





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350
E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 600 000,-
Omkostn.:	Kr 91 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 691 350,-
Selger:	Stig Nummeren Haslestad
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2002
BRA-i/BRA Total	117/117 kvm
Tomtstr.:	189 m²
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 32, bnr. 277
Snr.	6
Oppdragsnr.:	1302250069

Biørnsborgbakken 2A

Gjennomført og stilren leilighet over 2 plan. 2 store verandaer med fantastisk sjøutsikt, parkering med lader for el-bil, 4 soverom og umiddelbar nærhet til Kragerø sentrum!

- Leiligheten inneholder:
- 1. etasje: Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
 - 2. etasje: Loftstue og 2 soverom.

Biørnsborgbakken 2A ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, med nærhet til stadion, skoler og barnehager. Fra eiendommen er det kort gåavstand til det sjarmerende bylivet i Kragerø, med små nisjebutikker, restauranter og kaféer. Kort vei til nærmeste dagligvareforretning som er Spar Kirkebukta.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Ferdigattest	69
Tegninger	71
Seksjonering	84
Målebrev	97
Planopplysninger	101
Nabolagsprofil	114
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²
BRA totalt: 117 m²

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje
BRA-i: 89 m² Hall m/trapp, gang, 2 soverom, kott, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue.
- 2. etasje
BRA-i: 28 m² Trapperom, stue, 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

189 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 189 kvm. Kragerø kommune er grunneier. Tomten er fellesareal. Asfaltert adkomst fra offentlig vei. Hyggelig blomsterbed ved inngangsparti. Adkomst vi trapp, opp til en liten koselig platting ved inngangsparti. Biloppstillingsplass med el-billader ved inngangspartiet til leiligheten. Parkeringsarealet ligger utenfor tomten langs offentlig vei og det foreligger ingen formell avtale som sikrer den løsningen som benyttes i dag.

Beliggenhet

Biørnsborgbakken 2A ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, med nærhet til stadion, skoler og barnehager. Fra eiendommen er det kort gåavstand til det sjarmerende bylivet i Kragerø, med

små nisjebutikker, restauranter og kaféer. Kort vei til nærmeste dagligvareforretning som er Spar Kirkebukta. Ferjeleie ligger i umiddelbar nærhet og herfra kan man ta ferje til f.eks Jomfruland eller til mange andre fine steder som vår fine skjærgård kan tilby. Det er fine bademuligheter ved Sjøbadet og Gunnarsholmen i byen. Sistnevnte er et populært friområde, med fin badestrand og saltvannsbasseng. I nærheten av eiendommen er det fine turområder og utsiktspunkter, blant annet Studsdalen, Skriverheia og Steinmann. Fra stadion går det en sti til Steinmann, som kanskje er Kragerøs mest kjente utsiktspunkt. Herfra er det en flott utsikt over byen og skjærgården.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og leiligheter. Bebyggelsen i området har blitt oppført etter bybrannen i 1886 med unntak av Biørnsborg, tidligere politistasjon. Etter brannen ble de fleste hus oppført i mur og er av den grunn både særpregede og bevaringsverdige for området. Bebyggelsen er stort sett boliger, men med Kragerø Biograf fra 1935 i funkisstil som et annerledes tilskudd i miljøet.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i bygning opprinnelig oppført i murkonstruksjon, på slutten av 1800- tallet. Leiligheten ble ombygd og tilbygd i 2002 og 2004. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling. Det er vinduer med isolerglass. Bygningen har malte dører. Det er to balkonger i trekonstruksjon. Det er trapper av tre.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 22.04.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

- 1. etasje: Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
- 2. etasje: Loftstue og 2 soverom.

Standard

Gjennomført og stilren leilighet over 2 plan. 2 store verandaer med fantastisk sjøutsikt, parkering med lader for el-bil, 4 soverom og umiddelbar nærhet til Kragerø sentrum! Gjennomgående god standard. Oppgradert bl.a badet i 2019, etter en vannlekkasje. Overbygg inngangsparti.

- 1. etasje:

Vindfang.
Oppgang til 2. etg. Bod under trappen.
Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i himling. Spotter i himling.

Gang.
Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i himling.

Stue/spisestue.
Utgang til stor veranda på ca. 15 kvm. Her har du fantastisk sjøutsikt!
Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i himling.

Kjøkken.
Flott og moderne kjøkken med innredning fra Telekjøkken og overskap fra Ikea. Kompositt benkeplate. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Side by side kjøleskap med fryseskuffer og isbitmaskin.
Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i himling.

Soverom.
Det er 2 soverom i 1. etasje. Det ene rommet har skyvedørsgarderober.
Eikeparkett på gulv, malt gips/malt strietapet på vegger og i himling.

Bad.
Pent bad pusset opp i 2019. Wc, dusjhjørne, håndvask med tilpassede skuffer og skap. På innsiden av badet er et lite vaskerom med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malt gips med spotter i himling.

Bod.
Praktisk bod med sentralstøvsuger og hyller.
Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og i himling.

- 2. etasje:

Loftstue.
Utgang til veranda på ca. 13,5 kvm. Kanonutsikt!
Eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Spotter i himling.

Soverom.
Det er 2 soverom i 2. etg. Begge med klesskap.
Eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Spotter i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

- Forhold som har fått TG2:
- Vinduer: Karmer og rammer er værslitte.
 - Dører med alders- og værslitasje.
 - Balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Utvendige trapper: Det er observert stedvise råteskader i trappetrinn.
 - Innvendige overflater: Det er bruksmerker og bruksslitasje I gangen er det sprekker i gulvet etter eldre lekkasje. I boden er det missfarget i en liten del i himlingen. Det ble søkt etter fukt i himlingen men ikke funnet unormale verdier. For å utelukke skade i bakenforliggende konstruksjon, må det gjøres destruktivt inngrep.
 - Etasjeskiller er av trebjelkelag: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevhet gjennom gang og hall på 28 mm. Det er målt skjevheter også i de andre rommene. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggefeil eller at det er noe setninger i fundamentene.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn

dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad/vaskerom: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad/vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG3:
- Balkongdør i 2. etg: Døren har råteskader.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 22.04.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som

integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Mulighet for Altibox.

Parkering
Biloppstillingsplass med lader til el-bil.

Solforhold
Sol fra tidlig morgen til ca kl 16.00.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.
Det opplyses av selger at det har vært rotter i sameie og dette har blitt utbedret av fagfolk.
Det opplyses av selger at det kan medfølge en opsjon på kjøp av 3 m båtplass i Kirkebukta (bryggeanlegg ca 3 minutters gange fra leiligheten). Båtplassen koster ca 270.000,-.

Energi
Oppvarming
Balansert ventilasjon og elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på badet og i vindfanget. Mulighet for vedovn.

Info strømforbruk
Det opplyses av selger at de har et strømforbruk på ca 16-17000 kwh i året. Inkludert elbillader.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 600 000

Kommunale avgifter
Kr 15 611

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 11 103

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 834 552

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 338 209

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
92/396

Felleskostnader inkluderer
Det betales bygningsforsikring som fordeles etter eierbrøk på de 6 leilighetene som er i sameie.

Forretningsfører
Forretningsfører
Stig Nummeren Haslestad

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 32, bruksnummer 277, seksjonsnummer 6 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende er tinglyst på eiendommen:
4014/32/277/6

Festekontrakt tinglysdt 14.08.1888, dokumnetnr: 900034.
Festekontrakt har vilkår som forkjøpsrett til kommunen m.m.

Eiendommen er seksjonert 07.03.2003, dokumentnr:581, seksjon 6.
Formål: bolig.
Sameiebrøk:92/396.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for denne leiligheten datert 08.01.2024 og for påbygg, datert 14.11.2023. Det er i etterkant gitt tillatelse til veranda mot øst ut fra loftsetasjen. Denne ble oppført uten søknad/ uteglemt fra søknad og er nå omsøkt og godkjent. Kommunen orienterer likevel i tillatelsen datert 10.11.2023 at "et eventuelt krav om tilbakeføring vil være aktuelt ved omfattende arbeider tilknyttet takkonstruksjoner på bygget".
Mottatt byggetegninger fra Kragerø kommune, datert 12.03.2004. Disse stemmer ikke med dagens løsning da det er fjernet et vindu mot nord som er tegnet inn på tegning. Ellers ser det ut som at tegningene stemmer godt overrens med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.01.2024.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål i med bevaring av kulturmiljø, vern og utvikling i henhold til kommunedelplan for Kragerø Sentrum datert 13.04.2016, med tilhørende reguleringsbestemmelser Kragerø Havnefront datert 14.02.2007. Ihht til plankart er område avsatt/ utnyttet til boligbebyggelse.
Avsatt delareal på 5 kvm er avsatt som kjørevei/ feltnavn VEG. Delareal på 184 kvm er avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Sentrumsplanen med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
90 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 350 (Omkostninger totalt)
102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 702 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 705 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 350

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% ink.mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsbakke kr 25 000,-, Minimumsprovisjon kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Ansvarlig megler

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
05.05.2025

Notater



Velkommen til Bjørnsborgbakken 2A!



Fin innholdsrik selveier toppleilighet,
sentrumsnær beliggenhet med flott
sjøutsikt!



Gjennomført og stilren leilighet
over 2 plan.

1. etasje inneholder vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Åpen løsning mellom kjøkken og stue.





Flott og moderne kjøkken med innredning fra Telekjøkken og overskap fra Ikea.

Utgang til stor veranda på ca. 15 kvm.





Gjennomgående god standard.

Det er 2 soverom i 1. etasje. Det ene rommet har skyvedørsgarderobe.



Pent bad pusset opp i 2019.

Badet inneholder wc, dusjhjørne, håndvask med tilpassede skuffer og skap.

På innsiden av badet er et lite vaskerom med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.





Opp i leilighetens 2. etg. finner man
loftstue og 2 soverom.

Loftstue med utgang til veranda på ca. 13,5 kvm.



Det er 2 soverom i 2. etg. Begge med klesskap.





Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Biørnsborgbakken 2 A, 3770 KRAGERØ
- KRAGERØ kommune
- gnr. 32, bnr. 277, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 Rapportdato: 23.04.2025 Oppdragsnr.: 15711-1918 Referansenummer: QD7866

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



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 fuktspøk.

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.

Oppdragsnr.: 15711-1918

Befaringsdato: 22.04.2025

Side: 3 av 25

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 straktiltak 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

Oppdragsnr.: 15711-1918

Befaringsdato: 22.04.2025

Side: 4 av 25

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygning opprinnelig oppført i murkonstruksjon, på slutten av 1800- tallet. Leiligheten ble ombygd og tilbygd i 2002 og 2004. Badet ble oppgradert i 2019. Det er råte i den ene balkongsdøren og sprkker i tregulvet i gangen.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling.
Det er vinduer med isolerglass.
Bygningen har malte dører.
Det er to balkonger i trekonstruksjon.
Det er trapper av tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende slitasjegrad.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Det er innvendig trapp av tre.
Det er tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Det er sluk i nisje ved vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 140 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er brannvarsling i hele huset.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

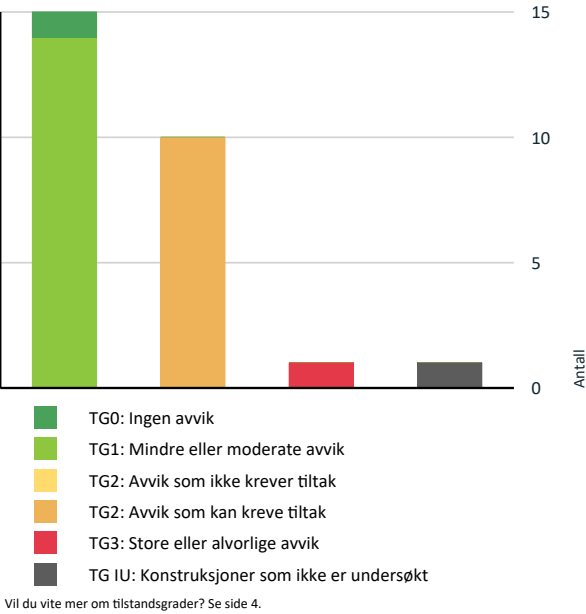
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

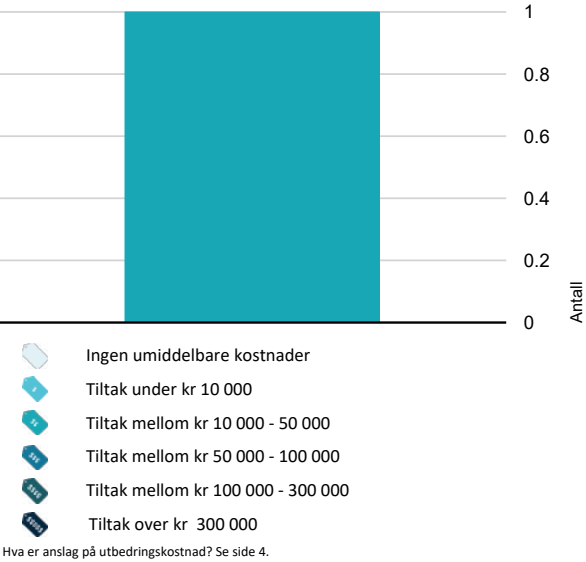
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er innhentet tegninger fra ombyggingen, godkjent i 2004, som i all vesentlighet stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.
Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.
Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - 2

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

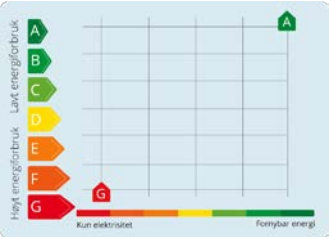
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg
2004	Tilbygg

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Karmen og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
På vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dører med alders- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold.



Dører - 2

Balkongdør i 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Døren har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to balkonger i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassebord må utbedres/skiftes.



Balkong i 2. etg. 13 kvm.



Balkong i . etg. 13 kvm.



TG 2 Utvendige trapper

Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvise råteskader i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader må utbedres.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er bruksmerker og bruksslitasje

I gangen er det sprekker i gulvet etter eldre lekkasje.

I boden er det missfarget i en liten del i himlingen. Det ble søkt etter fukt i himlingen men ikke funnet unormale verdier. For å utelukke skade i bakenforliggende konstruksjon, må det gjøres destruktivt inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

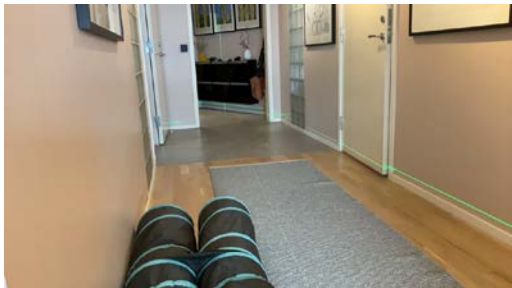
Vurdering av avvik:

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

Det ble målt skjevhet gjennom gang og hall på 28 mm. Det er målt skjevheter også i de andre rommene. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggfeil eller at det er noe setninger i fundamentene.

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.



TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig trapp av tre.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Konsekvens/tiltak**
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.

Tilstandsrapport



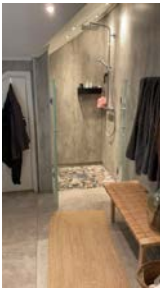
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

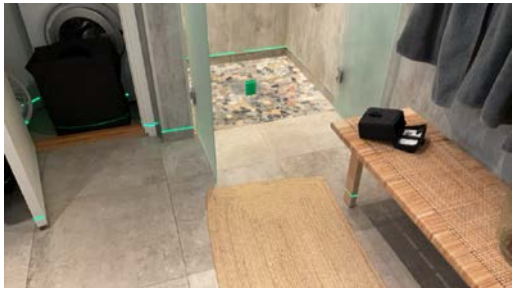
TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Det er sluk i nisje ved vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

(Det ble målt relativ luftfuktighet på 40 % ved 19 grader celcius. Mugg kan vokse på flaten hvis den blir kaldere enn 11,5 grader).



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

- 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

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I følge egenerklæringen foreligger det samsvarserklæring.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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



Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- 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

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



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 brannvarsling i hele huset.

