



PRIVATMEGLEREN

P.A.HEUCHS GATE 12

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Befaring utført 28.10.2024

P.A.HEUCHS GATE 12, 3770 KRAGERØ

Selveierleilighet på selveiertomt

Meglers verdivurdering

5 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

5 500 000

Totalt

GNR 32 BNR 36 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS HOVEDBYEN

P-ROM - stipulert av megler	164 m ²	Byggeår	-
BRA	164 m ²	Soverom	3
Tomt	189,5 m ²	Etasje(r)	2
		Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Ytre Strandvei 36, 3770 Kragerø	01.04.2023	6 600 000	0	6 600 000	2017	106 m ²
2 Lauersens Bakke 5B, 3770 Kragerø	03.11.2022	3 990 000	0	3 990 000	2020	97 m ²
3 Th.Kittelsens Vei 6A, 3770 Kragerø	11.01.2023	3 175 000	0	3 175 000	1860	92 m ²

Leilighet med fantastisk sjøutsikt med privat balkong.

Leiligheten er over to etasjer og har ett stort potensial. Leiligheten ligger usjenert til og totalrenovert i 2017 med både nytt bad og kjøkken, samt alle overflater.

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
PM Kragerø AS
kent@privatmegleren.no
488 55 551

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


Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

 P.A.Heuchs gate 12, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 32, bnr. 36, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 20917-1366

Referansenummer: KS1396

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Frode Ellefsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse P.A.Heuchs gate 12 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: ytterdør, balkong, overflater, etasjeskiller, radon og innvendige dører.
TG: 3 er gitt til: piper.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale - Byggeår: 1870

UTVENDIG [Gå til side](#)
På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter og næringslokale.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflate av malte flater.
Himling har overflate av malte flater.

I uinnredet areal på loft er det tregulv og synlig reisverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fremvist.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malt flate.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)
Foliete skrog med profilerte fronter.
Heltre benkeplater med enkelt vask i stål.
Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.
Det er brannvarslingssystem og sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er bebyggd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

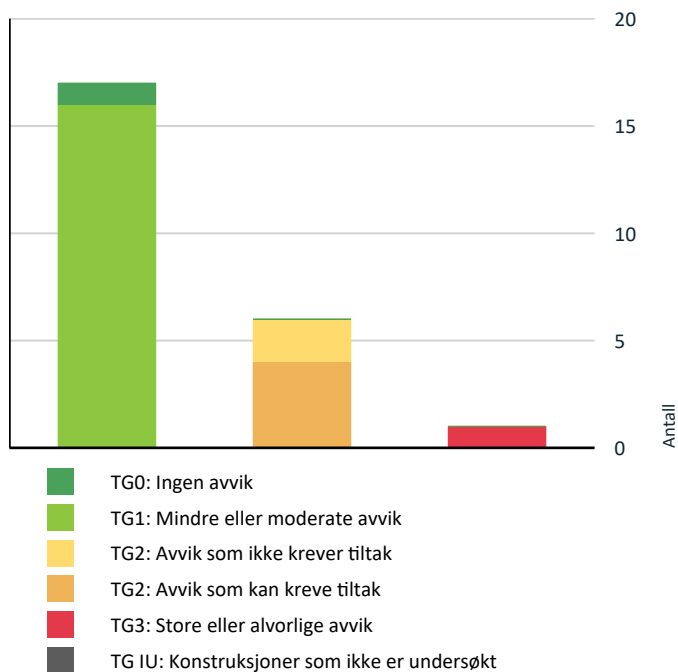
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Loftetasje er ikke ferdig innredet, loftstue og soverom er ferdig, men resten av etasjen brukes som lagring og er kaldt areal på befaringsdagen.

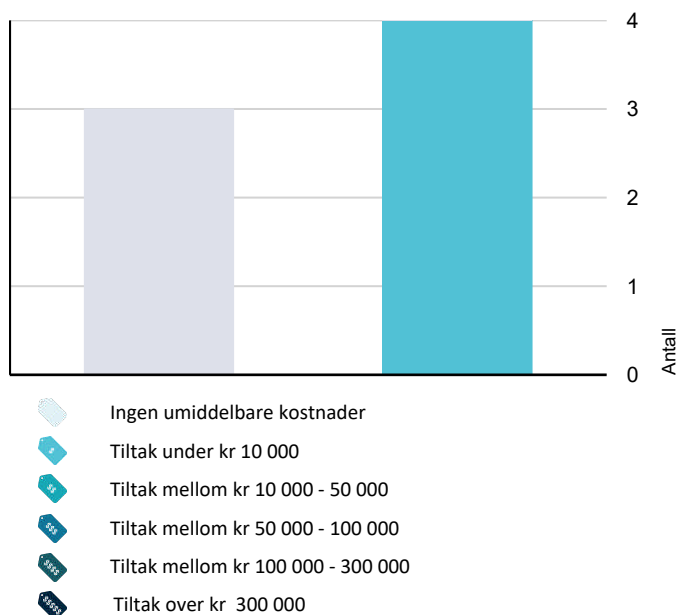
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 32 Bnr: 36 Snr: 5 med adresse P.A.Heuchs gate 12 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER OG NÆRINGSLOKALE



Byggeår
1870

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016 Modernisering Leiligheten er totalrenovert i 2016.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 **Dører**

Inngangsdører i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør mot loftsetasje tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør mot loftsetasje må justeres for TG:1.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsdør.



Terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekker i stål.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder/værslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må beregnes av terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt balkong.



Utsikt fra balkong.

INNVENDIG

Overflater

Gulv har overflater av parkett.

Vegger har overflate av malte flater.

Himling har overflate av malte flater.

I uinnredet areal på loft er det tregulv og synlig reisverk.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe bruksslitasje og små merker.

På befaringsdagen er det mange bilder og lignende på vegger, som kan føre til noe merker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert avvik som hindrer bruken av boligen.
Overflater må kun utbedres etter ønsket standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe i enheten, det er to piper.

Det foreligger et fyringsforbud på pipene i dagens stand, det må utføres pipefornyng før det eventuelt kan installeres ildsted. Pipefornyng må gjennomføres i samarbeid med sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat ikke gitt, da dette skal utføres i samarbeid med sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt pipevanger.

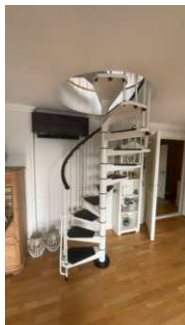


Utsnitt pipevanger.

TG 1 Innvendige trapper

Vindeltrapp i stål.

Tilstandsrapport



Vindeltrapp i stål.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Her er de eldre innerdørene bevart for å ivareta historien til enheten.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert noe merke og skader.

Det er registrert stedvis at innerdører tar i karm og slitasje på dørvidere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Vedlikehold og justeringer må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fremvist.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malt flate.

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

Årstall: 2016



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malt flate.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Utsnitt vegger.



Utsnitt vegger.



Utsnitt himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er overflate av flis.
Det er registrert oppkant og lokalt fall i dusjnise.

Årstall: 2016



Utsnitt baderomsgulv.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Plastsluk.

2 ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Dusjhjørne.



Toalett.



Opplegg for vaskemaskin.



Vask med baderomsinnredning.

2 ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Elektrisk vifte.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da teknisk anlegg og rørskap er montert på vegg mot våtsone, høy risiko for punktering av ledningsnett ved hulltaking. Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Foliete skrog med profilerte fronter.
Heltre benkeplater med enkelt vask i stål.
Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.

Årstell: 2016



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

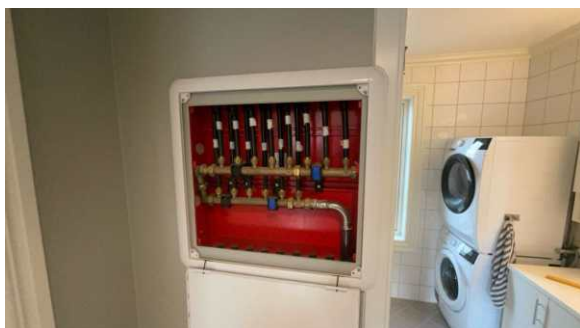
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Bryter til water stop ved inngangsdør, siklemikk i dusjnische.
Det er kursoversikt i dør til rørskap.
Stoppekran også i rørskap i gang.

Årstall: 2016



Rørskap.



Bryter til water stop.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016



Avløpsrør i plast.



Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstell: 2016

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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

Årstell: 2021



Varmepumpe, innvendig komponent.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstell: 2016



Varmtvannstank.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016 El-anlegg ble totalrovert i 2016.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

El-anlegg gitt TG:1 på en visuell kontroll, stikkontroll av synlige deler og dokumentasjon.

Om det ønskes en full kontroll og en mer utfyllende kartlegging av anlegget, så må dette utføres av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarslingssystem og sprinkleranlegg.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Utsnitt sprinkleranlegg.



Brannvarsler.

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

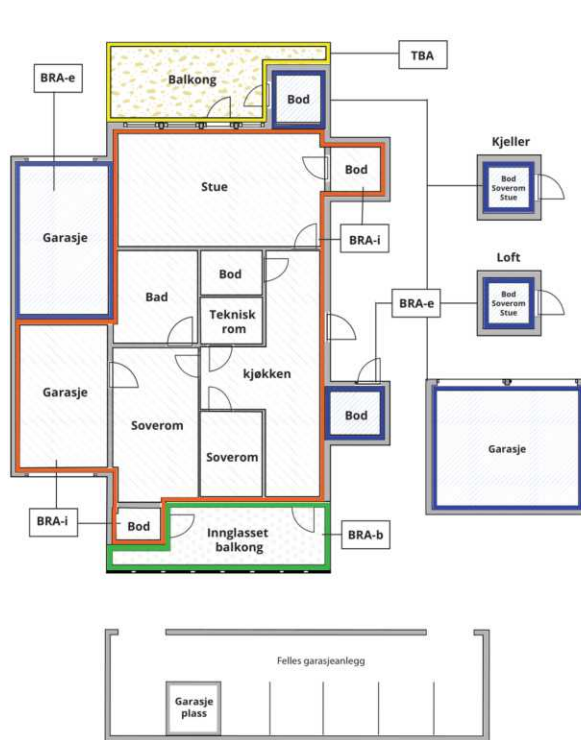
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 etasje	91			91			91
Loft	77			77	3	11	88
SUM	168				3	11	179
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, Bad, Soverom, Stue, Spisestue, Soverom 2, Kjøkken		
Loft	Loftstue, Soverom, Bod		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er balkong mot øst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasje er ikke ferdig innredet, loftstue og soverom er ferdig, men resten av etasjen brukes som lagring og er kaldt areal på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter og næringslokale	132	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Frode Ellefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	32	36		5	189 m ²	Kommunekart.com	Ikke relevant

Adresse

P.A.Heuchs gate 12

Hjemmelshaver

Ellefsen Frode

Kommentar

Areal gjelder for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kragerø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Tomten er bebygd.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Sentrumsplanen.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	
3	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

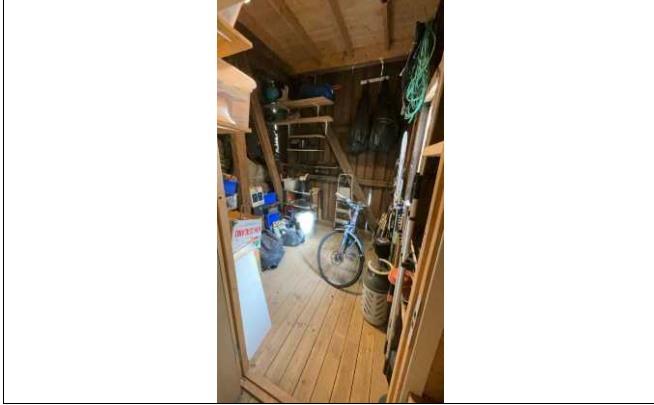
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KS1396>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Bod tilhørende enheten i sidebygningen.
Boden er på 8m².

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kragerø	
Oppdragsnr.	
322250019	
Selger 1 navn	
Frode Ellefsen	
Gateadresse	
P.A.Heuchs gate 12	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Det som er innredet samsvarer med plantegningene.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Pipene har fyringsforbud.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Ellefsen	68a5423500fedcbfb92957c 45b08b337c32edf24	09.04.2025 15:52:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 322250019

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

P.A.Heuchs gate 12


Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER



Kragerø skole (1-10 kl.) 7 min 
504 elever, 29 klasser 0.5 km



Kragerø videregående skole 5 min 
483 elever, 24 klasser 2.3 km



LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Barthebrygga 5 min 

OFFENTLIG TRANSPORT


 Kragerø rutebilstasjon 2 min 
Linje 459, 506, 607, 609, 701 0.2 km


 Neslandsvatn stasjon 27 min 
Linje F5 25.9 km


 Sandefjord lufthavn Torp 1 t 6 min 

 Kristiansand Kjevik 1 t 44 min 

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 2 min 
43 barn 0.1 km

Siritun barnehage (1-5 år) 14 min 
66 barn 1 km

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år...) 22 min 
45 barn 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø 1 min 

Spar Kirkebukta Kragerø 7 min 



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 🚗
📍 Apotek 1 Kragerø	2 min 🚶
📍 Kragerø Vinmonopol	2 min 🚶

SPORT

🏀 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	5 min 🚶
🏀 Kragerø skole	6 min 🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	7 min 🚶
🏊 MOT Kragerø	7 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

P.A.Heuchs gate 12


Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER



Kragerø skole (1-10 kl.) 7 min 
504 elever, 29 klasser 0.5 km



Kragerø videregående skole 5 min 
483 elever, 24 klasser 2.3 km



LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Barthebrygga 5 min 

OFFENTLIG TRANSPORT


 Kragerø rutebilstasjon 2 min 
Linje 459, 506, 607, 609, 701 0.2 km


 Neslandsvatn stasjon 27 min 
Linje F5 25.9 km


 Sandefjord lufthavn Torp 1 t 6 min 

 Kristiansand Kjevik 1 t 44 min 

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 2 min 
43 barn 0.1 km

Siritun barnehage (1-5 år) 14 min 
66 barn 1 km

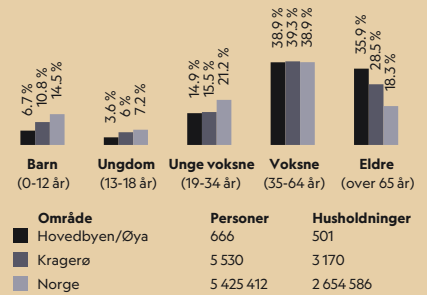
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 22 min 
45 barn 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø 1 min 

Spær Kirkebukta Kragerø 7 min 

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

🏊 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	5 min	🚶
🏊 Kragerø skole	6 min	🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	7 min	🚶
🏊 MOT Kragerø	7 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


P.A.Heuchs gate 12


Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

SKOLER


Kragerø skole (1-10 kl.) 7 min 
504 elever, 29 klasser 0.5 km


Kragerø videregående skole 5 min 
483 elever, 24 klasser 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Barthebrygga 5 min 

OFFENTLIG TRANSPORT


 Kragerø rutebilstasjon 2 min 
Linje 459, 506, 607, 609, 701 0.2 km


 Neslandsvatn stasjon 27 min 
Linje F5 25.9 km


 Sandefjord lufthavn Torp 1 t 6 min 

 Kristiansand Kjevik 1 t 44 min 

BARNEHAGER


Trekanten barnehage (1-5 år) 2 min 
43 barn 0.1 km

Siritun barnehage (1-5 år) 14 min 
66 barn 1 km

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år...) 22 min 
45 barn 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø 1 min 

Spar Kirkebukta Kragerø 7 min 



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 🚗
📍 Apotek 1 Kragerø	2 min 🚶
📍 Kragerø Vinmonopol	2 min 🚶

SPORT

🏀 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	5 min 🚶
🏀 Kragerø skole	6 min 🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	7 min 🚶
🏊 MOT Kragerø	7 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

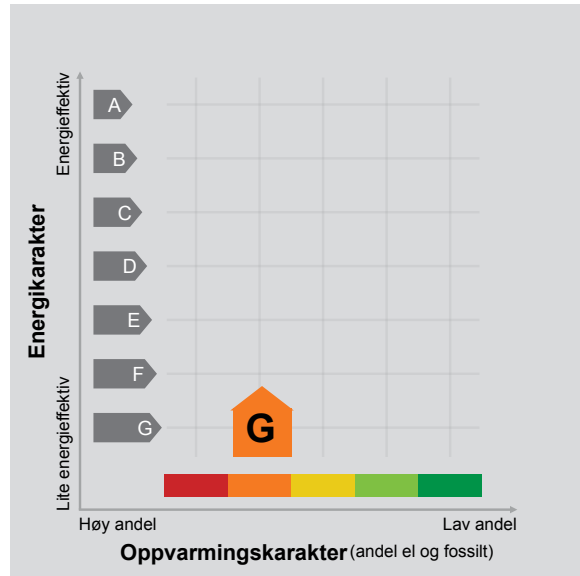
- Egen bil
- Gående



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	P.A.Heuchs gate 12
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165300602
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-105842
Dato	11.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Etterisolering av yttervegg**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montering tetningslister**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1870
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Monter 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Kragerø kommune

Enhet for bygg og areal

Byggmester Olaf Haugland
Kalstadveien 7 A
3770 KRAGERØ
olafhau2@online.no

Deres ref.

Vår ref.
14/00597-36

Dato
07.11.2016

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 08.09.2015

Gårds- og bruksnummer	32/36
Byggested (adresse)	P.A. Heuchs gate 10-12 – 3770 KRAGERØ
Tiltaks art	Fasadeendring og brannsikringstiltak
Tiltakshaver	Kragerø Sparebank

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Anette Thon Haugholt
Avd. Ingeniør bygg

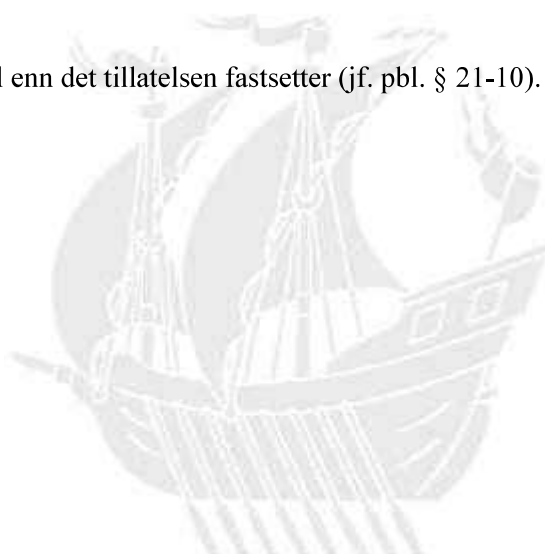
Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Kragerø Sparebank, Postboks 68, 3770 KRAGERØ

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791

Besøksadresse
Administrasjonsbygget Tangen
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ
www.kragero.kommune.no

Telefon: 35986200
Telefaks: 35983460
Epost:
Anette.Thon.Haugholt@kragero.kommune.no





Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 12.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	P.A.Heuchs gate 12, 3770 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	6 597,48 kr
Eiendomsskatt	5 940,30 kr
Renovasjon	3 799,98 kr
Vann	4 423,98 kr
Sum	20 761,74 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	1780300 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	6 231,00 kr	5 711,75 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	4 702,50 kr
Vannavgift	150 m ³	20,04 kr	1/1	0 %	3 006,00 kr	2 755,50 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	2 834,00 kr	1/1	0 %	2 834,00 kr	2 597,79 kr
Kloakkavgift	150 m ³	43,22 kr	1/1	0 %	6 483,00 kr	5 942,75 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	2 972,00 kr	1/1	0 %	2 972,00 kr	2 724,29 kr
				Sum	26 656,00 kr	24 434,58 kr

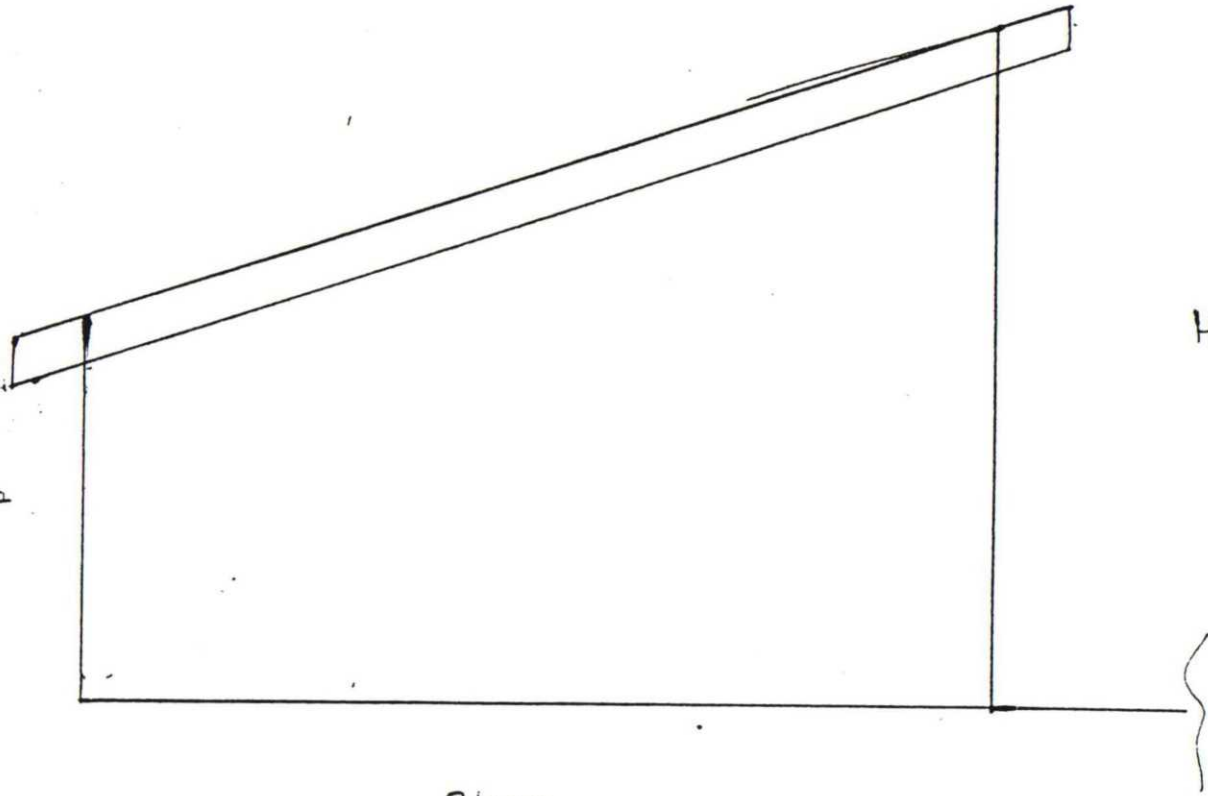
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

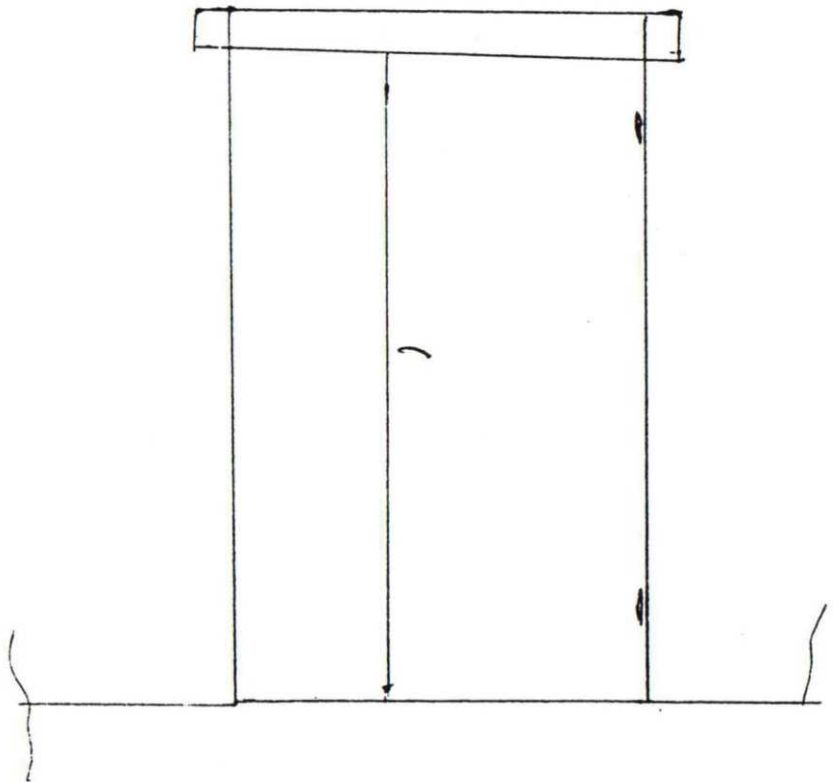
H=1000



2400

H=18

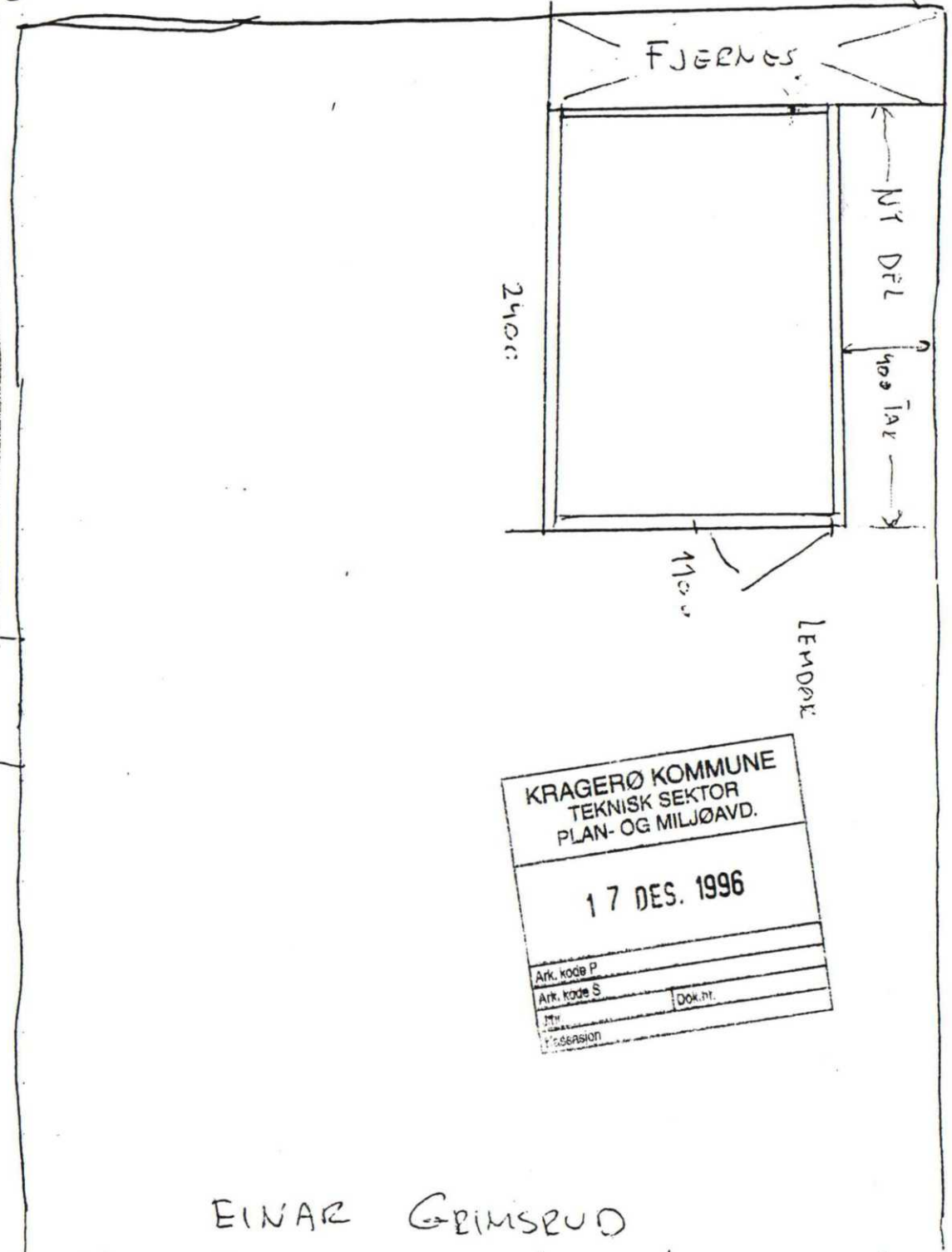
KRAGERØ KOMMUNE TEKNISK SEKTOR PLAN- OG MILJØAVD.	
17 DES. 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Konstruksjon	



1:20	16.12.9
FINAR GRIMSRUD	

SIKRING NYTT GJERDE

SIKRING
NYTT GJERDE



KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.

