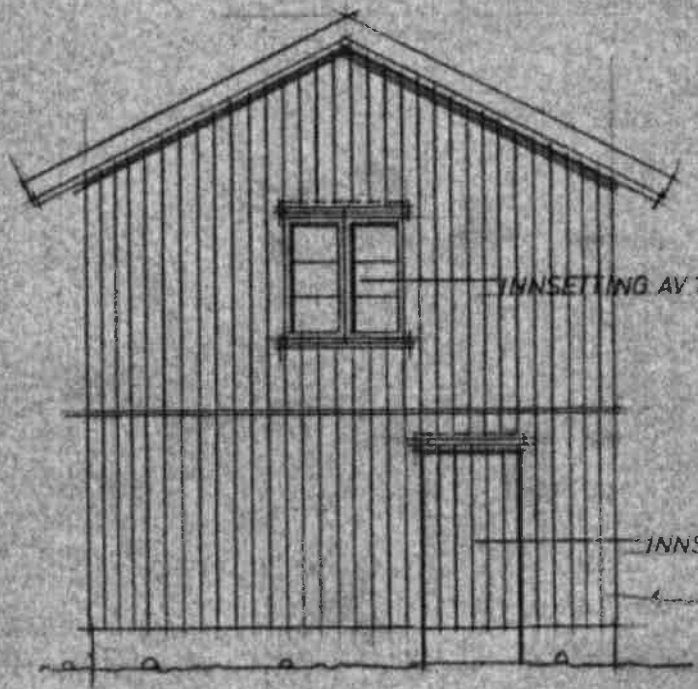
ENGEDAHL OG LUNØE ARKITEKTER MNAL

Endret i h.h.t. bygningsrådets vedtak den 10.3.1982.

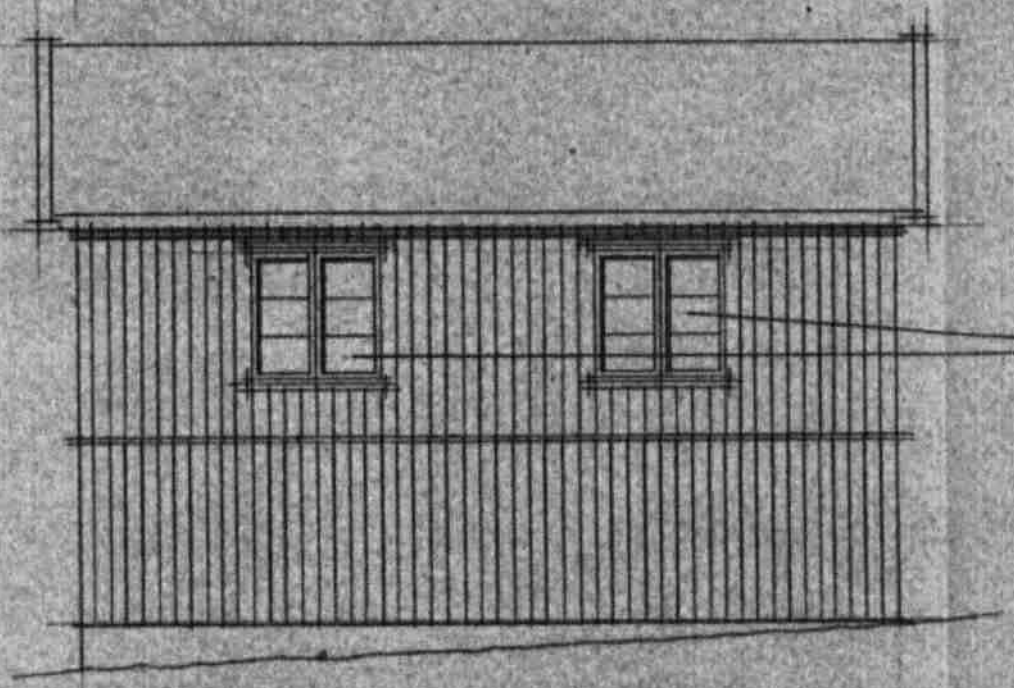
Bilag nr. 9.362/02



PLAN



MOT BONDEHEIMEN



INNSETTING AV 2 STK. VINDUER

MOT MELKEVEIEN

02. 06. 81

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
15/5-81	JH		1:50	

UTBEDRING/ISTANDSETTING AV LAGERBOD.
HOVEDBYEN 124

Tegningsnr. | Erstatter nr.