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

Nei

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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

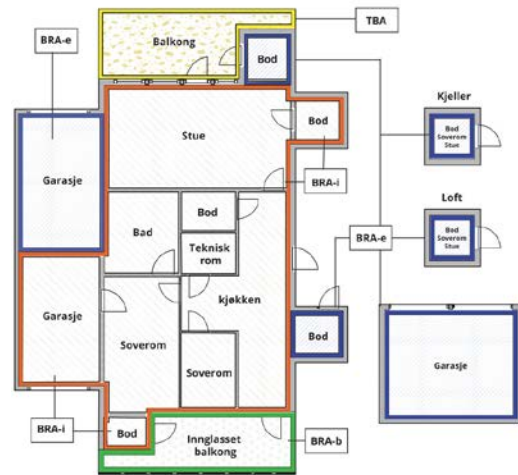
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89			89	
2.Etasje	28			28	
SUM	117				
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Gang, Soverom, Kott, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken/spisestue		
2.Etasje	Trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er innhentet tegninger fra ombyggingen, godkjent i 2004, som i all vesentlighet stemmer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøden er under 1,9 meter på toppen av trappen i 2. etg.

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	115	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Stig Nummeren Haslestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	32	277		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse							
Biørnsborgbakken 2 A							
Hjemmelshaver							
Haslestad Stig Nummeren, Kragerø Kommune							
Kommentar							
Eierandel							
92 / 396							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentralt beliggende med gangavstand til Kragerø sentrum, butikker, off. badeplasser, bibliotek, skole, svømmehall, mm. Det er flott utsikt over byen og skjærgården.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
67 500	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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:
- ii) **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.
- iii) **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.
- iv) **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.
- v) **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.
- vi) **Tilstandsgrad 4, TG4:**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 TG4 skal gis sjablongmessig anslag.
- vii) **Tilstandsgrad 5, TG5:**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 TG5 skal gis sjablongmessig anslag.
- viii) **Tilstandsgrad 6, TG6:**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 TG6 skal gis sjablongmessig anslag.
- ix) **Tilstandsgrad 7, TG7:**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 TG7 skal gis sjablongmessig anslag.
- x) **Tilstandsgrad 8, TG8:**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 TG8 skal gis sjablongmessig anslag.
- xi) **Tilstandsgrad 9, TG9:**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 TG9 skal gis sjablongmessig anslag.
- xii) **Tilstandsgrad 10, TG10:**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 TG10 skal gis sjablongmessig anslag.

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QD7866>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250069	
Selger 1 navn	
Stig Nummeren Haslestad	
Gateadresse	
Biørnsborgbakken 2A	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalendr.	

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

Initialer selger: SNH

Document reference: 1302250069

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt nytt bad i 2019

Arbeid utført av

Kragerøsnekkeren

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert helt inn

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Da leiligheten ble bygd, så har entreprenør glemt å legge lufting ut på tak. Dette medførte at vi fikk rotter inn i stubbloft. Alt dette ble rettet opp/byttet i.f.m. nytt bad i 2019, og problemet har vært helt borte etter dette

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt nytt el-anlegg på badet ifm renovering - byttet varmtvannstank og varmekabler på badet

Arbeid utført av

EL Installasjon Øystein Nilsen AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lader med 32 A sikring m/jordfeilbryter. Inninstallert av Kragerø installasjon i 2018

14

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302250069

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt ny terrasse i 2. etarsje. Ny i 2019

Arbeid utført av

Kragerøsnekkeren

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302250069

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250069

E-Signing validated

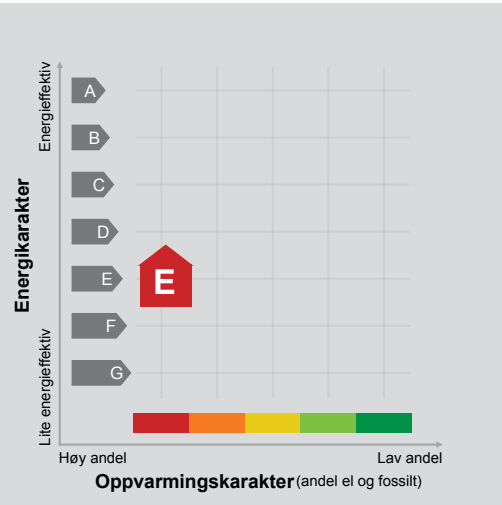
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Haslestad	e19df06ce78629971a5251fe2530fa20fcf3579e	08.04.2025 12:22:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250069

- 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>

Adresse	Biørnsborgbakken 2A
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	165352297
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-109561
Dato	23.04.2025



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.

Kragerø kommune
Bygg og areal

Ferdigattest
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
JpID: 23/30126

Ansvarlig søker: Arkitekthuset Kragerø As P.A.Heuchs gate 25 3770 Kragerø	Tiltakshaver: Stig Nummeren Haslestad Biørnsborgbakken 2a 3770 Kragerø
---	--

Ferdigattest gitt for

Adresse: Biørnsborgbakken 2A	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 277	Festenr.	Seksjonsnr.
--	-----------------------	------------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art

Vedtaksdato	Saksnr
14.11.2023	0053/04, datert 28.04.2004

Dato for søknad om ferdigattest: Komplettering 02.11.2023	5. juli 2023
--	--------------

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

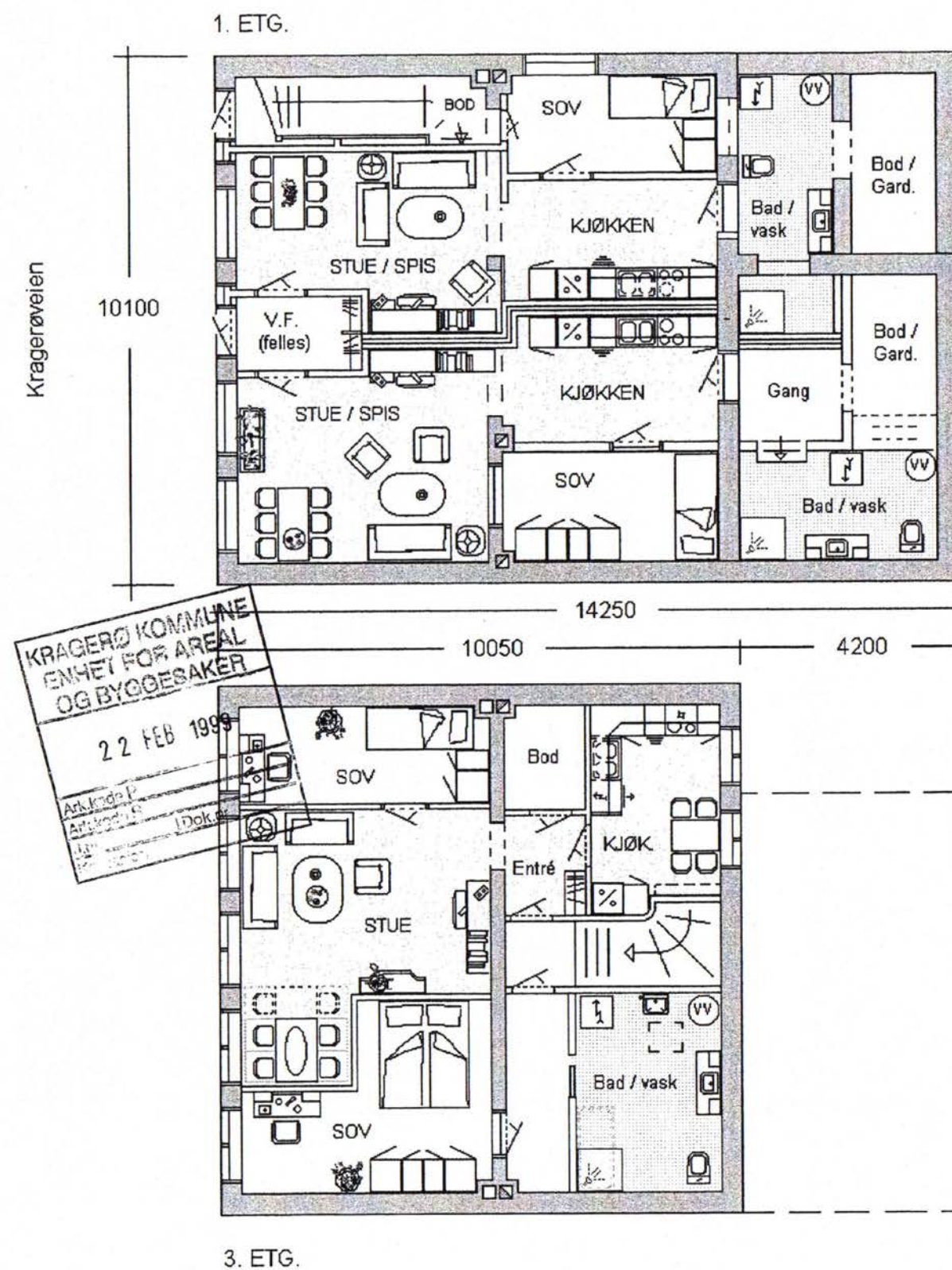
- Merknader:**
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
 - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato 14.11.2023	Underskrift Angelica Maria Talley <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
-------------	---------------------------	--

Gebyr

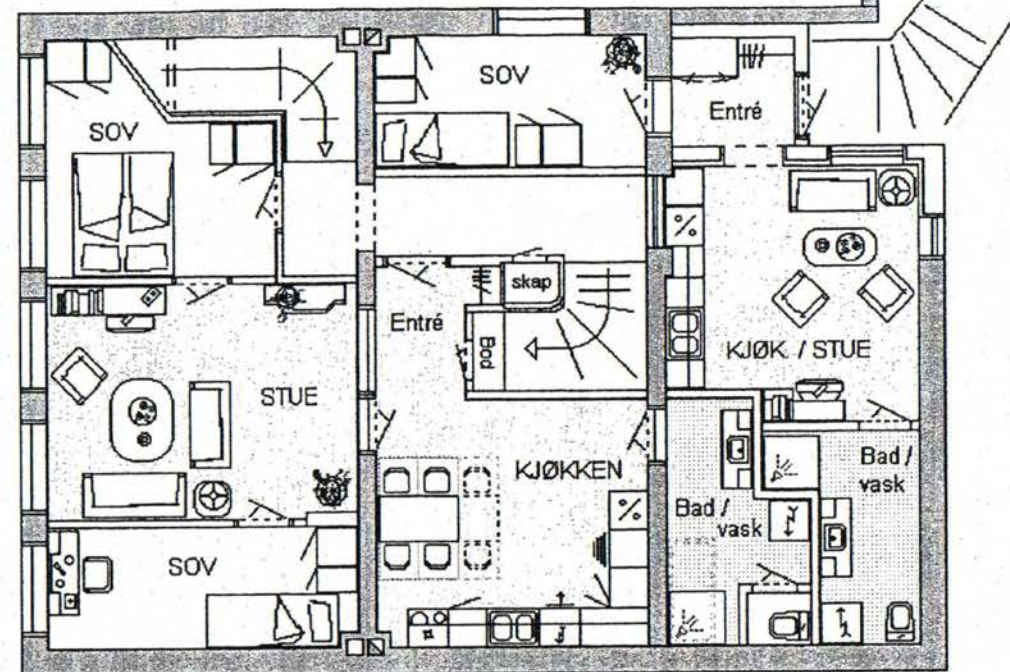
Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr	Ferdigstilling av tiltak 6 år etter igangsetting, jf § 14 punkt 5 i gebyrregulativet	5285	1	5285	Stig Nummeren Haslestad

120)
VESTMARGÅRDEN' - Rehabilitering 1999



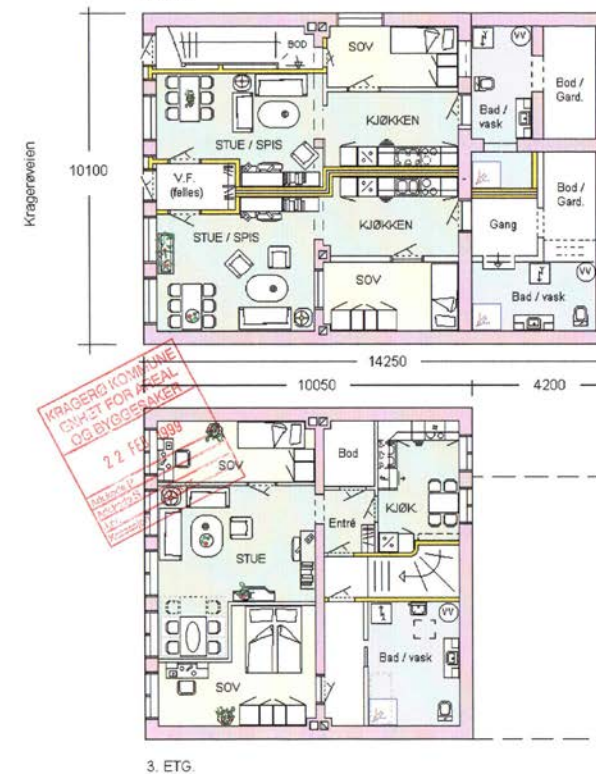
121)

2. ETG.

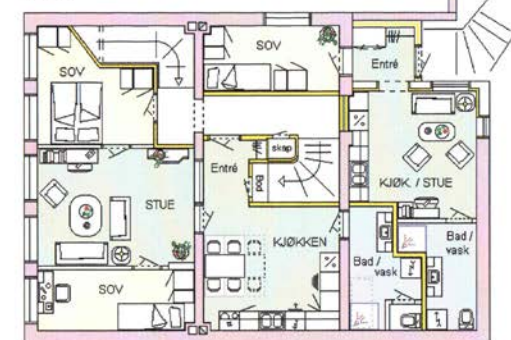


'VESTMARGÅRDEN' - Rehabilitering 1999

1. ETG.



2. ETG.



Opprinnelig, og/eller tidligere konstruksjoner - hovedsakelig i tegsten.



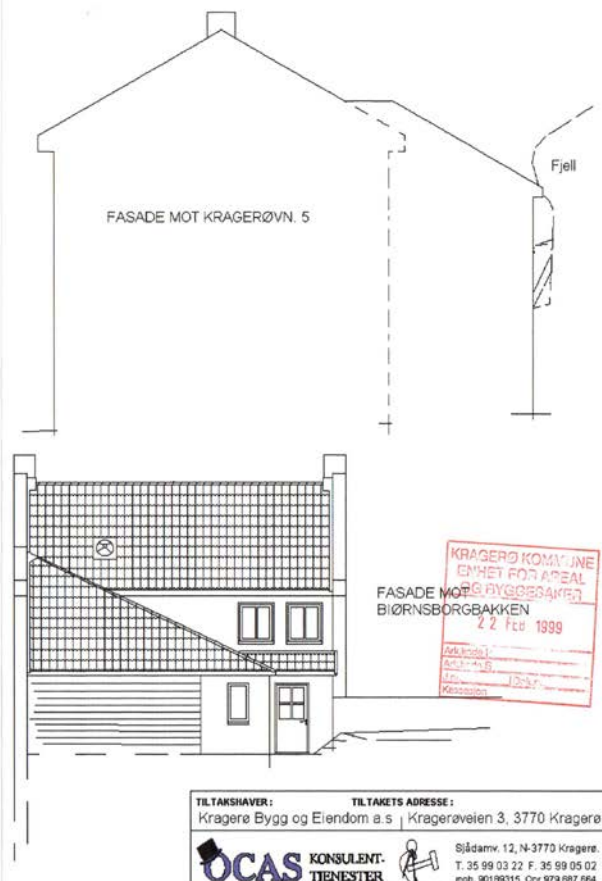
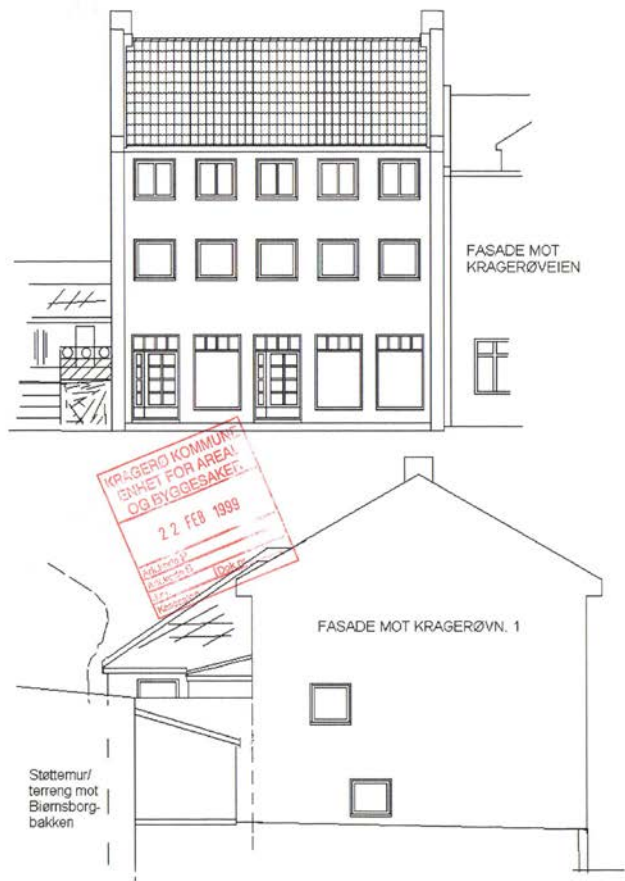
MÅL 1:100