17 DES. 1996

Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Prosjekt	

EINAR GRIMSRUD

Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Prosjekt	

1:20	16.12.96
EINAR GRIMSRUD	

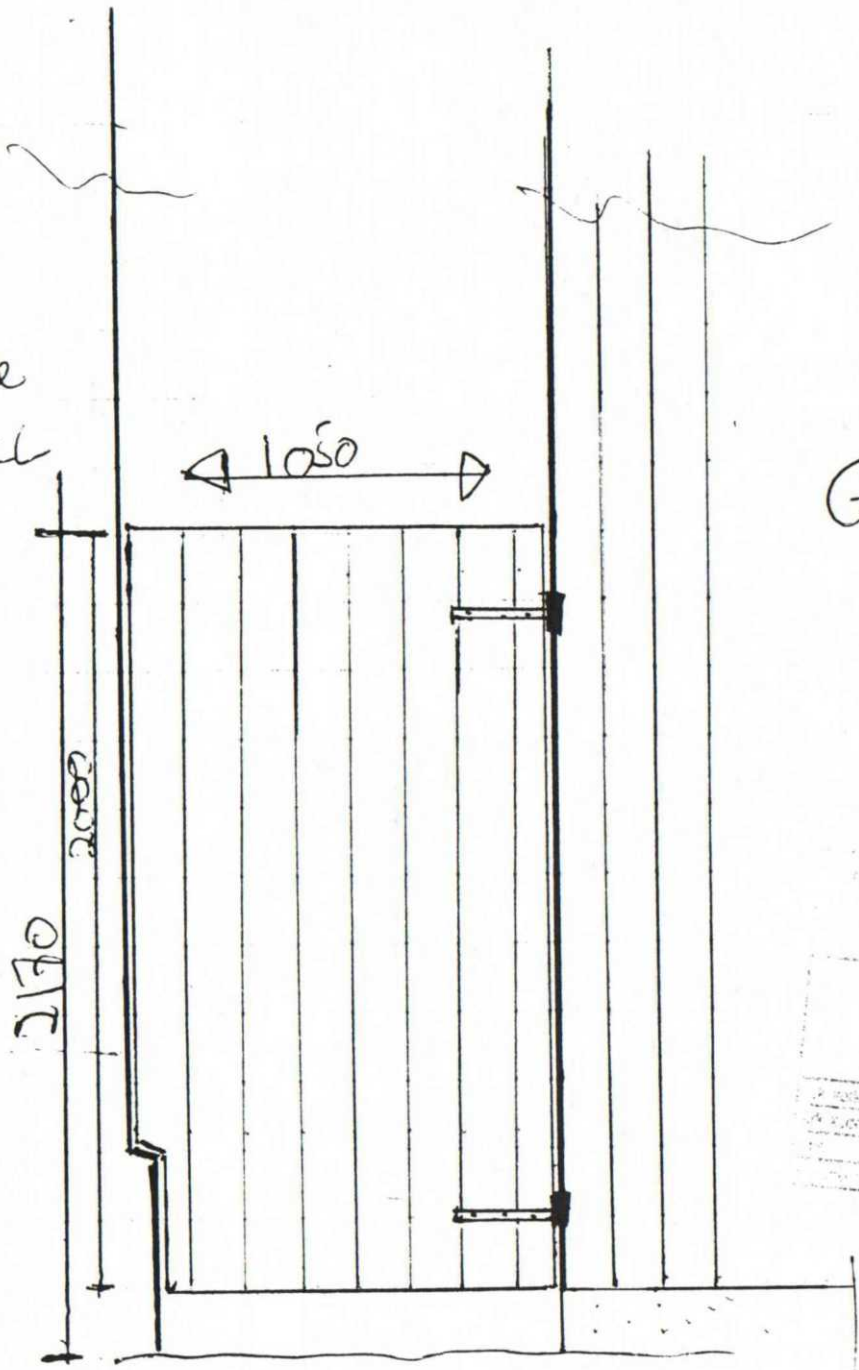
Sannidal 6/1-96

1020

Free Roll

1050

Gulli Hoes.



HAGERØ KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.

09 JAN. 1997

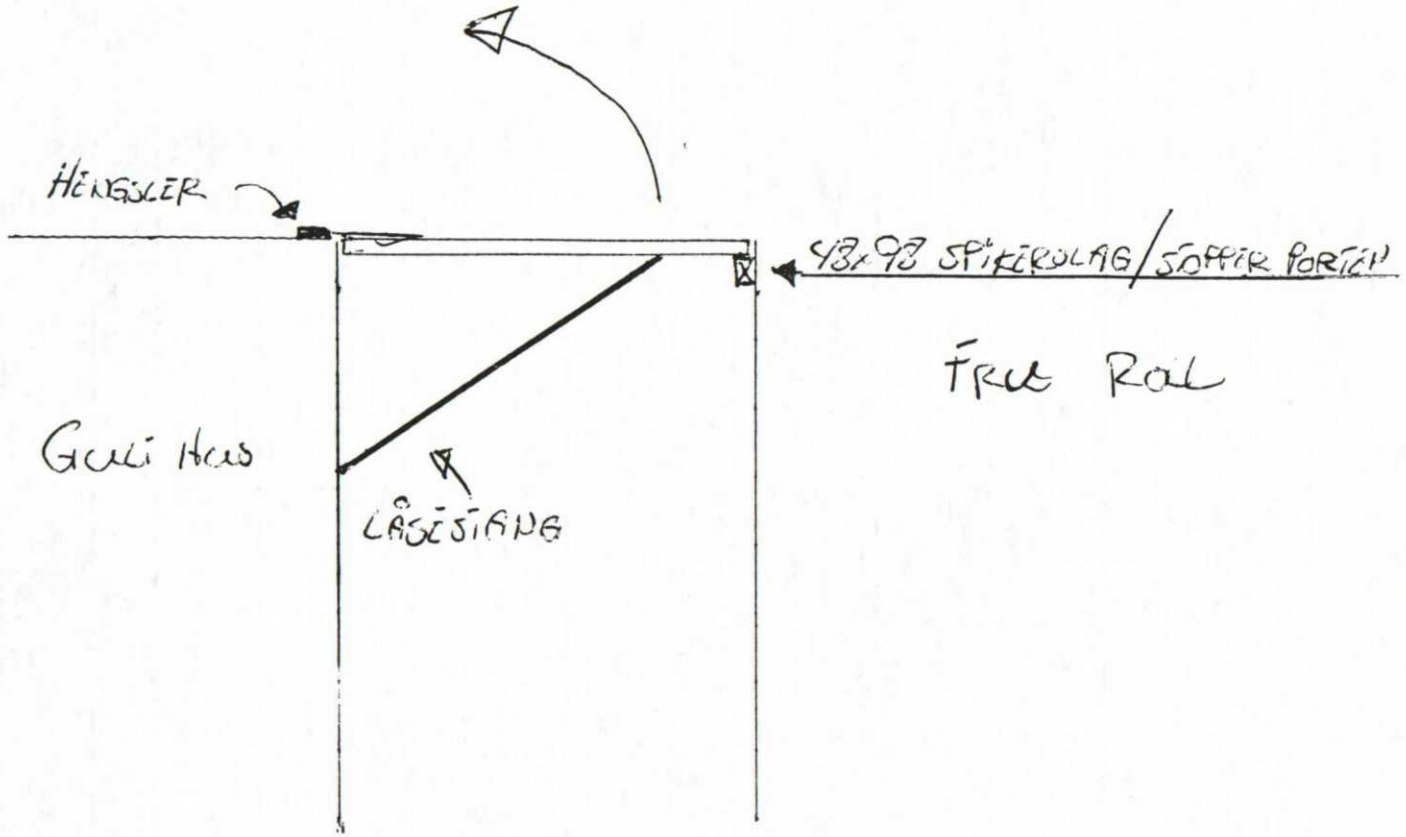
PORT GRIMORUD: HØYDE: 2000 (2 meter)
 BREYDE: 1050 (1,05 meter)

FRÅ HØYDE UNDER PORT: 170 (170cm)

TOTAL HØYDE FRA BAKKE/GRUND TIL TOPP AV PORT 2170.
 PORTEN HENGES PÅ HØYRE SIDE (GULLI HOES) OG SLÅS
 UT OVER. PORTEN LAGES HELT TETT.

Maten Pedersen.

14. 12. 1996



Handwritten notes at the bottom left of the page, including the number "1" and some illegible scribbles.

SIKRING
NYTTEJESPE

14)

FJERNES

H=100

2400

TRAPPE-
HUS

NY DEL

Hage
gjerd /
Gerd
Roll

H=180

400 Tak

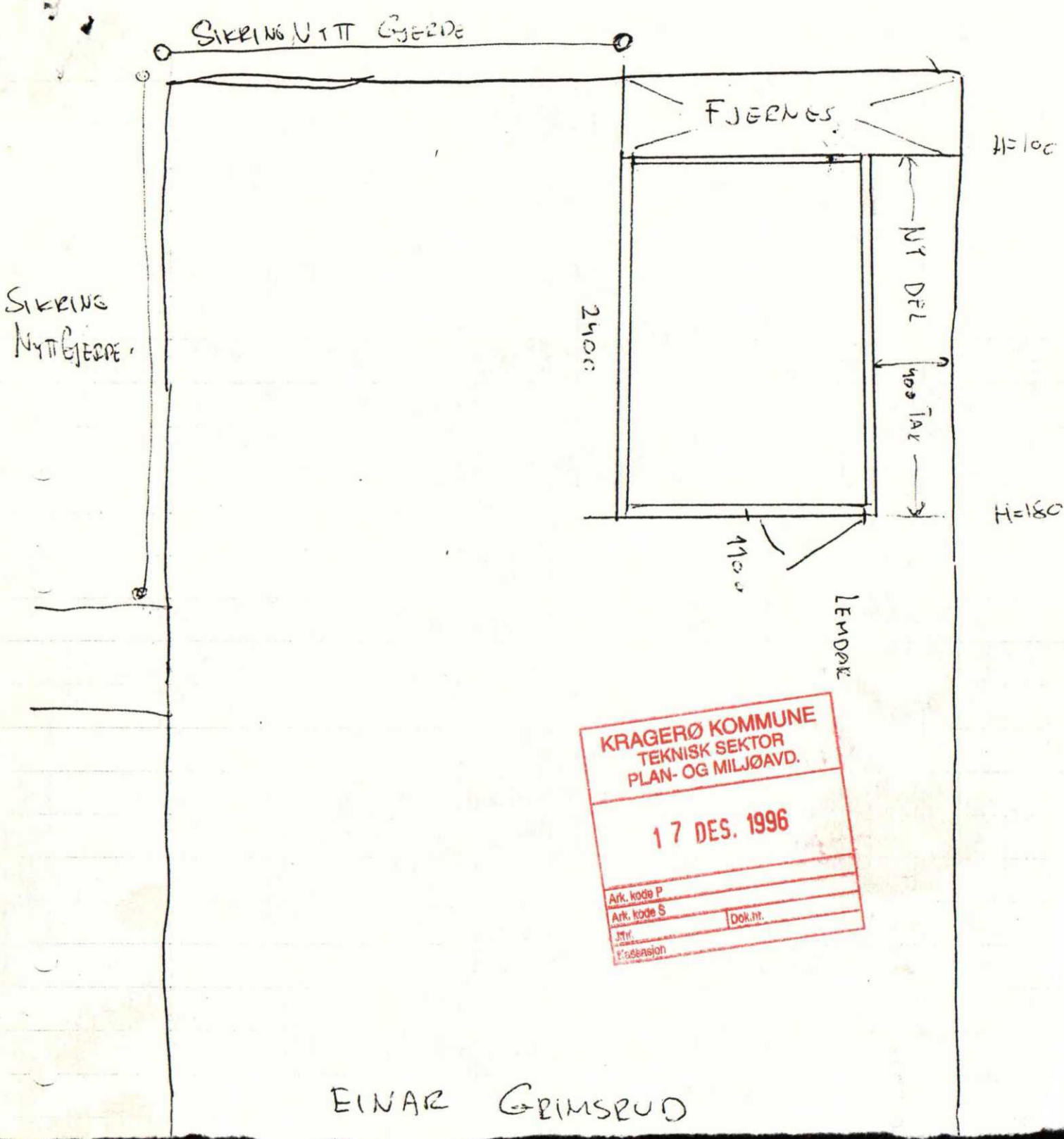
1100

TAK UTHUS

LENDØRE

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
17 DES. 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	Dok.nr.
M:	
Utskrift	

EINAR GRIMSBU

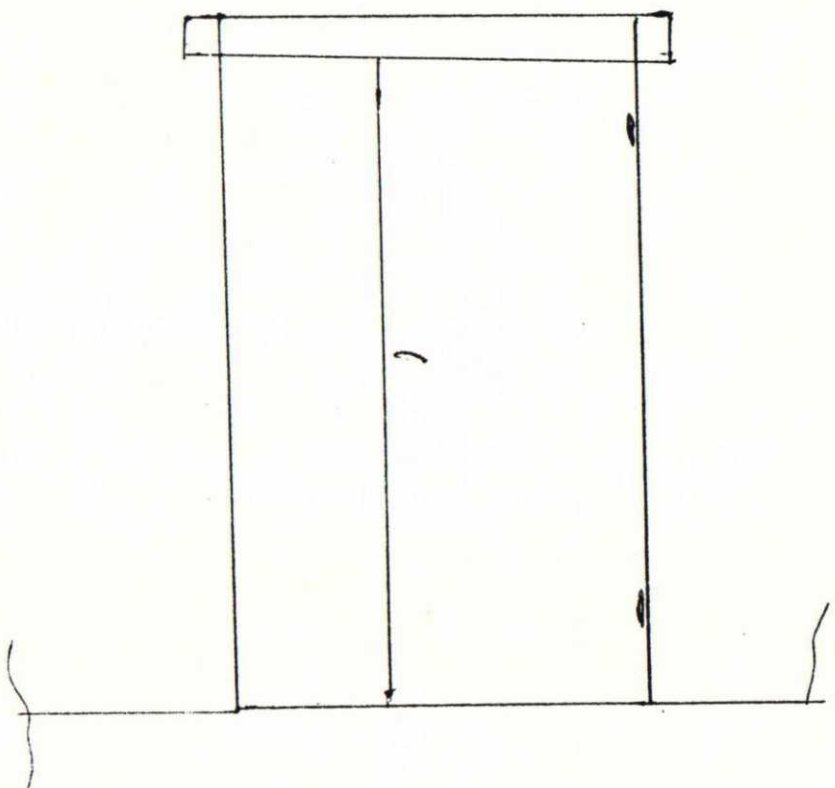
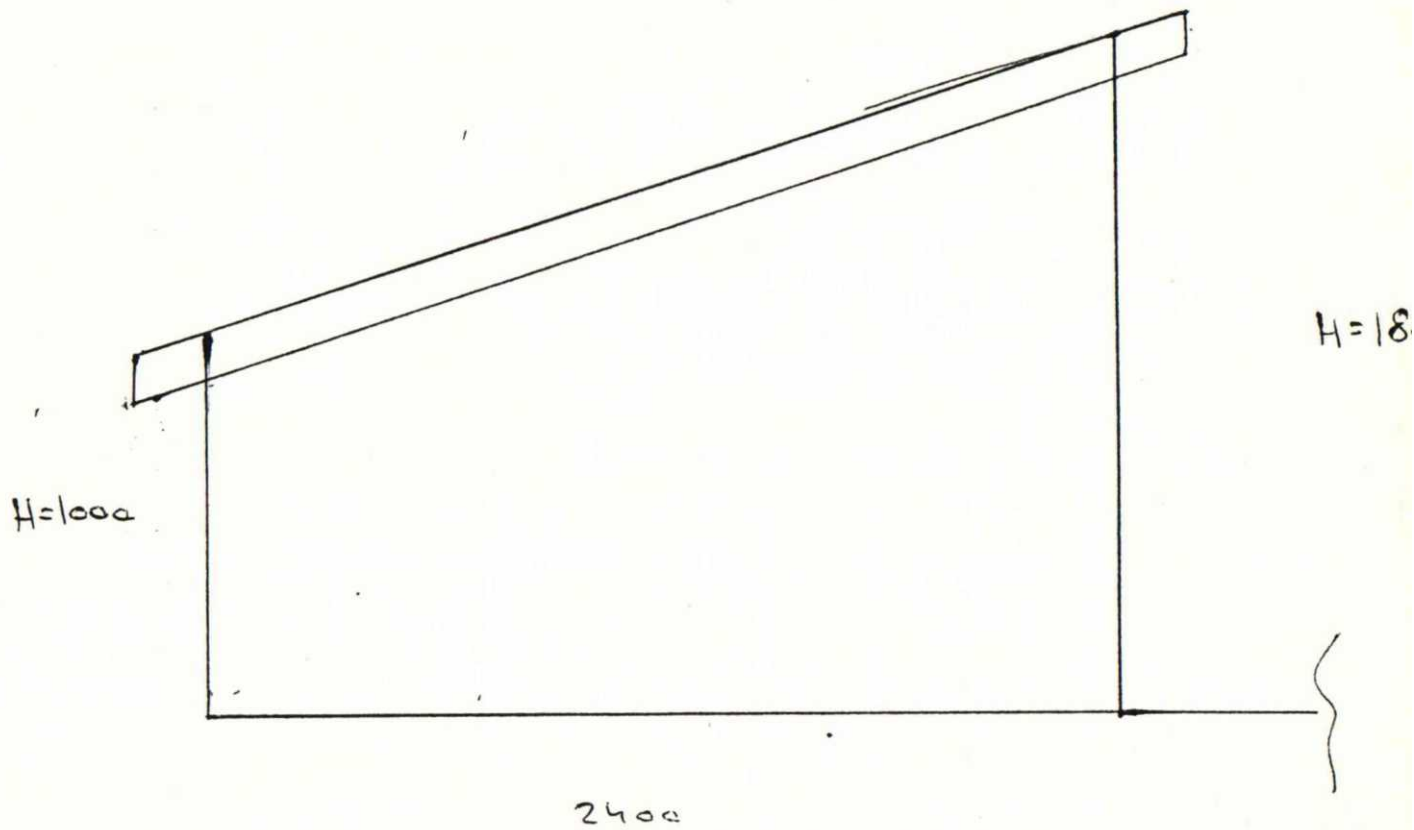


KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.

17 DES. 1996

Ark. kode P
 Ark. kode S
 Jnr. Dok.nr.
 Prosjekt

EINAR GRIMSRUD



KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.

17 DES. 1996

Ark. kode P
 Ark. kode S
 J.nr. Dok.nr.
 Prosjekt

1:20	16.12.9
FINAR GRIMSRUD	

Sannidal 6/1-96

1020

Free
Roll

1050

Gullt Hoes.

2000
2170



PORT GRIMSRUD: HØYDE: 2000m (2meter)
BREIÐE: 1050m (1,05meter)

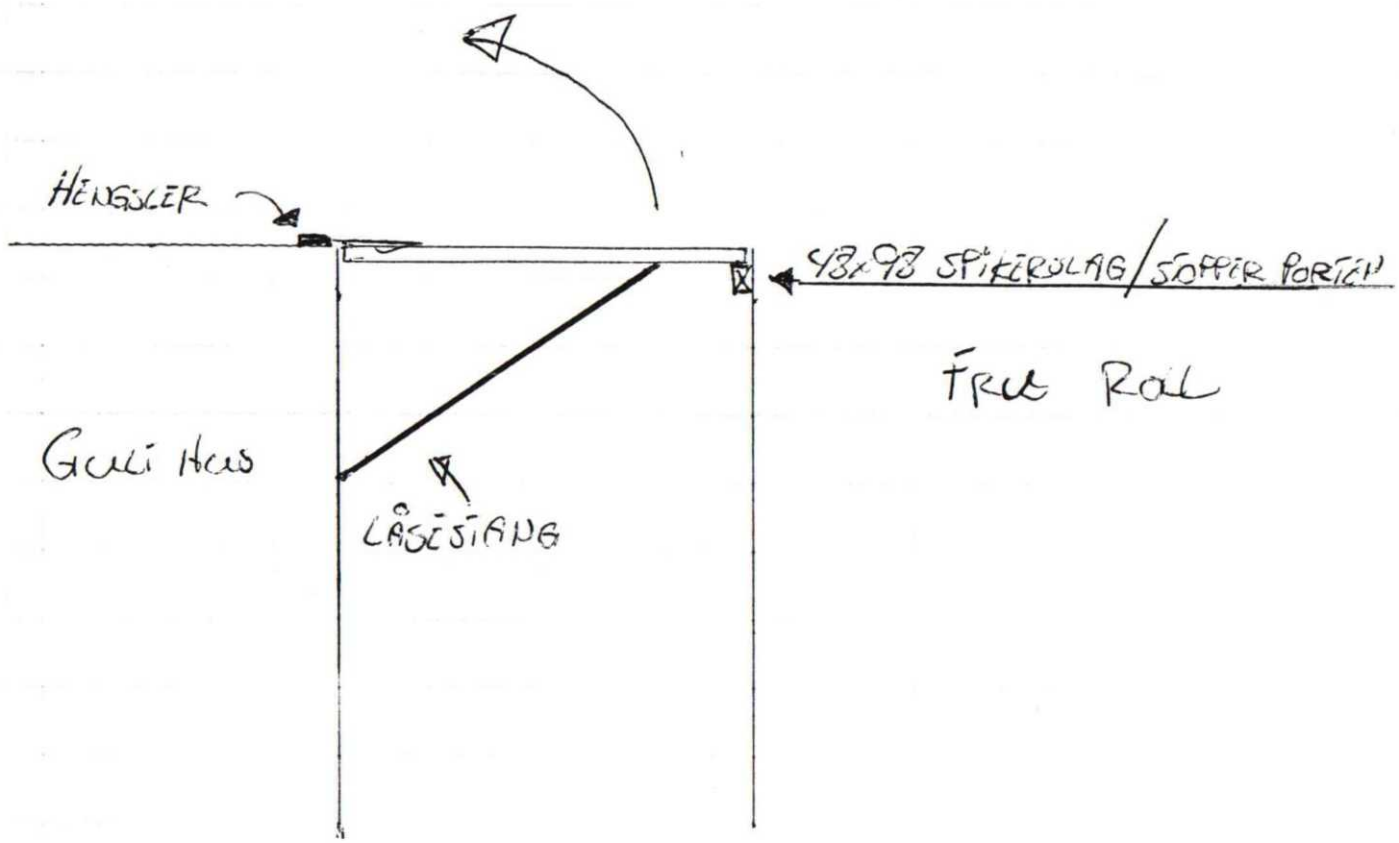
FRI HØYDE UNDER PORT: 170m (17cm)

TOTALT HØYDE FRA BAKKE/GRUNN TIL TOPP AV PORT: 2,17m

PORTEN HENGLES PÅ HØYRE SIDE (GULLT HOES) OG SLÅS
UTOVER. PORTEN LAGES HELT TETT.

Platen Pedersen.