Henvisning | Beregning

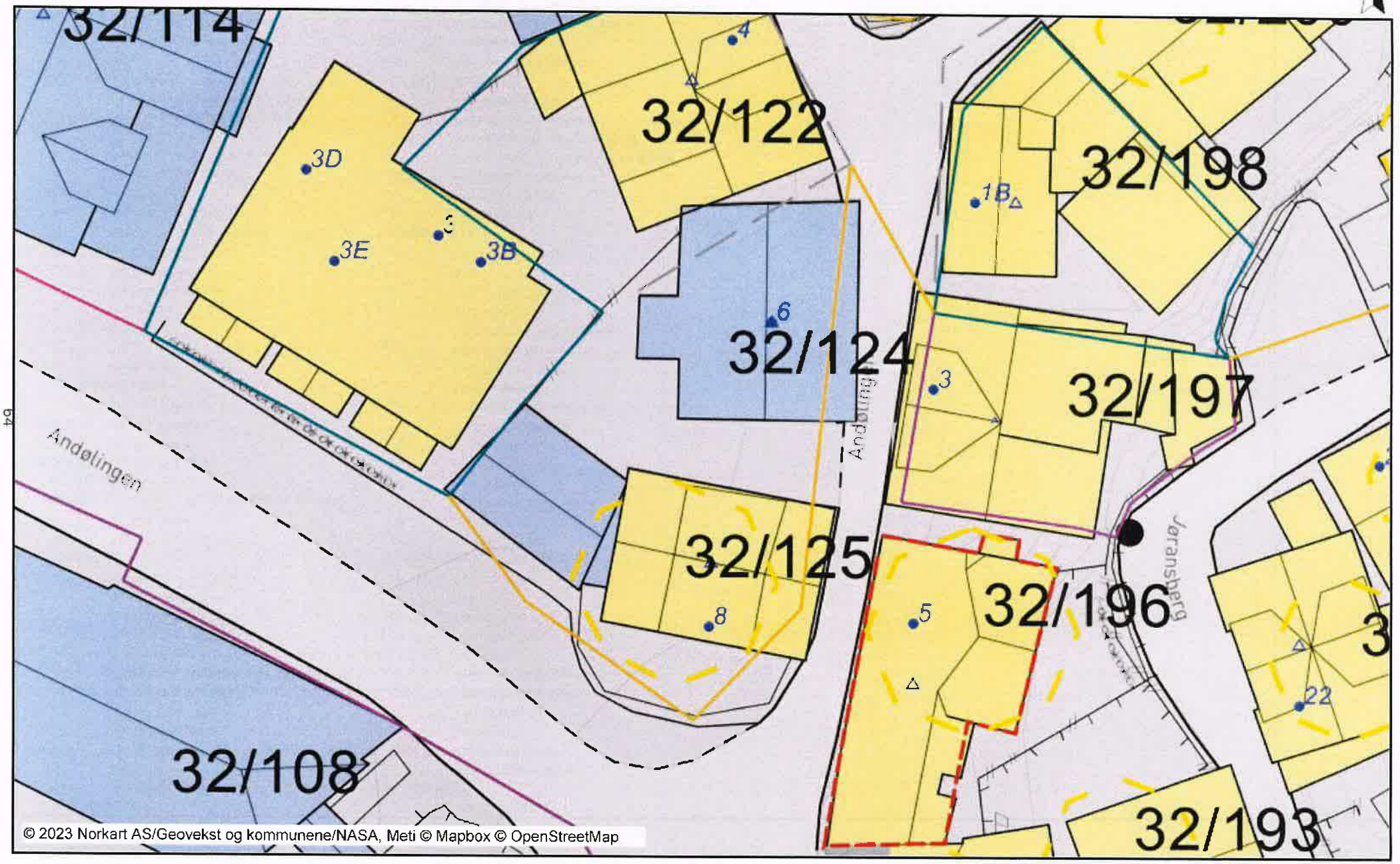
63

32/124

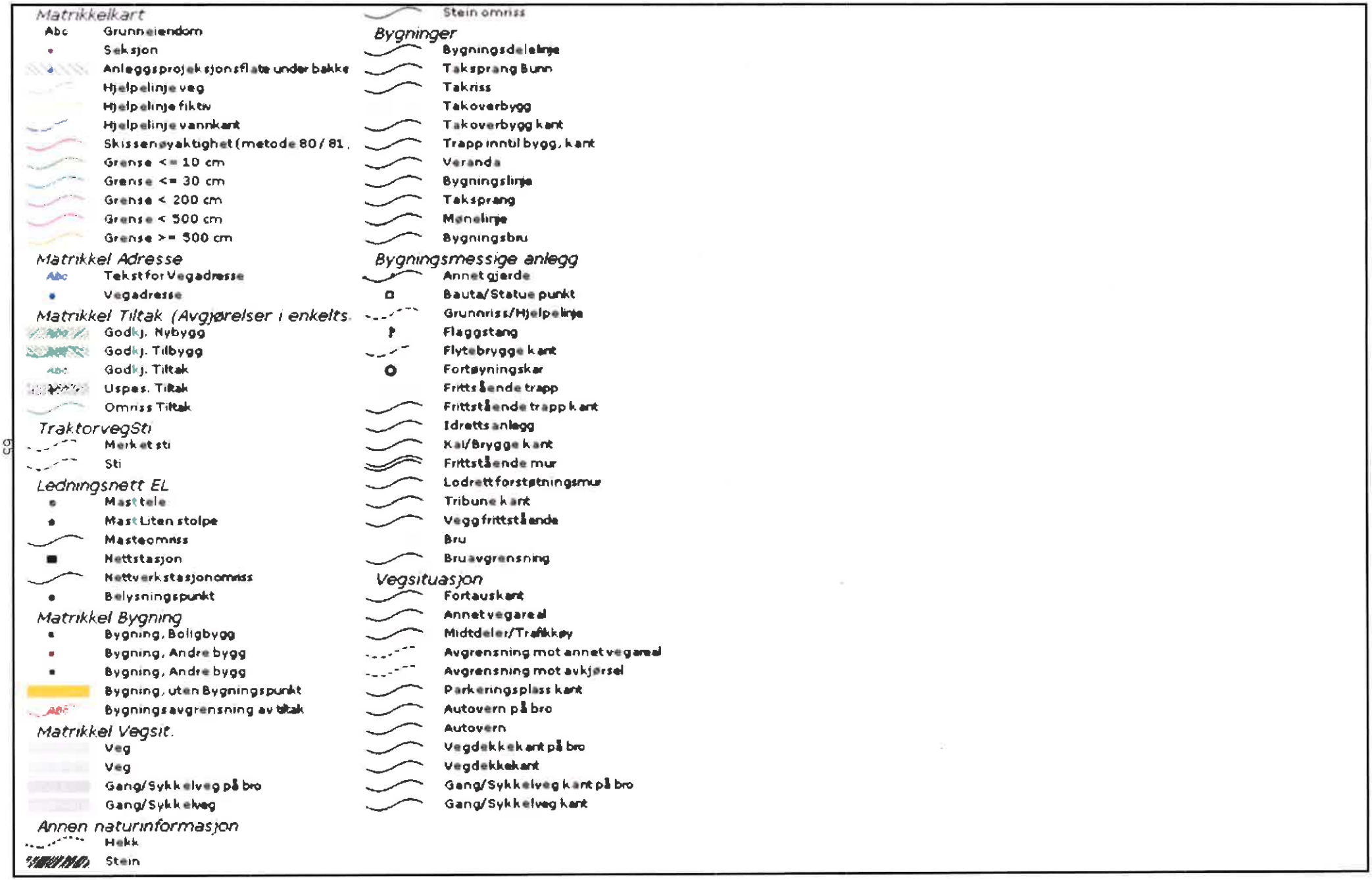
Dato: 17.03.2023

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 32
Bruksnummer: 124

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.03.2023 kl. 12:05
Produsert av: Knut Jarle Sørdalen

99

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HOVEDBYEN 124
Etableringsdato:	05.05.1960
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 32 / 124	229,8 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		916585691	ANDØLINGEN EIENDOM AS		Andølingen 6 3770 KRAGERØ	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6525680	523792		229,8 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3814 - 32/124 0815 - 32/124	smatmynd	01.01.2020
Skylddeling Skylddeling	05.05.1960				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0815 - 32/2	0
Mottaker	0815 - 32/124	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	25.02.2020			0815hij	25.02.2020
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3814 - Mnr mangler	0
Berørt	3814 - 32/2	0
Berørt	3814 - 32/114	0
Berørt	3814 - 32/124	0
Berørt	3814 - 32/150	0
Berørt	3814 - 32/151	0
Berørt	3814 - 32/186	0
Berørt	3814 - 32/202	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Andølingen	1002	6					Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Grunnkrets	0502	Hovedbyen	
					Stemmekrets:	4	Kragerø	
					Kirkesokn:	05090101	Kragerø	
			6525683	523795	Postnr.område:	3770	KRAGERØ	
					Tettsted:	3054	Kragerø	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	165 351 495	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	58	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6525675 Øst: 523784	Bruksareal totalt:	58	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	29	29	0	0	0	0	0
H01	0	0	29	29	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	32/124

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0815 502 50	LAGER.

Bygningsnr:	165 351 517	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	144	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6525683 Øst: 523795	Bruksareal totalt:	144	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	76	76	0	0	0	0	0
U01	0	0	68	68	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1002 Andølingen 6	H0201	Bolig	0	0		0	0	32/124

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

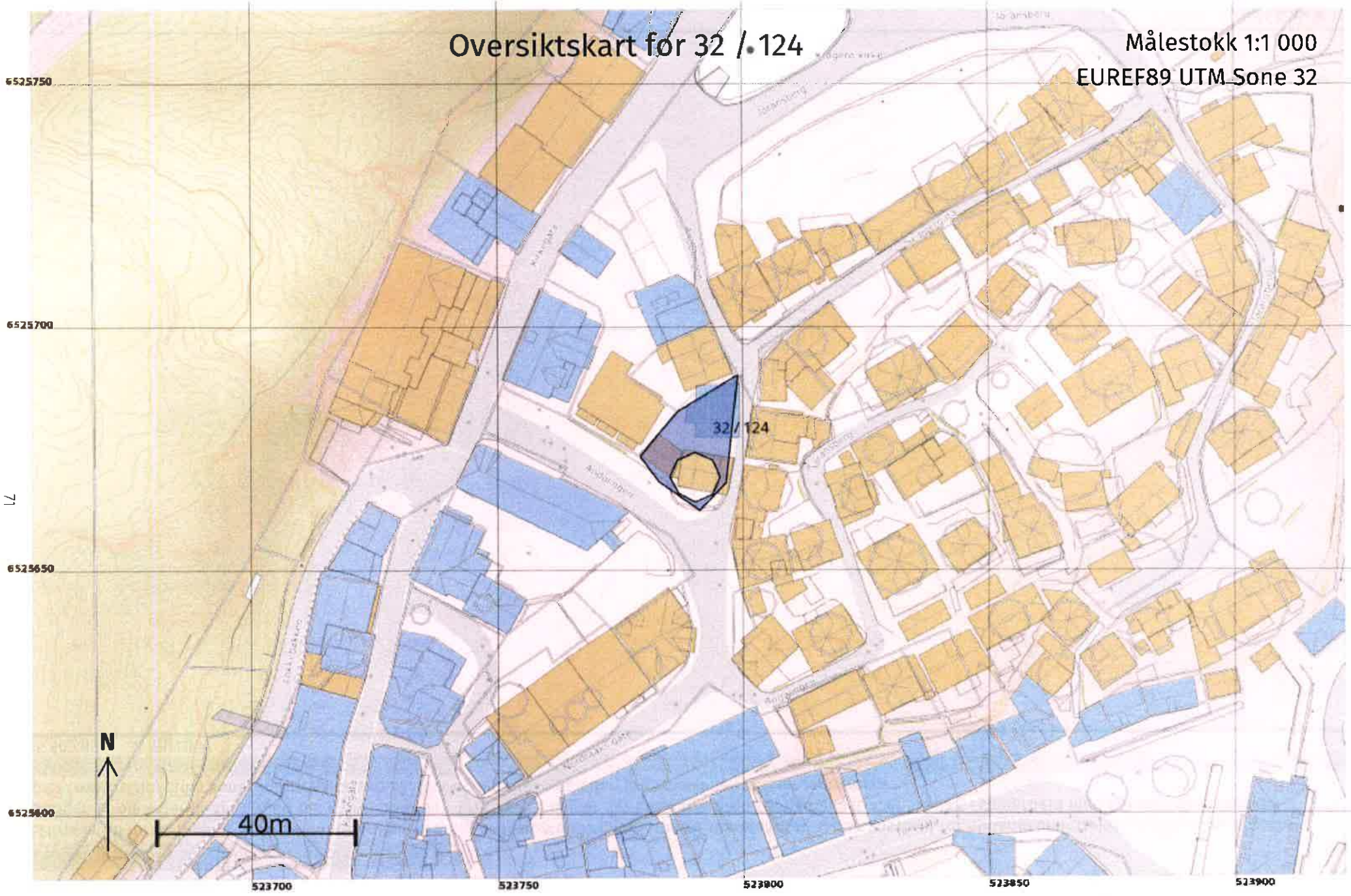
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0815 502 49	BUTIKK.