TILTAKSHVER:	Kragere Bygg og Eiendom a.s	TYPE / 1:	1999 / 1	DATE:	0199-1
TILTAKETS ADRESSE:	G/Bnr. 32 / 277	Grunnfate:	143.9 m²		
	Kragerøveien 3, 3770 Kragere	Boligareal:	317.7 m²		
		Beregnet areal:	m²		



Gjådamr. 12, N-3770 Kragere.
T. 35 99 03 22 F. 35 99 05 02
mob. 90189315 Onr 979 687 684



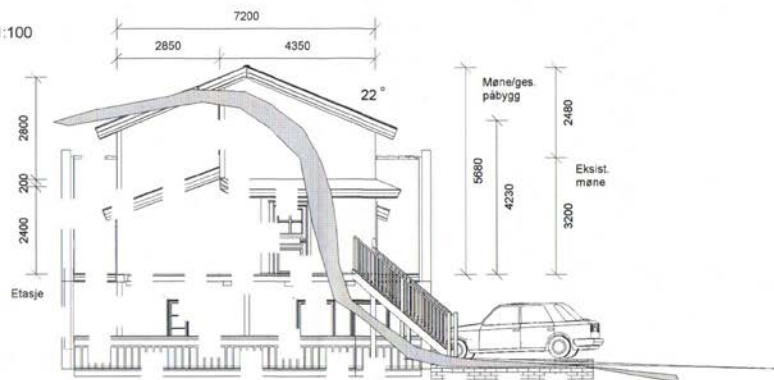


TILTAKSHAVER: TILTAKETS ADRESSE:
Kragere Bygg og Eiendom a.s | Kragereveien 3, 3770 Kragere

OCAS KONSULENT- TJENESTER

Sjødamr. 12, N-3770 Kragere.
T. 35 99 03 22 F. 35 99 05 02
mob. 90199315 Onr 979 087 064

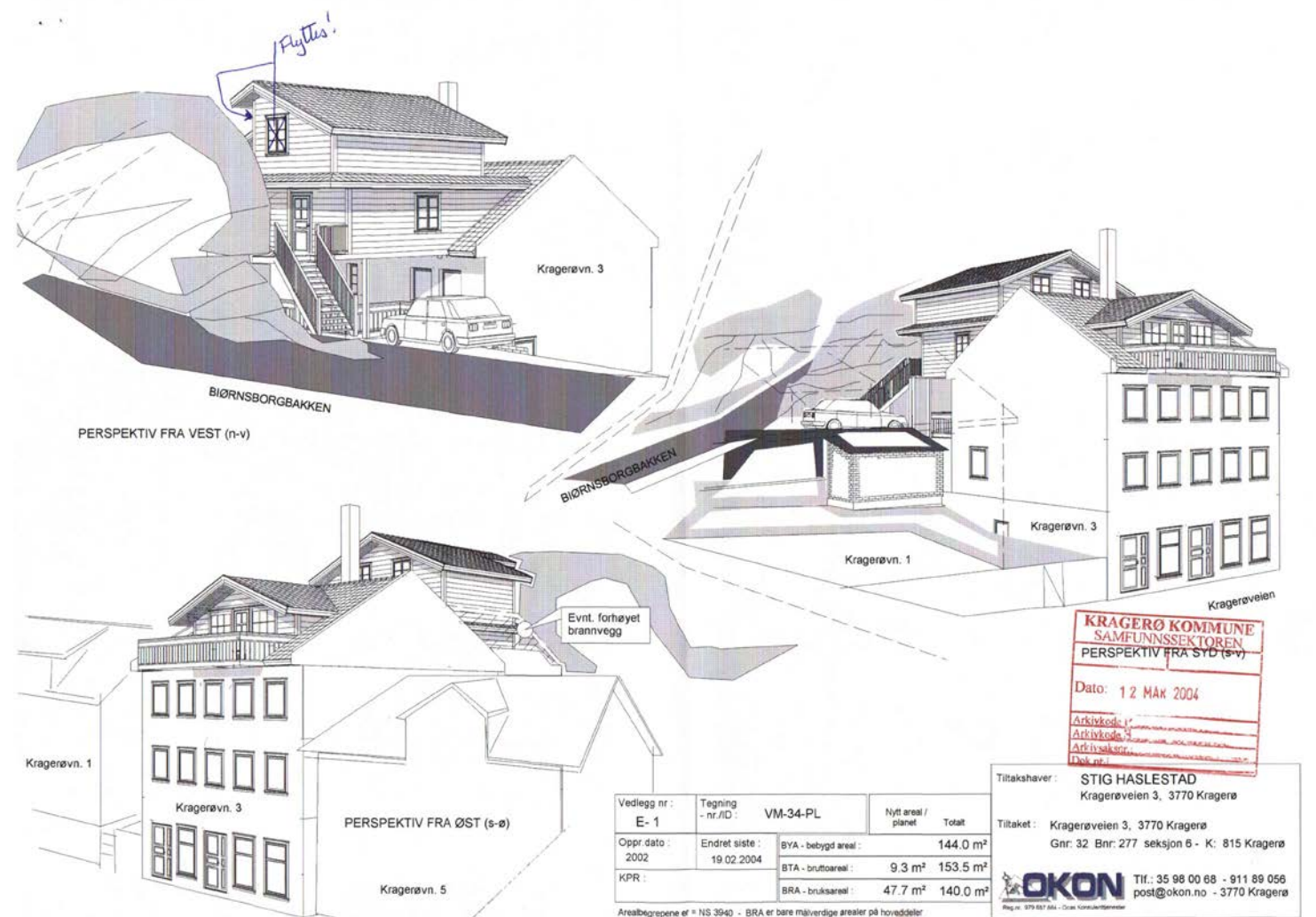
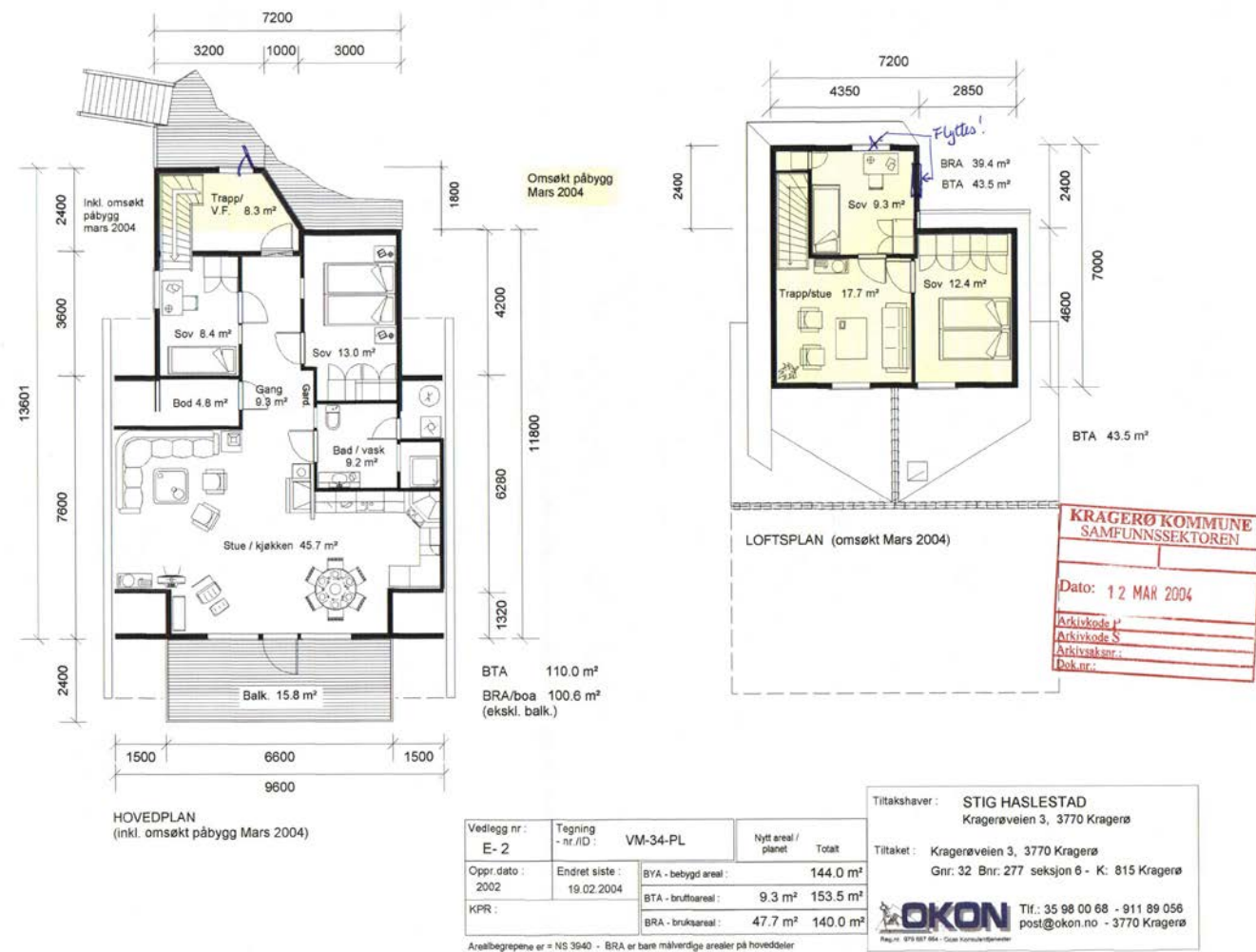
(FASADE)SNITT 1:100

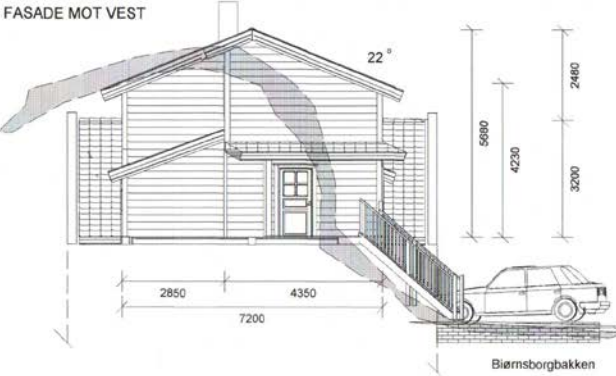


Tiltakshaver: STIG HASLESTAD Kragereveien 3, 3770 Kragere	
Tiltaket: Kragereveien 3, 3770 Kragere Gnr: 32 Bnr: 277 seksjon 6 - K: 815 Kragere	
Tilf.: 35 98 00 88 - 911 89 056 post@okon.no - 3770 Kragere	

Vedlegg nr.: E- 2.2	Tegning - nr./ID: VM-34-SN	Nytt areal / planet	Totalt
Oppr dato: 2002	Endret siste: 19.02.2004	BYA - bebygd areal:	144.0 m²
KPR:		BTA - bruttoareal:	9.3 m² 153.5 m²
		BRA - bruksareal:	47.7 m² 140.0 m²

Arealbegrepene er * NS 3940 - BRA er bare målbare arealer på hoveddele





KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Kragerøveien

Dato: 12 MAR 2004

Arkivkode P

Arkivkode S

Arkivaksnr

Dok.nr.

Vedlegg nr:	Tegning - nr./ID:	Nytt areal / planet	Totalt
E- 1.1	VM-34-FA		
Oppr dato: 2002	Endret siste: 19.02.2004	BYA - bebygd areal:	144.0 m²
		BTA - bruttoareal:	9.3 m² 153.5 m²
KPR:		BRA - bruksareal:	47.7 m² 140.0 m²

Arealbegrepene er NS 3940 - BRA er bare målvendige arealer på hoveddeler

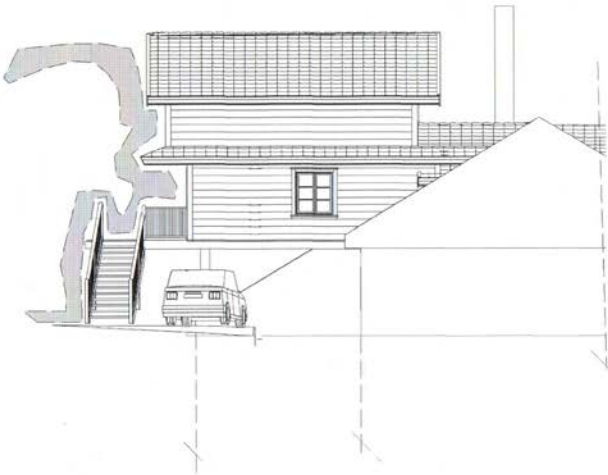
Tiltakshaver: STIG HASLESTAD
Kragerøveien 3, 3770 Kragerø

Tiltaket: Kragerøveien 3, 3770 Kragerø
Gnr: 32 Bnr: 277 seksjon 6 - K: 815 Kragerø

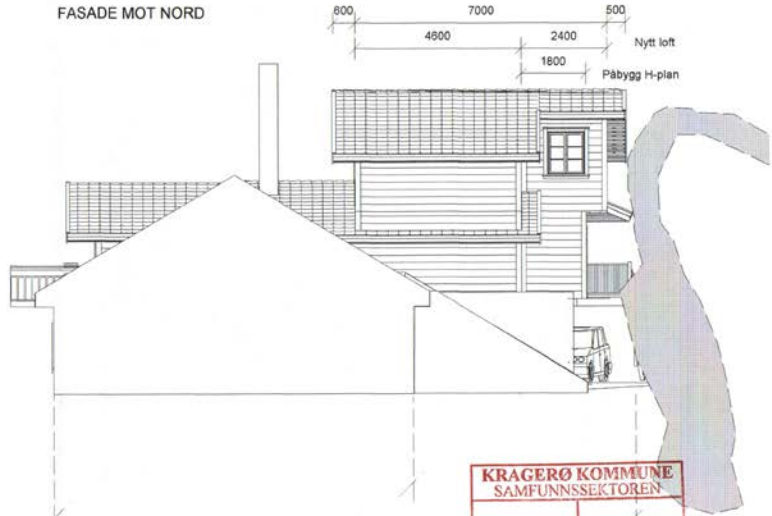
OKON Tlf.: 35 98 00 68 - 911 89 056
post@okon.no - 3770 Kragerø

Reg.no: 879 887 884 - Oslo Kommune/Byggesaker

FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Kragerøveien

Dato: 12 MAR 2004

Arkivkode P

Arkivkode S

Arkivaksnr

Dok.nr.