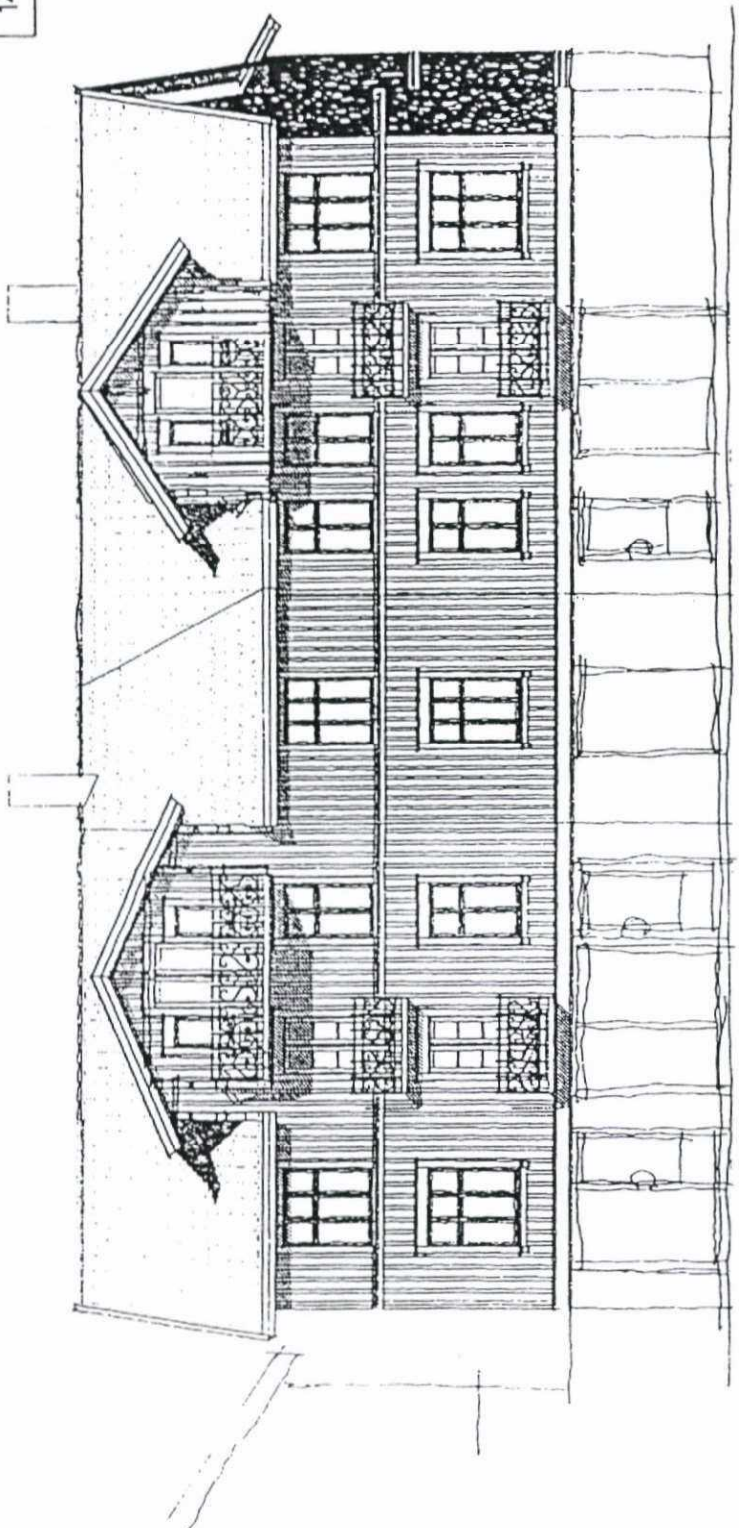
Utskrift 7. januar kl 14
1997



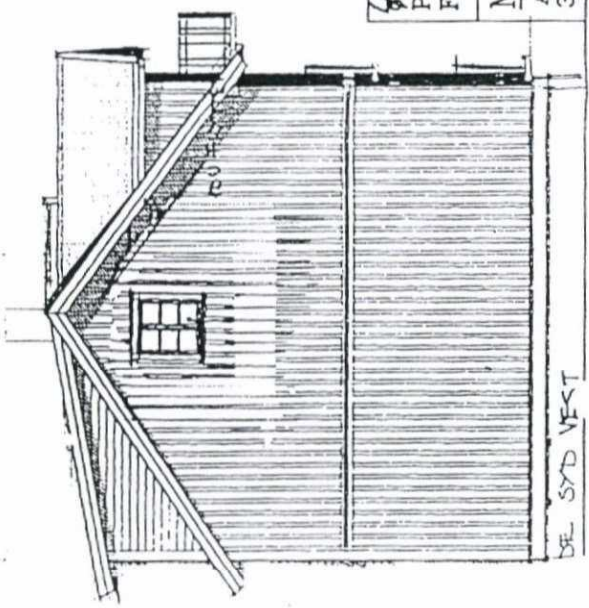
Nils-Erik Engström 1907

Semle sekin

1449.204

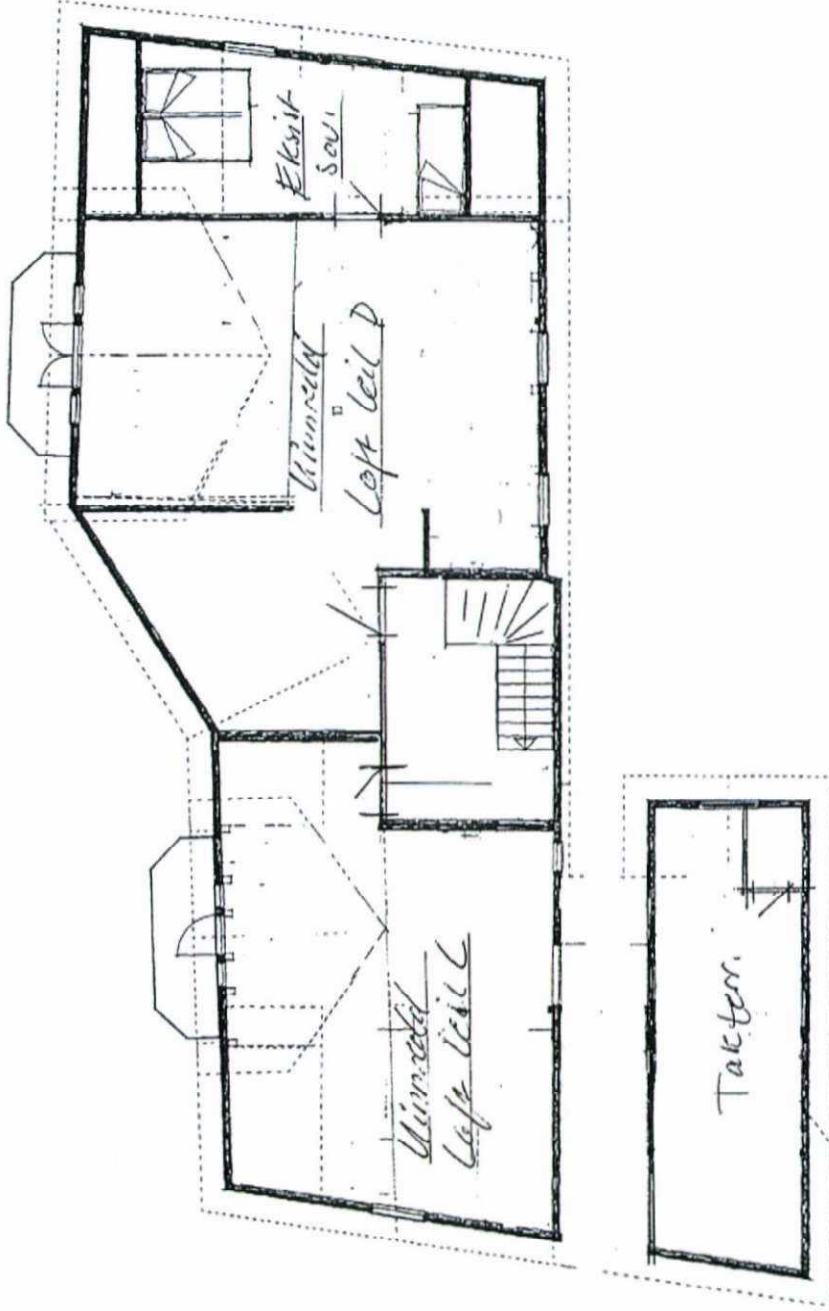


FASADE MOT P.A. HEUCHSGATE



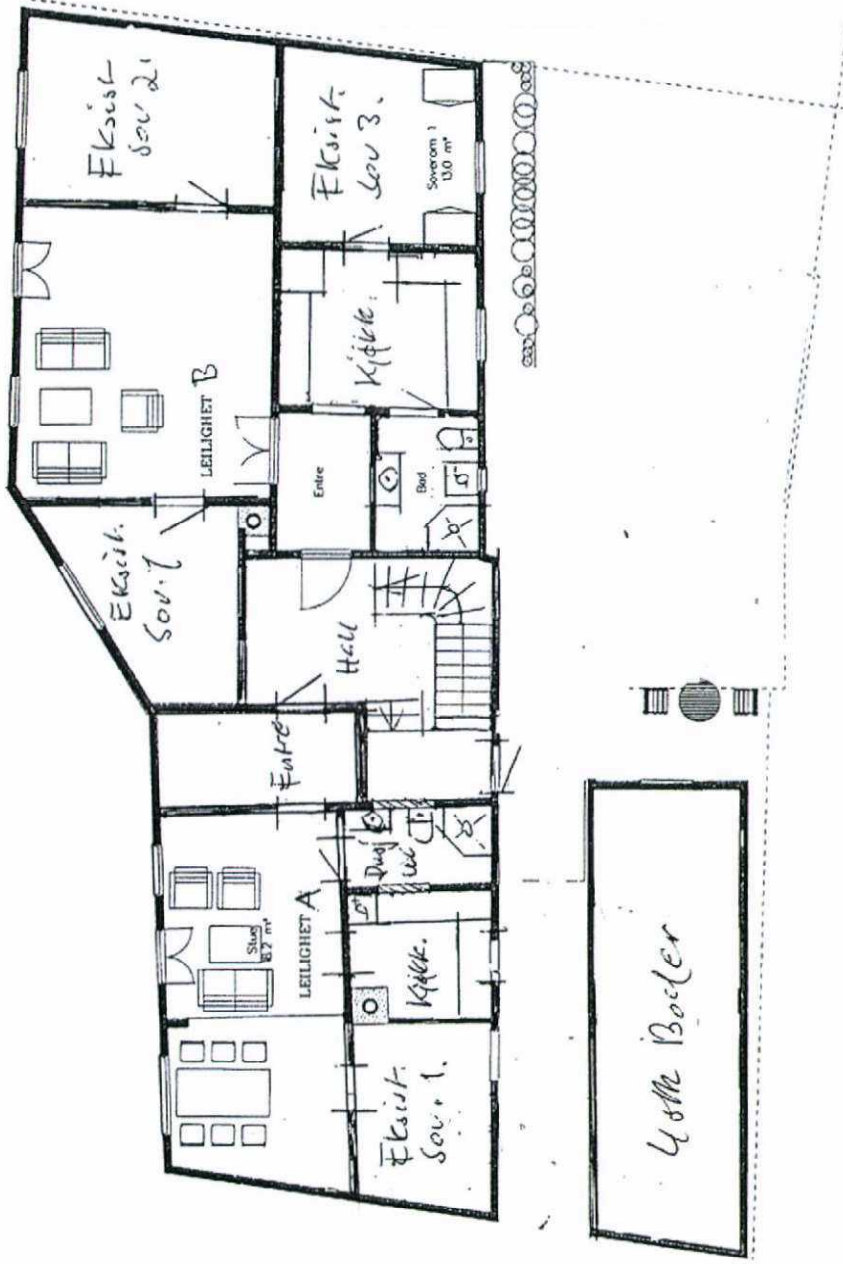
DEL SYD VEST

LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 FASADER 1:100 11.06.08
 MORTEN LUNØ SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no



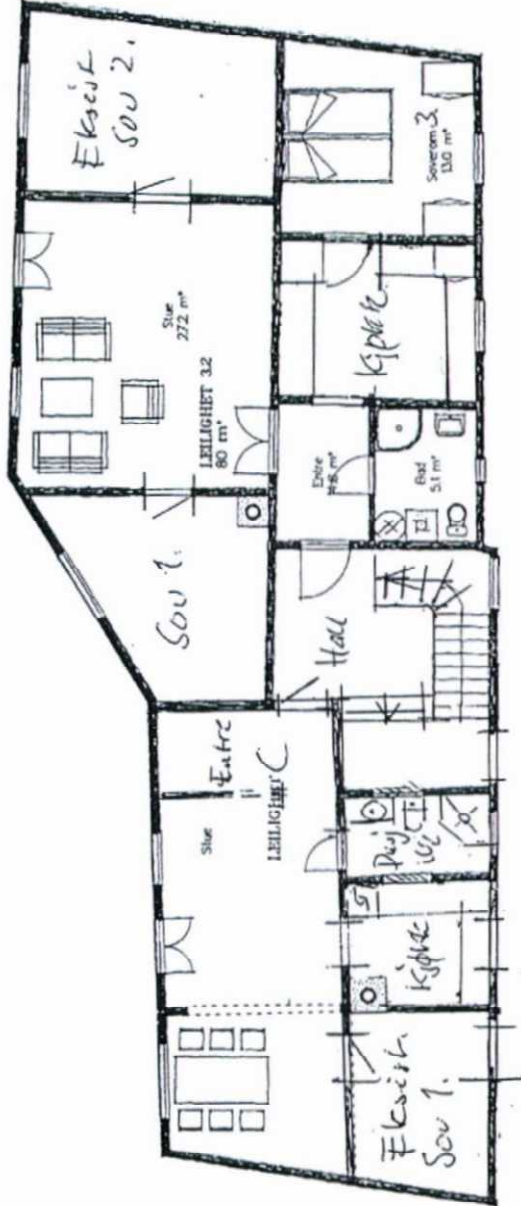
6 LEILIGHETER G 12 P. A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
P. A. HEUCHSGATE 10/12 AS
PLAN 4. ETASJE (LOFT) 1:100 11.06.08

MORTEN LUNØ SIVILARKITEKT MNAL
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no



6 LEILIGHETER G 12 P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 PLAN 2. ETASJE 1:100 11.06.08

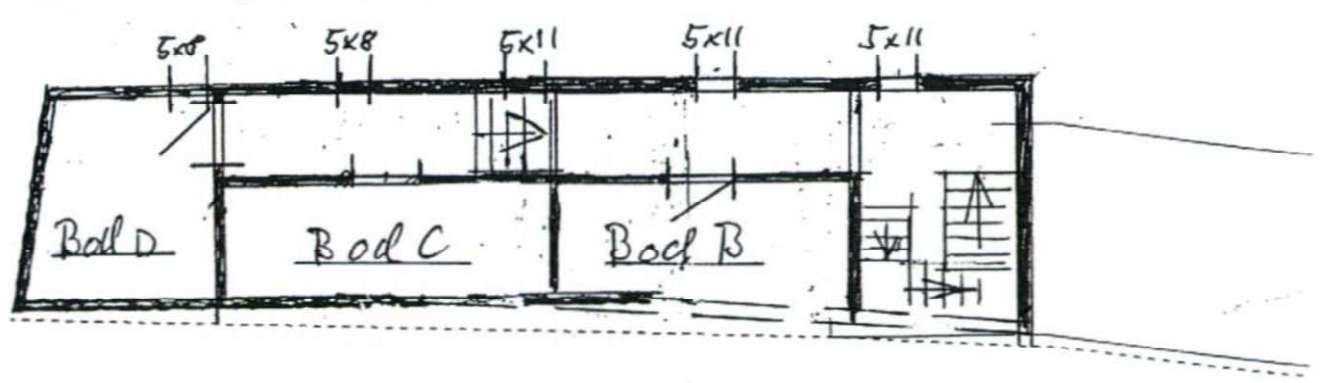
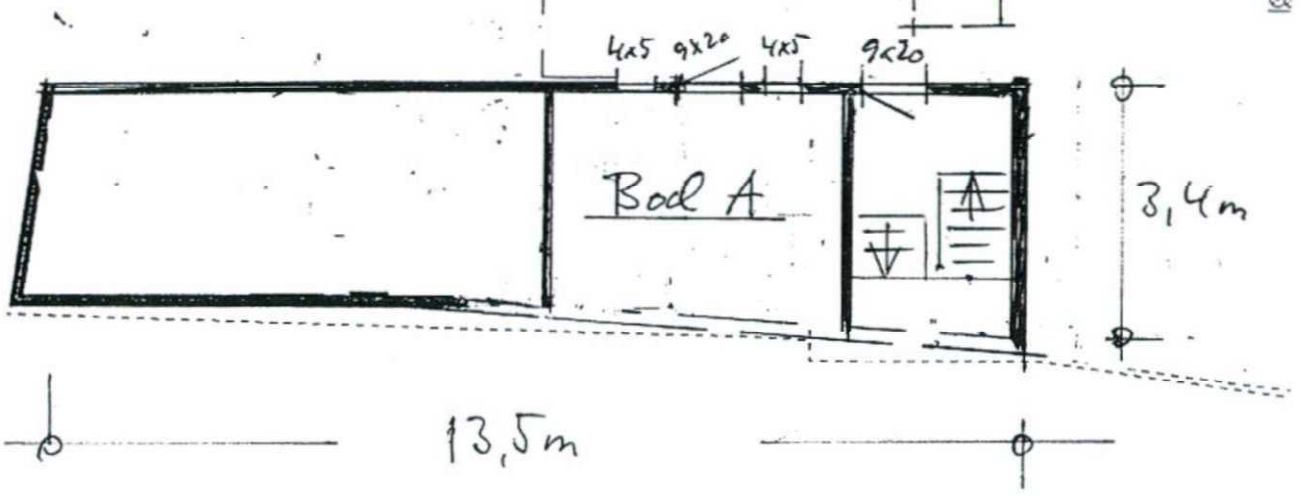
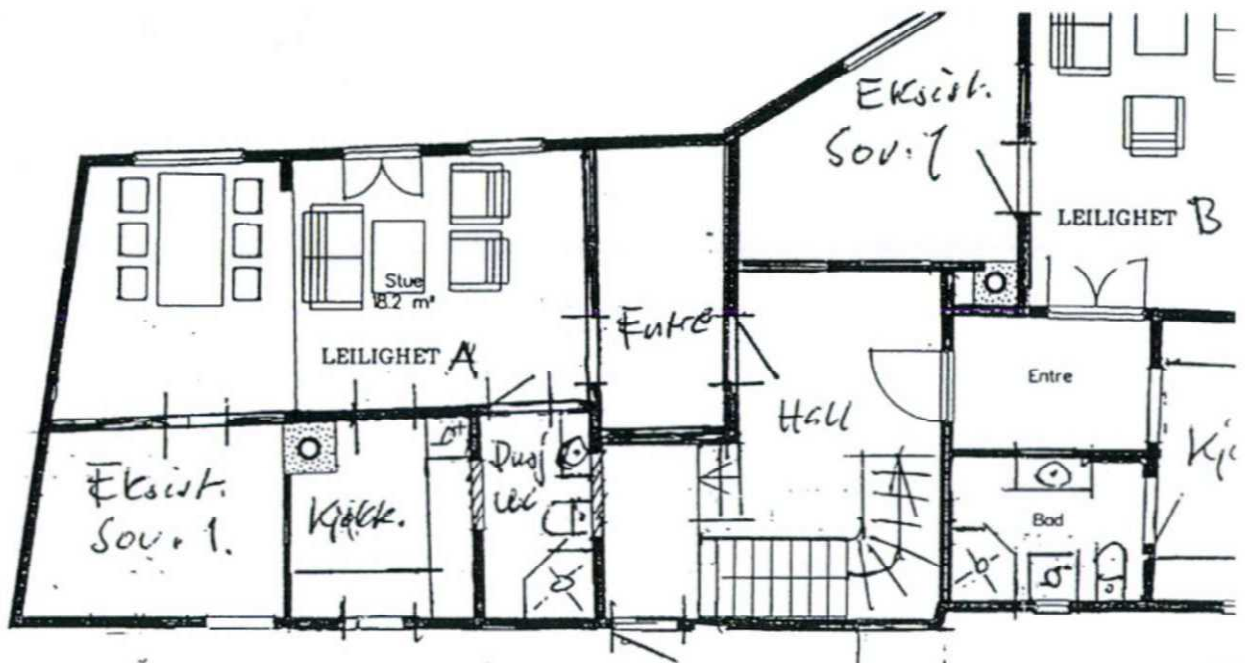
MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no



4 1/2 Boder

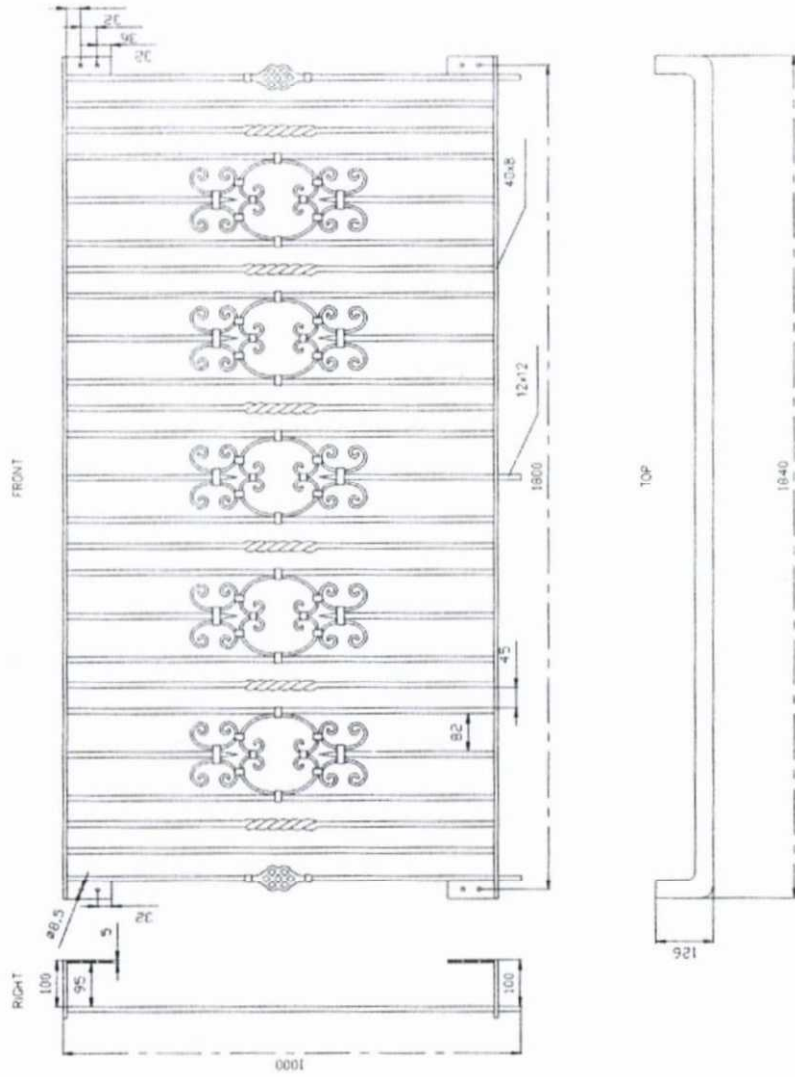
6 LEILIGHETER G 12 P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 PLAN 3. ETASJE 1:100 11.06.08

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitektthuset-kragero.no



4 LEILIGHETER
 P.A. HEUCHSGA
 PLAN 3. ETASJ





FINISH		METAL FORM		DO NOT SCALE DRAWING	REVISION
NAME	SIGNATURE	DATE	TITLE:	Request №91	
DRAWN	<i>Rudlyt</i>	19.12.13			
DA			MATERIAL:	Metalform AS	
			DWG NO.		
			SCALE: 1:1	SHEET 1 OF 1	
			WEIGHT:		

vårdhuset kl. 14

o.k. Jan Flyktarna fest. 1415

o.k. Ah Lund Häftningsmål ca 1430-40

o.k. Lars Derrick



1445-1500

Bät

1530 sprin

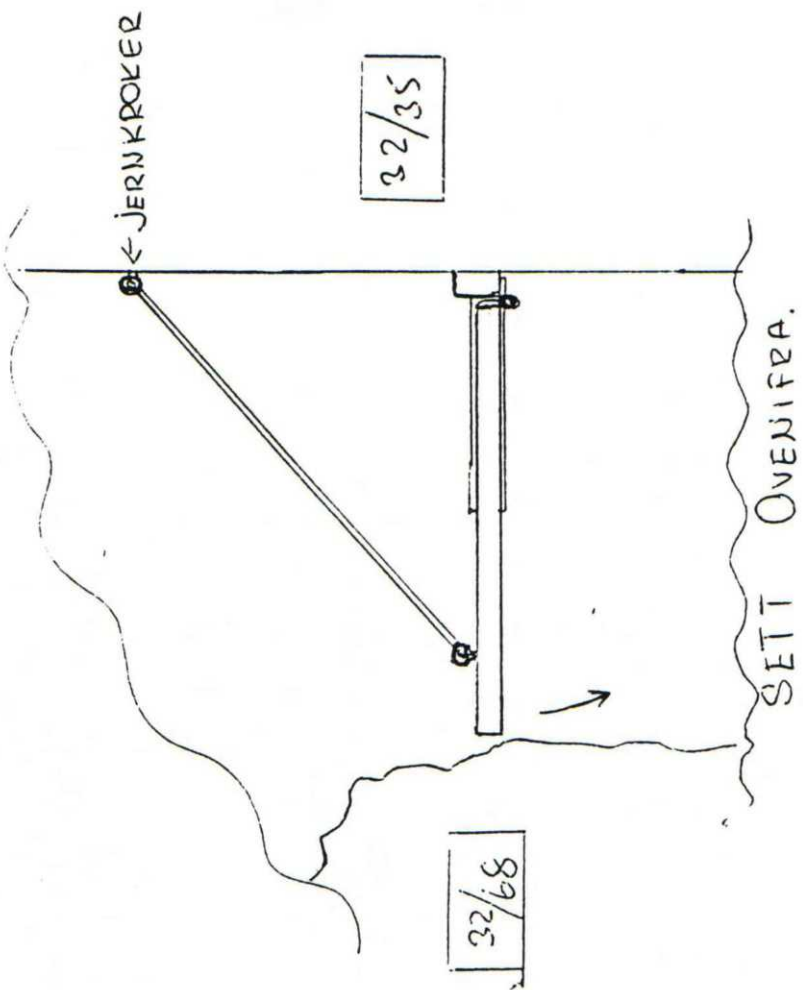
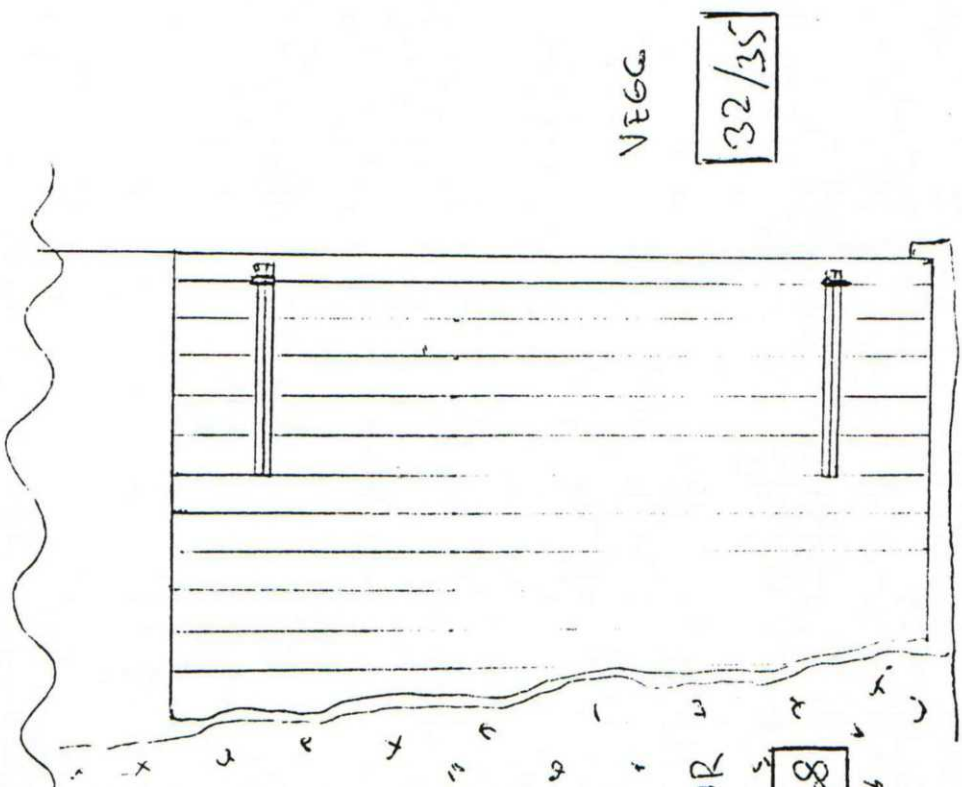
1600 buller

bät bestilt

1645 mete



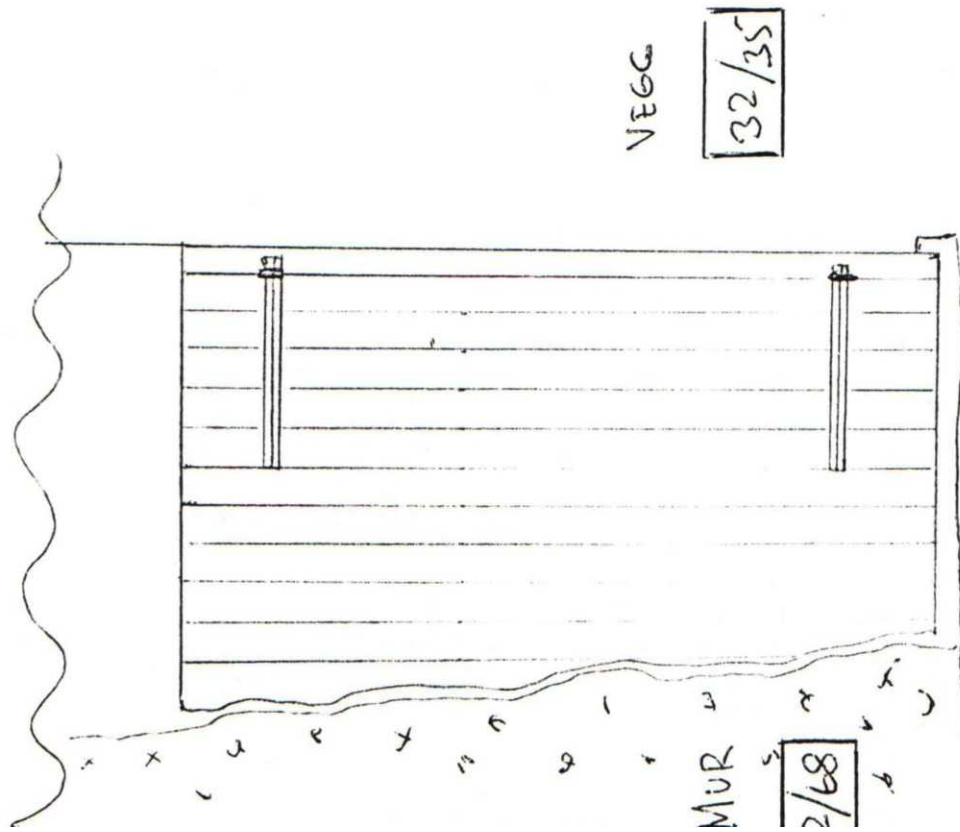




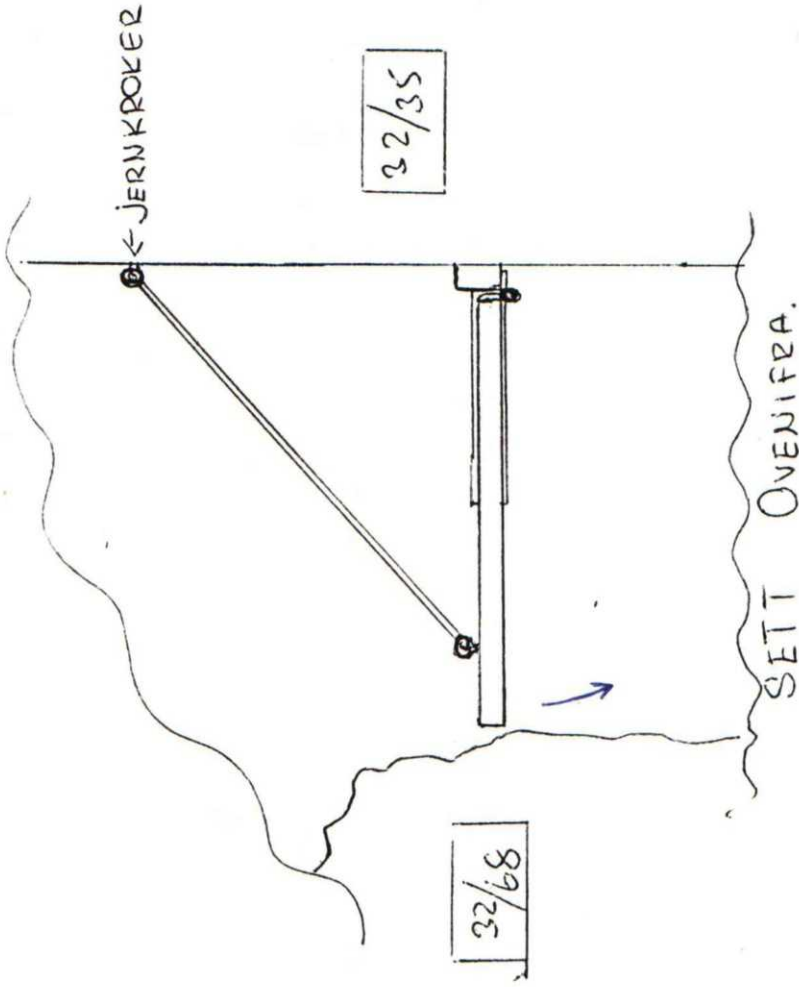
KRAGERØ KOMMUNE
 TEKNISK AVD.
 17 NOV. 1995
 Ark. Komp. P
 Ark. E. R. B. S
 T. W.
 T. W.