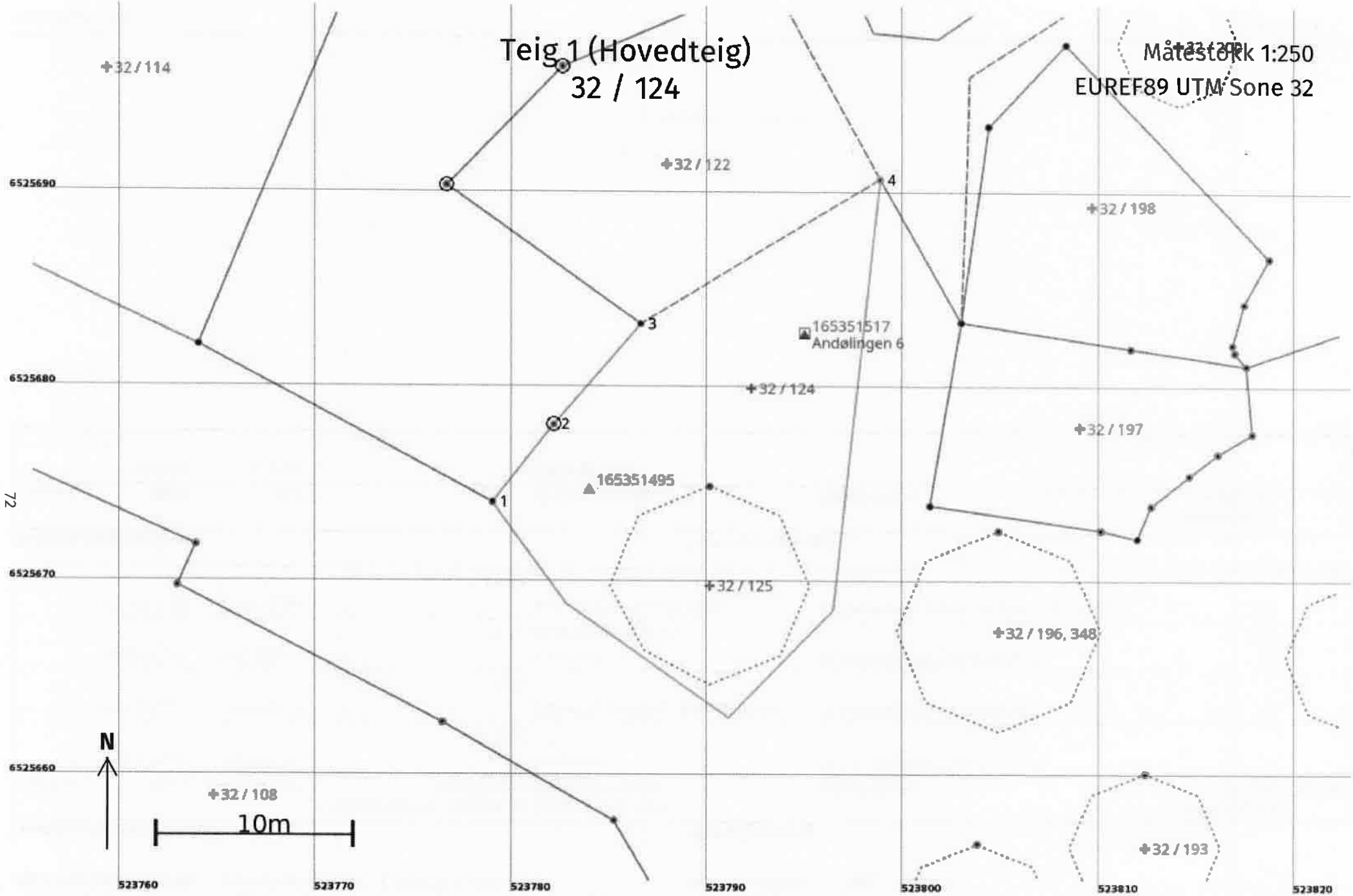
70

Oversiktskart for 32 /. 124

Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
32 / 124
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
32 / 114
32 / 122
32 / 198
32 / 124
32 / 197
32 / 125
32 / 196, 348
32 / 108
32 / 193
165351517
Andølingen 6
165351495
1
2
3
4
6525690
6525680
6525670
6525660
72
523760
523770
523780
523790
523800
523810
523820
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 229,8 Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6525680 **Øst:** 523792

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6525674,25	523779,03		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			5,07				
2	6525678,23	523782,17		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			6,86				
3	6525683,45	523786,62		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			14,32	Hjelpelinje vegkant		500	
4	6525690,88	523798,86		Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert data: Fra annen geometri	500	
			46,62				

Representasjonspunkt **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
5	6525670	523790	**Fiktiv grense**		

07.03.2025

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. 124 Fnr. Snr.