Vedlegg nr:	Tegning - nr./ID:	Nytt areal / planet	Totalt
E- 1.2	VM-34-FA2		
Oppr dato: 2002	Endret siste: 19.02.2004	BYA - bebygd areal:	144.0 m²
		BTA - bruttoareal:	9.3 m² 153.5 m²
KPR:		BRA - bruksareal:	47.7 m² 140.0 m²

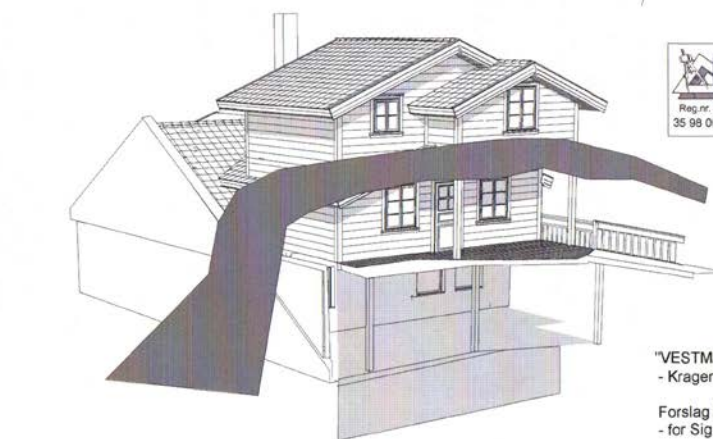
Arealbegrepene er NS 3940 - BRA er bare målvendige arealer på hoveddeler

Tiltakshaver: STIG HASLESTAD
Kragerøveien 3, 3770 Kragerø

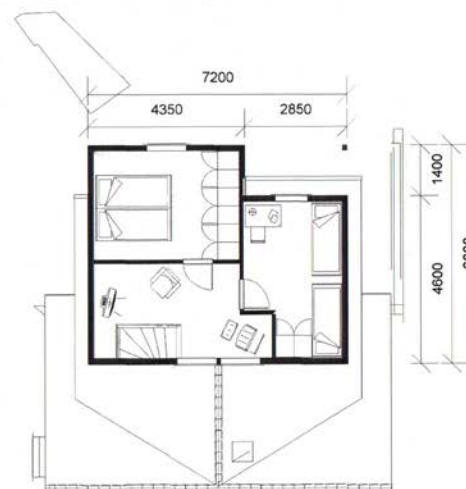
Tiltaket: Kragerøveien 3, 3770 Kragerø
Gnr: 32 Bnr: 277 seksjon 6 - K: 815 Kragerø

OKON Tlf.: 35 98 00 68 - 911 89 056
post@okon.no - 3770 Kragerø

Reg.no: 879 887 884 - Oslo Kommune/Byggesaker



 **OKON**
Reg.nr. 979 687 564 - Ocas Konsultantjenester
35 98 00 68/ 911 89 056 - post@okon.no

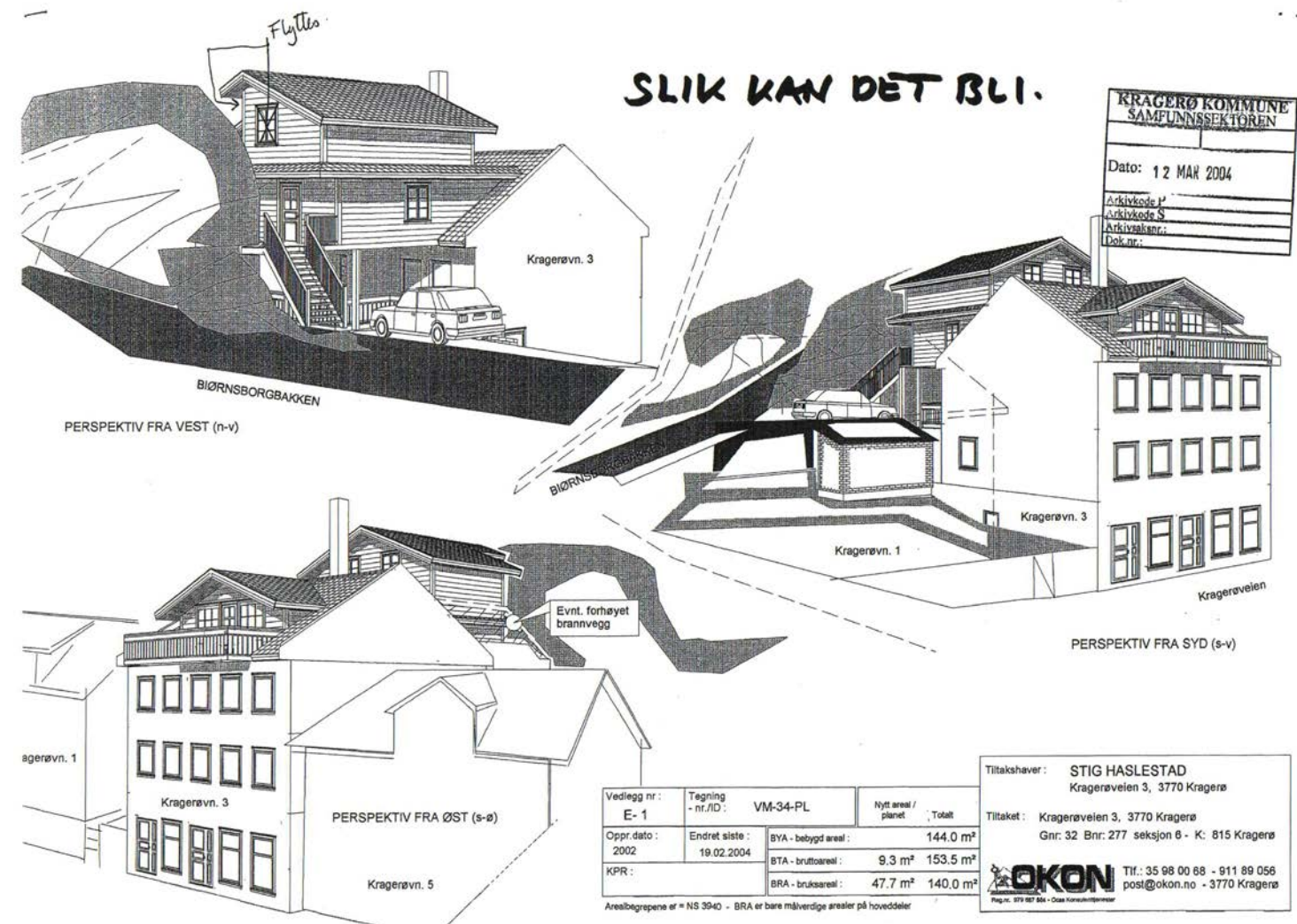


"VESTMARGÅRDEN"
- Kragerøveien 3

Forslag til påbygg loftsleilighet
- for Sig Haslestad

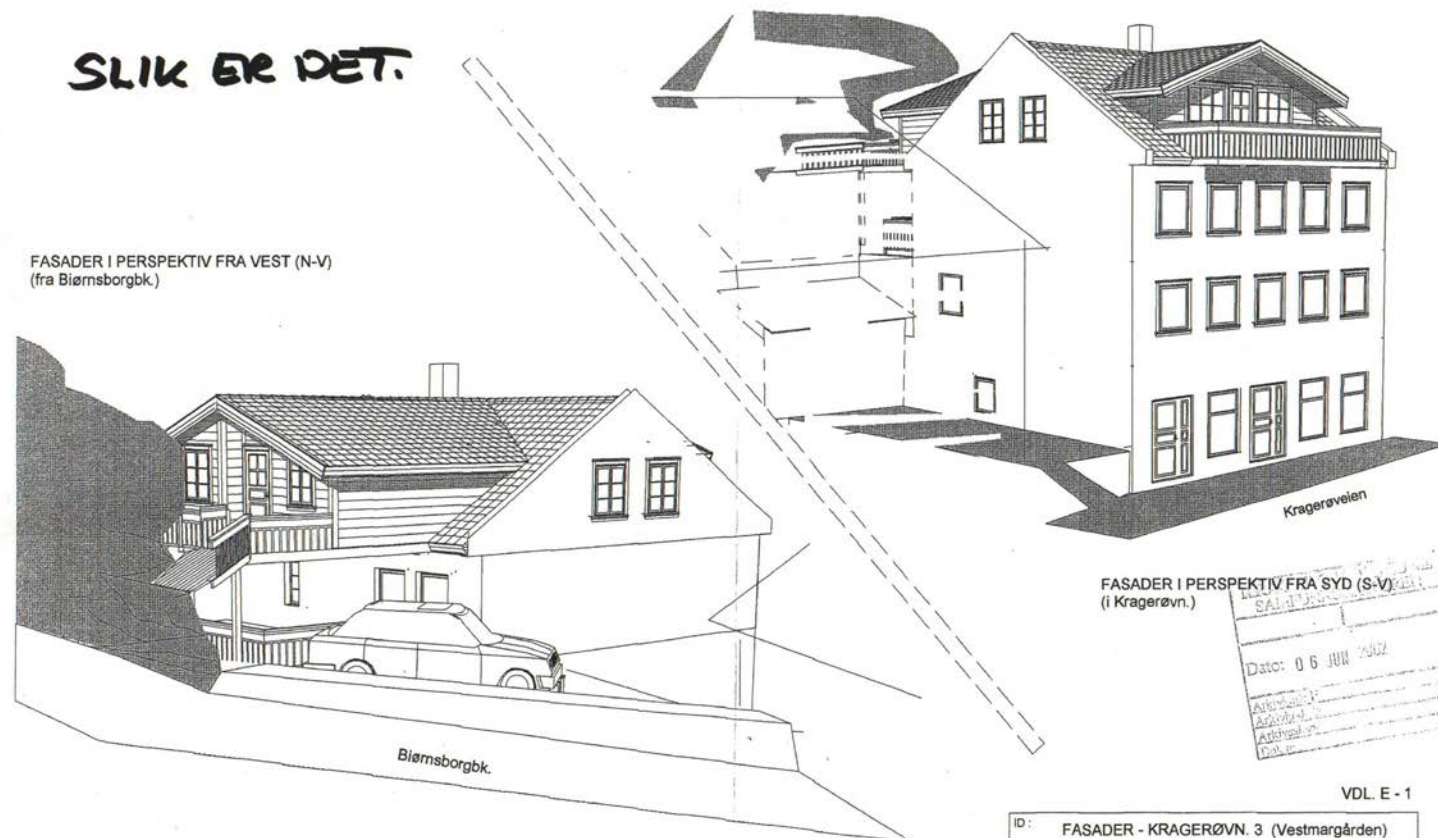
07.10.2003

32/277



SLIK ER DET.

FASADER I PERSPEKTIV FRA VEST (N-V)
(fra Blørnsborgbk.)

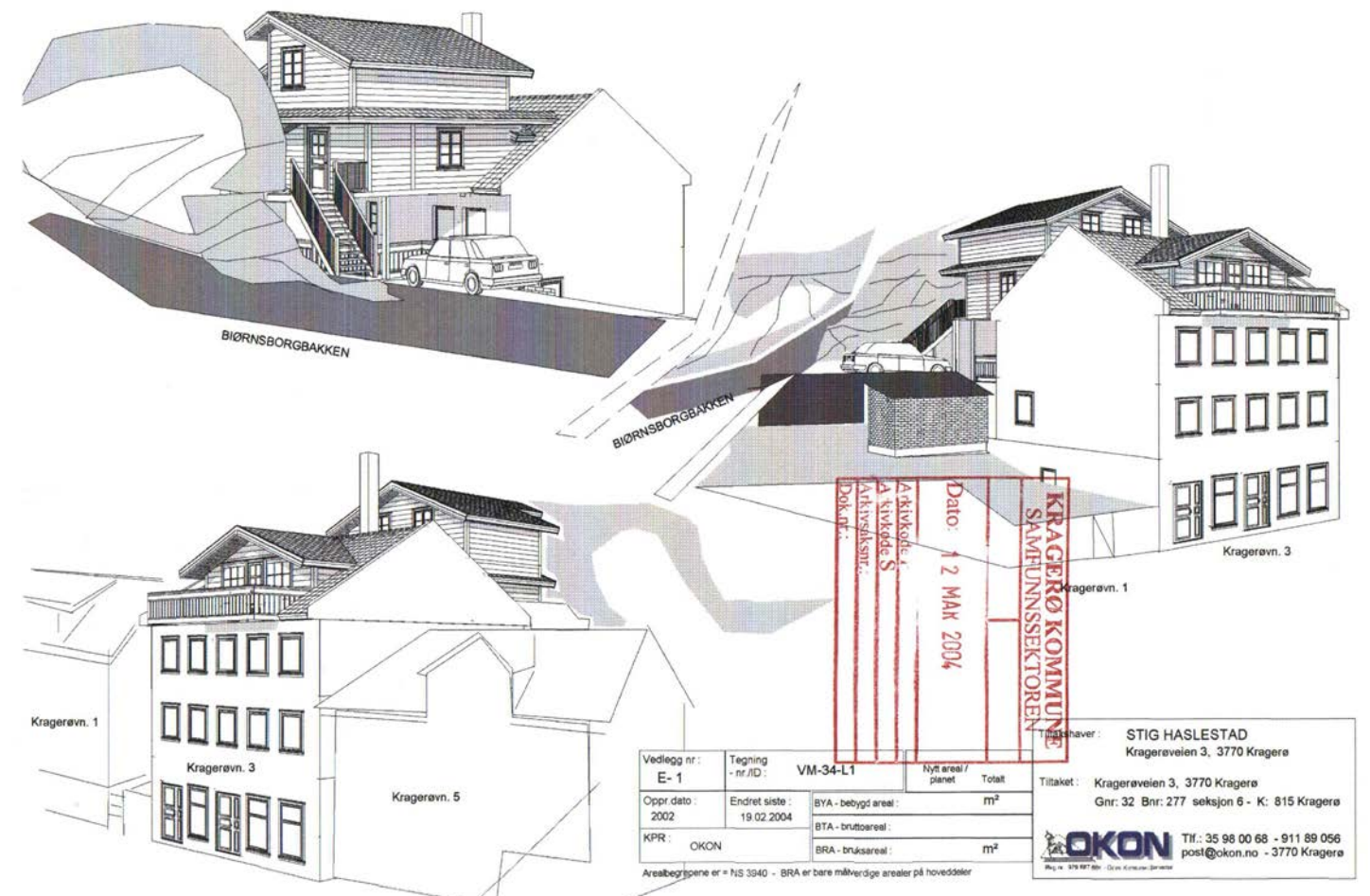


FASADER I PERSPEKTIV FRA SYD (S-V)
(i Kragerøvn.)



VDL E - 1

ID:	FASADER - KRAGERØVN. 3 (Vestmargården)
Tegn.:	VM32PRS
Endret siste:	03.06.2002
	
Reg.nr. 979 687 664 - Odel Konsultant/teknisk Kragerø - T.: 35 98 00 68 - post@okon.no	



Vedlegg nr.:	E-1	Tegning nr./ID:	VM-34-L1	Nytt areal / planet	Totalt	Tiltaket:	Kragerøvn. 3, 3770 Kragerø
Oppr.dato:	2002	Endret siste:	19.02.2004	BYA - bebygd areal:	m ²	Gnr: 32 Bnr: 277 seksjon 6 - K: 815 Kragerø	
KPR:	OKON			BTA - bruttoareal:	m ²		
				BRA - bruksareal:	m ²		

Arealsbegrensning er NS 3940 - BRA er bare måltverdig arealer på hoveddeler

Tiltakshaver:	STIG HASLESTAD
Tiltaket:	Kragerøvn. 3, 3770 Kragerø
Gnr: 32 Bnr: 277 seksjon 6 - K: 815 Kragerø	
	
Reg.nr. 979 687 664 - Odel Konsultant/teknisk	

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Tinglyst 07.03.2003

Dbnr. 581.