.PORT, SETT FRA SMUG.

1:20	14.11.95.
TEGN. EGIL A. JOHANNESSEN	
FOR EINAR GRIMSRUD.	

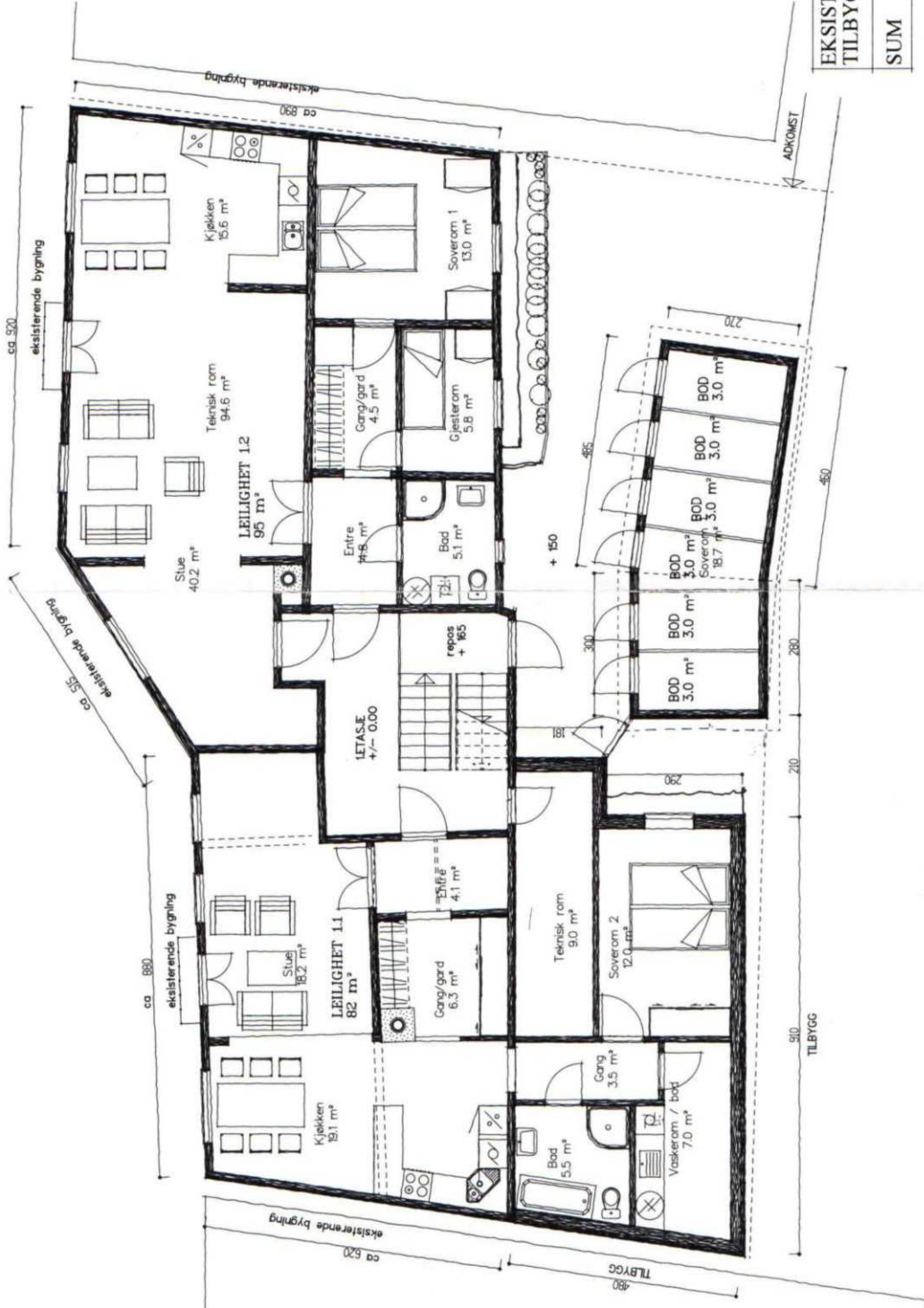


.PORT, SETT FRA SMUG.



KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksnr.
17 NOV. 1995	
Ark. kode P	Dot.
Ark. kode S	
J.Dr.	
Kassalder	

1:20	14.11.95.
TEGN. EGIL A. JOHANNESSEN	
FOR EINAR GRIMSRUD.	



KRAGERO KOMMUNE
 Entenhet for bygg og areal
 Sakshemmelighet
 Dato: 11 SEPT 2008
 Arkitekt P.
 Arkitekt S.
 Arkitektstiftelse

	BRA	BYA
EKSIST. TILBYGG	166.5 m ²	173.0 m ²
	42.0 m ²	44.0 m ²
SUM	208.5 m ²	217.0 m ²

BODER
 18.5 m² 20.5 m²

6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 PLAN 1. ETASJE
MORTEN LUNØE
 SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHuset KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
 www.arkitekturhuset-kragero.no

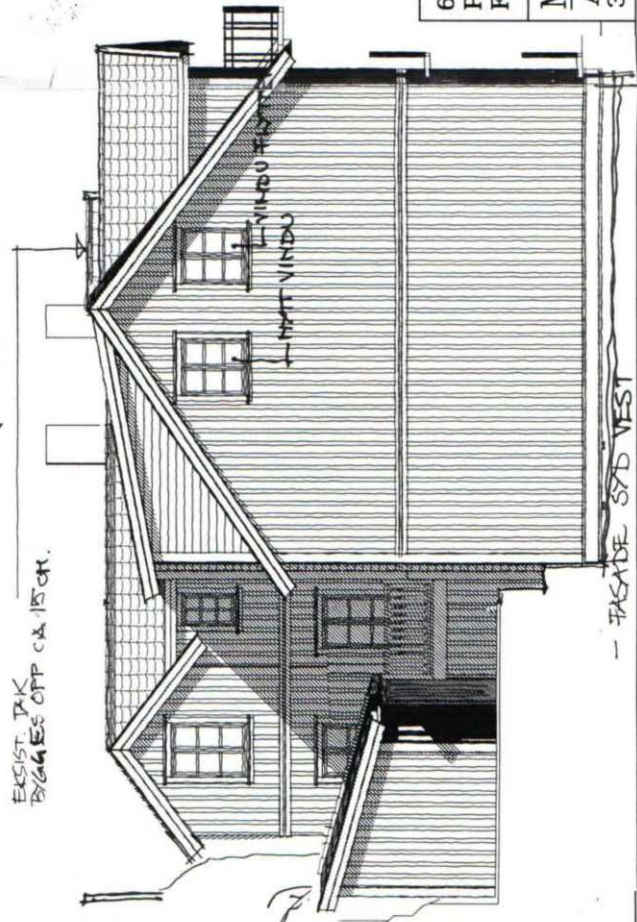
1449.205



FASADE MOT P.A. HEUCHSGATE

EXIST. TAK
BYGGES OPP CA. 15 CM.

CA.
TOPP
NØR
MOT
ROLL



- FASADE SØD VEST

KRAGERØ KOMMUNE
 Enhet for byg og areal

Saksnummer

Dato: 11 SEPT 2008

Saksbehandler

Arkitekt

Arkitektfirma

Lepton

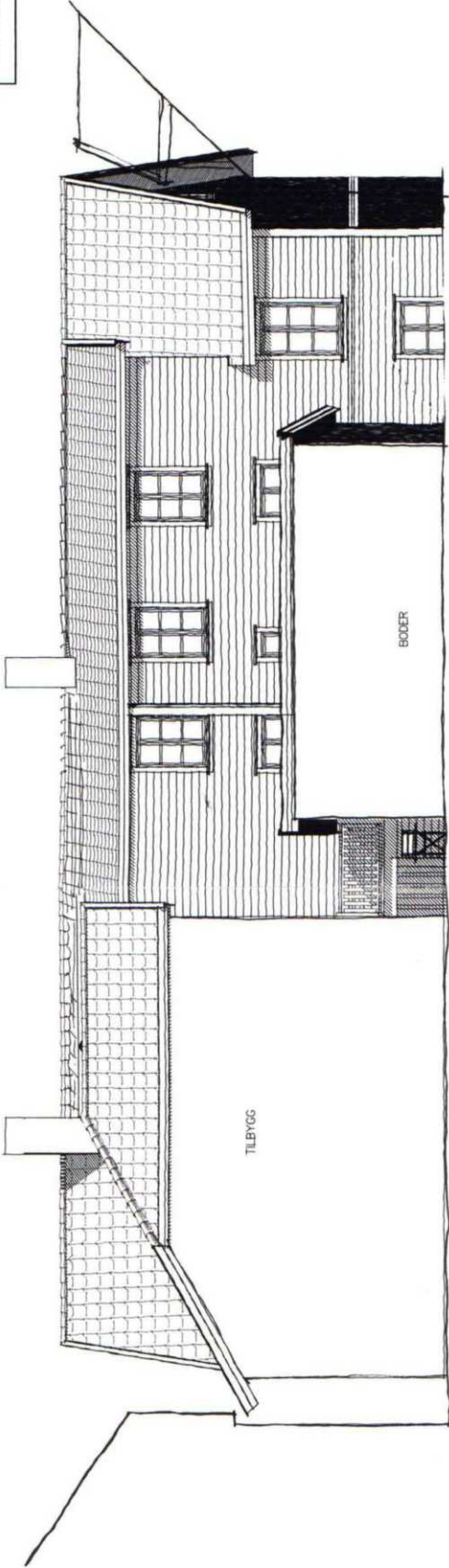
6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 FASADER

MORTEN LUNØE
 SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no

1:100 11.08.08

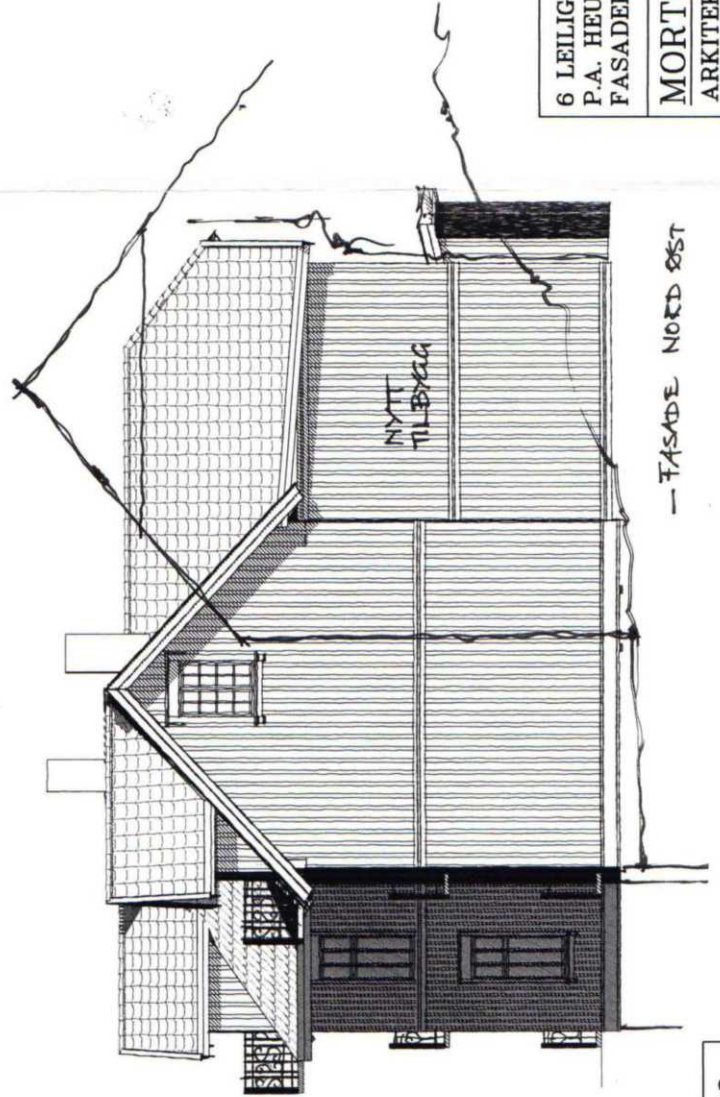
1449.205

1449.206



— NORD VEST

KRAGERØ KOMMUNE	
Enhhet for bygg og areal	
Saksnummer	
Dato:	11 SEPT 2008
Arkitekt P:	
Arkitekt S:	
Arkitektstipend:	
Legenr:	



— FASADE NORD ØST

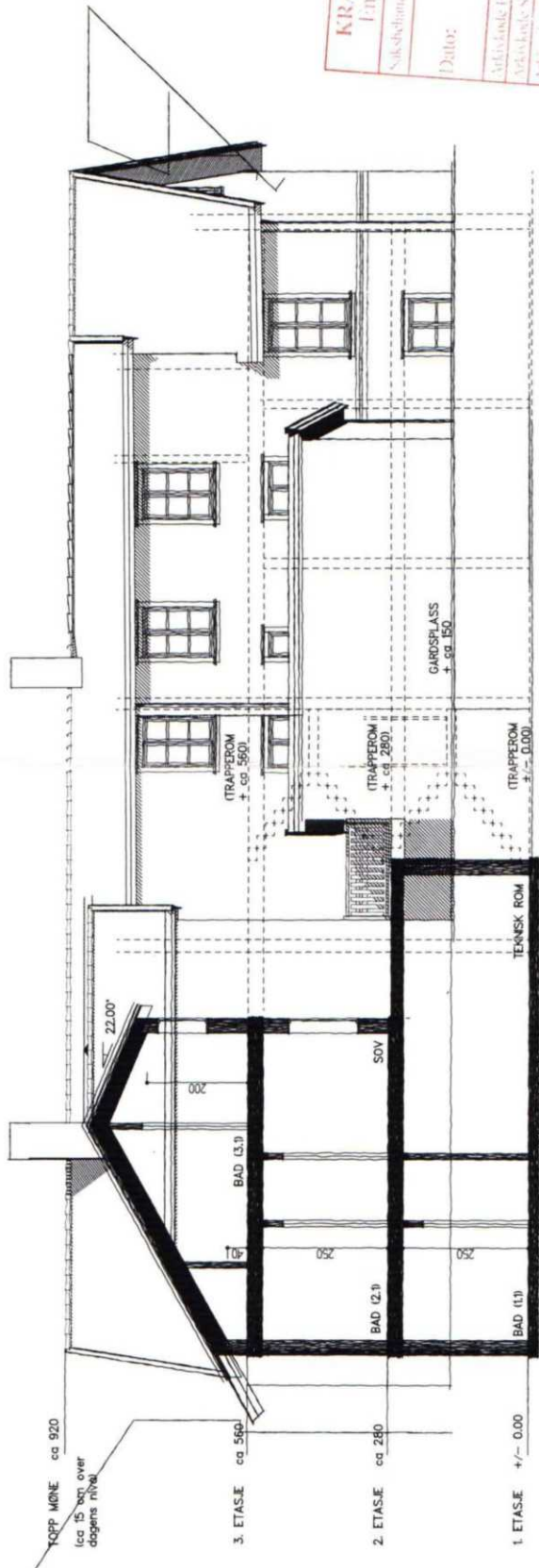
6 LEILIGHETER P. A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P. A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 FASADER 1:100 11.08.08

MORTEN LUNØE

SIVILARKITEKT MNAL

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no

1449.206



KRAGERO KOMMUNE
 Forbitt for bygging areal

Saksbehandler

Dato: **11 SEPT 2009**

Arkitekt P

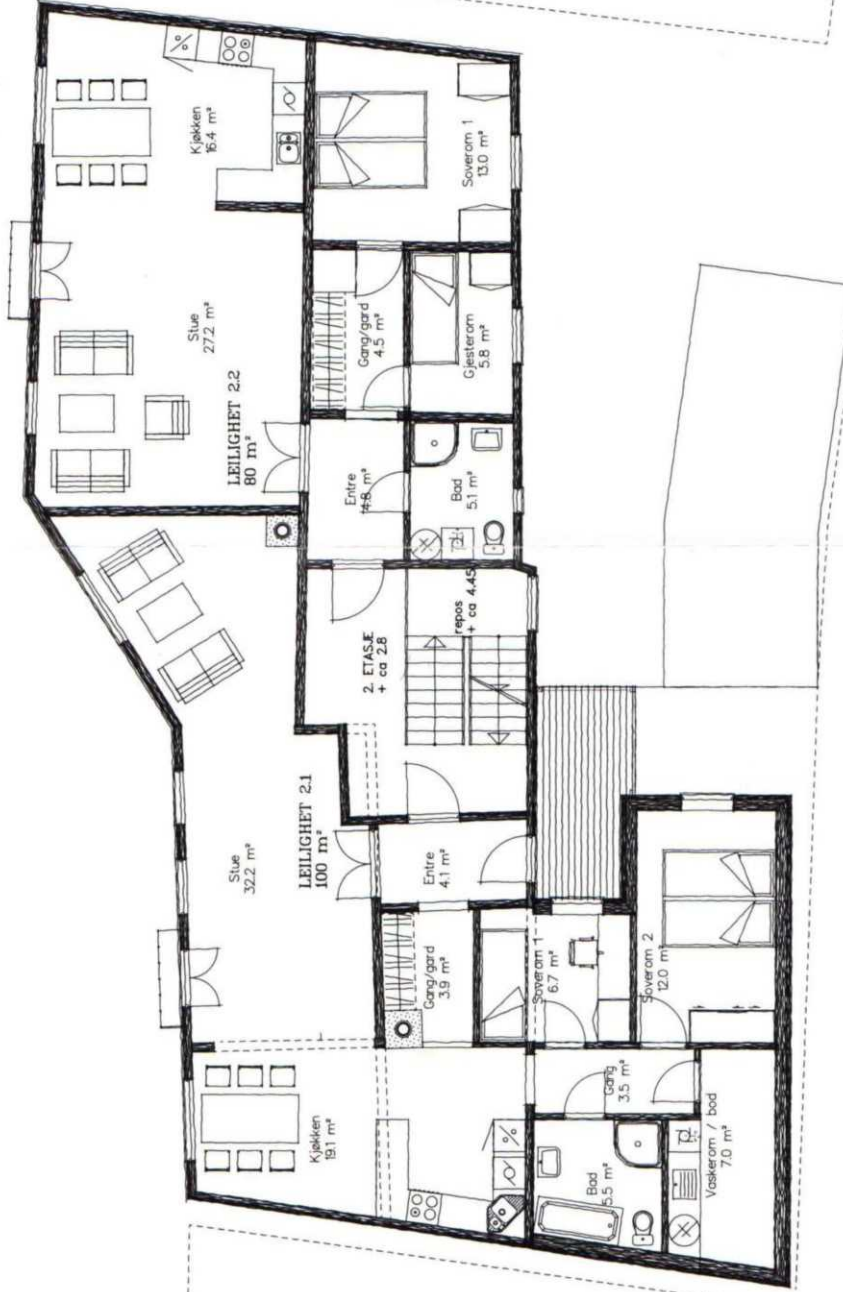
Arkitekt S

Arkitektst.:

Legeant:

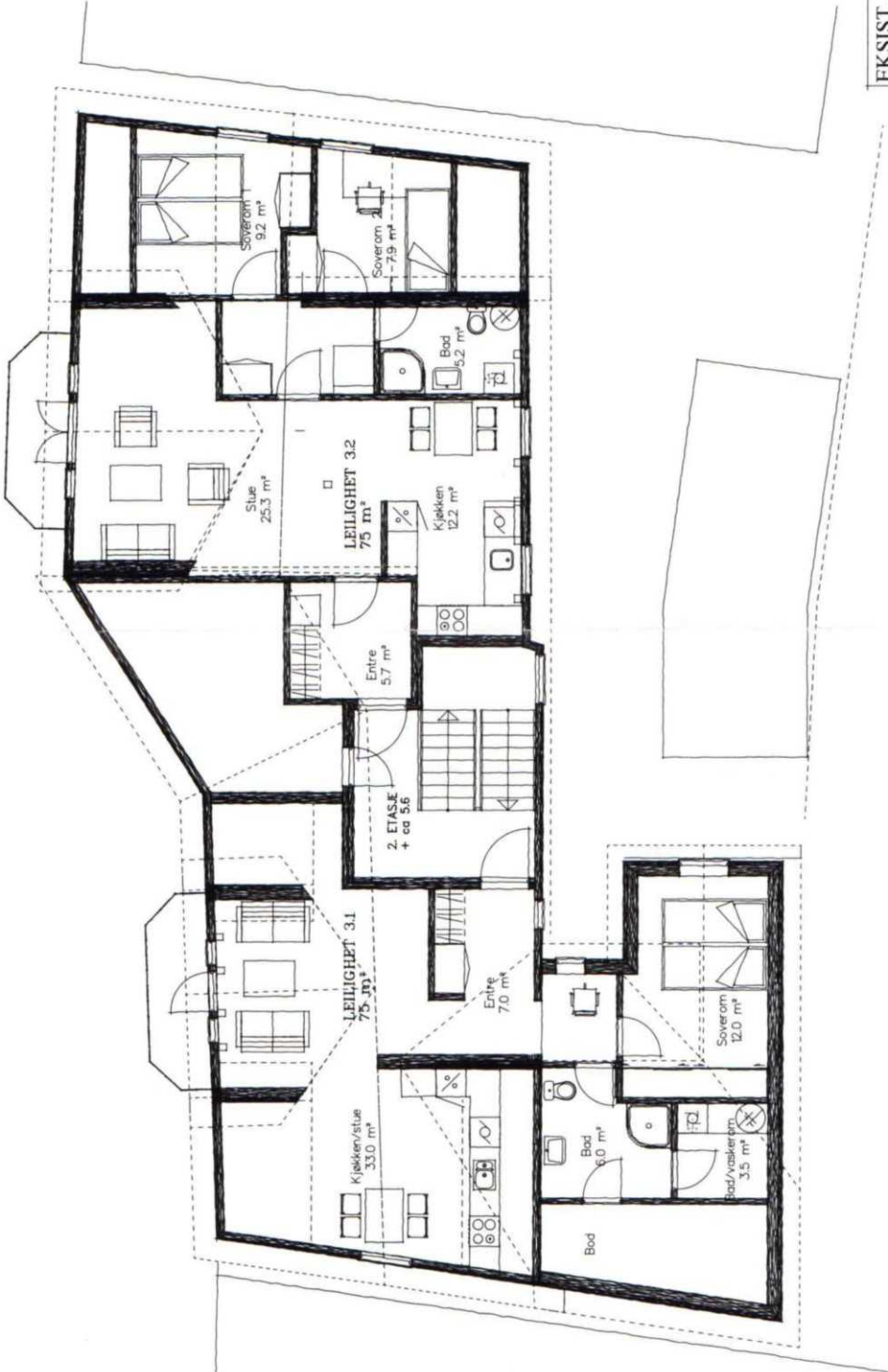
6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
SNITT 1:100 11.08.08

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekturhuset-kragero.no



	BRA	BYA
EKSIST.	166.5 m ²	
TILBYGG	42.0 m ²	
SUM	208.5 m ²	

6 LEILIGHETER P. A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P. A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 PLAN 2. ETASJE
MORTEN LUNØE
 SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
 www.arkitekthuset-kragero.no

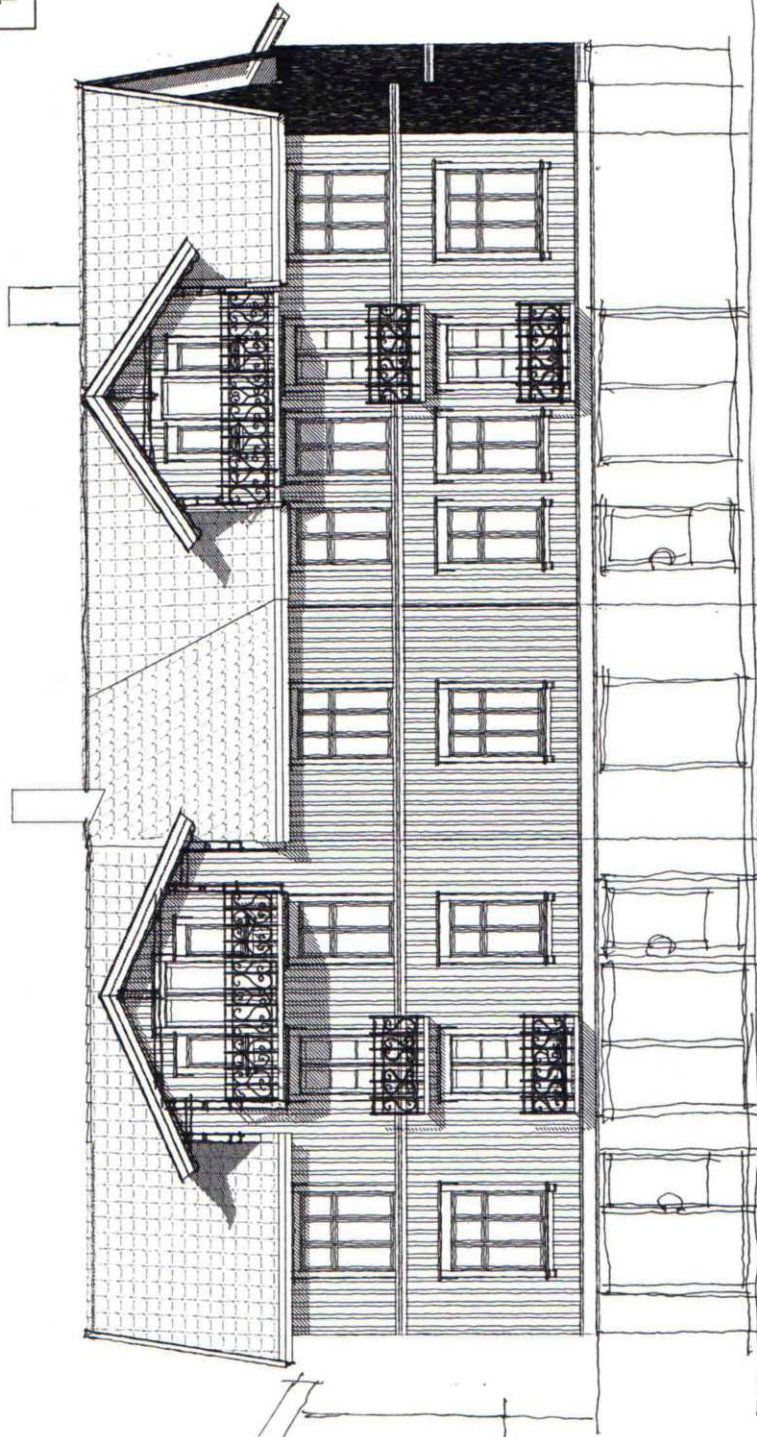


KRAGERO KOMMUNE
 Enhet for byggesak (areal)
 Sakshandler
 Dato: **11 SEPT 2008**
 Arkitekt P
 Arkitekt S
 Arkivsaknr.
 Forvalg.