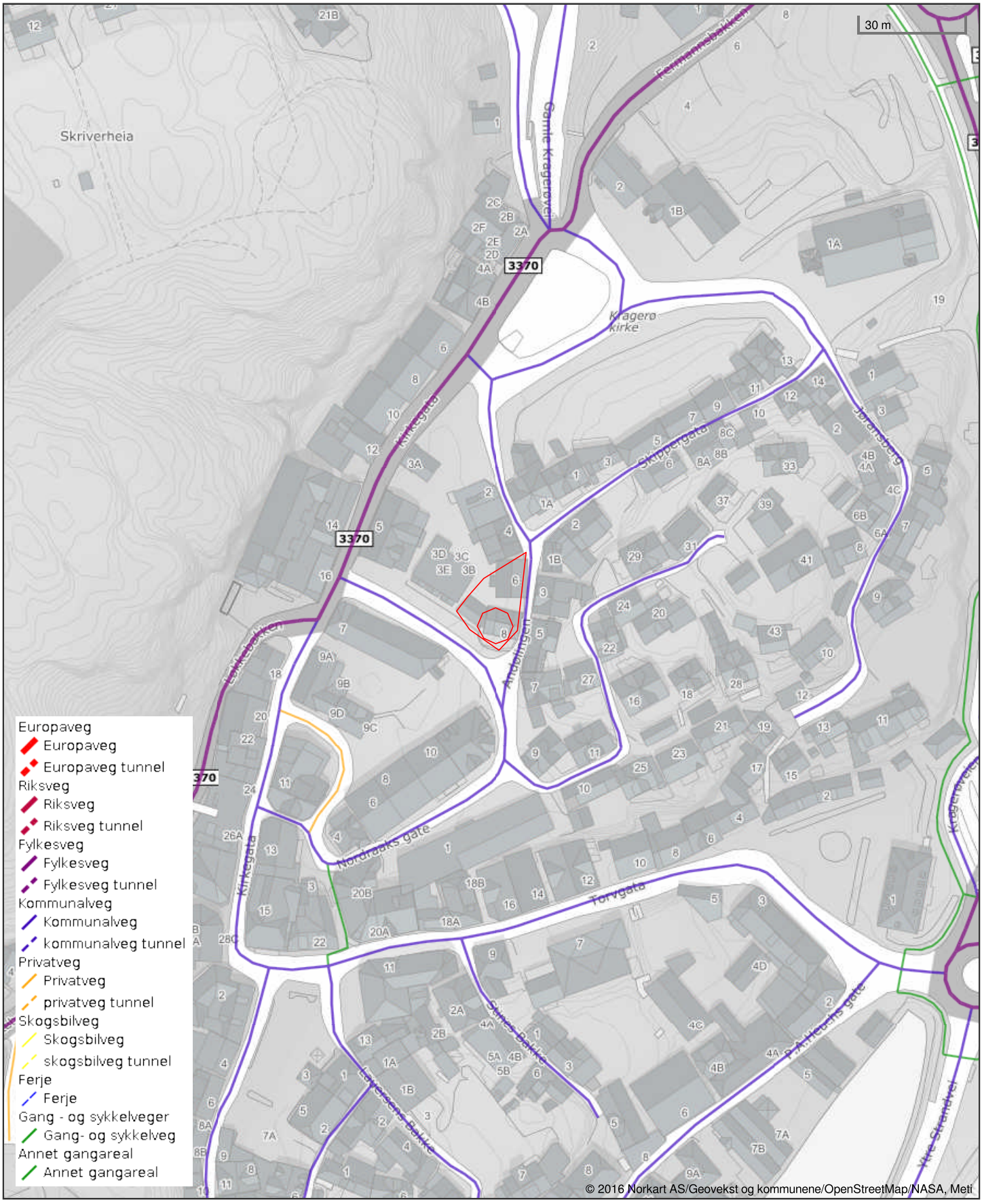
Adresse: Andølingen 6, 3770 KRAGERØ

2000 Legalpant

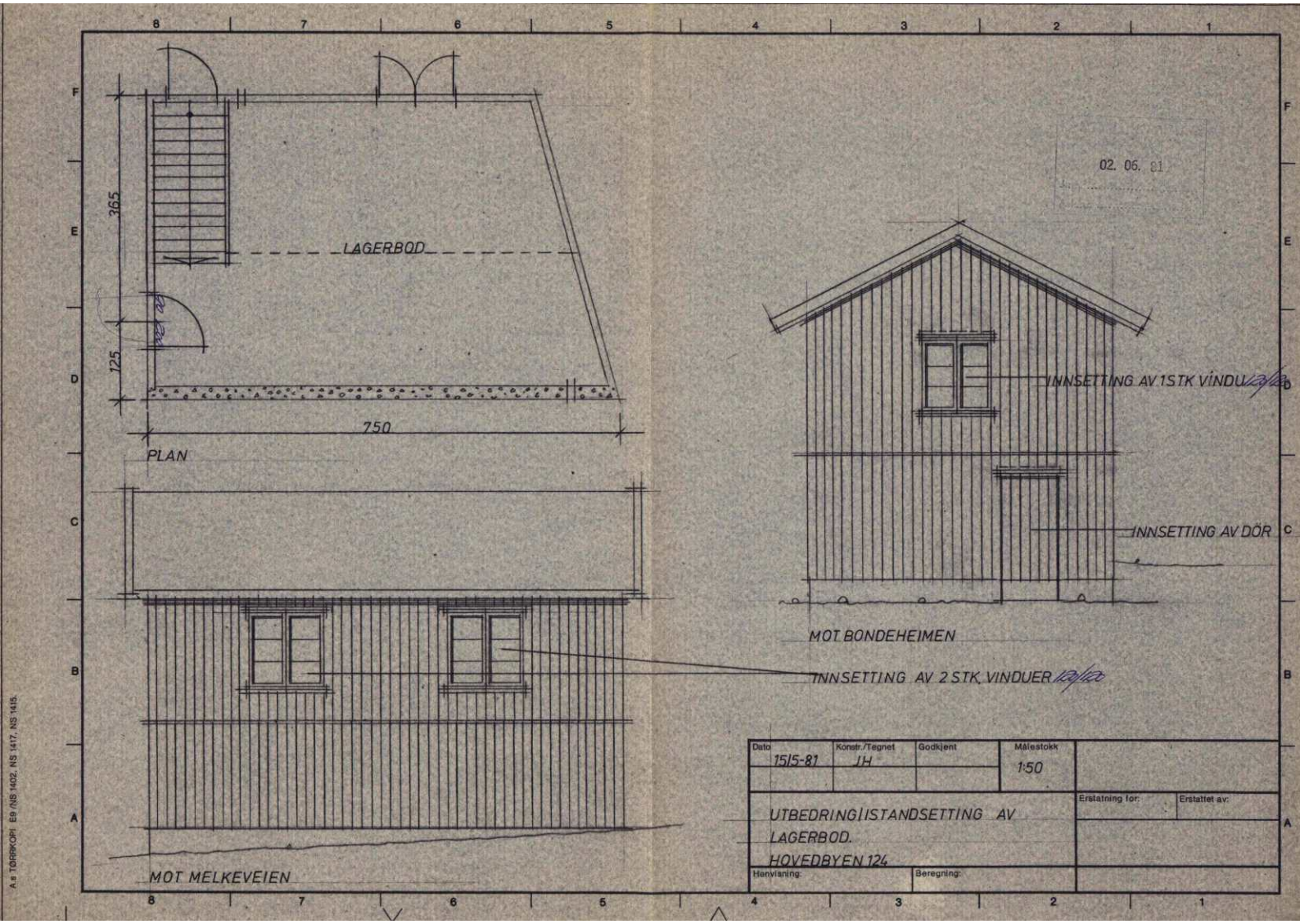
	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		**X**
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:		

Utskriftsdato: 04.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 32/124//



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.



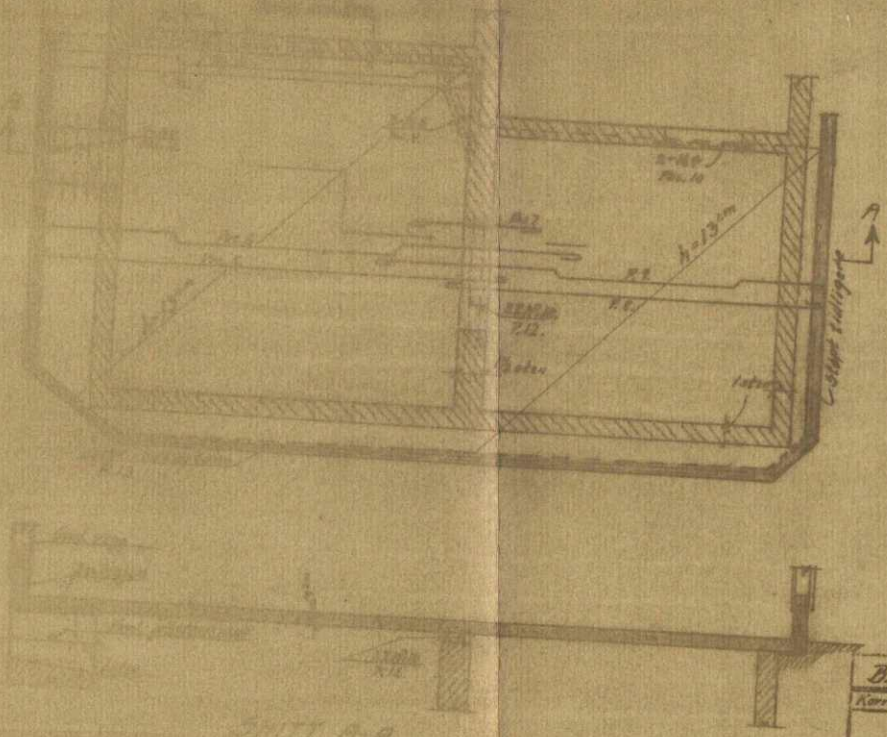
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
15/5-81	JH		1:50	

UTBEDRING/ISTANDSETTING AV LAGERBOD.
HOVEDBYEN 124

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

A.s TØRRKOPI Eg/NS 1402, NS 1417, NS 1415.