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0815	Kragerø	32	277	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
0.09.12.0136.0.075	Kragerø Bygg og Eiendom AS	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	60	11			21			31			41			51		
2	B	60	12			22			32			42			52		
3	B	70	13			23			33			43			53		
4	B	33	14			24			34			44			54		
5	B	81	15			25			35			45			55		
6	B	92	16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						396	= nevner:			396							

4. Supplerende tekst ^{a)}
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

i. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Indertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☒ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- ☐ bruksenhets areal.
eller
☐ bruksenhets innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)⁷⁾ ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
- ☐ eller kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
- ☒ eller kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

S. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På teiningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

ted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(ør)

Kragerø

Krigerø Bygg og Eiendom AS

Terje Johansen

Asbjørn Nilsen

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysings-papir.
- 2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasjeseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
- 7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

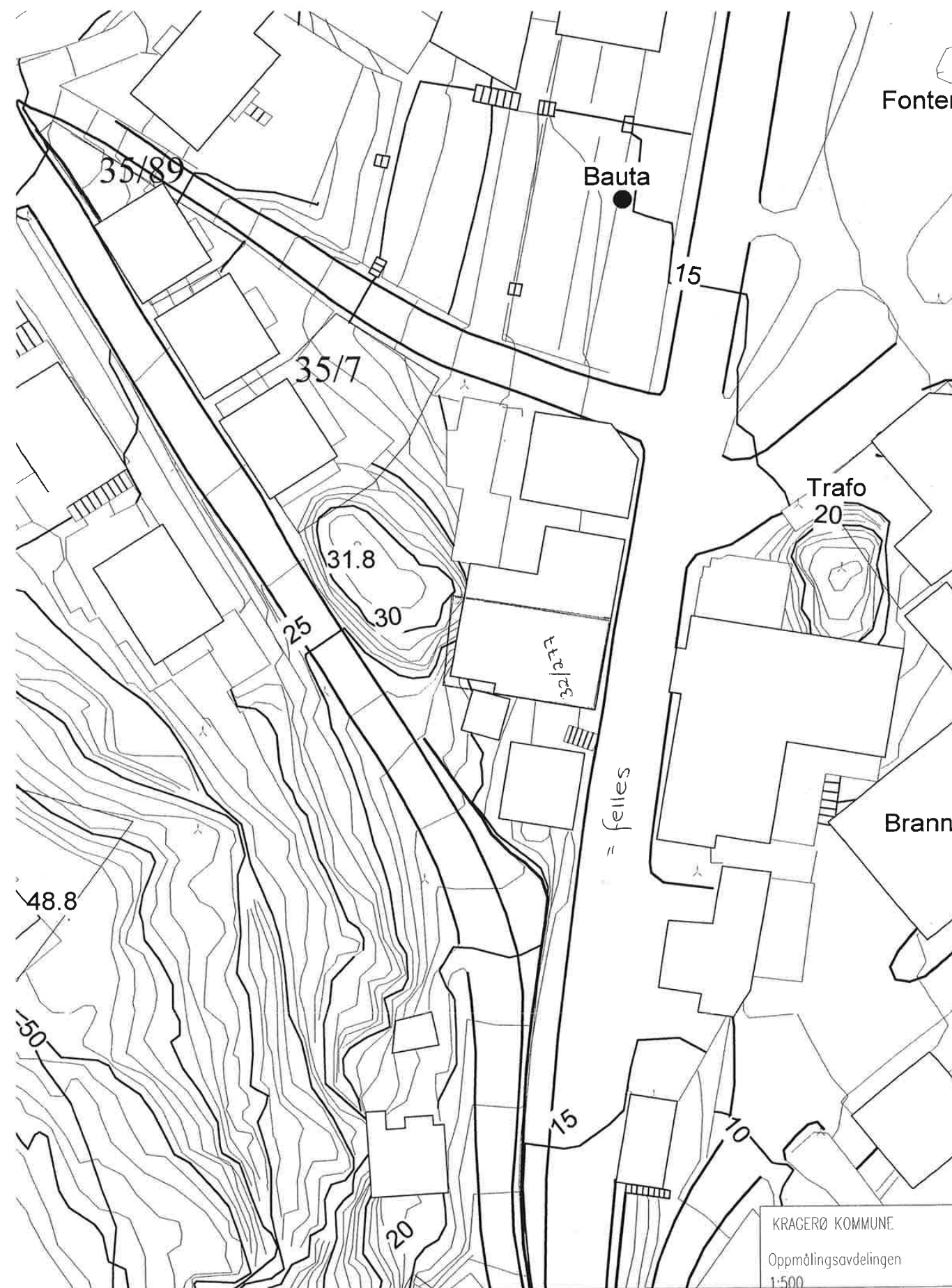
Befaring er foretatt

Kommunen erklærer at tillatelse
til seksjonering er gitt for:

Gnr. 32, bnr. 277, snr. 1-6 i Kragerø kommune

Dato 20.01.2003 Hilde J. Skindalen

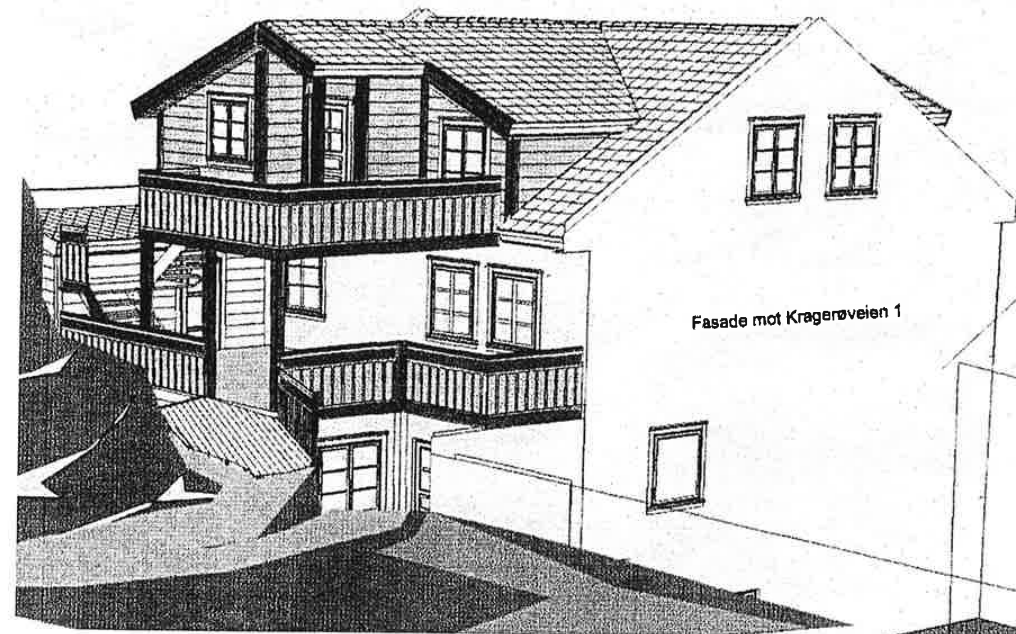
KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER



Tegning vist mot Kragerøveien.



Tegning vist mot Bjørnsborgbakken.



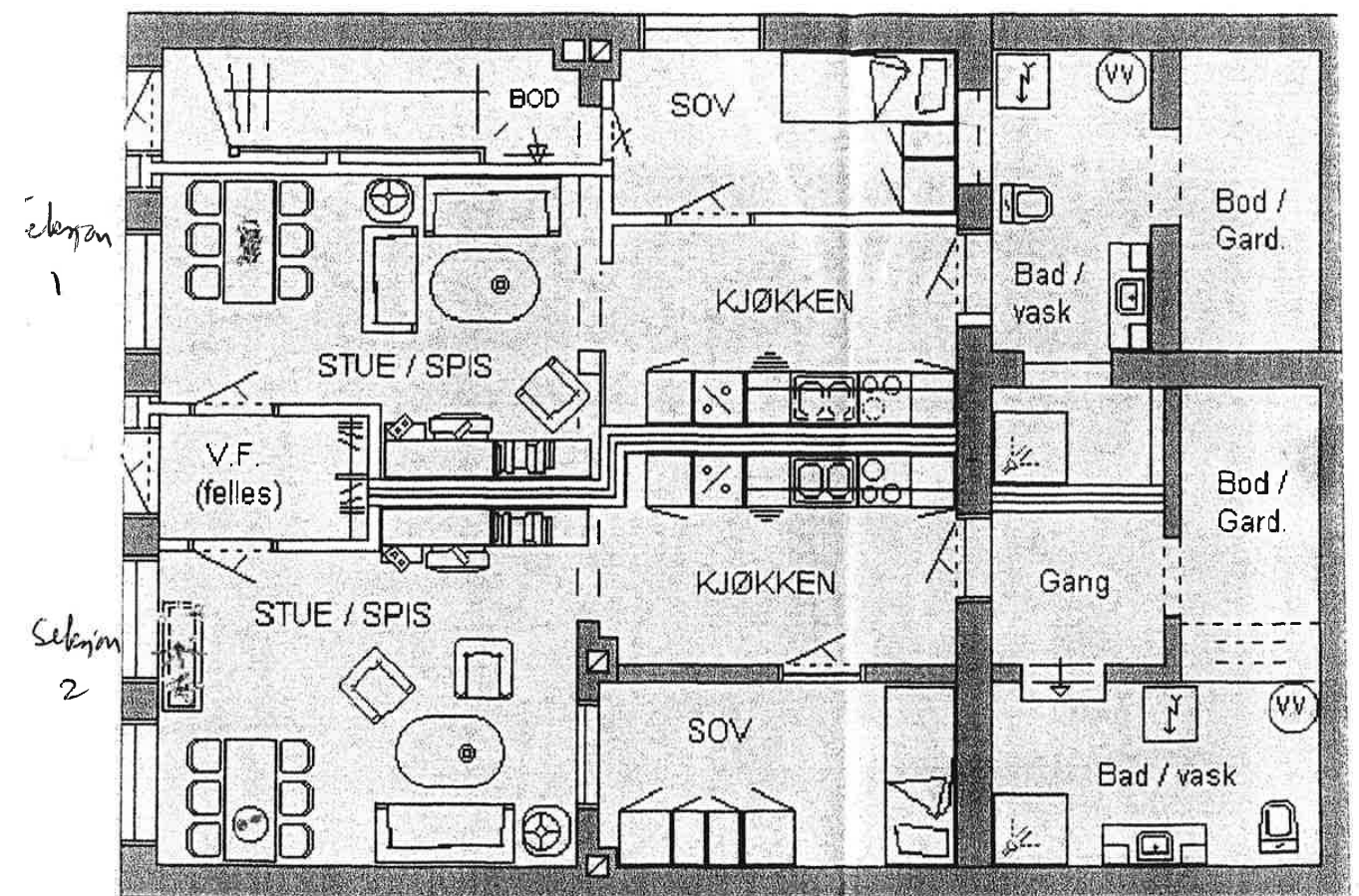
2 stk 2-roms leiligheter i 1 ste etg.

Vitale mål:

Bruksareal 61 kvm.

Boareal 58 kvm.

- Leilighetene er totalt renoverert i år 2000 med eik laminatgulver, malt miljøtapet, ny kjøkkeninnredning (i en av leilighetene) og nytt elektrisk samt vvs anlegg.
- Egen inngangsdør.
- Elektrisk oppvarming.
- Ferdig opplegg for kabel-tv.



Ferdig renovert 1 stk 3-roms leilighet og 1 stk 2 roms leilighet i 2 dre. Etg.

Vitale mål:

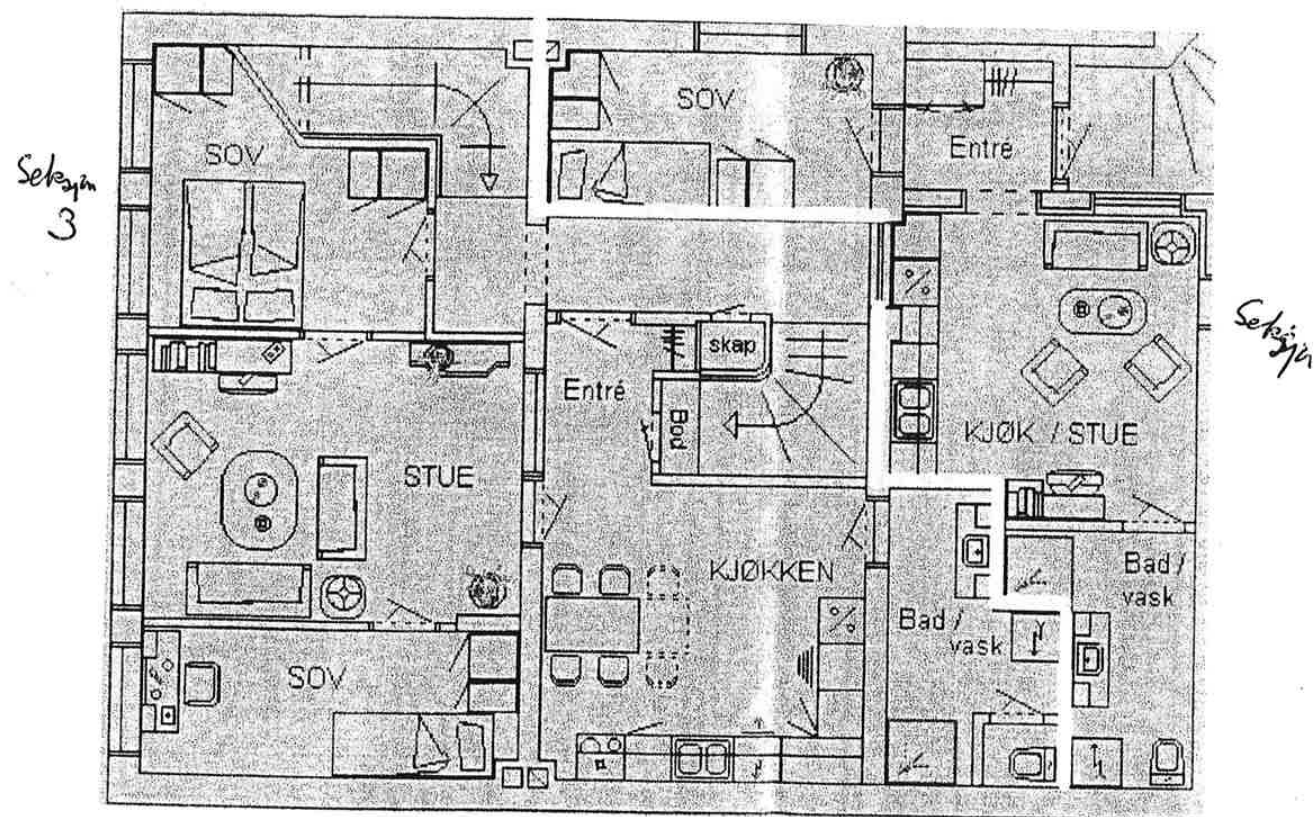
3-roms bruksareal 73 kvm.

3-roms boareal 66,5 kvm.

2-roms bruksareal 37,4 kvm.

2-roms boareal 30,8 kvm.

- Leilighetene er totalt renovert i år 2000 med eik laminatgulver, malt miljøtapet, ny kjøkkeninnredning (3-roms) og nytt elektrisk samt vvs anlegg.
- Eget intercomanlegg med mekanisk åpning av inngangsdør.
- Elektrisk oppvarming.
- Ferdig opplegg for kabel-tv.



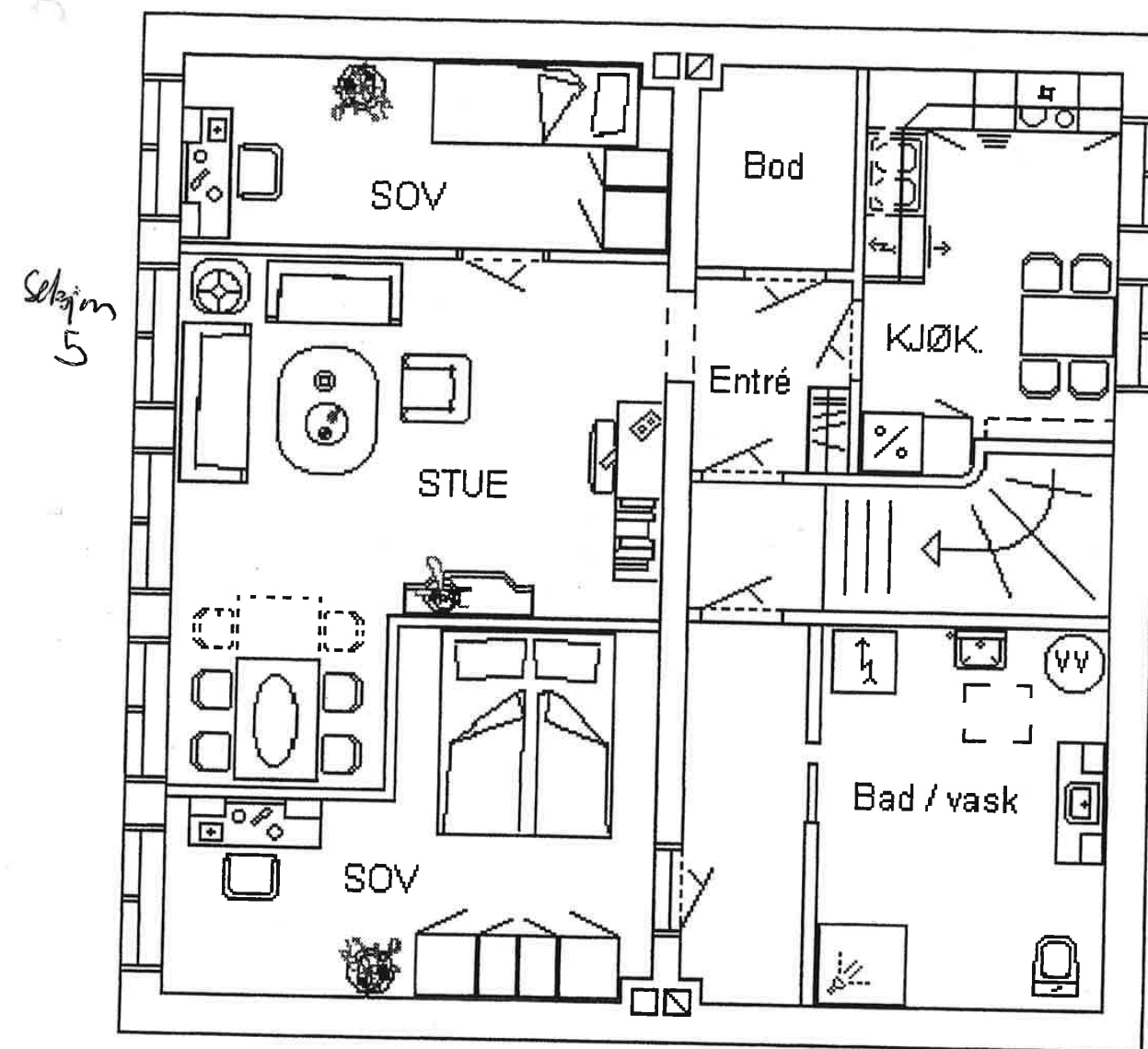
Ferdig renovert 3-roms leilighet i 3 dje. Etg.