	BRA	BYA
EKSIST. TILBYGG	144.5 m ²	26.0 m ²
SUM	170.0 m ²	

6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 PLAN 3. ETASJE (LOFT) 1:100 11.08.08
MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no

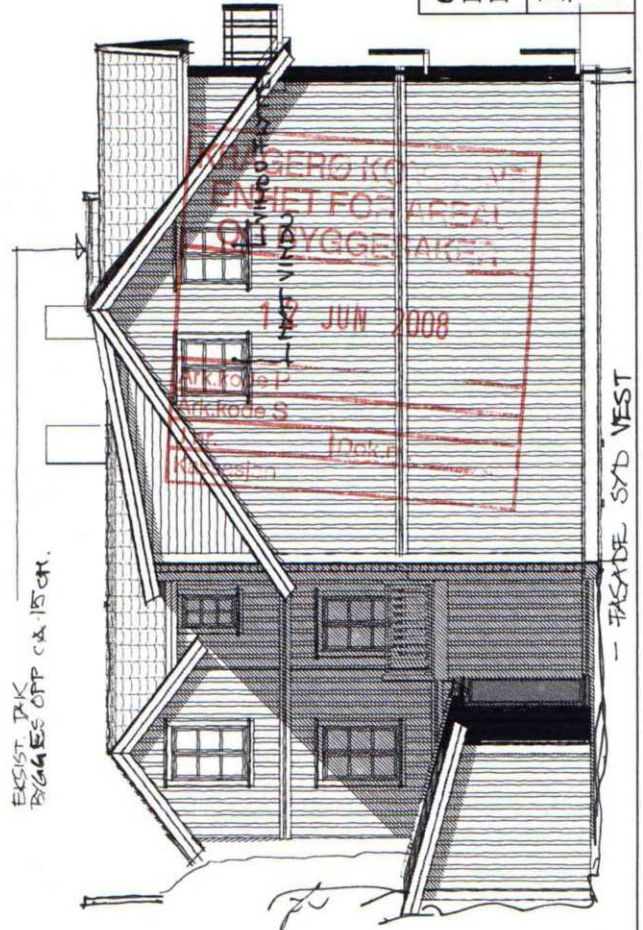
1449.204



FASADE MOT P.A. HEUCHSGATE

EXIST. TAK
BYGGES OPP CA. 15CM.

CA.
TUFF
NØR
MOT
ROLL



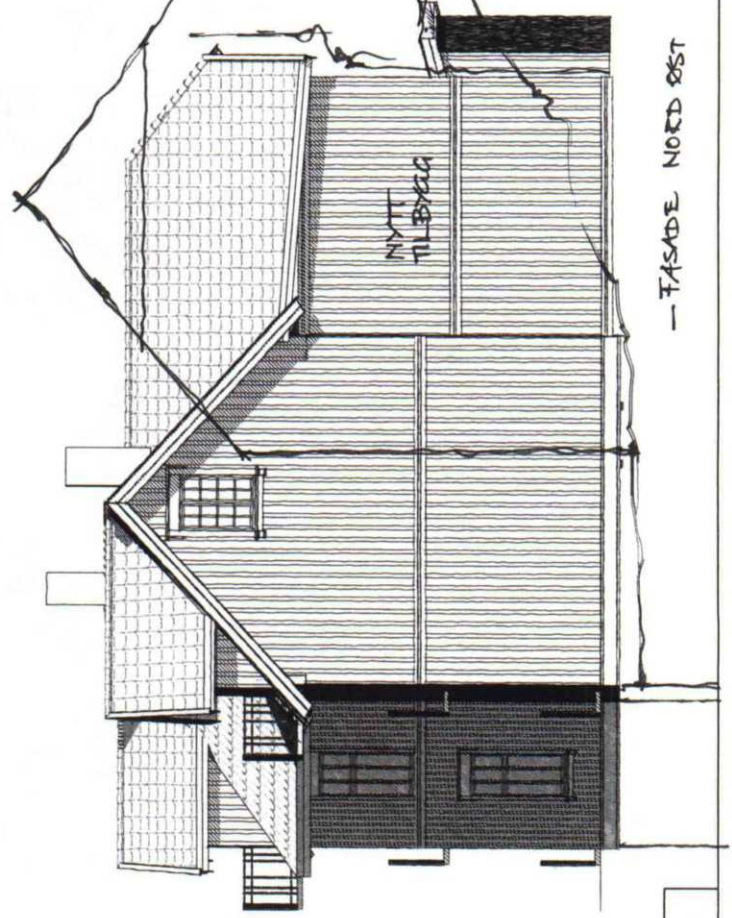
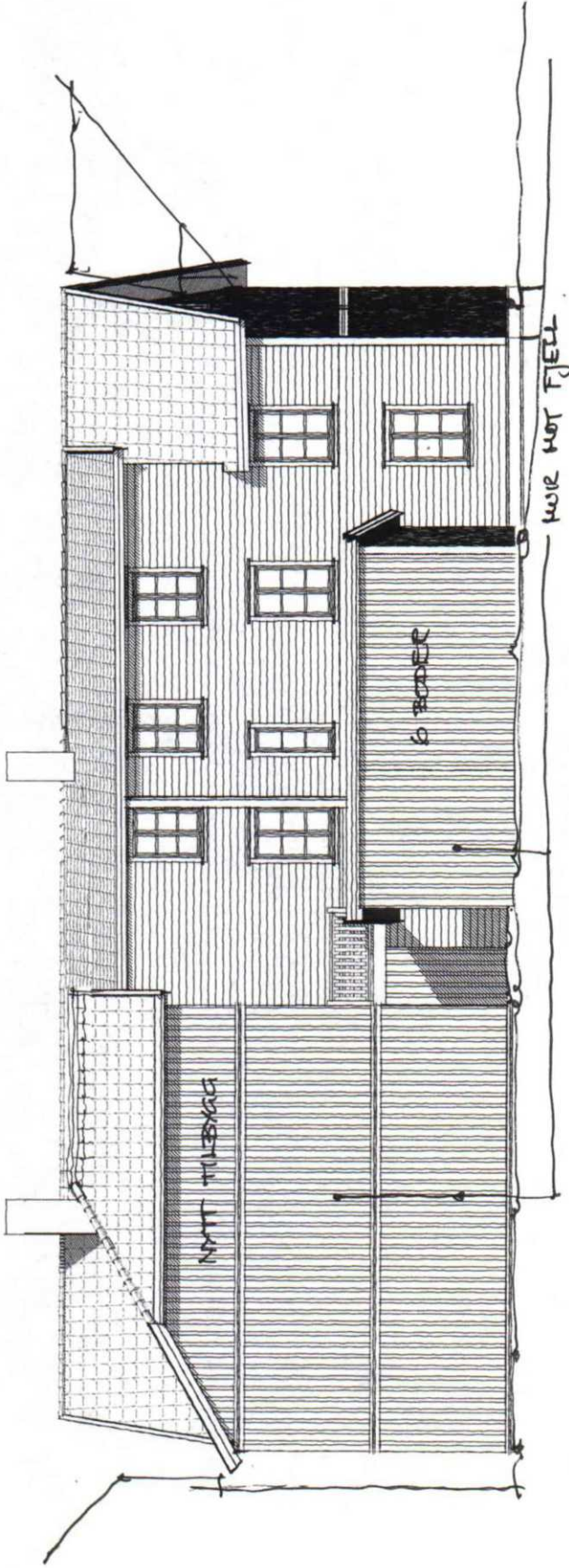
- FASADE SYD VEST

1449.204

6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 FASADER 4+00- 11.06.08

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no

1449.205



6 LEILIGHETER
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 FASADER

P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2

1:400

11.06.08

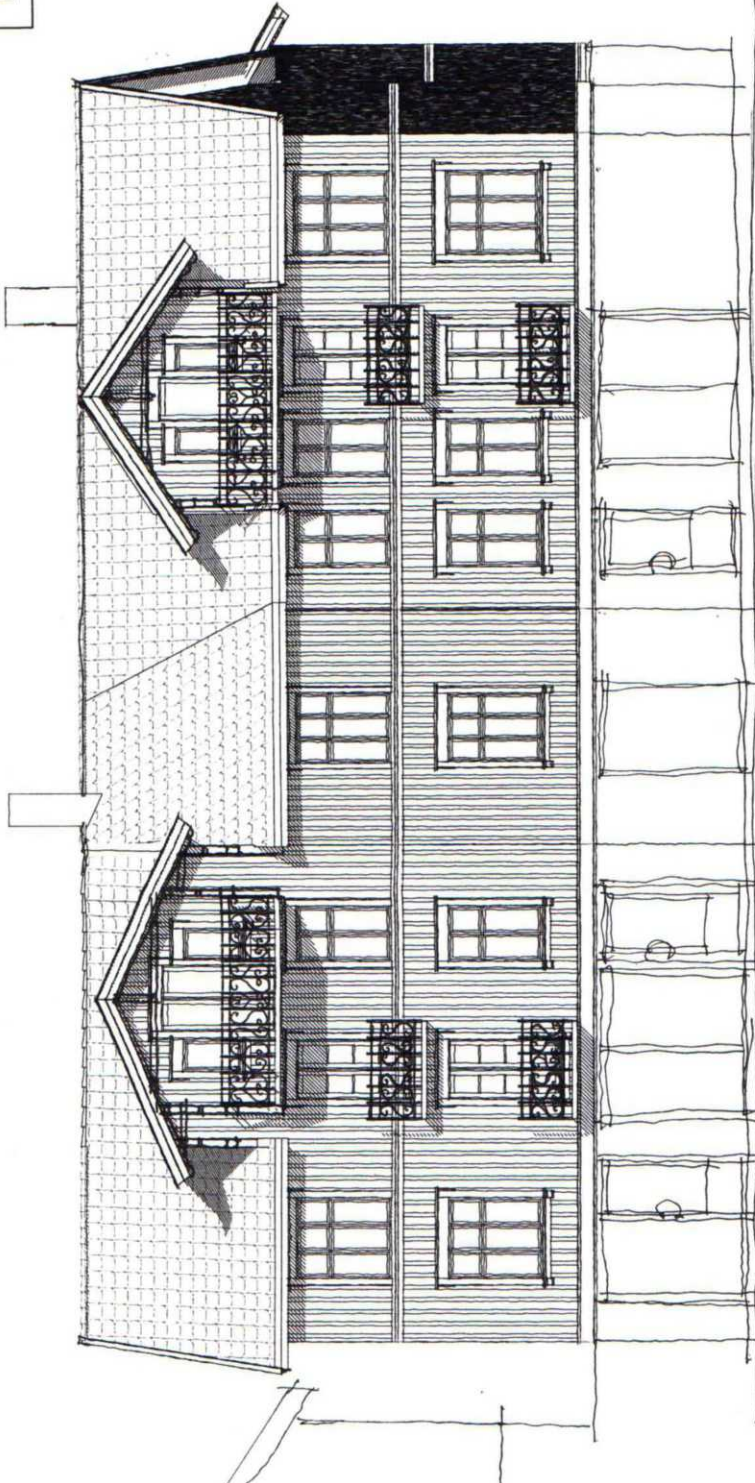
MORTEN LUNØE

SIVILARKITEKT MNAL

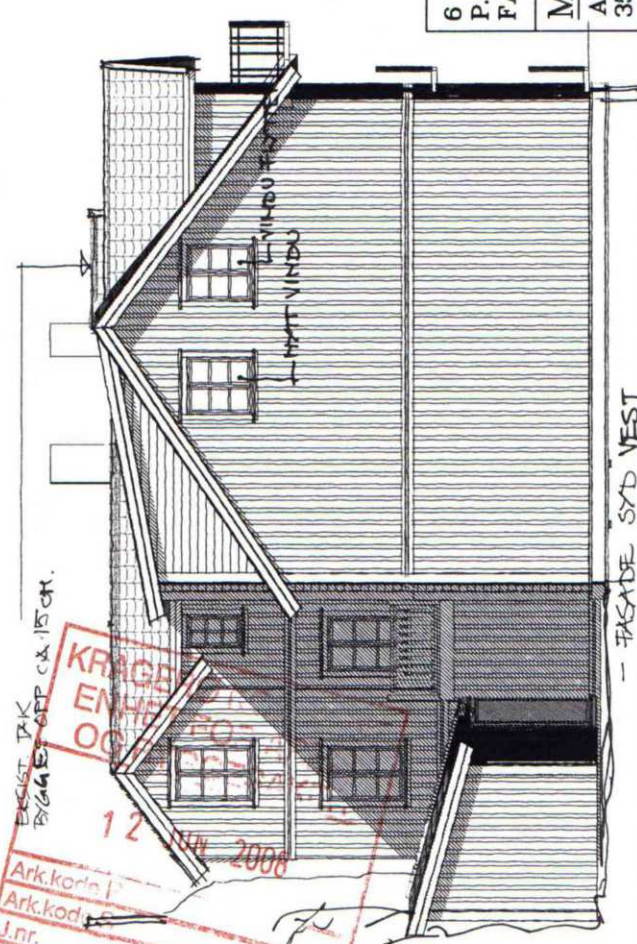
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80

P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 www.arkitekthuset-kragero.no

1449.205



FASADE MOT P.A. HEUCHSGATE



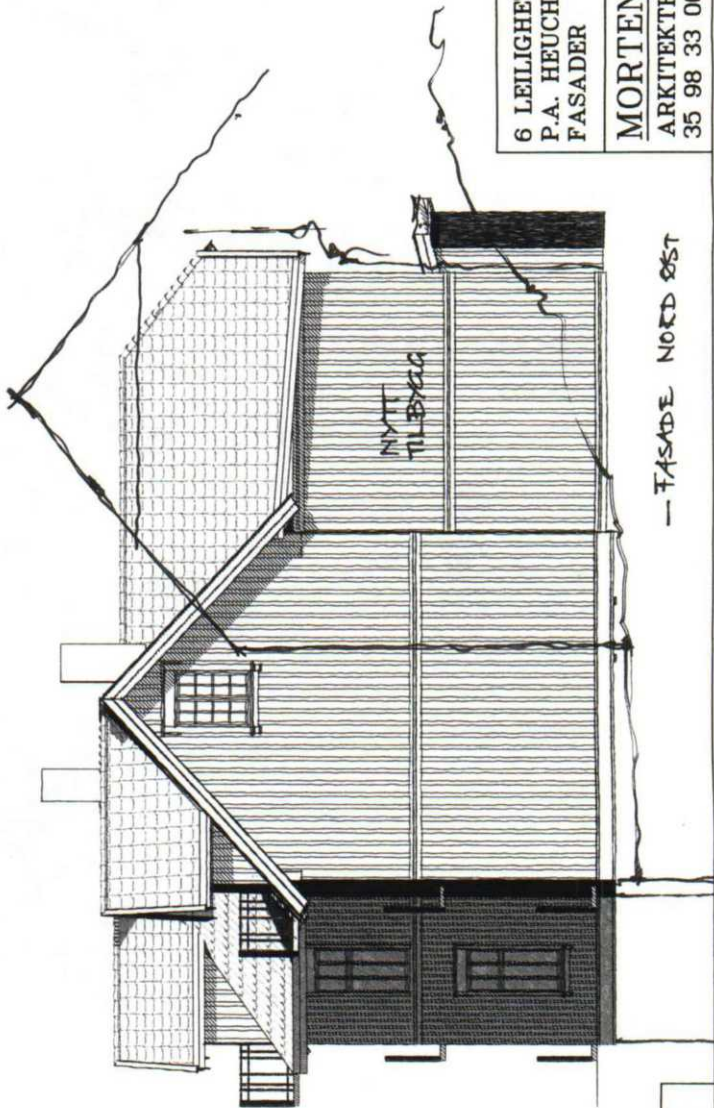
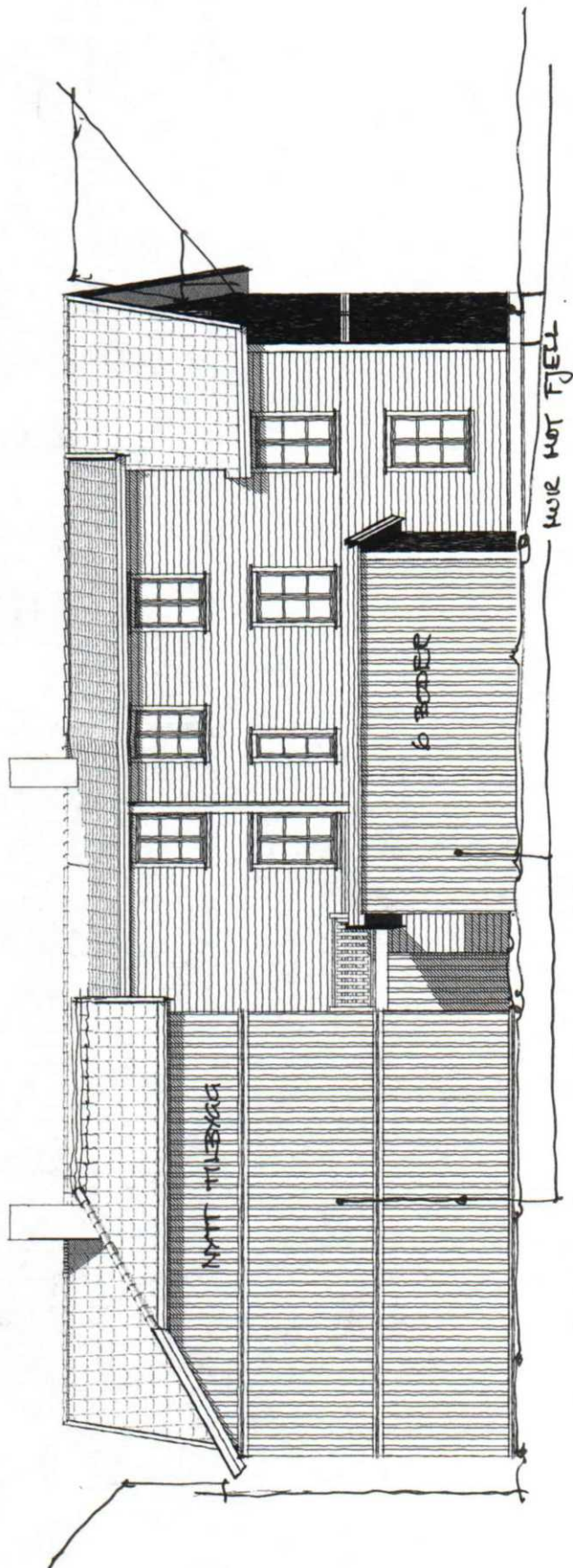
- FASADE SYD VEST

CA: TOFF NØR MOT ROLL

6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 FASADER ~~4400~~ 11.06.08

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no

1449.205



6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
FASADER ~~4100~~ 11.06.08

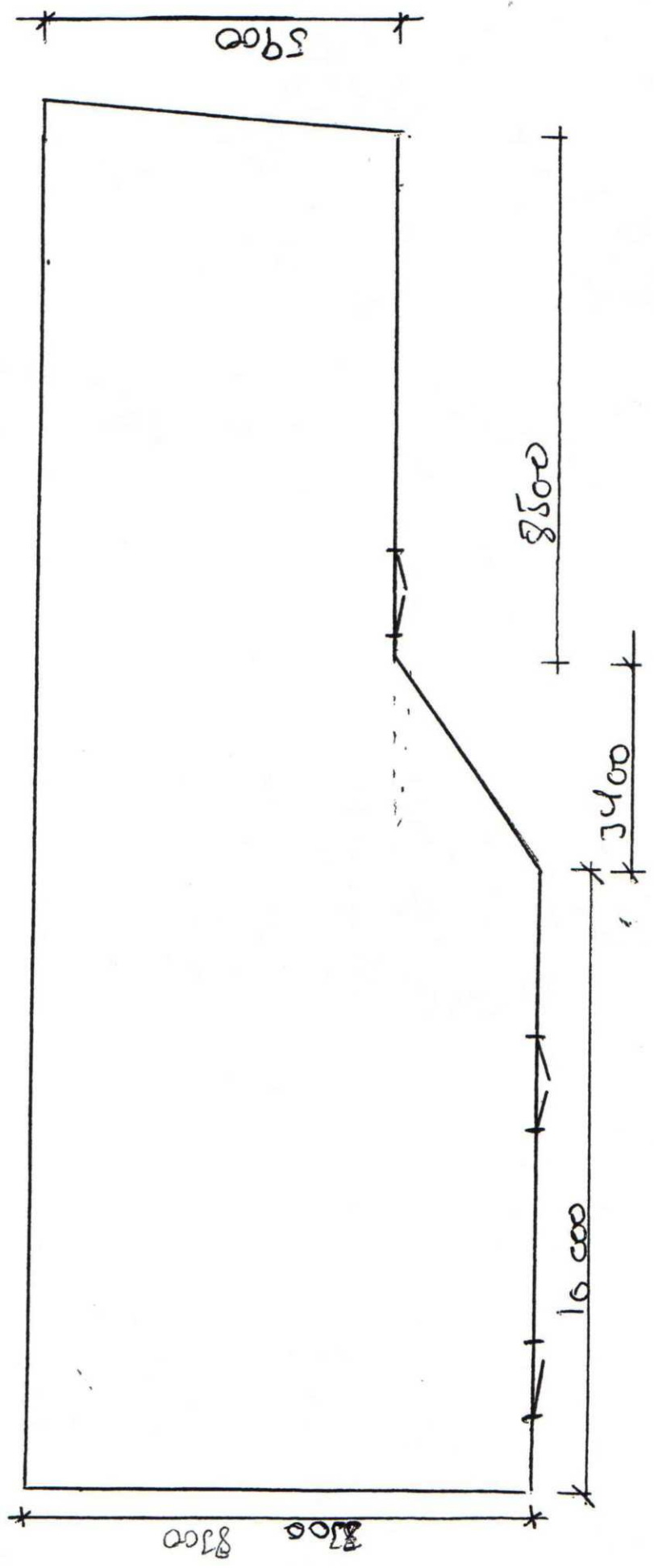
MORTEN LUNØE

SIVILARKITEKT MNAL
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no

1449.205

P.A. HÉACHUGATE 10/12
3770 Kragere.
Mål: 10/100
13/12-03

1. ETG. - NÆRINGSLOKALER
SNE. 7.

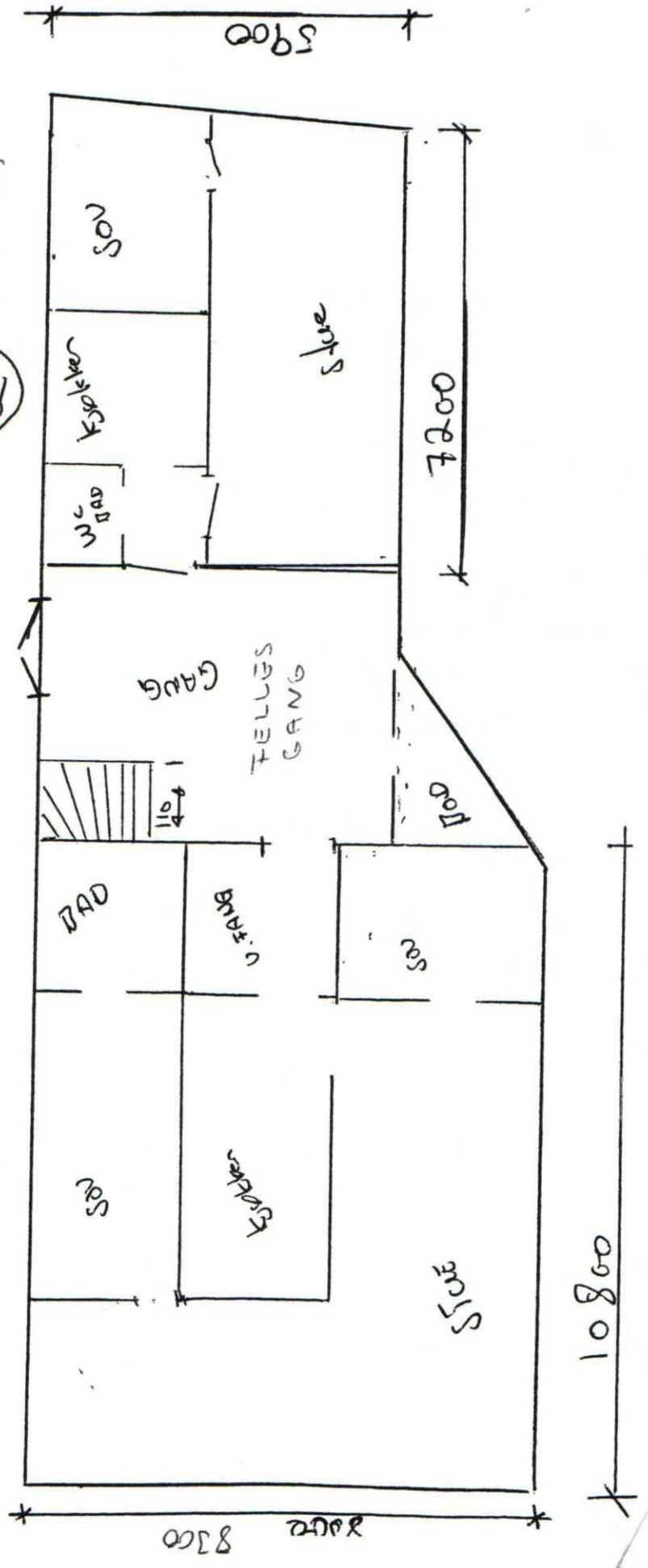


P.A. HEUCHSGATE 10/12
 3770 Kragere.