B. HAAHEIM, SIV. ING. M.N.I.F.

Korrigert	HOVEDBYEM 124 Kragerø.	
	GULV 1. ETASJE	1:50
Tegnet av: B.H.	Arbeidsnr.	Dato: 27/10-66

KRAGERØ BYGNINGSRÅD

Mottatt: 27/10-66

J.nr.: 6751/66/124

Sak nr.: 353

Behandlet: 31/10-66

Godkjent: [illegible]

Gbnr 7/163.

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

Det har vært skylddeling 05.05.1960.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Gbnr 32-124.

Vi kan ikke andre bygningstegninger på denne eiendommen i kommunens arkiver. Kun på lager bod og utbedring av lager bod.

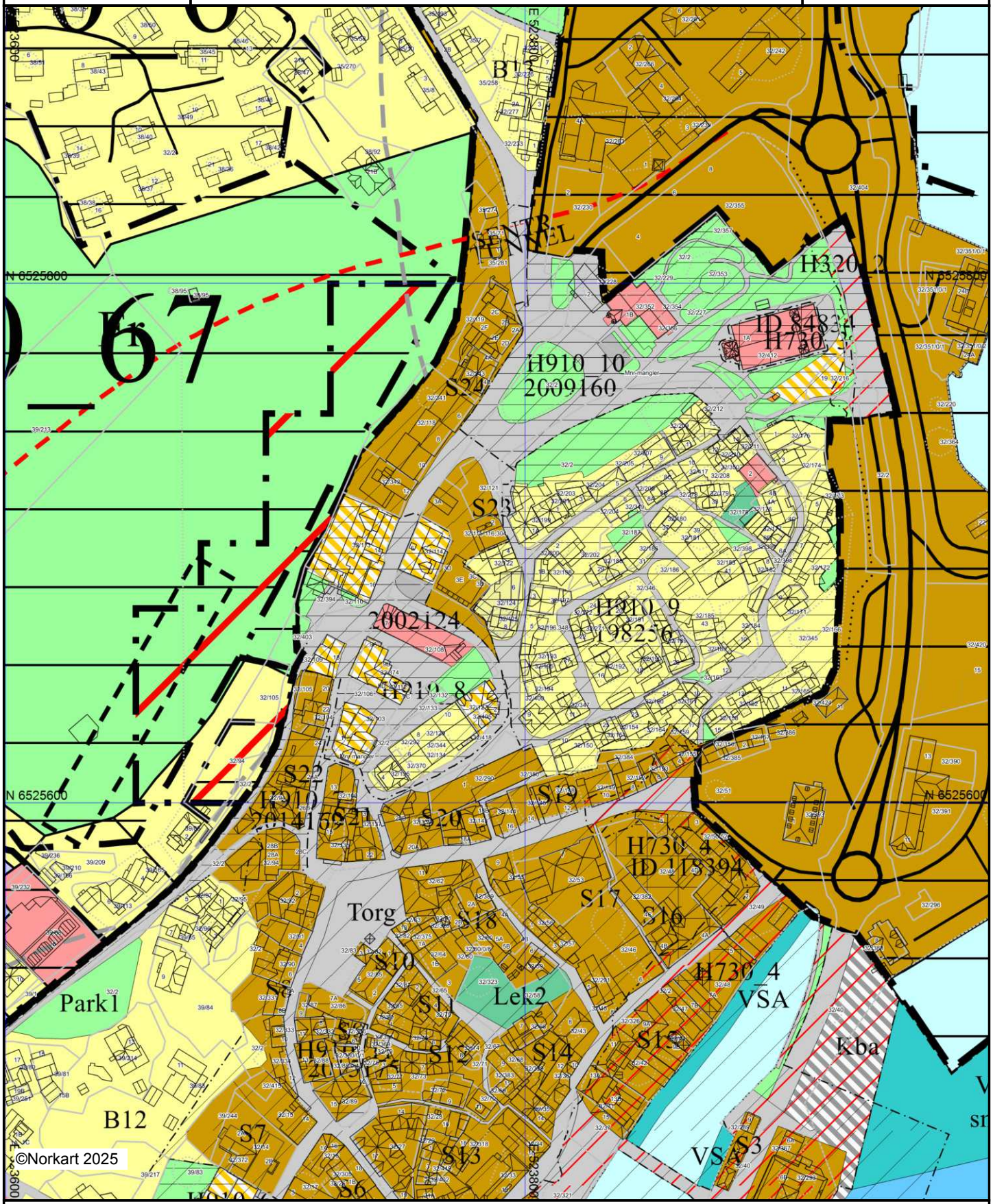
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/124
Adresse: Andølingen 6
Dato: 04.03.2025
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
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- 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 områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

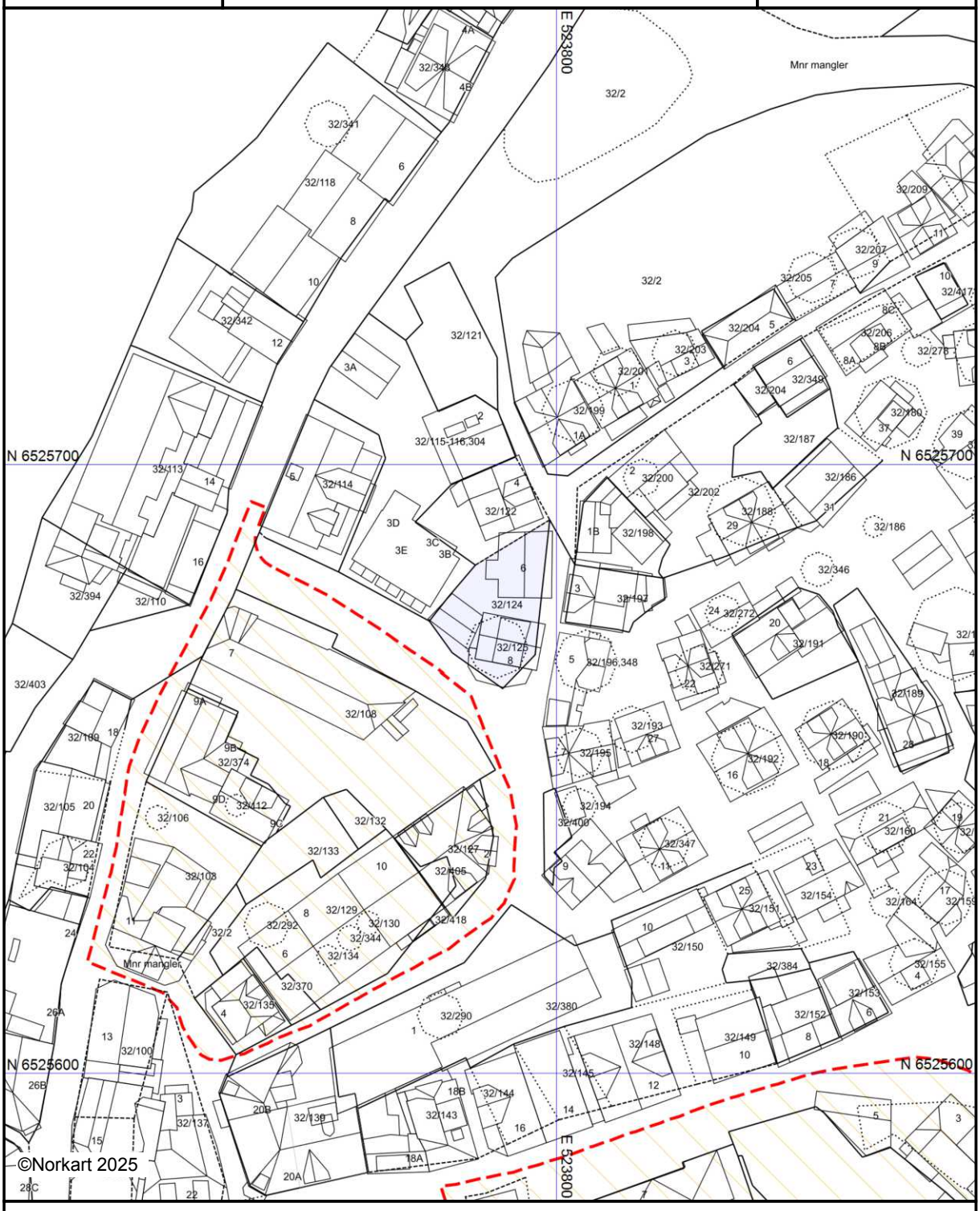
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 32/124
Adresse: Andølingen 6
Utskriftsdato: 04.03.2025
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