Vitale mål:

Bruksareal 84,6 kvm.

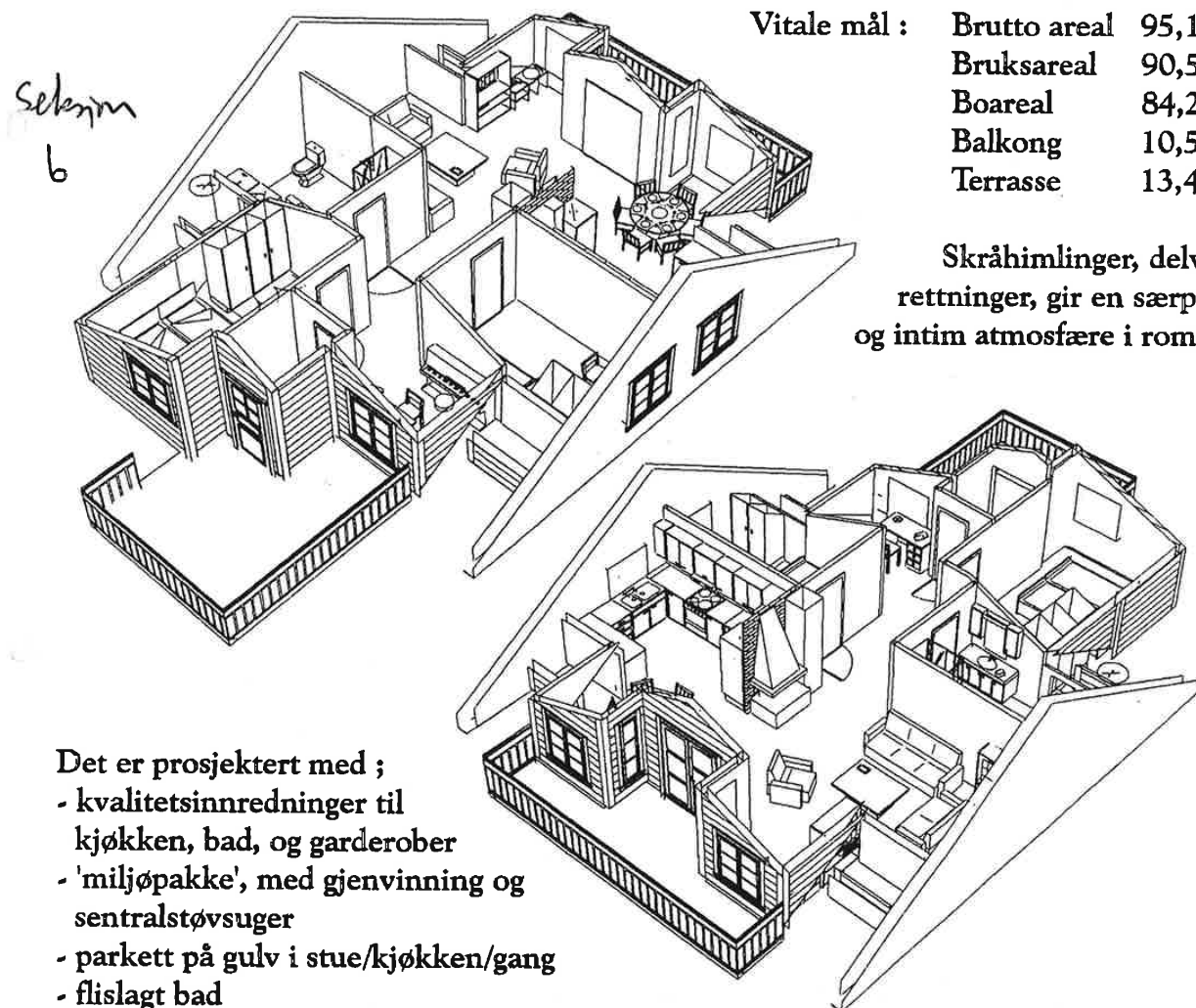
Boareal 79 kvm.

- Leiligheten er totalt renovert i år 2000 med eik laminatgulver, malt miljøtapet, ny kjøkkeninnredning og nytt elektrisk samt vvs anlegg.
- Eget intercomanlegg med mekanisk åpning av inngangsdør.
- Vedovn og el. Oppvarming.
- Ferdig opplegg for kabel-tv.



Prosjektert loftsleilighet med godkjent byggetillatelse.

Leiligheten er prosjektert med 2 soverom, stue/kjøkken i åpen løsning, arbeids-alkove, balkong mot øst, terrasse mot vest, og div. stuve-kott.



Vitale mål :	Brutto areal	95,1 kvm
	Bruksareal	90,5 kvm
	Boareal	84,2 kvm
	Balkong	10,5 kvm
	Terrasse	13,4 kvm

Skråhimlinger, delvis i 2 retninger, gir en særpreget, og intim atmosfære i rommene.

- Det er prosjektert med ;
- kvalitetsinnredninger til kjøkken, bad, og garderober
 - 'miljøpakke', med gjenvinning og sentralstøvsuger
 - parkett på gulv i stue/kjøkken/gang
 - flislagt bad
 - egen pipe, med peis og/eller ovn
 - panel, brystpanel, og/eller 2-delt tapet i stue/gang

SAMEIEVEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er Vestmargården

§ 2

Eiendommen gnr. 32 bnr.277 i Kragerø kommune ligger i sameie mellom eierne av de seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal.

§ 3

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med eksklusiv bruksrett, er fellesarealer. Disse vedtektene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere, som berøres av endringen, samtykker i det.

§ 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordelingen i § 5. Overfor tredjemann (kreditor) er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet kan det kreves at den enkelte sameier utsteder en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjon og tilhørende bruksretter i fellesareal. Pantobligasjonen skal ha prioritet etter 75% av første tinglyste overdragelsespris, uten opptrinnsrett. Sikkerhetsbeløpet utgjør kr., som fordeles med kr. på hver seksjon.

Vedtak etter annet avsnitt må gjøres med to tredjedelers flertall, jfr. lov om eierseksjoner § 12, fjerde ledd, nr. 2.

§ 5

Fellesutgifter

Bruksavhengige utgifter til fellesanlegget fordeles mellom seksjonseierne i forhold til bruken.

Vedlikeholdsutgifter vedr. tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonen på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

§ 6

Utgifter til vedlikehold av utvendige kommunikasjons- og friarealer fordeles likt mellom seksjonseierne uten hensyn til sameiebrøken.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal svare for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameierstyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

§ 7

Organisering av sameiet.

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall, og alle styremedlemmene må være til stede.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

Styret velges av årsmøte (sameiemøte) og består av 2 medlemmer. Funksjonstiden for styret er to år således at et styremedlem er på valg hver år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Første periode sitter 1 styremedlem et år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer velges av og blant boligseksjonseierne og deres ektefeller/samboere.

Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte.

Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

I fellesanliggende representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser for øvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres.

§ 8

Sameiets øverste organ.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme hver for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20, dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsrapport.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Budsjett.
5. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentant.
7. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Valg.

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter krever 2/3, to tredjedelers flertall.

§ 10

Regnskap/budsjett

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeledes skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett over neste års drift.

§ 11

Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiermøte fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

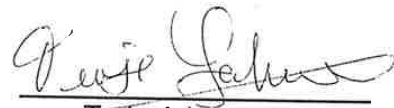
§ 12

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

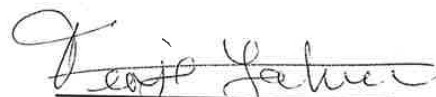
§ 13

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Kragerø, den 15/1-03


Terje Johansen
formann


Asbjørn Nilsen
styremedlem


Terje Johansen
møteleder

SAMEIEVEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er Vestmargården

§ 2

Eiendommen gnr. 32 bnr.277 i Kragerø kommune ligger i sameie mellom eierne av de seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal.

§ 3

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med eksklusiv bruksrett, er fellesarealer. Disse vedtektene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere, som berøres av endringen, samtykker i det.

§ 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordelingen i § 5. Overfor tredjemann (kreditor) er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet kan det kreves at den enkelte sameier utsteder en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjon og tilhørende bruksretter i fellesareal. Pantobligasjonen skal ha prioritet etter 75% av første tinglyste overdragelsespris, uten opptrinnsrett. Sikkerhetsbeløpet utgjør kr., som fordeles med kr. på hver seksjon.

Vedtak etter annet avsnitt må gjøres med to tredjedelers flertall, jfr. lov om eierseksjoner § 12, fjerde ledd, nr. 2.

§ 5

Fellesutgifter

Bruksavhengige utgifter til fellesanlegget fordeles mellom seksjonseierne i forhold til bruken.

Vedlikeholdsutgifter vedr. tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonen på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

§ 6

Utgifter til vedlikehold av utvendige kommunikasjons- og friarealer fordeles likt mellom seksjonseierne uten hensyn til sameiebrøken.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal svare for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

§ 7

Organisering av sameiet.

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall, og alle styremedlemmene må være til stede.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

Styret velges av årsmøte (sameiemøte) og består av 2 medlemmer. Funksjonstiden for styret er to år således at et styremedlem er på valg hver år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Første periode sitter 1 styremedlem et år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer velges av og blant boligseksjonseierne og deres ektefeller/samboere.

Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte.

Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

I fellesanliggende representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser for øvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres.

§ 8

Sameiets øverste organ.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme hver for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20, dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsrapport.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Budsjett.
5. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentant.
7. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Valg.

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter krever 2/3, to tredjedelers flertall.

§ 10

Regnskap/budsjett

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeledes skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett over neste års drift.

§ 11

Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiermøte fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

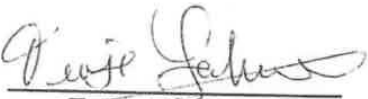
§ 12

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

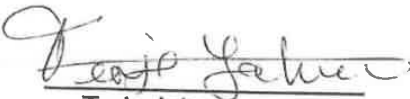
§ 13

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Kragerø, den 15/1-03


Terje Johansen
formann


Asbjørn Nilsen
styremedlem


Terje Johansen
møteleder



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	277	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Biørnsborgbakken 2A, 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
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under 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 189 m ²
	Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn S
	Delareal 5 m ²
	KPHensynsonenavn H910_134a
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 189 m ²
	BestemmelseOmrådenavn Kragerø
	KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 184 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B13

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007134a
Navn	Kragerø Havnefront
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/573/2007134a_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Kjørevei Feltnavn VEG

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR KRAGERØ HAVNEFRONT

Dato for siste revisjon av plankartet : 20.03.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.05.2007

§1 GENERELT

1.1 Hensikten med reguleringsplanen

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av Kragerø's havnefront med ny næringsvirksomhet, sentrumsnære boliger, offentlige og allmenntilgittige formål og publikumsområder med gode bruks- og opplevelseskvaliteter. Planen innebærer bla. etablering av park / lekeplass over byggeformål og trafikkformål. I tillegg omfatter planen deler av de eksisterende sentrumsområdene for å oppdatere planinnholdet i samsvar med kommunens aktuelle intensjoner med utgangspunkt i sentrumsplanen.

2. FELLESEBESTEMMELSER

2.1 Formålsgrense er byggegrense.

2.2 Offentlige arealer og fellesarealer tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

2.3 Før utbygging av de enkelte tiltakene kan igangsettes skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hvert felt. Bebyggelsesplanene skal ha klare føringer når det gjelder bebyggelsesstruktur, byens historiske kulturlandskap og kulturarv, og lokale retningslinjer for estetiske tiltak etter § 74 i Plan- og bygningsloven skal gjelde.

2.4 Før utbygging av de enkelte tiltakene i bygge- og havne områdene settes i gang, skal det foreligge godkjent rammesøknad / igangsettingsillatelse.

Søknad skal vise:

- Tomtedeling
- Bebyggelsens plassering og tilpassingen til omgivelsene, etasjetall, høyder, takform, farge- og materialbruk
- Tilhørende atkomstveier, torg, gatetun og interne gangveier
- Parkeringsplasser i bygg, på terreng og under terreng.
- I tilknytning til byggeområdene for boligformål skal det innpasses sandlekeplasser i henhold til kommunens normer.
- Godkjent utomhusplan skal omfatte gangveier, gatetun og friområder med angivelse av parkmessige tiltak med beplantning og belegningsoverflater.

2.5 Tiltak over vegformål skal tilpasses vegmyndighetenes krav til frie kjørehøyder, friskt, vegmerking og belysning.

2.6 Bebyggelse over terreng langs strandpromenade nord for fergehavn skal ha gulf som ikke er lavere enn kote C+2,0. Bebyggelse over terreng langs bryggeområdene syd for fergehavn ha gulf som ikke er lavere enn kote C+2,5. Oppgitt maksimalt etasjeantall beregnes på grunnlag av 3 meter brutto etasjehøyde for boliganlegg.

Ventilasjonsrom og andre takoppbygg skal bygges inn og ikke dekke mer enn 10% av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter.

2.7 Omriss av ny bebyggelse vist på reguleringskart er veiledende.

2.8 Ny bebyggelse skal ha et moderne, tidstypisk uttrykk tilpasset Kragerøs målestokk. Farge- og materialbruk skal fremgå av søknader for det enkelte tiltaket. Skilting og reklametiltak kan ikke etableres uten kommunens godkjennelse.

2.9 Offentlige arealer tilpasses krav om tilgjengelighet for alle, i henhold til Husbankens beskrivelse om tilgjengelighet. I forbindelse med søknad om rammetillatelse, skal det dokumenteres at plasser og fellesrom innenfor byggeområdene skal utformes etter forskriftene. 50% av alle boliger innenfor hvert utbyggingsområde skal kunne tilpasses de samme krav. 5% av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

2.10 Allmennheten skal tilgodeses i hele planområdet ved at det skapes gode fellesrom og plasser i byggeområdene, spesielt med sikte på barn og unges interesser.

2.11 I utbyggingsområder med blandet formål Bolig i kombinasjon med andre formål som: Kontor, Foretning, Offentlige- og Almennyttige formål skal boligformålene som hovedregel ikke lokaliseres lavere enn 2.etasje over bakkeplanet.