Mål: 10/100
 15/12-07

2. ETG.
 Leilighet 1 og 2
 SNE. 2

22500



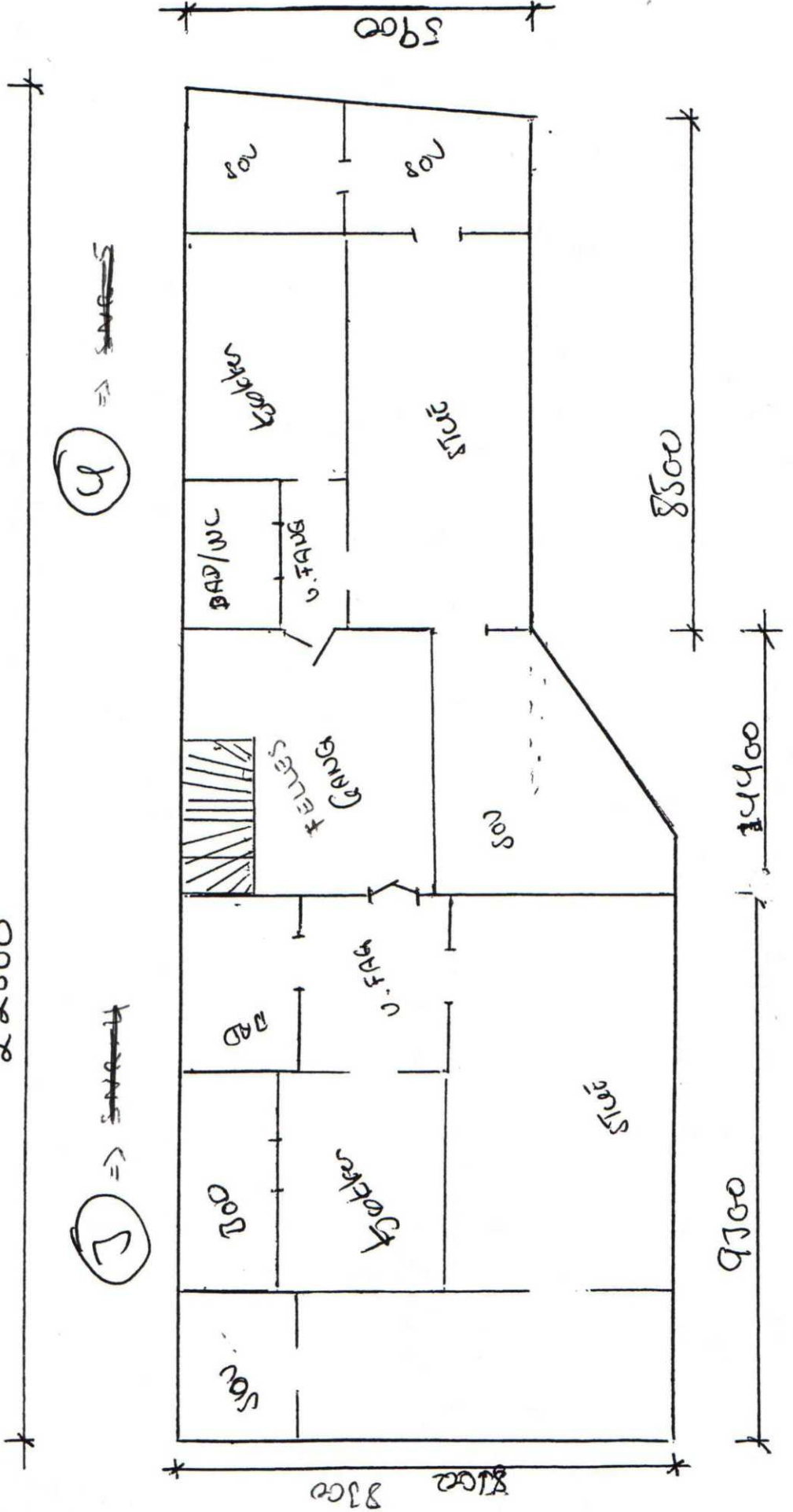
P.A. HEUCHSGATE 10/12
3770 Krayetz.

Plat. 10100
15/12-07

J. ETG.
Beligthed 3054

SNA. 2

22500

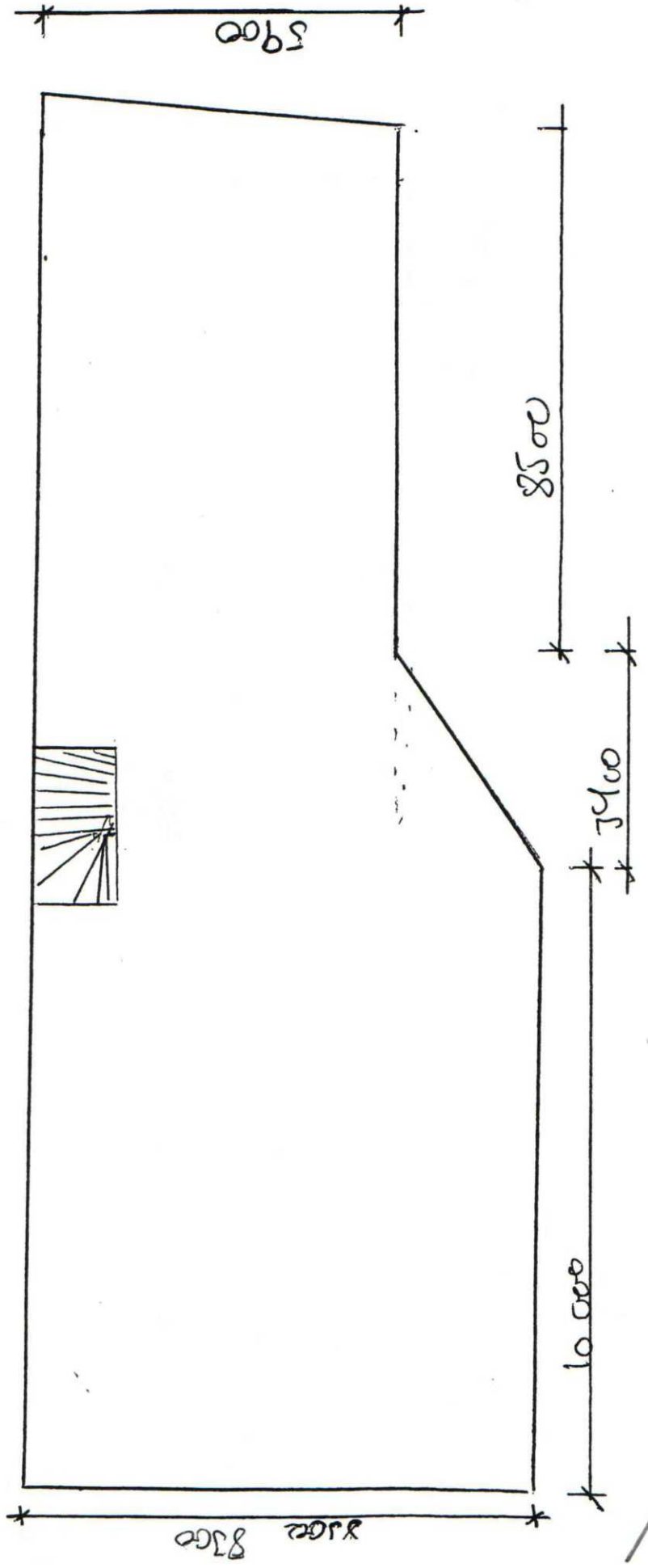


P.A. HEACHGATE 10/12
3770 Kragere.

Q. E.G
LOFT.

Plat: 10/100
15/12-07

22500



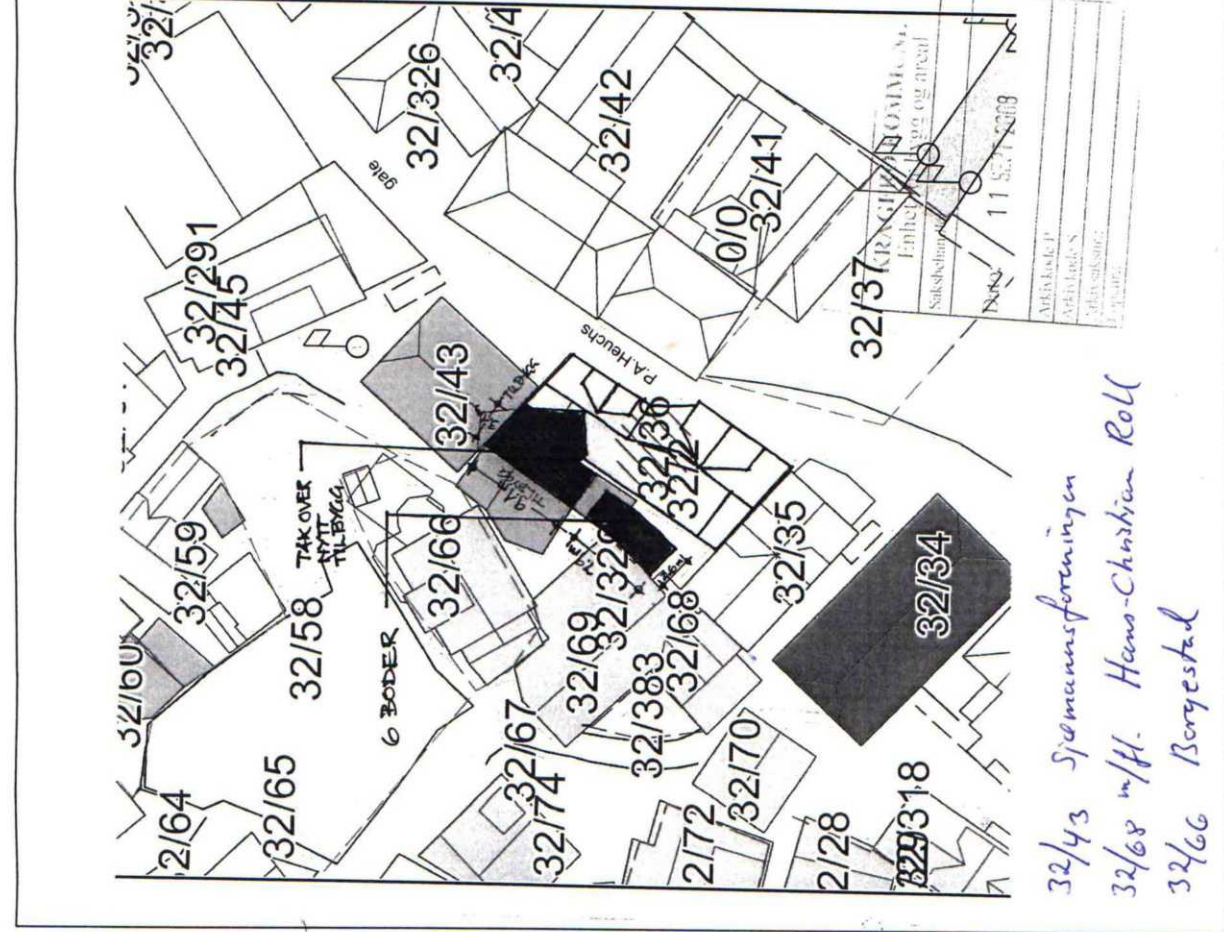
1449.201

6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 PLAN I ETASJE P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 1:100 11.08.08

MORTEN LUNØE
 SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHuset KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
 www.arkitekturhuset-kragero.no

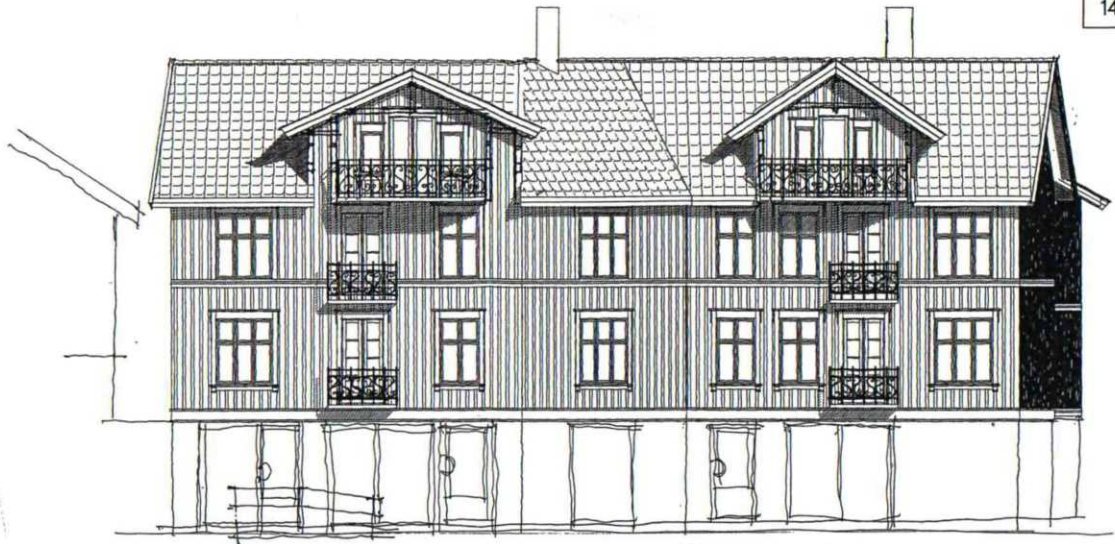
BRA	BVA	EKSIST.	166,5 m ²	173,0 m ²	44,0 m ²	217,0 m ²	18,5 m ²	20,5 m ²
SUM		208,5 m ²		217,0 m ²		BODER		
SUM		208,5 m ²		217,0 m ²		BODER		
SUM		208,5 m ²		217,0 m ²		BODER		

1449.201



6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
 P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
 SITUASJONSKART 1:500 11.08.08

MORTEN LUNØE
 SIVILARKITEKT MNAL
 ARKITEKTHuset KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
 www.arkitekturhuset-kragero.no



CA.
TOPP
NOR
MOT
ROLL

EXIST. TAK
BYGGES OPP CA 15 CM.

FASADE MOT P.A. HEUCHSGATE

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal

Saksbehandler

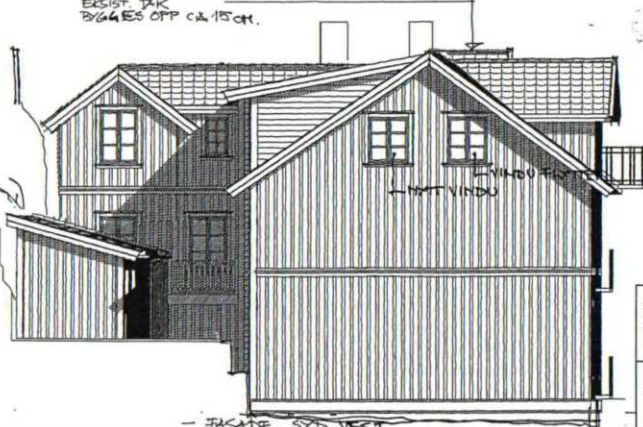
Dato: 11 SEPT 2008

Arkiv kode P

Arkiv kode S

Arkiv saksnr.

Løpnr.:



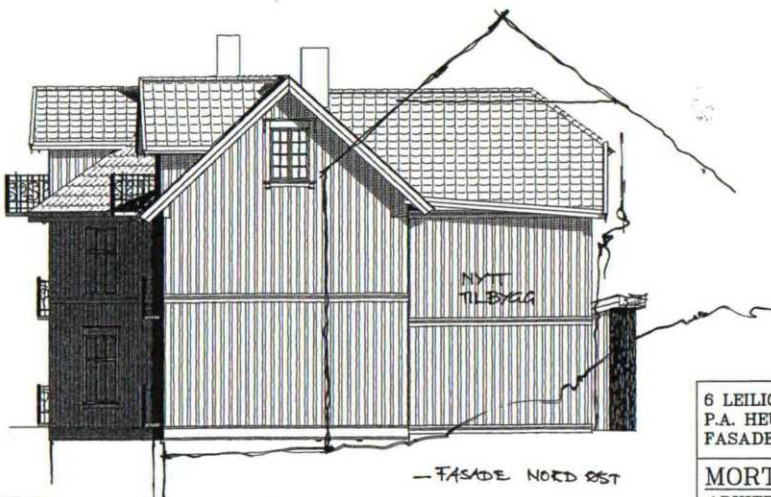
- FASADE SYD VEST

6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
FASADER 1:100 11.08.08

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no



- NORD VEST



- FASADE NORD ØST

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal

Saksbehandler

Dato: 11 SEPT 2008

Arkiv kode P

Arkiv kode S

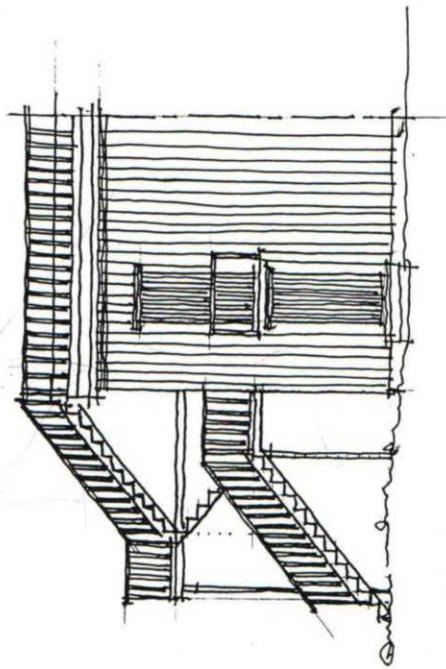
Arkiv saksnr.

Løpnr.:

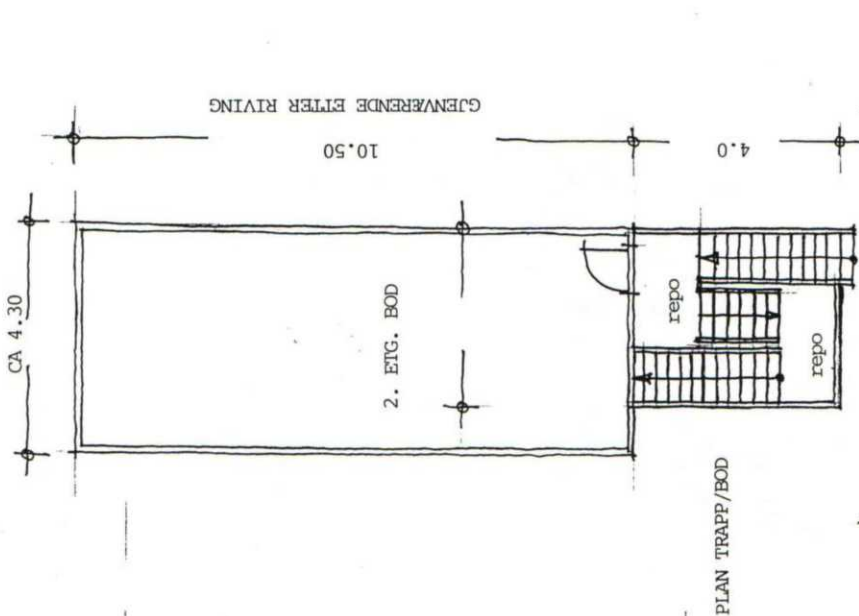
6 LEILIGHETER P.A. HEUCHSGATE 10 OG 12 G/BNR 32/36,2
P.A. HEUCHSGATE 10/12 AS
FASADER 1:100 11.08.08

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ
35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80 www.arkitekthuset-kragero.no

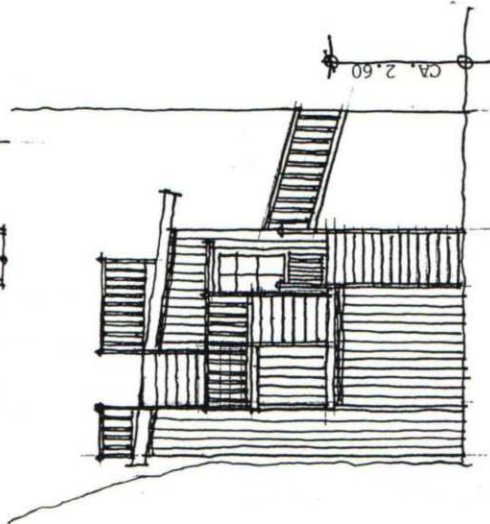
KRAGERØ A.C.
 TEKNISK ET
 Reg. nr. 12345
24 JAN. 1995
 Ark. kode P
 Ark. kode S
 J. nr. 10K
 Kassebeleg



FASADE MOT SYD (P.A. HEUCHSGT. 12)



PLAN TRAPP/BOD



FASADE MOT NORD NORD VEST

Dato	18-01-95	Konstr./Tegnet	J. HOLM	Godkjent	Målestokk	1:100	PLAN FASADER	
FORSLAG TIL NY ADKOMSTRAPP TIL GJENVÆRENDE BOD. EIEENDOMMEN: P.A. HEUCHSGT. 12, 3770 KRAGERØ EIER: EINAR GRIMSBRUD.							Erstatning for: HOLM & HOLM BYGNINGSKONSULENTER 3770 KRAGERØ	
Henvisning:							Beregning:	

Tomt matr. no. 36 & 41. b, Hovedbyen.

tilh. O. Grimsrud. M=1:100.

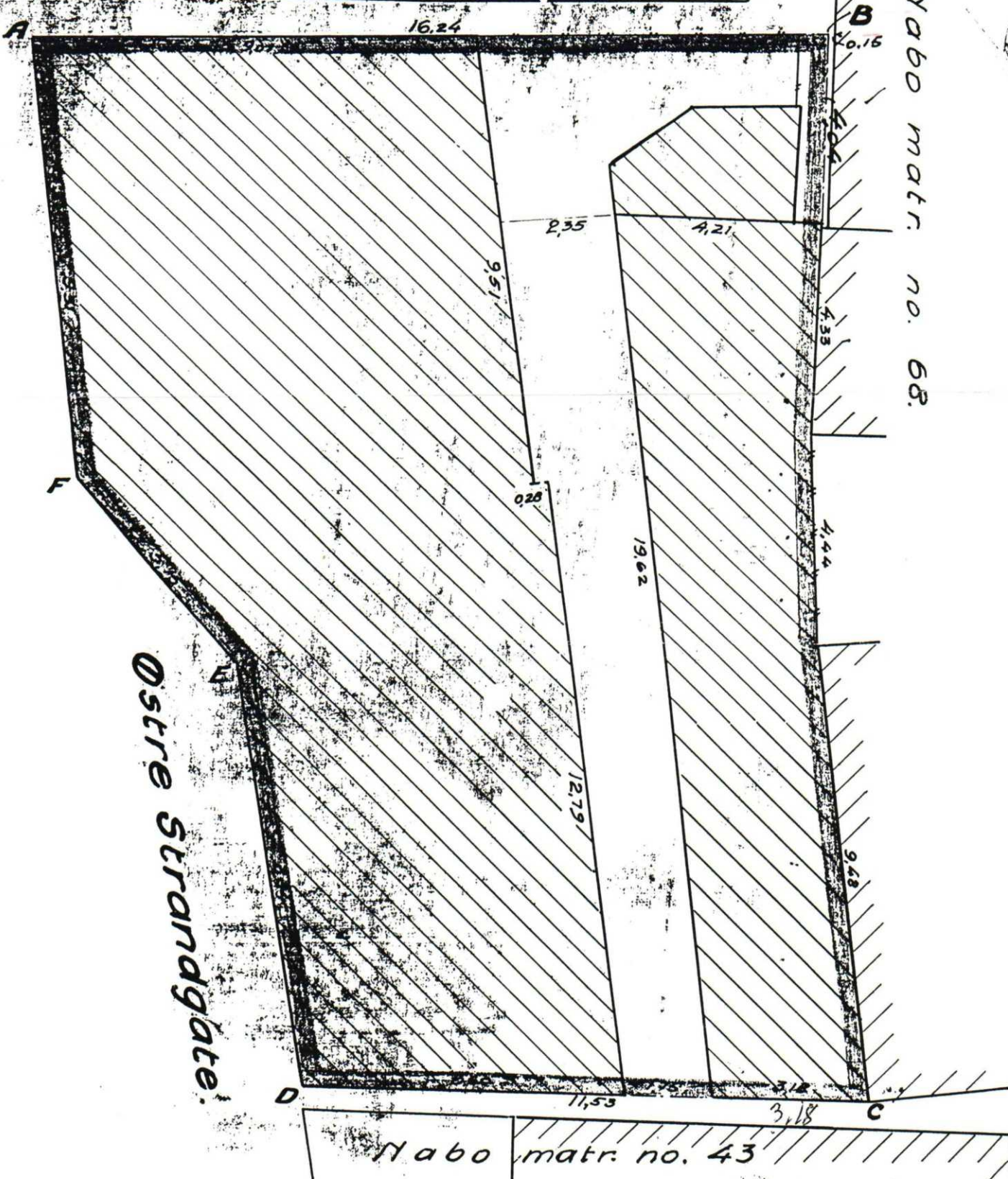
2

Tomtens areal A-B-C-D-E-F = 329 m²



Nabo matr. no. 35.

5.05



Østre Strandgate.

Nabo matr. no. 68.