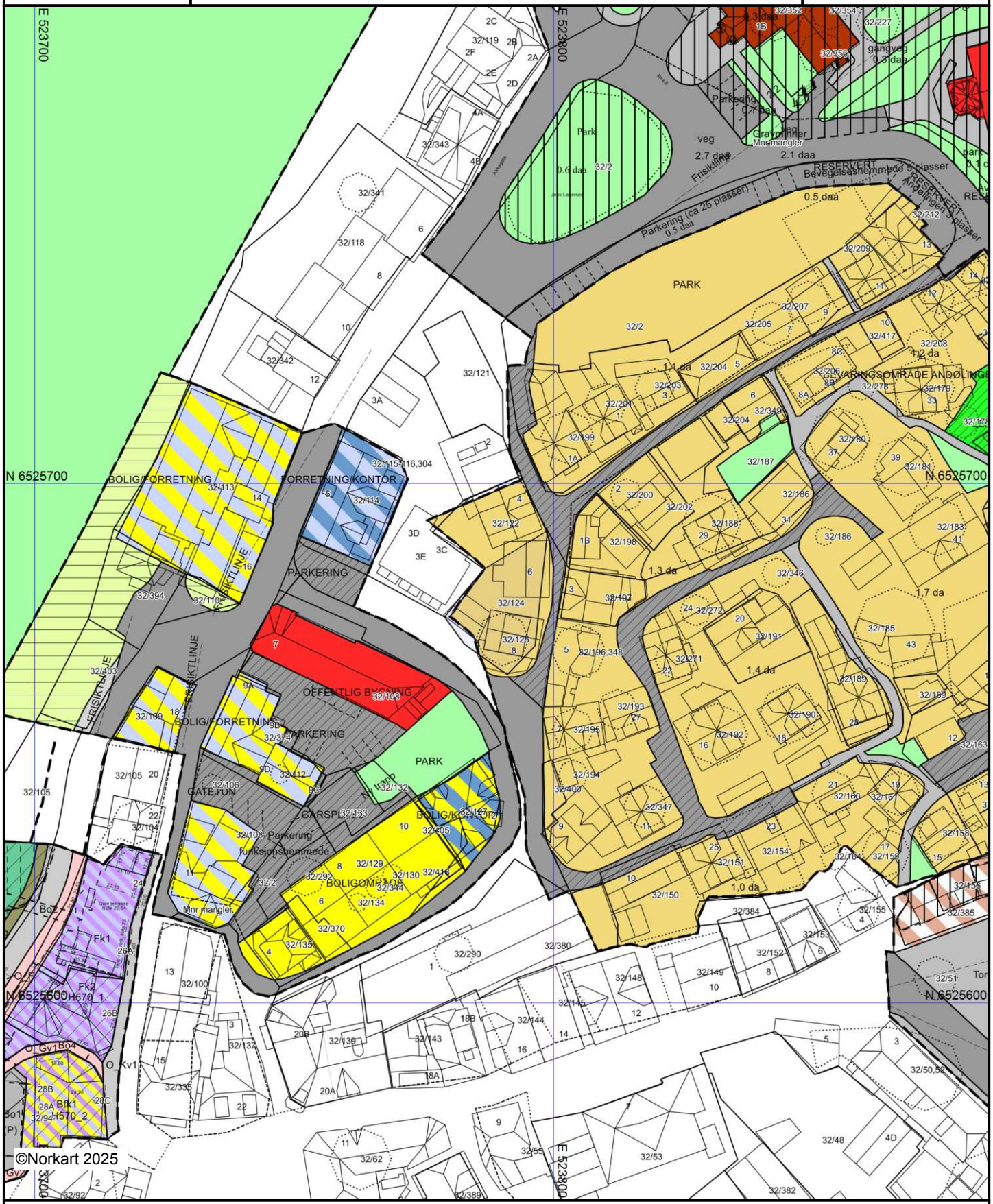
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/124
Adresse: Andølingen 6
Dato: 04.03.2025
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
- Offentlig kirke
- Almennyttig kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Parkeringsplass
- Kai
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Sikringsgjerde
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- 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: 04.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Andølingen 6, 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** 230 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S
	Delareal 230 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** 212 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 212 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_9 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 230 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 18 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S23

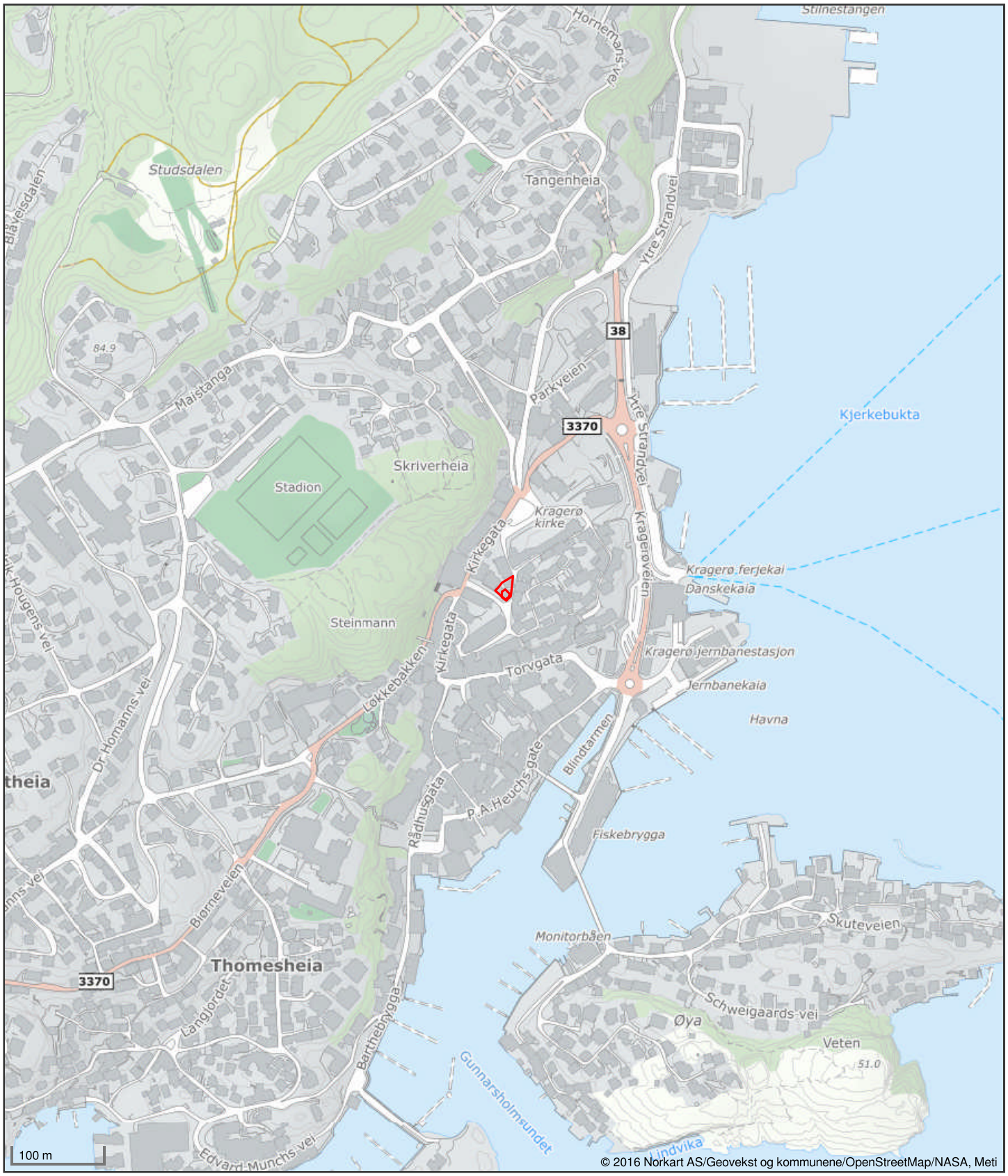
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198256
Navn	Andølingen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/490/198256_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 212 m^2 **Formål** Annet spesialområde **Utdyp.** Verneverdig boligbebyggelse