- 2.11 Det skal utarbeides utomhusplaner i hele planområdet. Utbyggerne av de enkelte utbyggingsområdene skal i samråd med Kragerø kommune definere de områdene som naturlig inngår i byggetrinnet, utarbeide utomhusplaner og gjennomføre de utomhusarbeidene som naturlig inngår i tiltaket.
- 2.13 Antall parkeringsplasser i området må tilfredsstille kommunens vedtatte normer. Nye boliger og næringsvirksomheter i området skal skaffes tilveie plasser i fortrinnsvis eget formålsområde. Antall offentlige parkeringsplasser skal ha minst samme antall plasser som dagens situasjon.
- 2.14 Minneparken skal opprettholde utsikt til sjøen.
- 2.15 Det skal søkes bruk av alternative energikilder, for eksempel energi fra renseanlegget.
- 2.16 Rekkefølgebestemmelser**
- 2.16.1 I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan for et utbyggingsområde skal det gjennomføres kartlegging av behov for støyreduserende tiltak i fasader i ny boligbebyggelse som vender mot kjøreveformål, samt på utearealer og på verandaer. Evt. støyskjermingstiltak må være gjennomført før det gis brukstillatelse for boligene. Evt. behov for ventilasjonsanlegg for å tilfredsstille krav til luftveksling i oppholdsrom skal dokumenteres i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan. Boliger i nærheten av fergeterminal må spesielt utredes med hensyn til støy, dieselutslipp og radarstråling fra fergene, og eventuelle tiltak må gjennomføres i henhold til gjeldende lovverk. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for disse forholdene avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- 2.16.2 Før utbygging i et utbyggingsområde starter skal det gjennomføres kartlegging av behov for tiltak mot radongass.
- 2.16.3 Utomhusplan og teknisk plan for delområdene skal være godkjent av kommunen før utbygging igangsettes.
- 2.16.4 Sandlekeplass skal være etablert før første brukstillatelse gis til boliger i utbyggingsområdet der lekeplassen anlegges.
- 2.16.5 Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon for fase 2-undersøkelse vedr. forurensning i grunnen
- 2.16.6 I forbindelse med rammesøknad for boliger må det vises løsninger for kryssing av tilgrensende veier, og tiltakene må være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for boligene.
- 2.16.7 Før arbeider settes i gang i sjøen, skal Norsk Sjøfartsmuseum kontaktes for undersøkelser for eventuelle kulturminner under vann.
- 2.16.8 Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at det innenfor planområdet til enhver tid opprettholdes minst det samme antall offentlig parkeringsplasser som det er i dag.

§3 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, B1

- 3.1 Byggeområdenes hovedatkomst skal være fra Ytre Strandveg. Avgrensingstiltakene mellom private og offentlige områder skal ha parkmessig kvalitet. Bebyggelsen skal varieres i bygningsliv og etasjeantall for å tilpasse bebyggelsen til Kragerø-målestokk. Maksimalt tillatte mønehøyder er C+ 12,9 - C+15,6 - C+18,3 Bygningsmassen nærmest Stillestangen skal ikke overstige C+ 12,9. Boliger skal ikke lokaliseres med lavere gulvnivå enn 1,2 meter over gang- sykkelveg / strandpromenade. Nødvendig parkeringsdekning etter kommunens normer må fremskaffes. Dersom parkeringskravet ikke lar seg løse på egen grunn må manglende parkeringsplasser fremskaffes i parkeringsanlegg i nærområdet. B1: Tillatt bruksareal, BRA 4500m2 ekskl. parkering i nedsenket parkeringsanlegg.

§4 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, B2

- 4.1 Byggeområdet kan benyttes til blandet formål: Bolig, kontor, forretning. Boliger skal ikke lokaliseres med lavere gulvnivå enn 1,2 meter over gang- sykkelveg / strandpromenade. Byggeområdenes hovedatkomst skal være fra Ytre Strandveg. Avgrensingstiltakene mellom private og offentlige områder skal ha parkmessig kvalitet. Bebyggelsen skal varieres i bygningsliv og etasjeantall for å tilpasse bebyggelsen til Kragerø-målestokk. Bebyggelsen skal tilpasses friskiltlinjen i forlengelsen av Parkveien. Maksimalt tillatt mønehøyde i friskiltsonen: C+ 9,9. Maksimalt tillatt mønehøyde for øvrig: C+12,6

Nødvendig parkeringsdekning etter kommunens normer må fremskaffes. Dersom parkeringskravet ikke lar seg løse på egen grunn må manglende parkeringsplasser fremskaffes i parkeringsanlegg i nærområdet. B2: Tillatt bruksareal, BRA 900m2 ekskl. parkering i nedsenket parkeringsanlegg.

§5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, B3 OG B4

- 5.1 Byggeområdene er lokalisert på kote C+10,5 og C+ 8,5 over parkeringshus og vegformål. Maksimalt tillatte høyder B3: C+20,5 Maksimalt tillatte høyder B4: C+ 22,5 – 25,5 Avgrensingstiltakene mellom private og offentlige områder skal ha parkmessig kvalitet. Bebyggelsen skal varieres i bygningsliv og etasjeantall for å tilpasse bebyggelsen til Kragerø-målestokk. Det er en forutsetning for den nordre delen av B3 at luktpolitikken ved kjøring av slam fra renseanlegget løses på en tilfredsstillende måte. B3: Tillatt bruksareal, BRA 1500m2 ekskl. parkering. B4: Tillatt bruksareal, BRA 4500m2 ekskl. parkering. Boligenes hovedatkomst skal være fra Kragerøveien.

§6 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG / SPESIALOMRÅDE BEVARING, B5

Område B5 utgjør del av kommunens bybevaringsområde. Ingen tiltak i området tillates uten godkjenning av antikvarisk myndighet.

§7 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, B6

- 7.1 Byggeområdet kan benyttes til blandet formål: Bolig, kontor, forretning, verksted, drivstoffutvalg og marinaanlegg. Tillatt bruksareal, BRA 1800m2. Byggeområdenes hovedatkomst skal være fra Ytre Strandveg. Boliger skal ikke lokaliseres lavere enn på 2. etasjes nivå
- 7.2 For drivstoffutvalg og marinaanlegg gjelder: Ved lokalisering og utforming av anleggene skal disse tilpasses andre formål i området i hht. offentlige forskrifter om brann- og eksplosjonsfare. Utformingen skal ta hensyn til den sentrale beliggenheten i Kragerøs nye havnefront. Det skal sikres offentlig gangvegpassasje langs brygger gjennom marinaområdet.

Det tillates ikke parkering, møblering, oppsetting av reklameskilt eller andre elementer som hindrer offentlig ferdsel. Det tillates etablering av drivstoffpumper og tilhørende anlegg for båttrafikken på flytekonstruksjon på utsiden av offentlig gangvegpassasje. Det skal tilrettelegges for håndtering av avfall i området. Skilting og reklame skal forelegges kommunen for godkjenning sammen med rammesøknad for tiltaket.

- 7.3 Ved lokalisering og utforming av bebyggelsen skal det tas hensyn til siktlinjen i forlengelsen av Ferrmannsbakkens gateløp. Bebyggelsen skal varieres i bygningsliv og etasjeantall for å tilpasse bebyggelsen til Kragerø-målestokk. Maksimalt tillatte mønehøyder: C+ 9,9 - C+12,6. Boliger skal ikke lokaliseres lavere enn på 2. etg. nivå. Nødvendig parkeringsdekning etter kommunens normer må fremskaffes. Dersom parkeringskravet ikke lar seg løse på egen grunn må manglende parkeringsplasser fremskaffes i parkeringsanlegg i nærområdet. Tillatt bruksareal, BRA er beregnet eksklusivt evt. nedsenket parkeringsetasje u. bolig / næringsbygg.

§8 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, B7, B8, O, OA og OB

- 8.1 B7: Området kan benyttes til kontor- og foretningsformål i kombinasjon med boligformål i 2. og 3. etg. Det kan etableres parkeringsanlegg under terrengnivå i sammenheng med parkeringsanlegget i det nærliggende området B8. Ved utformingen av området skal det tas hensyn til det nære naboskapet til det bakenforliggende bybevaringsområdet. Maksimalt tillatt mønehøyde: C+ 11,0. Tillatt bruksareal, BRA 2100m2, eksklusiv parkeringsanlegg.

- 8.2 B8: Området kan benyttes til offentlig- og allmennyttig formål, kontor og foretningsvirksomhet evt. i kombinasjon med boligformål. Boliger skal normalt ikke ligge til gatenivå. Det kan etableres parkeringsanlegg under terrengnivå i med innkjøring fra parkeringsanlegget i det nærliggende området B7. Ved utformingen av området skal det tas hensyn til det nære naboskapet til det bakenforliggende bybevaringsområdet. Bebyggelsen skal avtrappes langs gateløpet, og skal maksimalt være 3 etasjer over gatenivå (Fermannsbakken). Bebyggelsen skal avtrappes fra maks. tillatt mønehøyde på C+ 21 sørvest i feltet ned til maks. tillatt mønehøyde på C+ 17 nordøst i feltet. Antall etasjer/maks. Kotehøyde kan fravikes dersom kvartalet blir benyttet til kulturkvarter. B8: Tillatt bruksareal, BRA 3000m2, eksklusiv parkeringsanlegg.
- 8.3 O: Området kan benyttes til offentlig formål.
- 8.4 O/A: Området kan benyttes til offentlig- og allmennyttig formål.
- 8.5 O/B: Området kan benyttes til offentlig- og boligformål.
- 8.6 Områdene O, O/A, og O/B utgjør del av kommunens bybevaringsområde.
- §9 **BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG: B9**
- 9.1 Eksisterende boligområde B9 tillates fortettet / fornyet. Bebyggelsen skal avtrappes langs gateløpet, og maksimalt være 3 etasjer over gatenivå (Fermannsbakken). Ved utformingen skal det tas hensyn til de tilstøtende bevaringsområdene med park og kirkebygg. Parkering i henhold til kommunens norm dekkes på egen tomt.
- §10 **BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL: B10**
- 10.1 Byggeområde for blandet formål, bolig, kontor, foretning tillates med maksimalt 3 etasjer. Maksimalt tillatte mønehøyder: C+ 12,6. Ved utformingen skal det tas hensyn til de tilstøtende bevaringsområdene med minnepark, bauta og kirkebygg. Parkering i henhold til kommunens norm dekkes på egen tomt og er ikke medregnet i tillatt BRA. B10: Tillatt bruksareal, BRA 2650m2.
- §11 **BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL: B11**
- 11.1 Byggeområde for blandet formål, bolig, kontor, foretning, spisested tillates utvidet med nytt bygg med maksimalt 2 etasjer. Ved utformingen skal det tas hensyn til de tilstøtende bevaringsområdene med park og kirkebygg. Parkering i henhold til kommunens norm dekkes på egen tomt og er ikke medregnet i tillatt BRA. B12: Tillatt bruksareal for nybygg, BRA 1000m2.
- §12 **BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL: B12**
- 12.1 B12: Byggeområdet kan benyttes til blandet formål: Bolig, kontor og foretning. Ved evt. rehabilitering / fornyelse skal det tas hensyn til de tilstøtende bevaringsområdene med park og kirkebygg. Maksimalt tillatt mønehøyde: C+ 10,0. Parkering i henhold til kommunens norm dekkes på egen tomt.
- §13 **BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL: B13**
- 13.1 Byggeområde for blandet formål, bolig, kontor, foretning, tillates over nedsenket parkeringsanlegg. Feltet bør fortrinnsvis tilrettelegges for næringsvirksomhet, kontoer, og allmennyttig formål. Tillatte maksimalhøyder: Tak over 1. etasje, kontor / foretning: C+ 8,0 (uteområde for boliger) Maksimalt tillatte mønehøyder på tak over boligbyggene på dekke over kontor / foretning: C+ 14,0 Parkering i henhold til kommunens norm dekkes på egen tomt i nedsenket parkeringsanlegg og er ikke medregnet i tillatt BRA. Boliger skal ikke lokaliseres lavere enn på 2. etasjes nivå. B13: Tillatt bruksareal, BRA 3300 m2.
- §14 **BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL: B14**
- 14.1 B14: Området kan benyttes til bolig-, kontor-, foretning-, allmennyttig-, offentlig formål, turist- og publikumsrettet virksomhet.

- Eventuelle boligformål skal ikke lokaliseres lavere enn 2. etasjenivå. Dersom byggeområdet benyttes til allmennyttig-, offentlig formål, turist- og publikumsrettet virksomhet kan det tillates at deler av bygg krager ut over standpromenade og bryggeområder, og at det etablerer utendørs serveringsarealer som ikke hindrer framkommelighet for publikum og servicekjøretøyer på tilstøtende park - torg - bryggearealer. Maksimalt tillatt mønehøyde: C+ 12. Under forutsetning av at kvartalet benyttes til kulturformål med tilhørende scene, kan scenetårn tillates etablert over maks. mønehøyde. Parkeringsdekning i henhold til kommunens normer skal dekkes i nedsenket parkeringsanlegg og er ikke medregnet i tillatt BRA. B14: Tillatt bruksareal, BRA 5000 m2
- Det skal tilstrebes en tilpassing av bygningsmassene slik at fri sikt i forlengelsen av Torggatas gateløp fra torget oppe i byen og ned til sjøen bevares.
- §15 **BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL: B15**
- 15.1 Området kan benyttes til bolig-, kontor-, foretningsformål. Boligdel kan tillates benyttet i sammenheng med turistrettet virksomhet. Eventuelle boligformål skal ikke lokaliseres i 2. etasjenivå. Bygningsmassen skal varieres i bygningsliv og byggehøyder med maks. mønehøyde på C + 10. Parkeringsdekning i henhold til kommunens normer må dekkes i nedgravd parkeringsanlegg under utbyggingsområdene eller under B14 / TP4
- 15.2 B15: Tillatt bruksareal, BRA 1550 m2
- §16 **BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER: B16**
- 16.1 Området kan benyttes til administrasjon og kollektivterminal knyttet til drift av ferje og kollektivterminal. B16: Tillatt bruksareal, BRA 250m2. Maksimalt tillatte mønehøyder: C+ 8,0.
- §17 **BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL: B17**
- Området kan benyttes til kontor og foretningsformål. Feltet reguleres med eksisterende areal, med unntak av at det tillates bygg heissjakt i tilknytning til eksisterende bygg.
- §18 **OFFENTLIGE FRIMRÅDER**
- 18.1 Parker, torg, bryggearealer og øvrige friområder skal opparbeides med gode parkmessige kvaliteter med soner for lek og rekreasjon og tilrettelegges for universell tilgjengelighet. Viktige sikktlinjer fra gateløp skal sikres gjennom nye utbyggingstiltak og parkanlegg. Sandvolleyball og lignende bør tilrettelegges i området ved Bjørnsborgparken.
- 18.2 Friområde FS, friområde i sjø, skal tilrettelegges for offentlig badeplass med badestrand og tilrettelagt atkomst til sjø for bevegelseshemmede.
- §19 **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- 19.1 Kjøreveger skal utformes i samsvar med kommunens og vegmyndighetenes krav.
- 19.2 Fortau, gangveger og bryggearealer skal tilrettelegges med god funksjonalitet for sikker ferdsel. På bryggearealer kan møblering for utendørs servering tillates i den grad det ikke er til hinder for fri ferdsel. Der gangveg passerer gjennom marinaanlegget skal gangsonen holdes fri i minimum 3 meters bredde.
- 19.3 TS1 Trafikkområde sjø.
- 19.4 **SMÅBÅTHAVN**
Det tillates etablert småbåthavn i TS2 og utvidelse av eksisterende småbåthavn TS4. I tillegg til faste båtplasser, skal det legges til rette for gjestebrygger og handlebrygger for beboere i skjærgården. Bølgedempende tiltak og bryggeanlegg i TS2 skal tilrettelegges slik at alminnelig båttrafikk til marinaanlegg i B6 kan skje uten hindring. Bryggeanlegg skal være åpne for alminnelig gangtrafikk. Det skal tilrettelegges for håndtering av avfall i områdene. Det skal tilrettelegges for tilhørende parkeringsplasser på land for eksterne brukere av småbåthavnen, i henhold til kommunens normer.
- 19.5 **TRAFIKKHAVN TF og TS3**

Det tillates tilrettelagt for trafikkhavn / fergehavn / taxibåt på landdel og i sjøområder.

§20 PARKERING

- 20.1 TP1 er offentlig parkeringsplass med parkmessig opparbeidelse
- 20.2 TP2 er offentlig parkeringsplass med parkmessig opparbeidelse (ved kirken)
- 20.3 TP3 er offentlig parkeringsplass med parkmessig opparbeidelse (ved kirken)
- 20.4 TP4 er offentlig parkeringsplass med parkmessig opparbeidelse på dekke over underliggende parkeringsanlegg
- 20.5 TP5 er offentlig parkeringsplass med parkmessig opparbeidelse på kaiområdet vis-a-vis Blindtarmen.