Nabo matr. no. 43

16.24

B
20.15

2.35

4.21

9.51

4.33

0.28

19.62

4.44

12.79

9.68

11.53

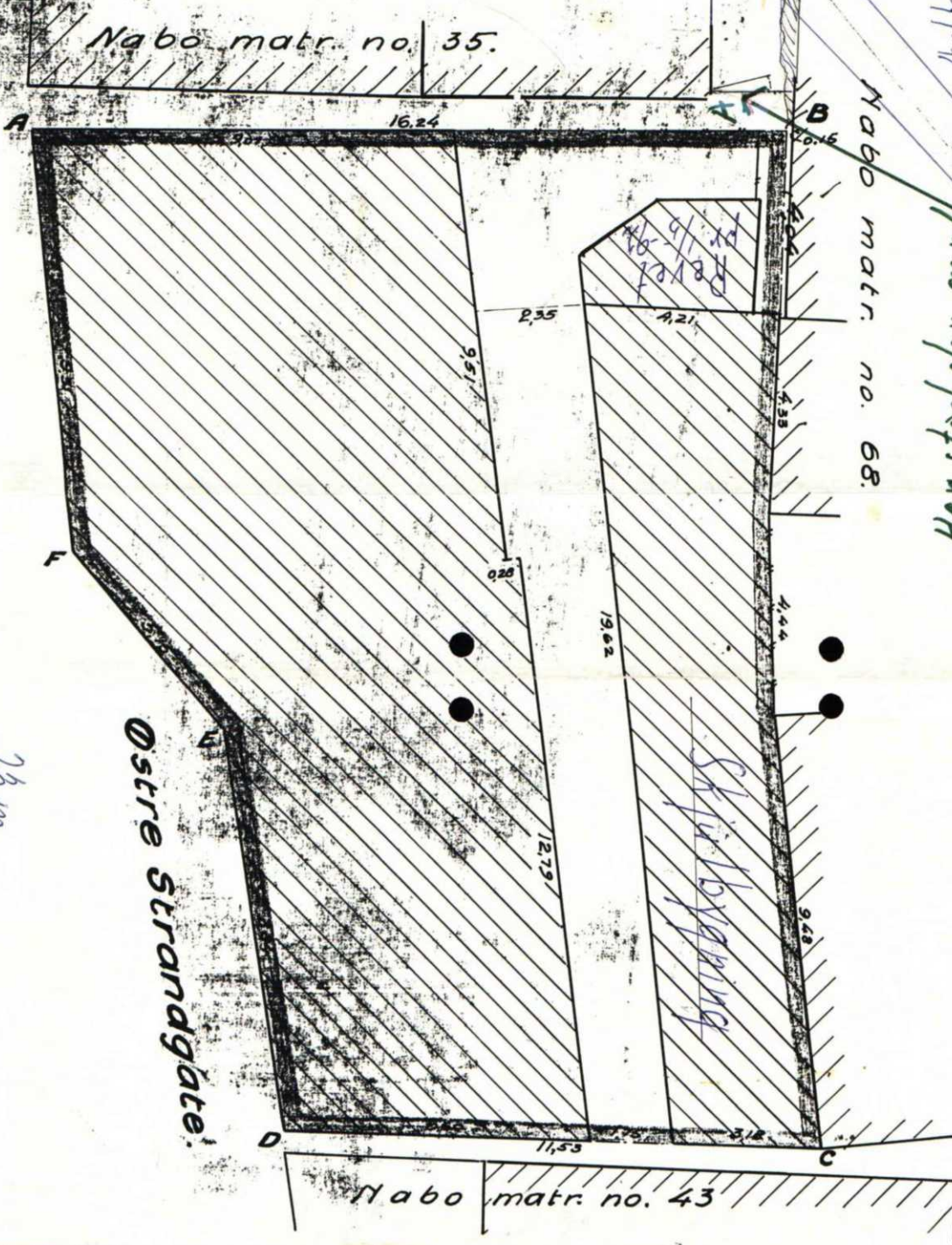
3.18

C

Tomt matr. no. 36 & 41.5, Hovedbyen.

tilh. O. Grimsrud. M=1:100.

Tomtens areal A-B-C-D-E-F = 329 m²

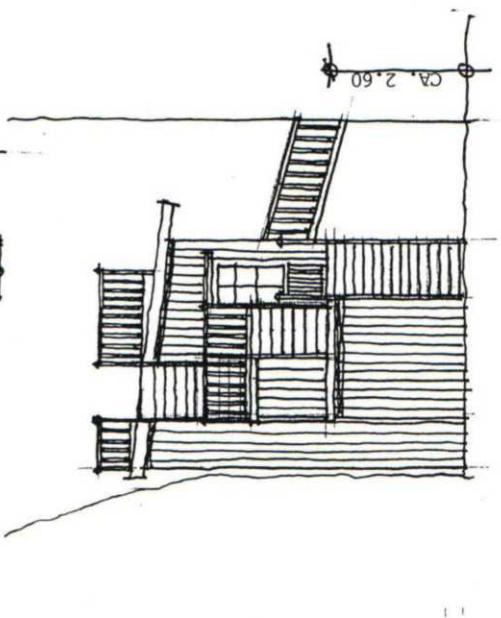
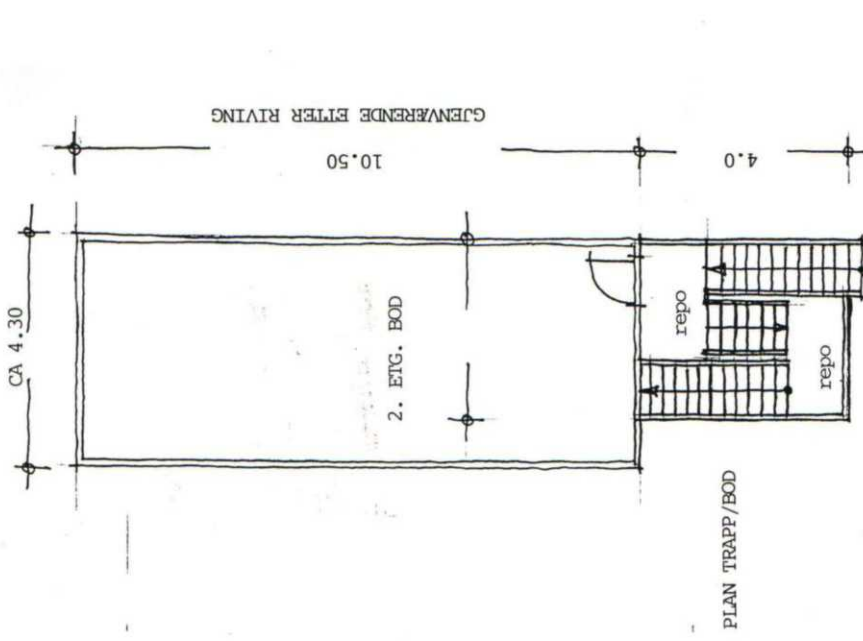


Her stedet den gamle portdøren (A.)
Akkomstvei til
Hvis P.A. Heichs gt 10-12

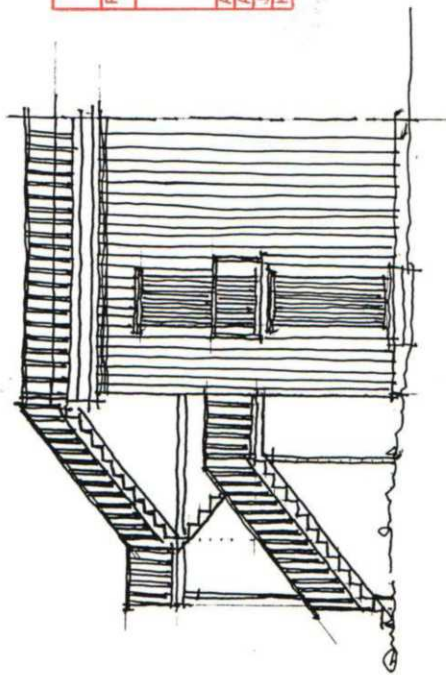
Her ønsker vi å sette
opp en ny port

6/6-92
O. Grimsrud

23 m.



FASADE MOT NORD NORD VEST



FASADE MOT SYD (P.A. HEUCHSGT. 12)

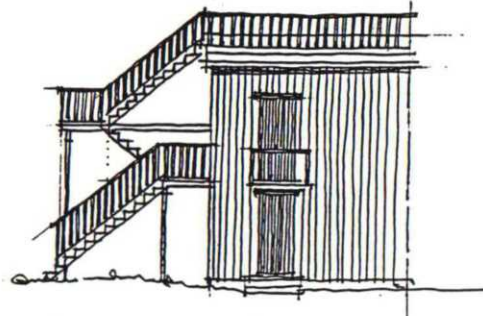
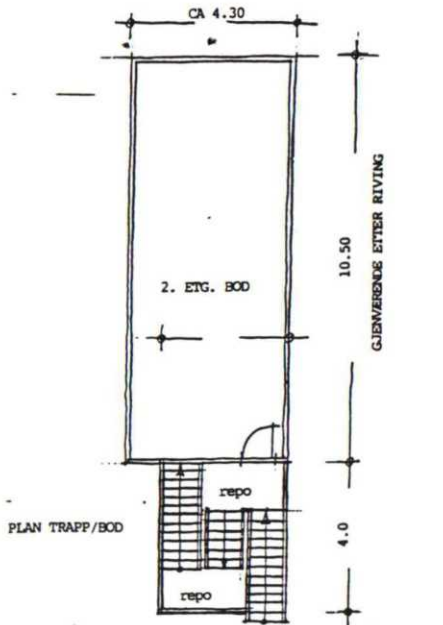
KRAGERØ TILVORDS-
 TEKNISK ETAT
 Reg. nr. 54249
 24 JAN. 1995
 Ark. kode F
 Ark. kode S
 J. Holm
 K. Grimsrud

Dato 18-01-95	Konstr./Regnet J. HOLM	Godkjent	Målestokk	Erstattet av:
			1:100	
FORSLAG TIL NY ADKOMSTRAPP TIL GJENVÆRENDE BOD. ETENDOMMEN: P.A. HEUCHSGT. 12, 3770 KRAGERØ EIER: EINAR GRIMSRUD.			Beregning:	
Henvising:				

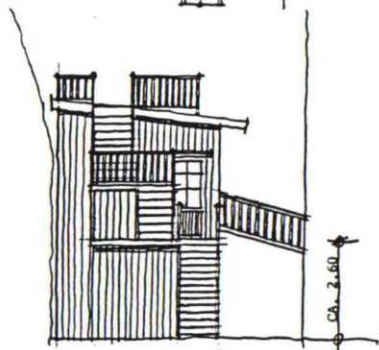
PLAN
FASADER

135)

KRA
Reg nr
24 JAN. 1995
Ark. nr
Ark. nr
Ark. nr
Ark. nr

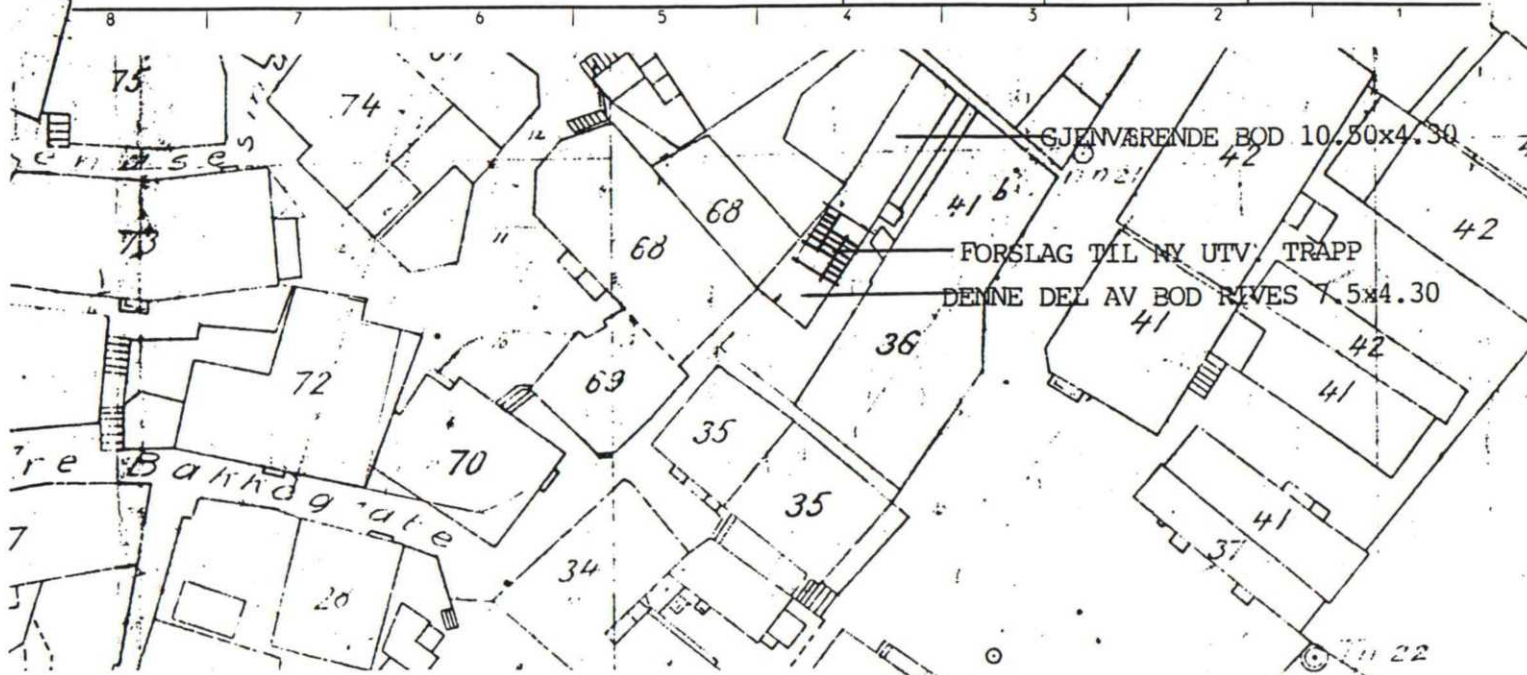


FASADE MOT SYD (P.A. HEUCHSGT. 12)



FASADE MOT NORD NORD VEST

Dato	Konstr./Tegner	Godkjent	Målestokk	PLAN FASADER
18-01-95	J. HOLM		1:100	
FORSLAG TIL NY ADKOMSTTRAPP TIL GJENVÆRENDE BOD. EIENDOMMEN: P.A. HEUCHSGT. 12, 3770 KRAGERØ EIER: EINAR GRIMSRUD.				Erstattet for: HOLM & HOLM BYGNINGSKONSULENTER 3770 KRAGERØ
Henvisning:		Beregning:		



RIVING AV DELER AV BOD
 FORSLAG TIL NY ADKOMST TRAPP TIL GJENVÆRENDE BOD
 P. A. HEUCHSGT. 12, 3770 KRAGERØ
 EIER: EINAR GRIMSRUD.

...aalt 1920 av Teknisk

Regulering gbnr 32.36.

Det er ikke noen pågående regulering på denne eiendommen.



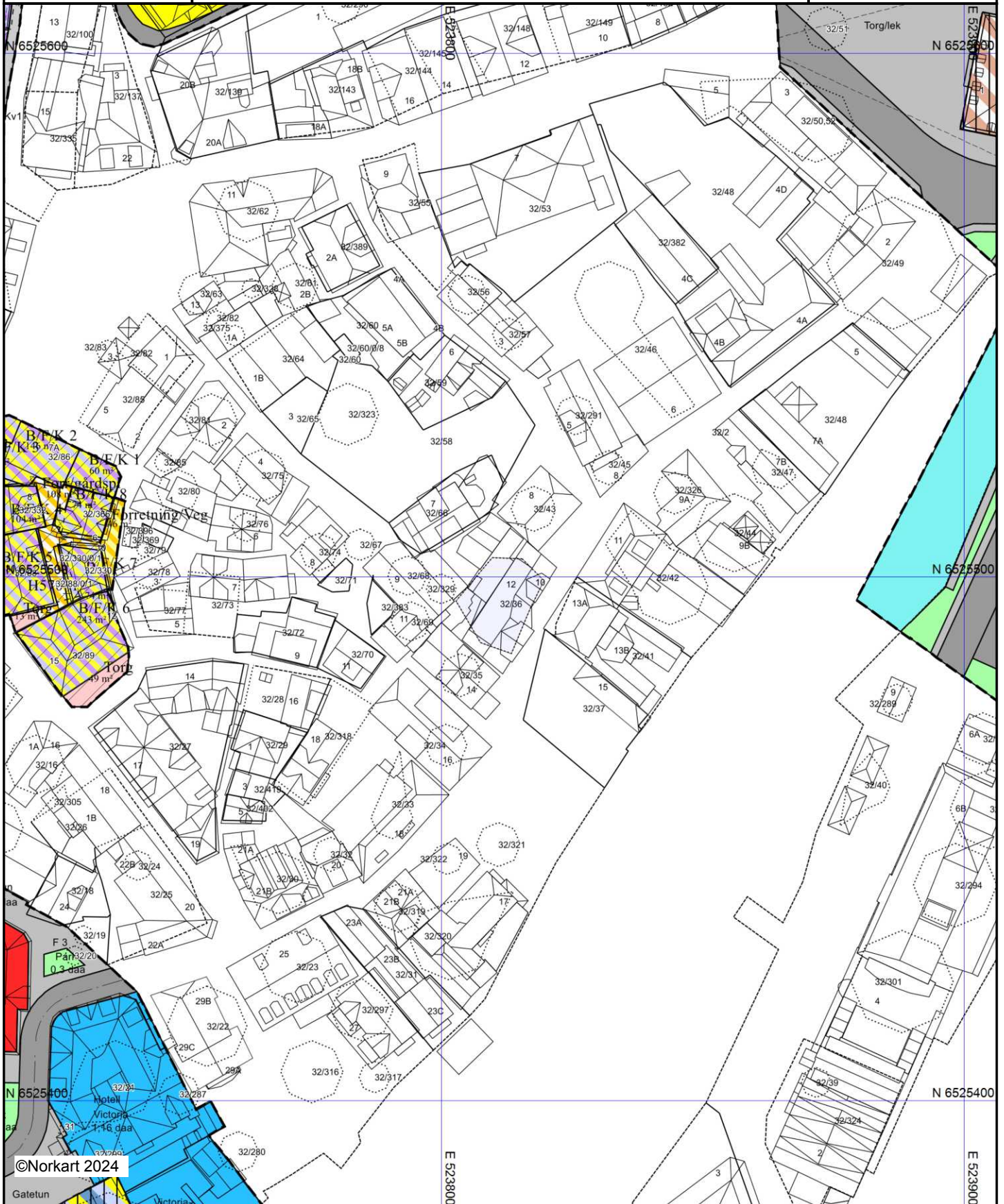
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/36/0/5
Adresse: P.A.Heuchs gate 12
Dato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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
	Offentlig administrasjon
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Torg
	Parkeringsplass
	Kai
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Park
	Småbåthavn
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gårdsplass
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



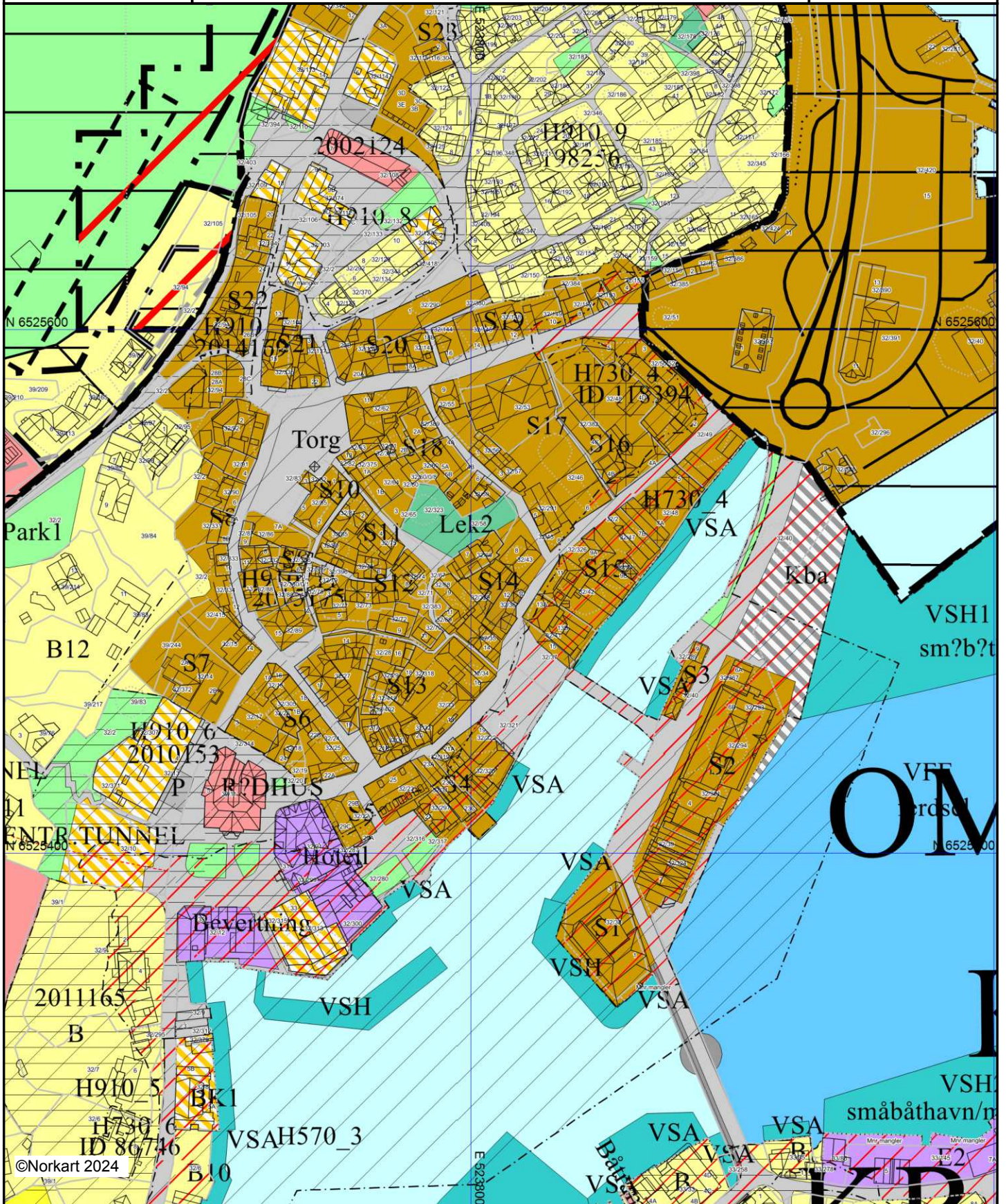
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/36/0/5
Adresse: P.A.Heuchs gate 12
Dato: 12.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

Tegnforklaring

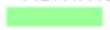


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

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

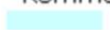


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

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






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

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - 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
-  Båndlegginggrense
-  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
-  Gangveg bro - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdeavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 12.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	P.A.Heuchs gate 12, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Oversiktskart for eiendom 4014 - 32/36//



Målebrev:

Denne tomten (32/36) er ikke oppmålt, og grenser som ligger i matrikkelen er feil.

Så vi kan derfor ikke finne målebrev i kommunens arkiver på denne eiendommen.

Det finnes skyldelingsforretning på gbnr 32/325, og denne må bestilles hos kartverket.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Ellefsen Frode

P.a.heuchs Gate 12

3770 Kragerø

Adresse: P.A.Heuchs Gate 12
Eiendom: 32 / 36 / 0 / 5
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Antall avvik: 8

Dato: 13.11.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Kenneth Schjølberg
Avtale nr: 14238

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
P.a.heuchs Gate 12 (- -) Butikk-/forretningsbygning	13.04.2021	Ingen hjemme	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Feieluke defekt		Røykløp Øst
Feieluke defekt		Røykløp Midt
Forvitret fuger	Skorstein må rehabiliteres	Røykløp Midt
Avstand til brennbart materiale fra skorstein	Kjøkkenskap 2.etg	Røykløp Vest
Innekledd skorstein	2.etg	Røykløp Øst
Ventil i røykkanal	1.etg	Røykløp Øst
Avstand til brennbart materiale fra skorstein	Kjøkkenskap 1.etg	Røykløp Vest
Ventil i røykkanal	1.etg	Røykløp Vest

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



Eiendomskart for eiendom 4014 - 32/36//5



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	189,50 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6525494,02	Øst	523813,11

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525503,44	523815,5	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	



Kragerø kommune

13.11.2024

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 32 Bnr. 36 Fnr. Snr. 5

Adresse: P.A. Heuchs gate 12, 3770 Kragerø

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter	X	
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. 13.11.2024 er Kr. 6.663,96 Ta kontakt med Intrum for mer info.		



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 12.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	P.A.Heuchs gate 12, 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

Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

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

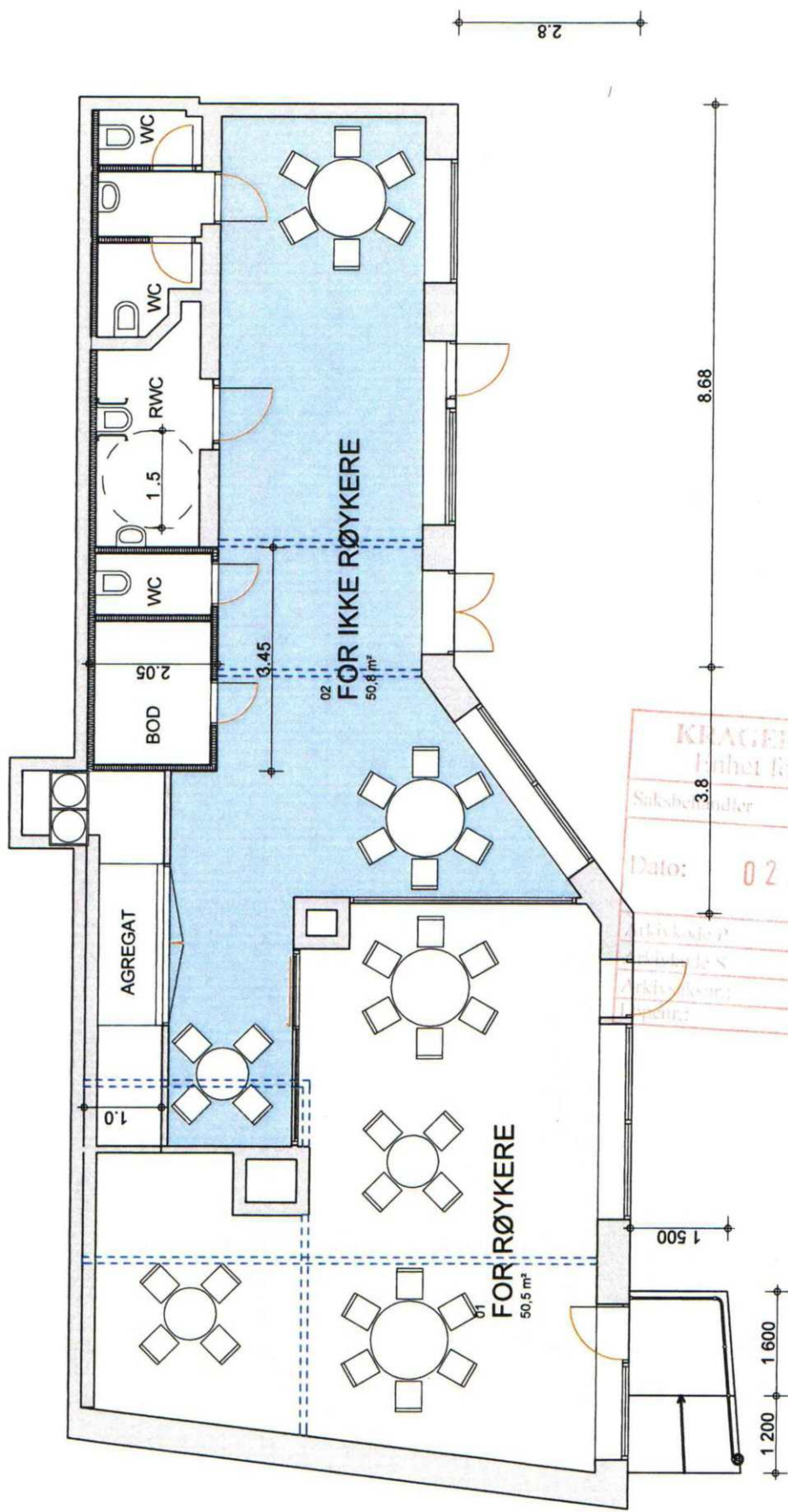
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf>

Delarealer	Delareal	190 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn	S
	Delareal	190 m ²
	BestemmelseOmrådenavn	Kragerø
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

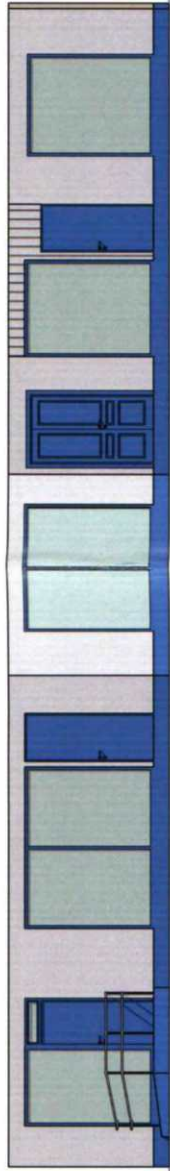
Id	2016002
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf
Delarealer	<p>Delareal 190 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn S14</p> <hr/> <p>Delareal 190 m² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570</p>



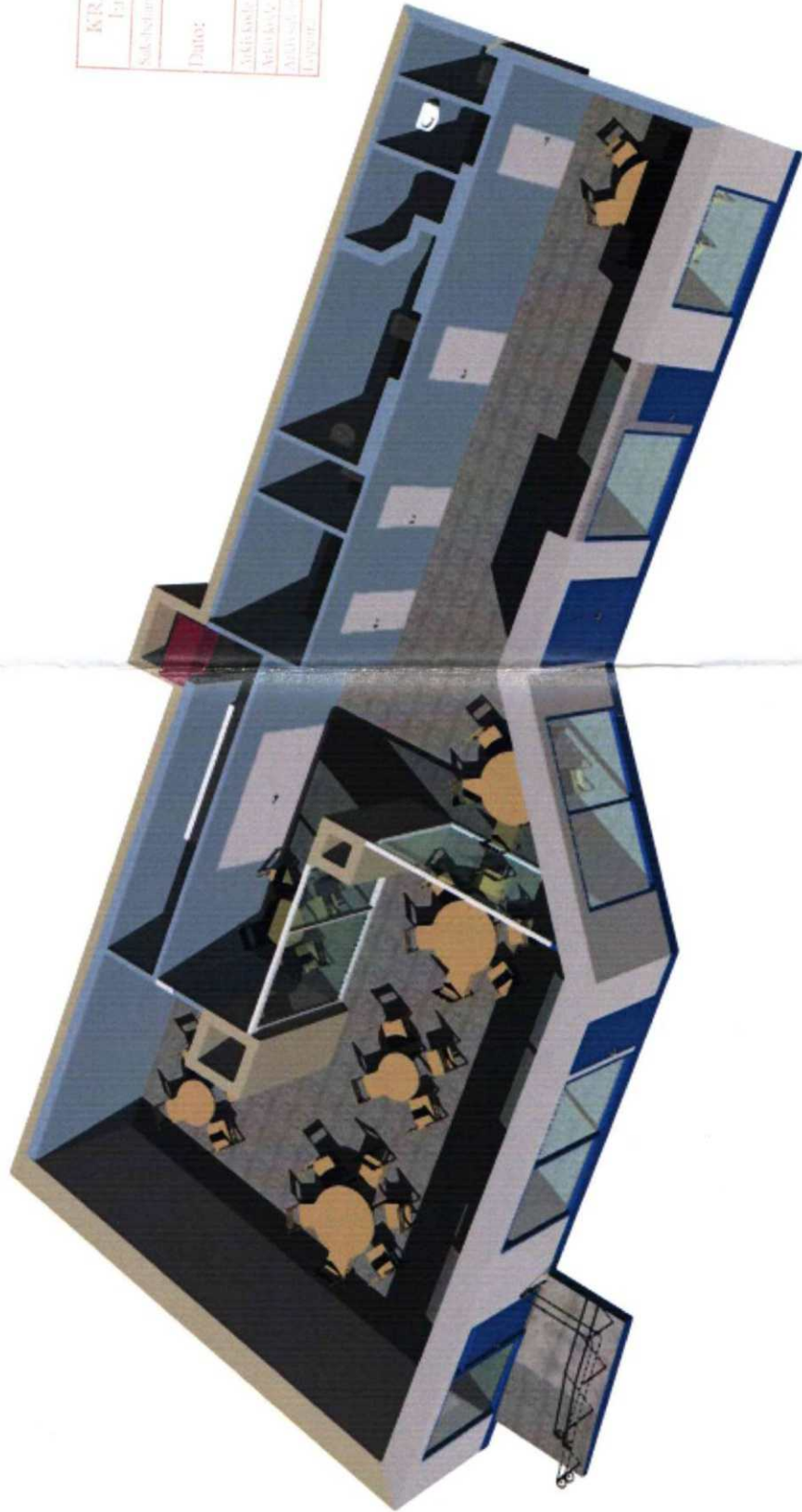
KLAGERO KOMMUNE
 Enhet for by og areal
 Sakshandler
 Dato: 02 JUN 2010
 Nord ▲

03.05.2010

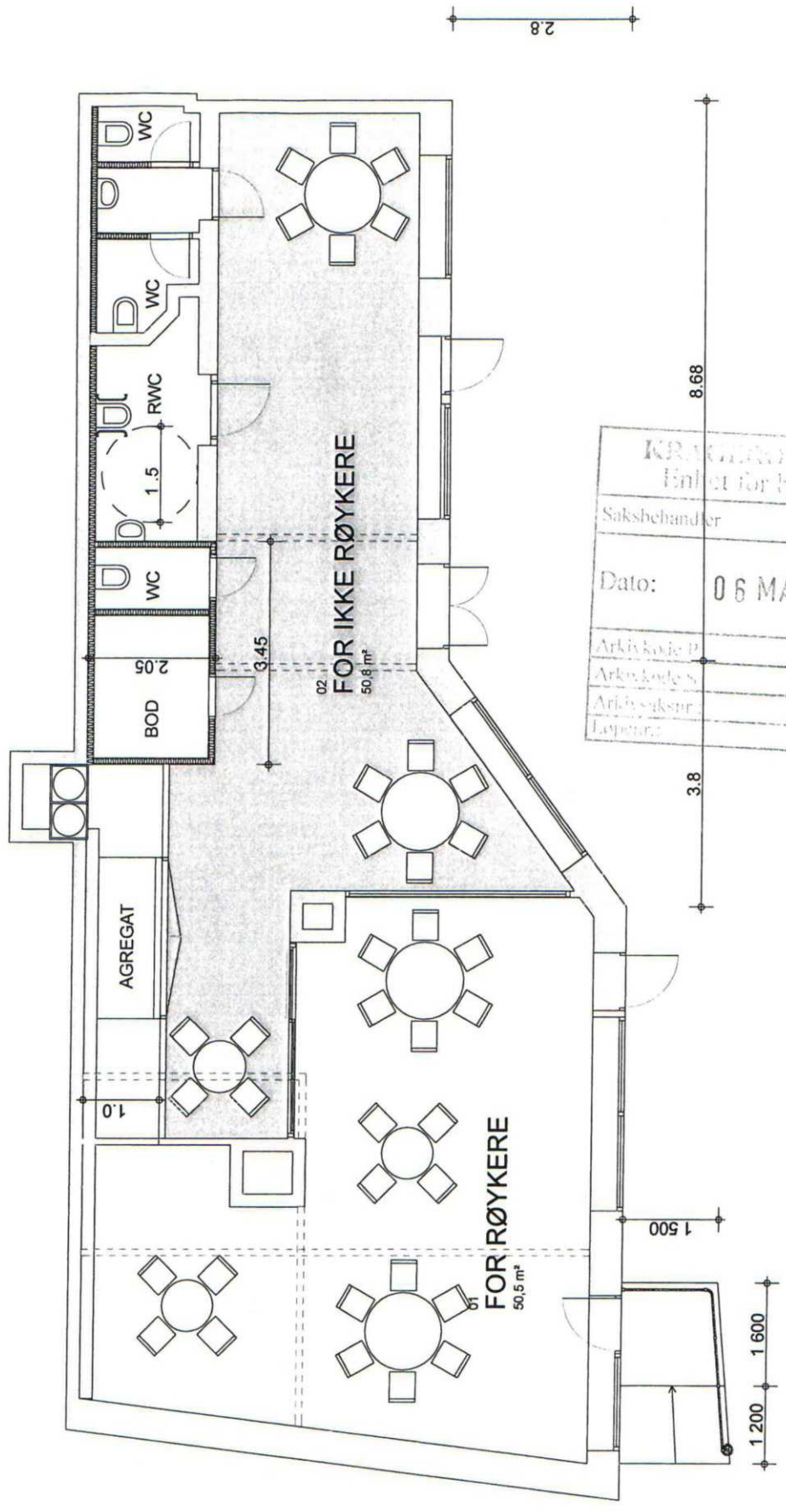
P.A.HEUCHSGATE10 - 12 . PLAN 1 : 100



FASADE M 1 : 100



KRÅGERØ KOMMUNE
Enhhet for bygg og areal
Saksnummer
Dato: 02 JUN 2010
Målestokk
Arkitekt
Byggher



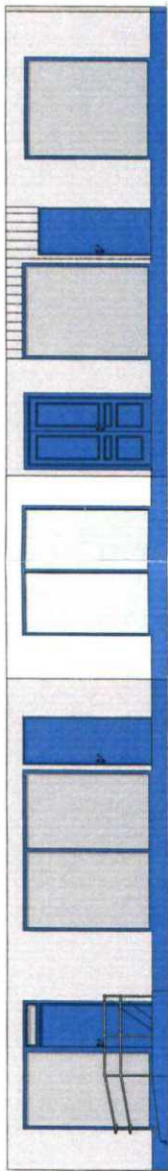
Kommuneplanen
 Byrådssekretariatet
 Saksbehandler

Dato: 06 MAI 2010

Arkivkode P
 Arkivkode S
 Arkivsaknr.
 Leporel

P.A.HEUCHSGATE 10 - 12 . PLAN 1 : 100

03.05.2010



FASADE M 1 : 100

KRAGGLUND arkitektur AS Fartst for bygging og innredning
Selskapsnummer
Dato: 06 MAI 2010
Arkitekt: p
Arkitekt: S
Arkitekt: S
Leiar:

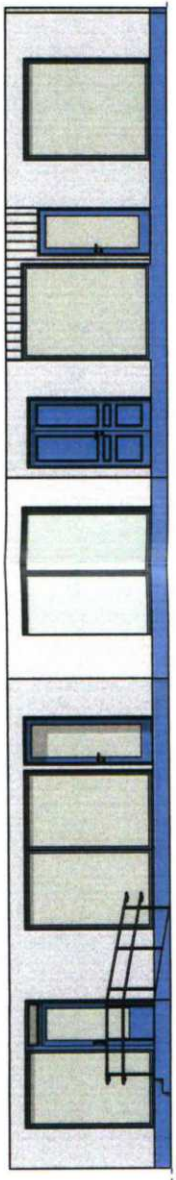


P.A.HEUCHSGATE 10 - 12. RAMPE OG REPOS

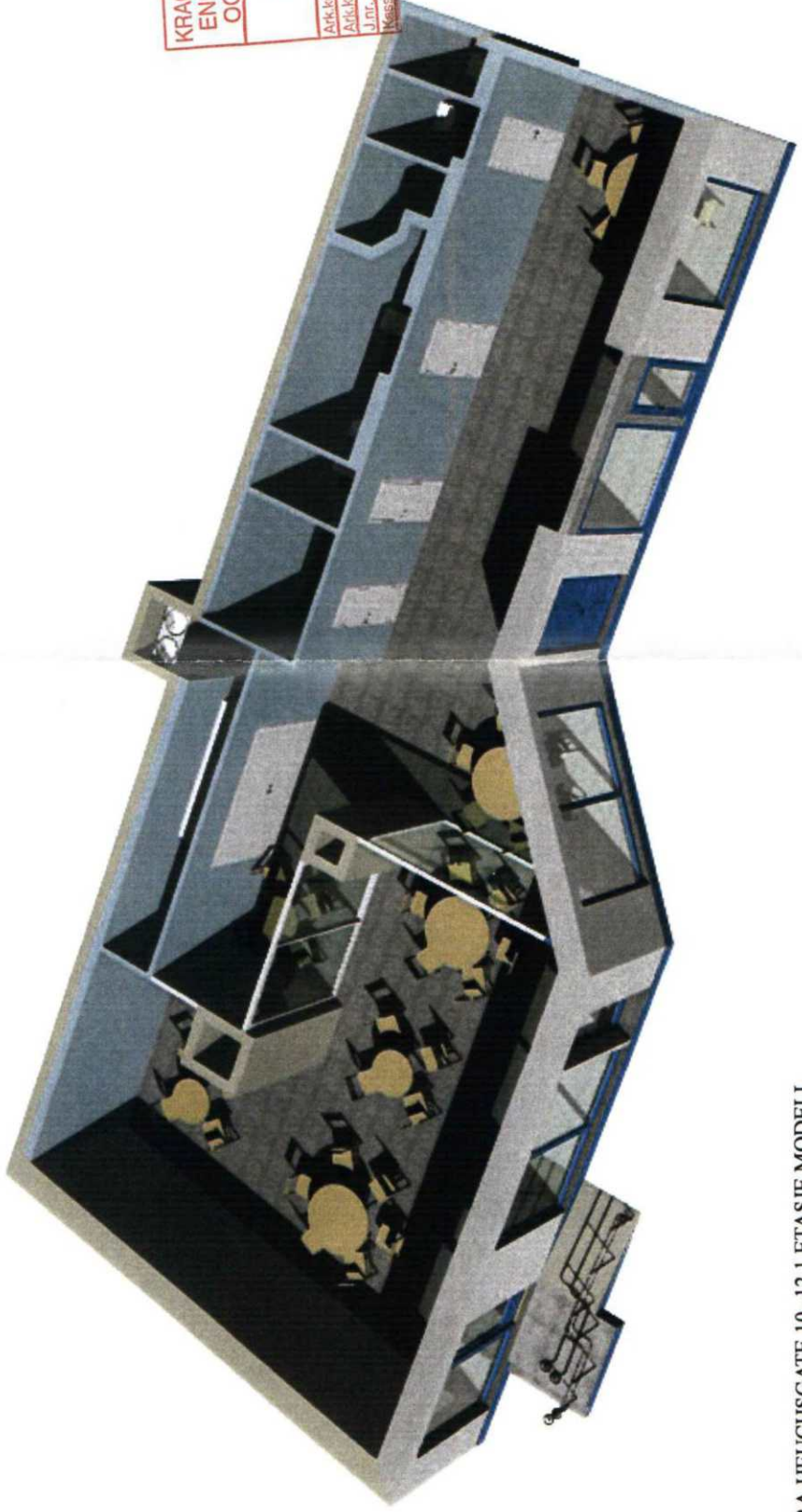


E-4

E-5

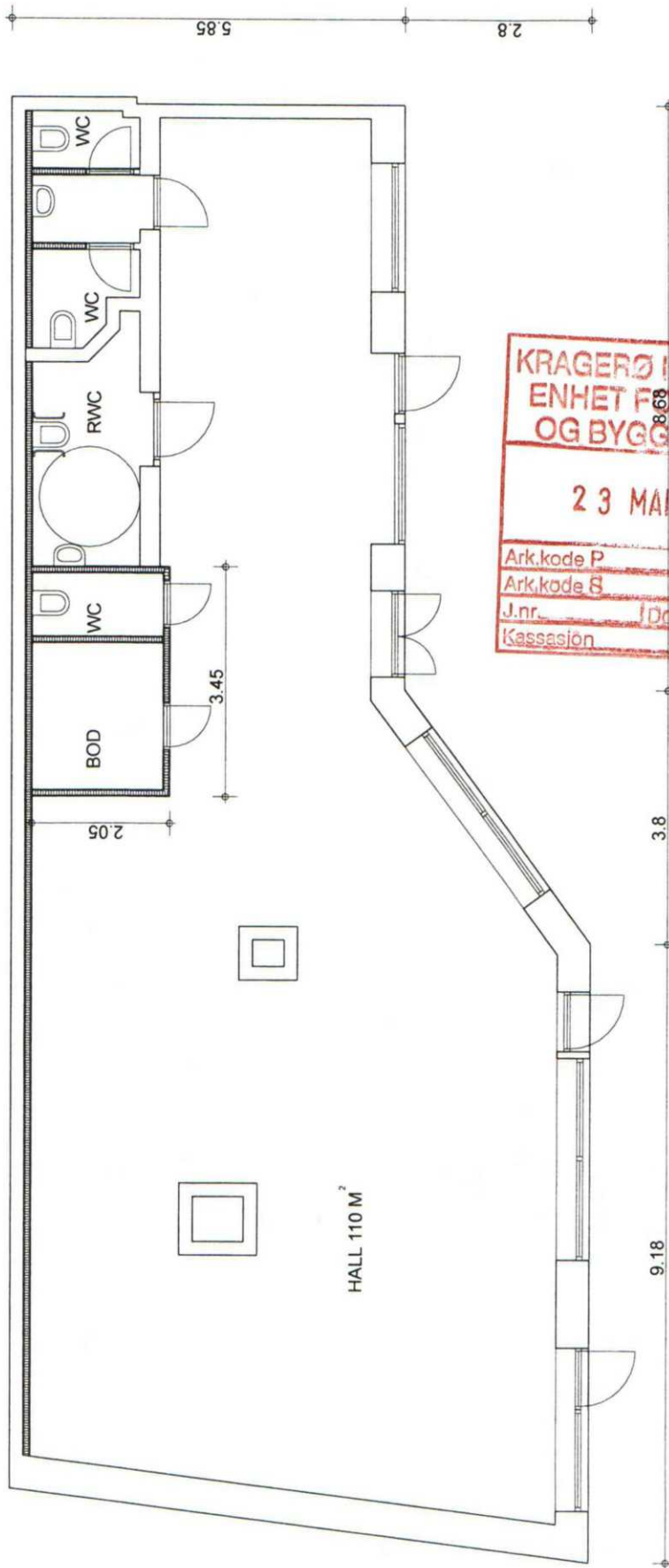


FASADE M 1 : 100



KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKET
20 JUN 2008
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. 100k.r.1
Kassasjon

P.A.HEUCHSGATE 10 -12.1 ETASJE.MODELL



ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
 MORTEN LUNØE
 SIVILARKITEKT MNAL NPA
 P.A. HEUCHSGT. 13, 3770 KRAGERØ
 TLF. 35 98 33 00 FAX 35 98 29 80

P.A. HEUCHSGATE 10/12 PLANTEGNING - 1. ETASJE M. 1 : 100



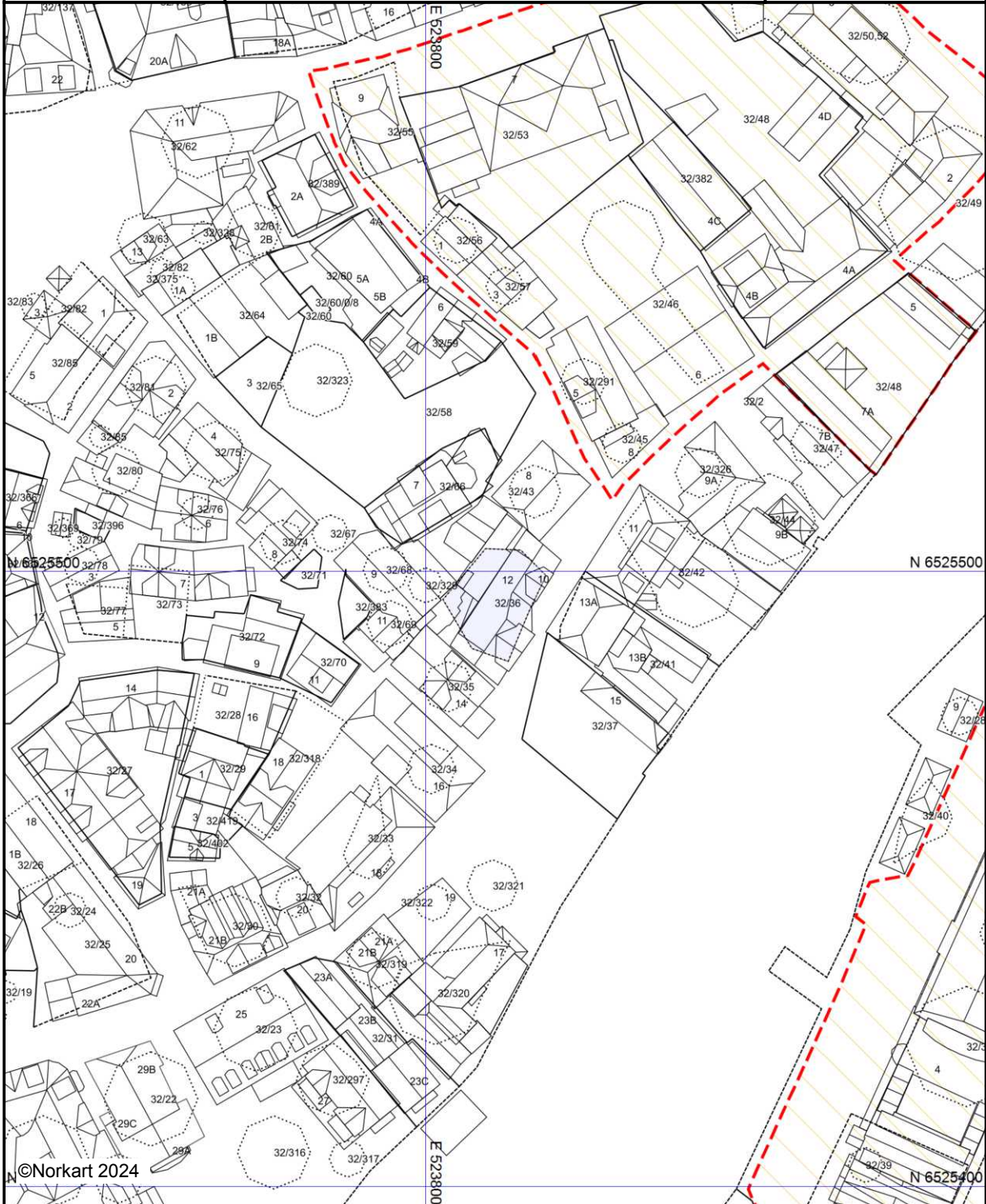
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 32/36/0/5
Adresse: P.A.Heuchs gate 12
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1000



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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

Planens begrensning

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.12.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	12.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	179/600	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/36, 32/36/0/1, 32/36/0/2, 32/36/0/3, 32/36/0/4, 32/36/0/5
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/36, 32/36/0/1, 32/36/0/2, 32/36/0/3, 32/36/0/4, 32/36/0/5
Seksjonering Reseksjonering	17.11.2016 17.11.2016		Tinglyst 22.12.2016	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELLEFSEN FRODE F050771*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	P.A.Heuchs gate 12 3770 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	P.A.Heuchs gate 12	H0202	32/36/0/5	164	6	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: P.A.Heuchs gate 12

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165300602		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165300602: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	474,5
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	133
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	607,5
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	511
Har heis	Nei	BTA Annet	155
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	666
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	176
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.02.2008
Endre bygningsdata	24.03.2022	24.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	P.A.Heuchs gate 12	H0202	32/36/0/5	164	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	144,5	0	144,5	159	0	159
H02	2	165	0	165	176	0	176
H01	2	165	0	165	176	0	176
U01	0	0	133	133	0	155	155

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 32/36

Bruksnavn	HOVEDBYEN 36	Beregnet areal	189.5
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	Fiktive grenser		

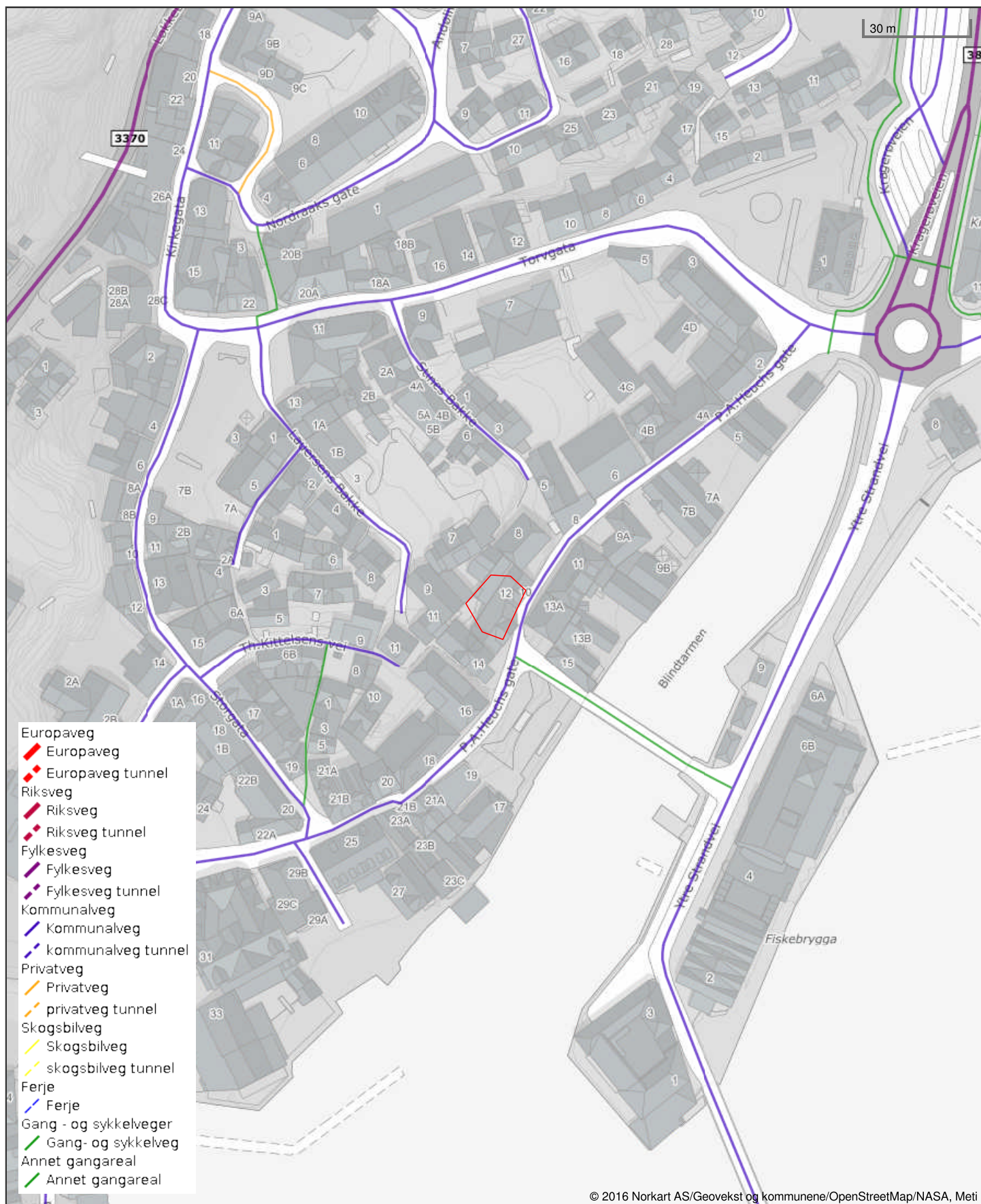
- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ererv
- Bestående Under sammenslåing Kulturminne
- Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525494.02	523813.11	0	Ja	189.5	Fiktive grenser (FG)



Vegstatuskart for eiendom 4014 - 32/36//



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 lysstyringsystem 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:

P.A.Heuchs gate 12, 3770 Kragerø
Gnr. 32, Bnr. 36, Snr. 5, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:

322250019

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 OVENNEVANTE 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 videreført 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-