Utskriftsdato: 04.03.2025

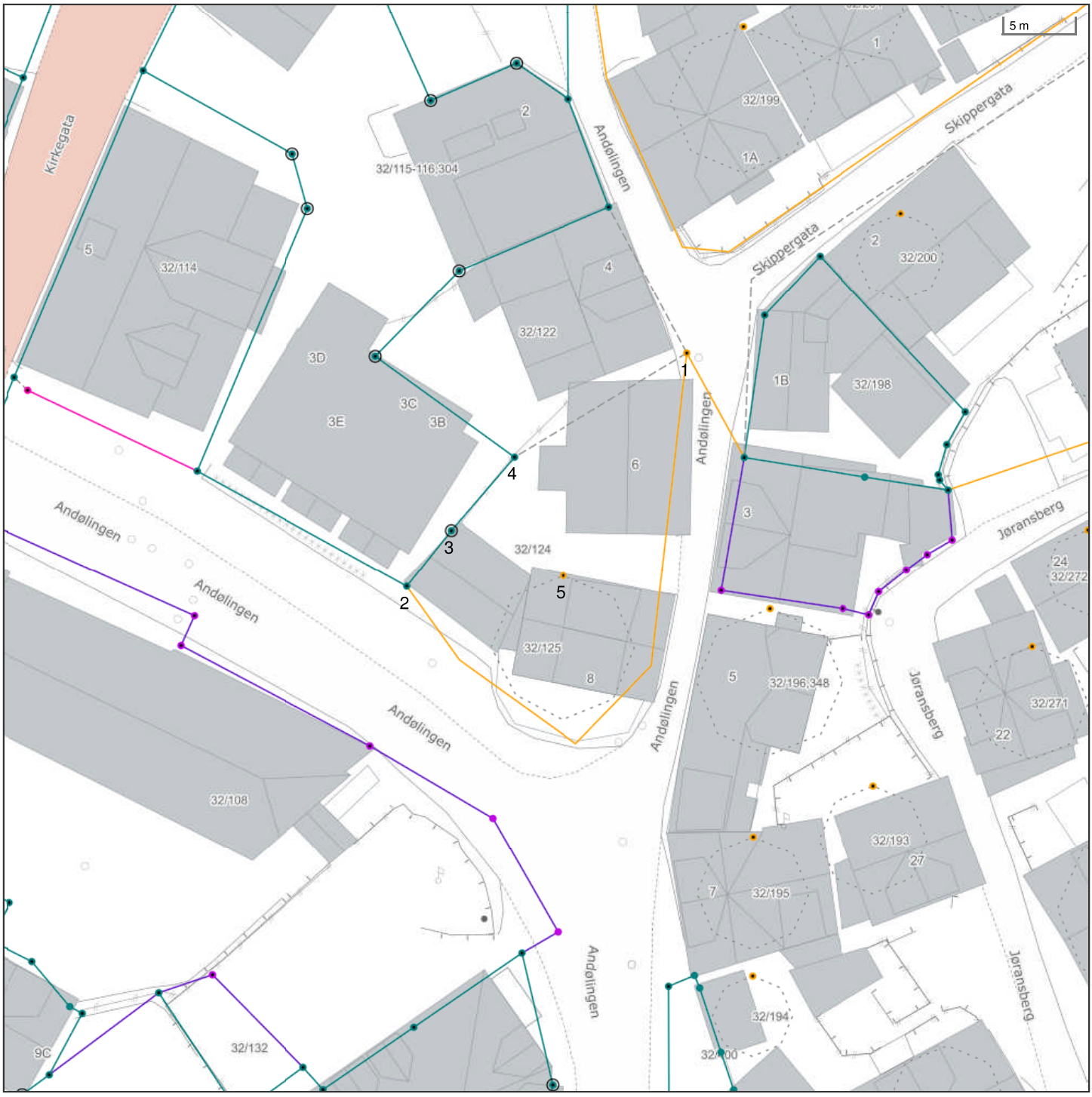
Oversiktskart for eiendom 4014 - 32/124//



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: 04.03.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 32/124//



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	229,80 m^2	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6525680,12	**Øst**	523792,28	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525690,88	523798,86	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,32	
2	6525674,25	523779,03	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,62	
3	6525678,23	523782,17	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,07	
4	6525683,45	523786,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,86	
5	6525675,07	523790,15	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Kragerø kommune

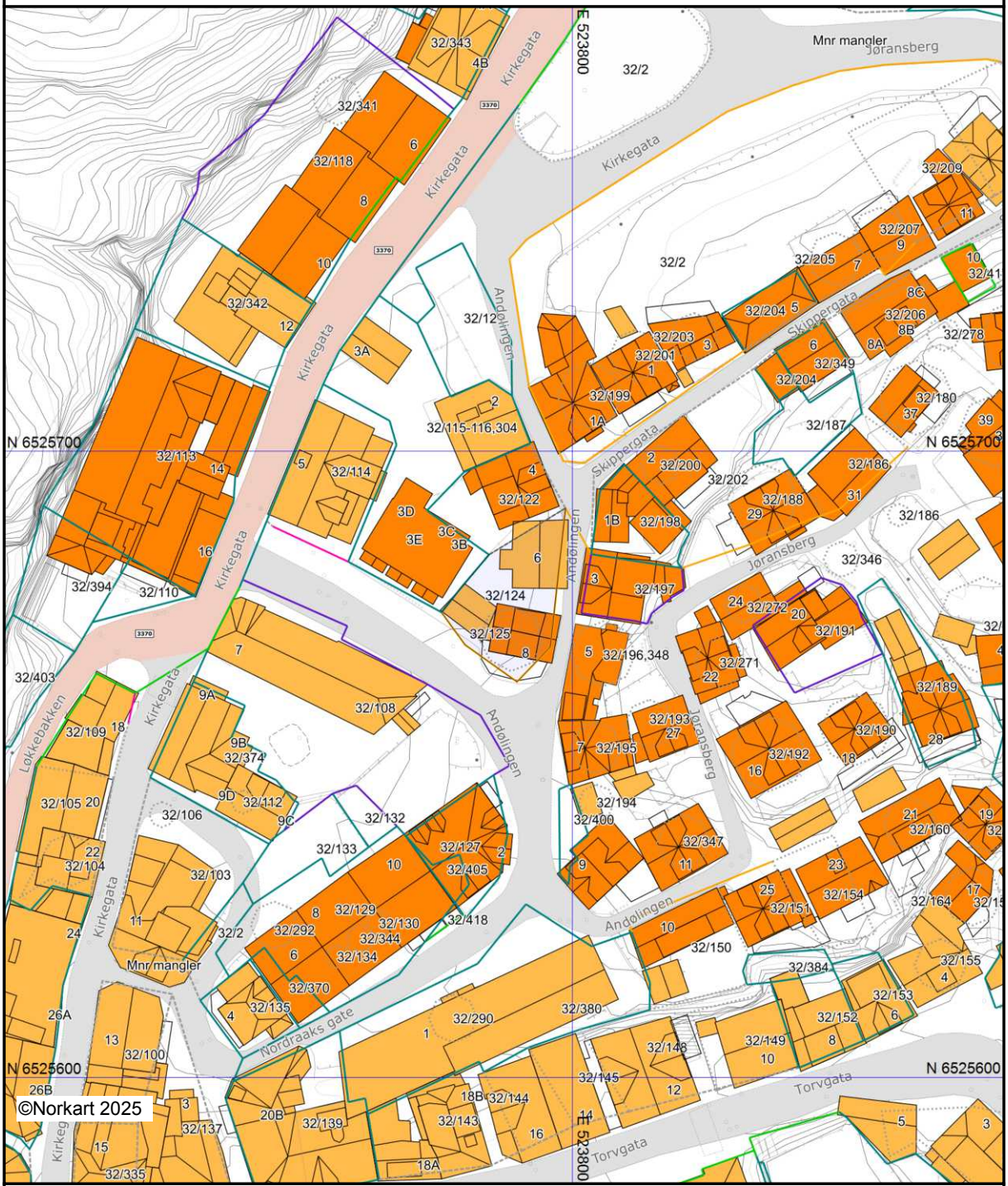
Grunnkart

Eiendom: 32/124
Adresse: Andølingen 6
Dato: 04.03.2025
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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HOVEDBYEN 124	Beregnet areal	229.8
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	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/124
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.02.2020 25.02.2020			3814-Mnrmangler, 32/2, 32/114, 32/124, 32/150, 32/151, 32/186, 32/202
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/124
Skylddeling Skylddeling	05.05.1960			32/2, 32/124

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525680.12	523792.28	0	Ja	229.8	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDØLINGEN EIENDOM AS S916585691	Hjemmelshaver (H) 1/1	Andølingen 6 3770 3770 KRAGERØ	

Adresse

Vegadresse: Andølingen 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165351495		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

2	165351517		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165351495: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	58
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/124	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	29	29	0	0	0
H01	0	0	29	29	0	0	0

2: Bygning 165351517: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	144
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		29.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Andølingen 6	H0201	32/124	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	76	76	0	0	0
U01	0	0	68	68	0	0	0

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ANDØLINGEN I KRAGERØ MED SIKTE PÅ MILJØBEVARING.

08.11.83

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områder som er vist med vertikal skravur er regulert til spesialområde bevaring.
Bebyggelsen som har bevart sitt opprinnelige preg, skal i hovedtrekkene søkes bevart, og områdets særpregede miljø og karakter videreføres.

§ 3

Bruken av bygninger skal ikke endres, og arealbruken skal i hovedsak forbli uendret. Bygningsrådet kan likevel tillate endret bruk når dette etter rådets skjønn ikke bryter i vesentlig grad med det bestående. Det kan således etableres et begrenset antall ervervsvirksomheter, som i sin art ikke sjenerer boligmiljøet, og kun medfører ubetydelig biltrafikk.

§ 4

Eksisterende bygninger i spesialområder skal bevares. Disse kan utvendig istandsettes, underbygges, tilbygges og påbygges, men forutsatt at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

§ 5

Alle arter, nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialvalg som harmonerer med de eksisterende bygninger, jfr. § 4. Det skal benyttes vinduer av opprinnelige typer, og store glassflater og løse sprosser skal unngås. Nybygg skal føres opp med trepanel av hensyn til områdets særpreg.

§ 6

Dersom et skadet hus erstattes med et nybygg, kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygning må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter rådets skjønn er nødvendig for å bevare Andølingens opprinnelige profil og fjernvirkning.
Dersom det er nødvendig å dispensere fra bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger o.a., kan bygningsrådet gi dette.

§ 7

Dersom ikke annet er fastsatt, gjelder grense mellom byggeområde og trafikkområde som byggegrense.

§ 8

Før et nybygg eller større fasadeendring behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen og så mye av den tilstøtende bebyggelse som rådet finner nødvendig for å vurdere søknaden.

§ 9

Bygningsrådet kan, ved behandling av saker vedrørende nybygg eller tilbygg og endringer, kreve at det sendes inn særskilt bebyggelsesplan som viser endringen innpasset i det eksisterende miljø.

§ 10

Parkering skal kunne finne sted innenfor reguleringsområdet eller i dets umiddelbare nærhet etter gjeldende parkeringsbestemmelser i kommunen.

§ 11

Gjerder og forstøtningsmurer mot gate og innhegning, skal ved valg av materialer og høyde, harmonere med den øvrige bebyggelse.

§ 12

Gate- og fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantning skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og ikke virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 13

Det opprettes et utvalg som har rådgivende myndighet overfor bygningsrådet i spørsmål som er omhandlet i vedtektene for området. Utvalget består av 2 medlemmer, ett oppnevnt av huseierne i området, og ett av formannskapet.
Videre skal alle anmeldespliktige byggesaker innen spesialområdet forelegges Fylkeskonservatoren i Telemark for uttalelse. Ved uoverensstemmelser mellom Fylkeskonservatoren og fagsyn og kommunen eller der Fylkeskonservatoren finner grunn til det, skal saken forelegges Riksantikvaren, som myndighet etter loven, for uttalelse.

§ 14

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 15

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.

Kragerø, 1. desember 1980
ENGEDAHL OG LUNØE ARKITEKTER MNAL

Endret i h.h.t. bygningsrådets vedtak den 10.3.1982.

Bilag nr. 9.362/02

Kragerø kommune

Kragerø - Perlen blant kystbyene

Kragerø 04.03.25

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:
Gbnr. 32/124//
Adresse: Andølingen 6

Postnummer: 3770

Poststed: KRAGERØ

Pr. 04.03.2025 har det ikke vært ført tilsyn med fyringsanlegget på adressen da det ikke har ligget inne med aktivt fyringsanlegg i forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen
Kragerø Kommune

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

Utskriftsdato: 04.03.2025

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Andølingen 6, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

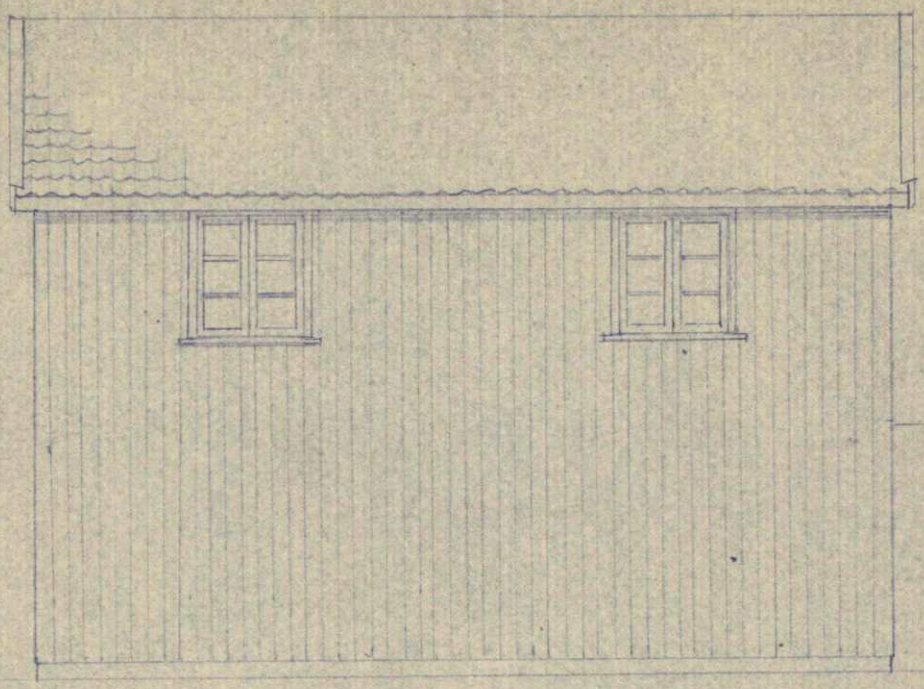
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
32012400	5935	03.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	255

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

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.

ARENDAL KOMMUNE
BYGN.ETAT
00644 16.3.71
Ark.



Innsetting av vinduer i fasade

Jens Silivs Haredbyen

Kragerø 27/10 1970 O.J.W.S.

Utskriftsdato: 04.03.2025

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.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Andølingen 6, 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	15 988,60 kr
Eiendomsskatt	2 039,16 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	8 924,53 kr
Sum	**32 082,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt næring	1457000 0/00	3,00 kr	1/1	0 %	4 371,00 kr	1 967,59 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	1 282,50 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	3 033,80 kr	758,44 kr
Vannavg. Måler	255 m^3	20,04 kr	1/1	0 %	5 110,20 kr	5 110,20 kr
A-Kto Vann	272 m^3	21,70 kr	1/1	0 %	5 902,40 kr	1 445,95 kr
Tilb. A-Kto Vann	-273 m^3	20,04 kr	1/1	0 %	-5 470,92 kr	-5 470,92 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	3 283,80 kr	820,95 kr
Kloakkavg. Måler	255 m^3	43,22 kr	1/1	0 %	11 021,10 kr	11 021,10 kr
A-Kto Kloakk	272 m^3	47,50 kr	1/1	0 %	12 920,00 kr	3 165,10 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilb. A-Kto Kloakk	-273 m^3	43,22 kr	1/1	0 %	-11 799,06 kr	-11 799,06 kr
				Sum	**33 502,32 kr**	**8 301,85 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.

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:
Andølingen 6, 3770 Kragerø
Gnr. 32, Bnr. 124, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250020

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.