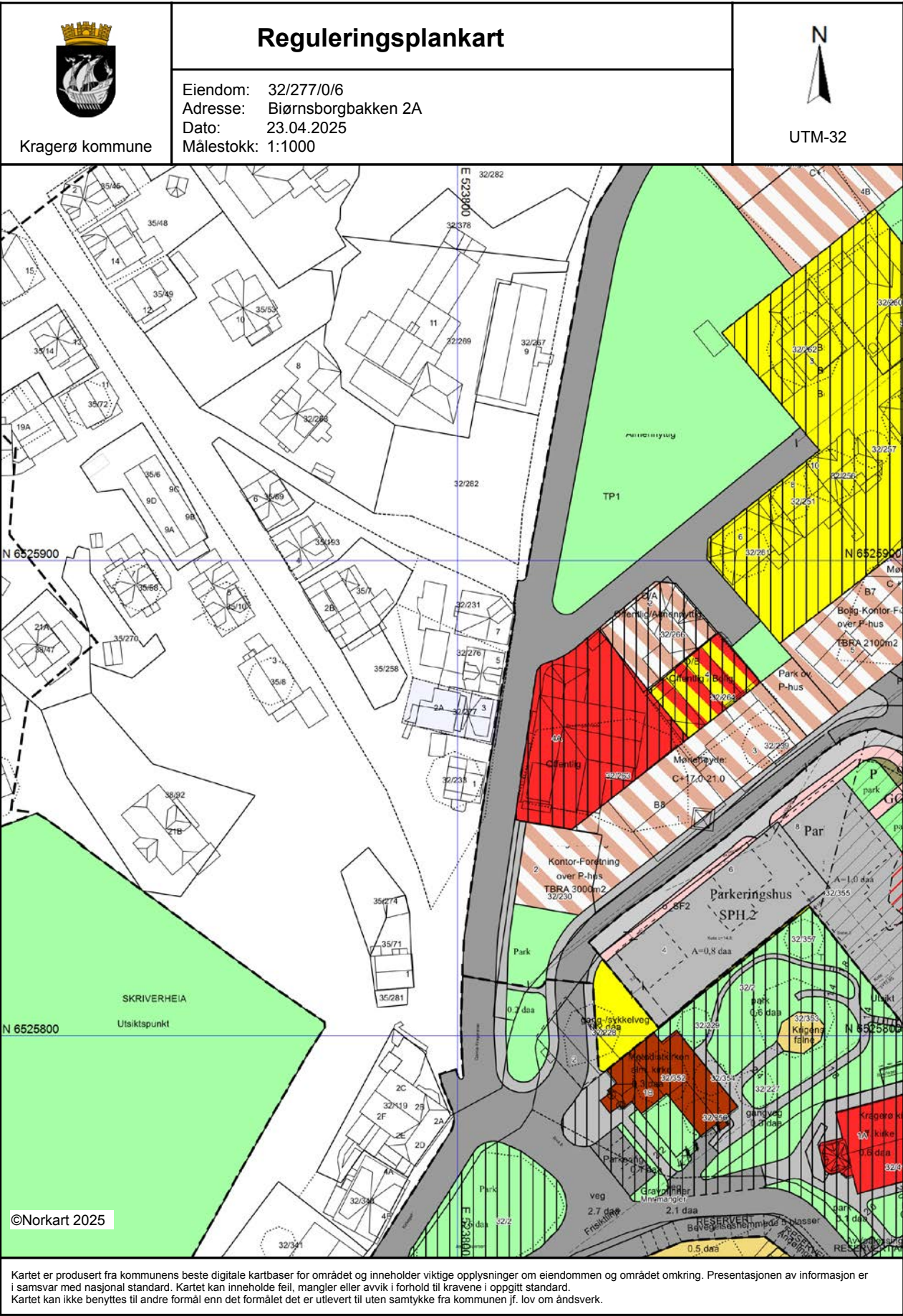
§21 SPESIALOMRÅDE – KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Atkomst og tekniske løsninger for eksisterende kommunalteknisk anlegg under B3 kan bearbeides for å unngå luktspredning til de nye tilstøtende utbyggingsområdene.

§22 FELLESOMRÅDER: FELLES PARKERINGSANLEGG I OG UNDER NY BEBYGGELSE

Faste parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning kan innpasses i under terreng i de enkelte byggeområdene.
Det skal utarbeides detaljert plankart for godkjenning av kommunen.

- 22.1 Det tillates etablert anlegg for felles parkering i B1 og B2.
Anlegget skal betjene B1 og B2 med parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.
- 22.2 Det tillates etablert anlegg for felles parkering under B3 og B4.
Anlegget skal betjene B3 og B4 med parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.
Anlegget kan videre betjene eksisterende og nye boliger og næringsarealer i tilstøtende naboskap, samt fritidsbebyggelse og småbåthavn.
Overskytende parkeringsplasser kan disponeres gjennom parkeringsselskap i samråd med kommunen.
- 22.3 Det tillates etablert anlegg for felles parkering i B6.
Anlegget skal betjene området med parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.
- 22.4 Det tillates etablert anlegg for felles parkering under ny bebyggelse langs nordsiden av Ferrmansbakken, B7 og B8.
Anlegget skal betjene byggeområdet med parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.
Anlegget kan i tillegg betjene nærliggende nye, og evt. eksisterende boliger, næringsarealer, allmenntilgjenge og offentlige formål.
Overskytende parkeringsplasser kan disponeres gjennom parkeringsselskap i samråd med kommunen.
- 22.5 Det tillates etablert anlegg for felles parkering i B10.
Anlegget skal betjene byggeområdet med parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.
- 22.6 Det tillates etablert anlegg for felles parkering under ny bebyggelse i B11.
Anlegget skal betjene byggeområdet med parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.
- 22.7 Det tillates etablert anlegg for felles parkering under ny bebyggelse, B13 og B14, parkeringsformålet TP4, og tiliggende torg- og parkarealer.
Anlegget skal betjene B13, B14, B15 og B16 med parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.
Overskytende parkeringsplasser kan disponeres gjennom parkeringsselskap i samråd med kommunen.



Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
	Offentlig kirke
	Almennyttig kirke
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Park
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
	Annet spesialområde
	Bolig/Offentlig
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsonegrense
	Angitt hensynsgrense
	Regulerthøyde
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringshus/-anlegg
	Park
	Faresone - Flomfare
	Angitt hensynsone - Hensyn landskap
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Utkjøring
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Biørnsborgbakken 2A - Nabolaget Bakken/Tangen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kirketomta Linje 506	2 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min 25.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	8 min
Gromstad 50kw	15 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

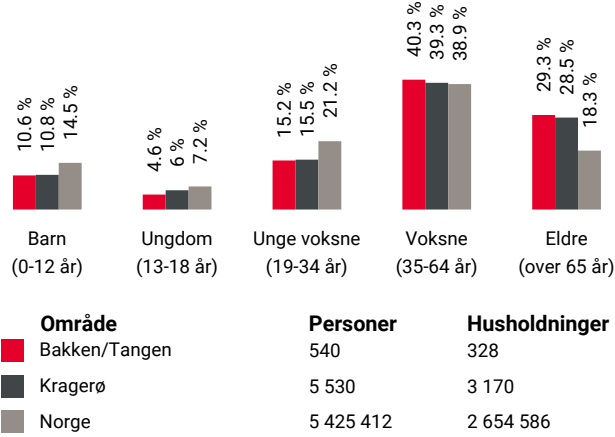


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.1 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Kragerø	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk
Lite trafikk 85/100



Gateparkering
Lett 85/100

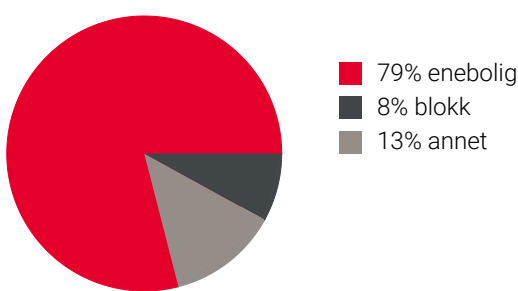


Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Treningsbane kunstgress Fotball	7 min 0.4 km
Kragerø Stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	8 min 0.5 km
Family Fitness Kragerø	7 min
MOT Kragerø	6 min

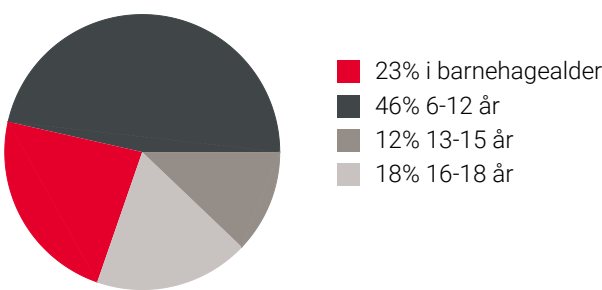
Boligmasse



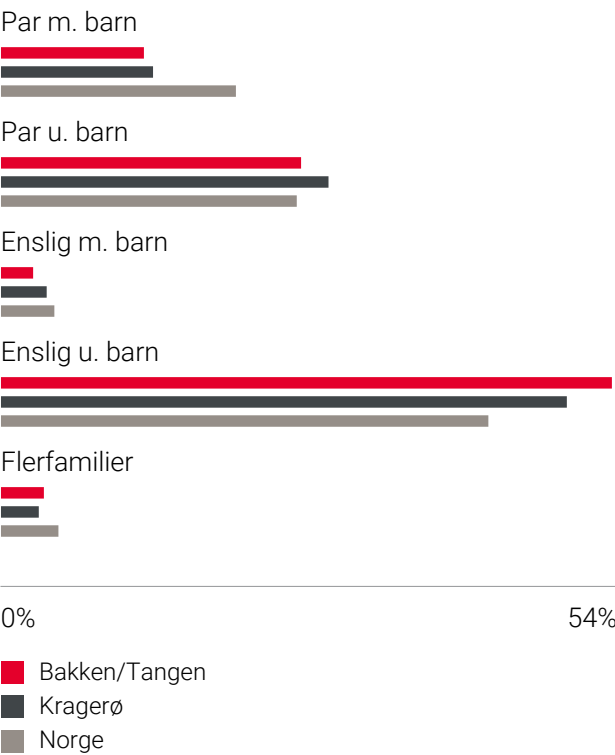
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	15 min
Vitusapotek Kragerø	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

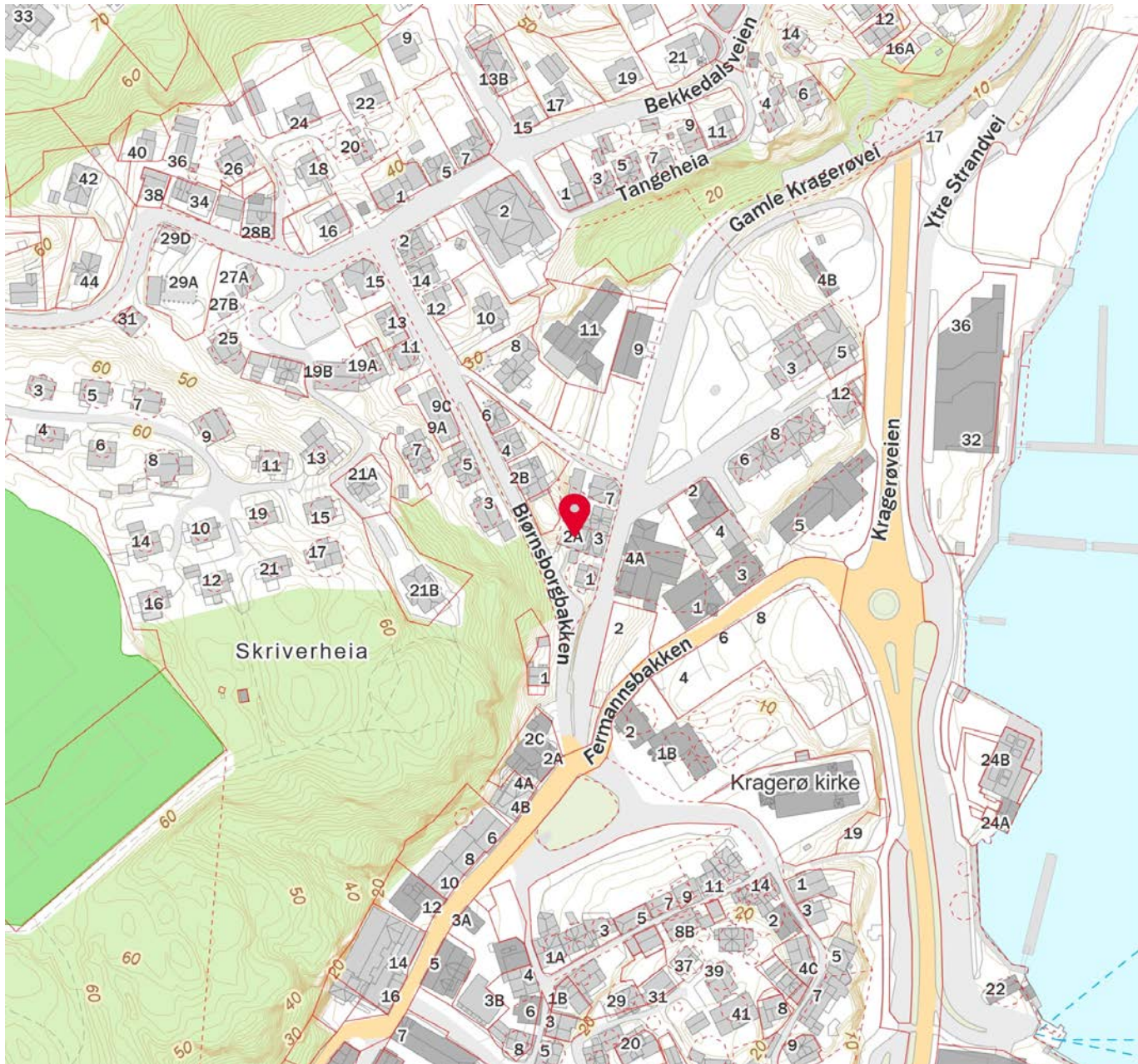
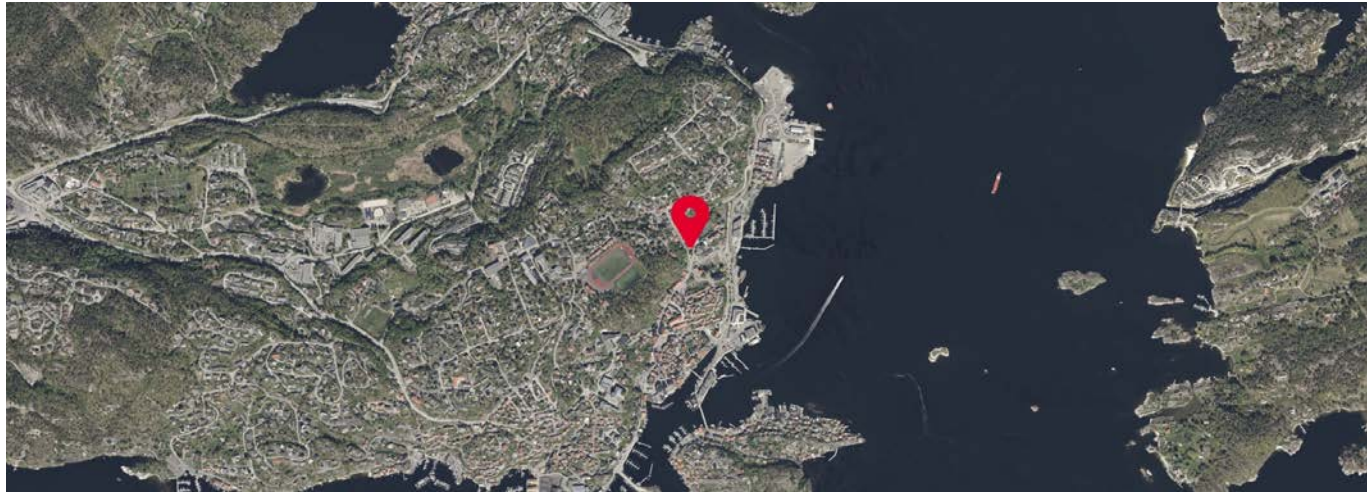


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnsborgbakken 2A
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

Oppdragsnummer:

Telefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre