

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Inger Anne Berge
Lars Helmer Enger

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 130/130 kvm
Tomtstr.: 795.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 177
Oppdragsnr.: 1302250037

Diplemyrveien 11

Romslig fritidsbolig oppført i 2005. Fritidsboligen har en attraktiv plassering med gode solforhold og en fin utsikt utover vannspeilet ved Hull 3. I front av fritidsboligen er det en stor hage opparbeidet med gressplen og platting. Ved inngangspartiet er det i tillegg laget en fin platting hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssol. Det medfølger en rett til båtplass på Stabbestranda, og hytta ligger kun et par minutter unna alle resortens fasiliteter. Golfbil medfølger også.

Fritidsboligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Hall m/trapp, 2 boder, bad/vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.
2. etasje: Stue, 4 soverom og bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	70
Energimerking	75
Ferdigattest	76
Tegninger	78
Målebrev	80
Reguleringsbestemmelser	82
Reguleringskart	87
Bebyggelsesplan	88
Kart bebyggelsesplan	91
Vedtekter Kollen	92
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA totalt: 130 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, bad/vaskerom, bod, kott, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Stue, bad, 4 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

795.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 795 m² i følge målebrev fra Kragerø kommune. Tomten ligger på Kragerø Resort, og er en av tomtene lengst syd på feltet. Denne eiendommen gir deg nærheten til hotellet, sjøen og golfbanen kombinert med en fredfull plassering tett på naturen. I sydøst grenser tomten til et vannspeil / kunstig liten innsjø og Hull 3 på golfbanen.

Tomten er flott opparbeidet med gruset adkomst og parkering. I front av hytta er det en stor, barnevennlig uteplass opparbeidet med terrasse og gressplen. Uteplassen er lun og solrik, og det er vakker utsikt utover det flotte vannspeilet.

Nabo i nord (Diplemyrveien 9) sin bod/golfbilgarasje ligger litt på innsiden av denne tomten.

Beliggenhet

Eiendommen er en del av Kragerø Resort, et omfattende, spennende og unikt konsept i norsk sammenheng. Resorten ligger solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum, ca. 35 min kjøring, og ca. 10 min med bilferge. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med

styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og joggemuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.

Kragerø Resort kan også by på en rekke bespisningsalternativer, bl.a. i matbaren ved resepsjonen og i restaurant Stråholmen. Området er tilrettelagt for mennesker i alle aldre. Her er det aktiviteter for enhver smak, men også muligheter til å trekke seg tilbake.

I Kragerø sentrum finner man et variert utvalg av butikker, kafeer etc, og busstasjon med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand. I sentrum finner man også fergekaia, som gir enkel adgang til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hytter og fritidsleiligheter.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 18.02.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Fritidsboligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Hall m/trapp, 2 boder, bad/vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.
2. etasje: Stue, 4 soverom og bad.

Det er i tillegg en frittstående utebod/golfbilgarasje.

Standard

Romslig fritidsbolig oppført i 2005. Fritidsboligen har en attraktiv plassering med gode solforhold og en fin utsikt utover vannspeilet ved Hull 3. I front av fritidsboligen er det

en stor hage opparbeidet med gressplen og platting. Ved inngangspartiet er det i tillegg laget en fin platting hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssol. Det medfølger en rett til båtplass på Stabbestranda, og hytta ligger kun et par minutter unna alle resortens fasiliteter. Golfbil medfølger også.

Innvendige overflater i hytta består hovedsakelig furugulv og lysmalt panel på vegger og himling.

Du kommer først inn i en lysmalt gang. Her er det to boder som sikrer lagringsplass for blant annet støvsuger, et ekstra kjøleskap osv. Fra gangen er det videre inngang til bad/vaskerom, stue/spisestue og kjøkken. Badet er flislagt med varmekabler i gulv. Rommet inneholder servant med over- og underskap, badekar, wc, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne. Stuen er koselig med god plass til både spiseseksjon og sofaseksjoner. Det er utgang til en stor, sørøstvendt uteplass med fin utsikt til vannspeilet ved Hull 3. Kjøkkenet har en pen innredning med lyse, profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

I 2. etasje er det loftstue, bad og fire soverom. Loftstuen er lysmalt med utgang til balkong. På balkongen kan du nyte morgensolen mens du ser utover vannspeilet. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder toalett, servant med underskap og dusjhjørne. Det er totalt fire soverom i hytta, alle romslige med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

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.

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.
- Renner og beslag med alders og vær slitasje.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert noe alder og vær slitasje.
- Takkonstruksjon: Det er registrert spor etter fuktskjolder på plater. Det er ingen kjente pågående lekkasjer fra tak i dag, dette er i følge eier. Etter en vurdering er det mest sannsynlig at fuktskjolder stammer fra byggeprosessen, men dette er selvfølgelig vanskelig å fastslå med en 100 % sikkerhet.
- Vindu med alders og bruksslitasje.
- Ytterdører: Dører med generell alders og værslitasje.
- Terrasser med en del alder og vær slitasje.
- Innvendige overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er også noe svinnsprekker. Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik. Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvendige dører: Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.
- Bad/vaskerom 1. etg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad/vaskerom 1. etg: Utstyr med noe alders og brusslitasje.
- Bad 2. etg: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Bad 2. etg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad 2. etg: Utstyr med noe alders og brusslitasje.
- Kjøkken med noe elde og brusslitasje.
- Kjøkken: Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er registrert ikke fagmessige avslutninger på rør i rør system.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er liten lekkasje fra kobling på toppen av varmtvannstank.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 18.02.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Det er fiber i området og mulighet for TV/Internett gjennom Altibox (Kragerø bredbånd).

Parkering

Det er god plass til parkering i egen oppkjørsel.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

23461316

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er pipe og mulighet for å sette inn vedovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 316

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Disse omfatter vann, kloakk, renovasjon fritid og feieavgift fritid.

Eiendomsskatt

Kr 12 304

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 1 050 000

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

- Kommunale avgifter og forsikringer.
- Pliktig medlemskap i Kragerø Fritidspark velforening ca. kr. 1650,.

- Rett til båt plass: Rett til 1 uspesifisert båt plass følger eiendommen. Båtplassen er ca 310 cm bred og vil bli tildelt ny eier av båtforeningen. Årlige kostnader til båtforening for båt plassen er kr. 2500,- pr. 2025.

- Golfaksjer/spilleretter: Det medfølger p.t ingen golfaksje. Kjøper kan melde seg inn i Kragerø golfklubb om ønskelig, se <https://kragk.no/> for mer info.

- Det medfølger golfbil i AS-IS standard. Golfbilen er en 4-seter og ble kjøpt brukt av Kragerø golf i 2023. Golfbilen hadde service før kjøp i 2023, samt service i 2024. Golfbilen er en 2010-modell, og det ble byttet batteripakke i 2019. Ny eier må regne med batteriskifte i årene fremover. Årlig service utgjør kr. 1590,- og trailfe kr. 1425,-.

Det er i tillegg mulig å kjøpe Kragerø Resort Club kort, som gir fri inngang til alle hotellets fasiliteter, samt en rekke andre fordeler. For priser konf. megler

Velforening

Kragerø Fritidspark velforening.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 177 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4014/11/177:

30.12.1955 - Dokumentnr: 1903 - Fredningsvedtak

2 LINDETRÆR

Gjelder denne registerenheten med flere

(Denne tinglyste bestemmelsen er ikke relevant for tomten og er av historisk art).

Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne. Dokumentet kan fåes ved henvendelse megler.

24.04.2002 - Dokumentnr: 1029 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:11 Bnr:131

Dette dokumentet er fra når tomten ble fradelt i 2002. Dokumentet inneholder målebrev med grenser over tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.03.2005. Det foreligger tegninger, disse stemmer godt med dagens løsning. Ferdigattest og tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei, som eies og driftes av Kollen Vel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål og er en del av reguleringsplanen "reguleringsbestemmelser for Kragerø golf- og hytter, Kragerø Kommune". Sydøstre hjørnet av tomten er regulert til privat vei. Ved bygging av feltet ble veien anlagt på den andre siden av hytta (nordsiden), og vannspeilet i front av hytta ble anlagt.

I reguleringsplanen står det følgende om fritidsbebyggelse F1-3 (denne fritidsboligen ligger innenfor felt F1): "Områdene skal bygges ut med frittliggende bebyggelse med mulighet for konsentrert bebyggelse i området F1 og F2. Områdene skal bygges ut med maksimalt 150 enheter. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og lokalt byggeskikk med hensyn på takform (skråtak) og material/fargebruk. Hytter kan utbygges maks 100kvm bebygd areal (BYA). På hver tomt kan det bygges uthus med maks 15kvm og gesimshøyde på 3m målt fra topp grunnmur. Det tillates ikke gjerde på den enkelte eiendom.

Eiendommen er en del av "Bebyggelsesplan for områdene F1 og F2 Kragerø Golfpark AS, datert 20.11.2000", rev. i 2018. Bebyggelsesplanen er en type detaljplan som fastsetter detaljer i en reguleringsplan. Bebyggelsesplanen angir detaljer for området, det vil likevell kunne være forhold i reguleringsplanen som ikke er opplyst i bebyggelsesplanen, som uansett gjelder. I bebyggelsesplanen ligger fritidsboligen innenfor områdebetegnelse FB-4. I planen står det at felt FB-4 kan bygges med 7 hytter.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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 må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

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 nøye, 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

Eiendommen er utleid på åremål frem til 01.08.2025. Overtagelse kan skje umiddelbart etter dette.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (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 163 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 4750,- og markeds pakke kr. 19.800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utlegg (markeds pakke: foto, trykte prospekter, info kommunen etc). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

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

Salgsoppgavedato

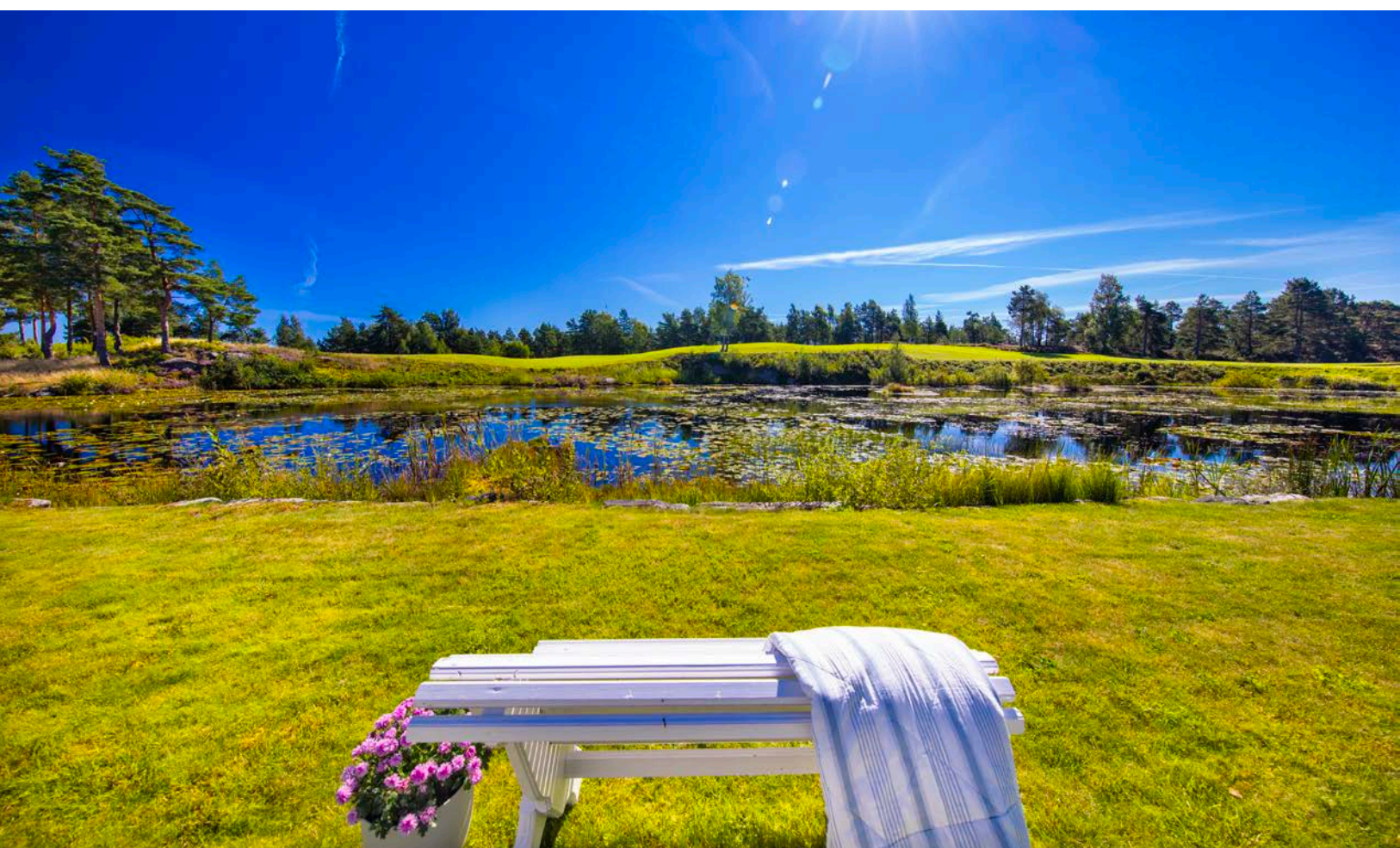
13.05.2025

Romslig og flott fritidsbolig med herlig utsikt til vannspeil og golfbanen.
Båtplass og golfbil.

Fritidsboligen har en attraktiv plassering med gode solforhold og en fin utsikt utover vannspeilet ved Hull 3.

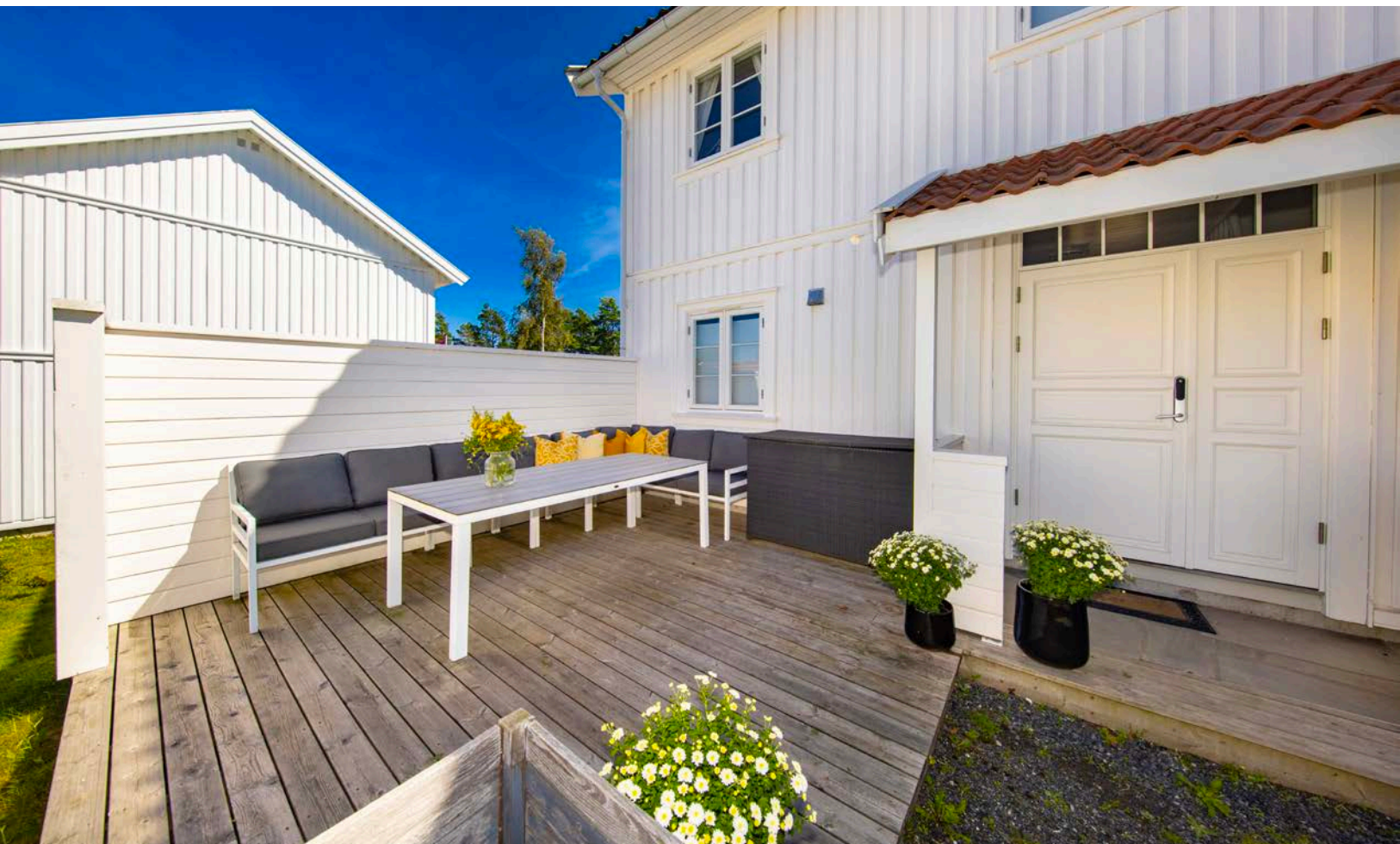
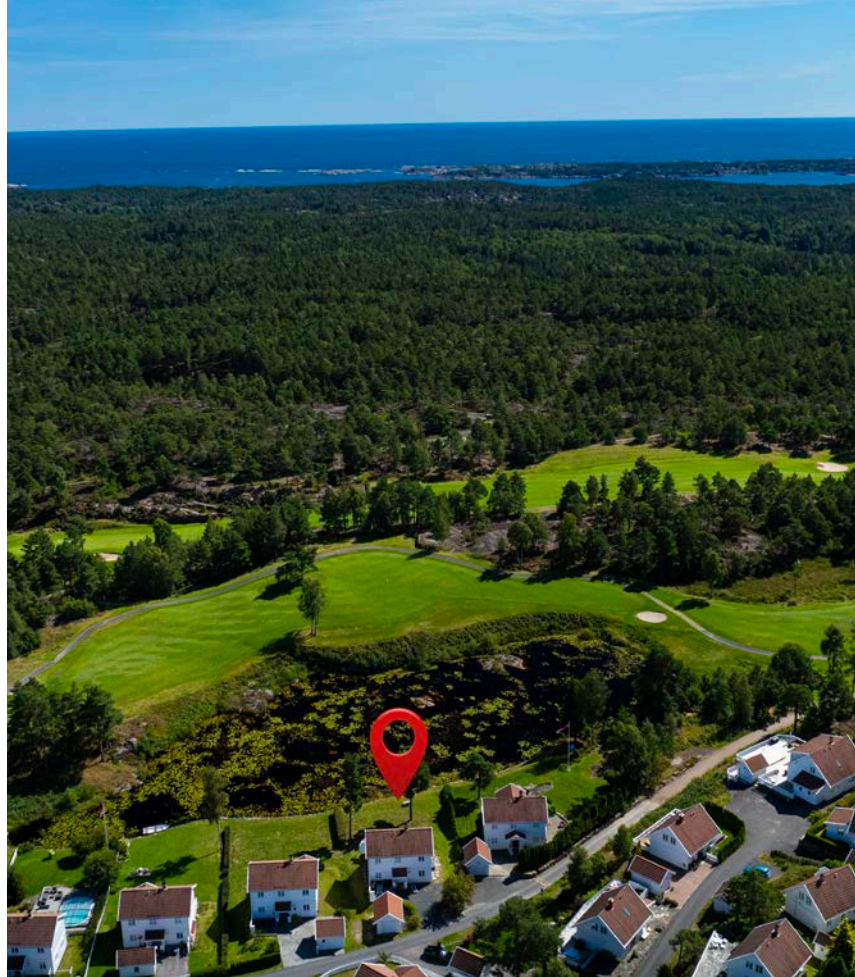
I front av fritidsboligen er det en stor hage opparbeidet med gressplen og platting.







Ved inngangspartiet er det i tillegg laget en fin platting hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssol.

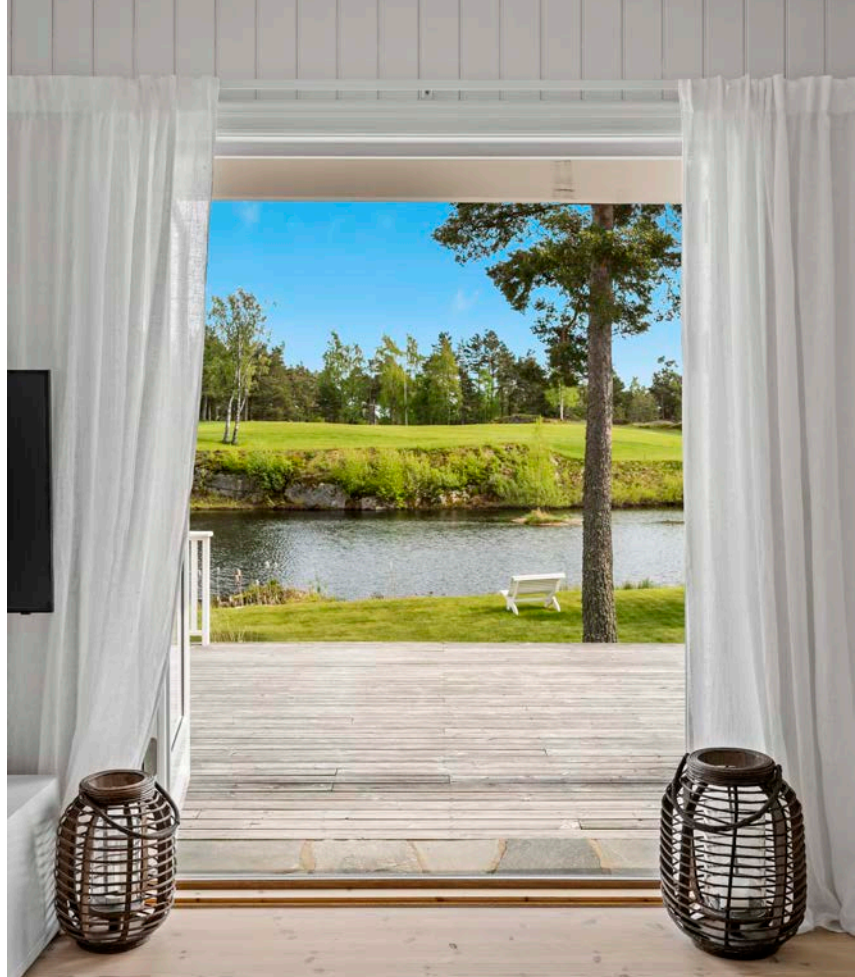


Fritidsboligen går over to plan og inneholder:
1. etasje: Hall m/trapp, 2 boder,
bad/vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.
2. etasje: Stue, 4 soverom og bad.

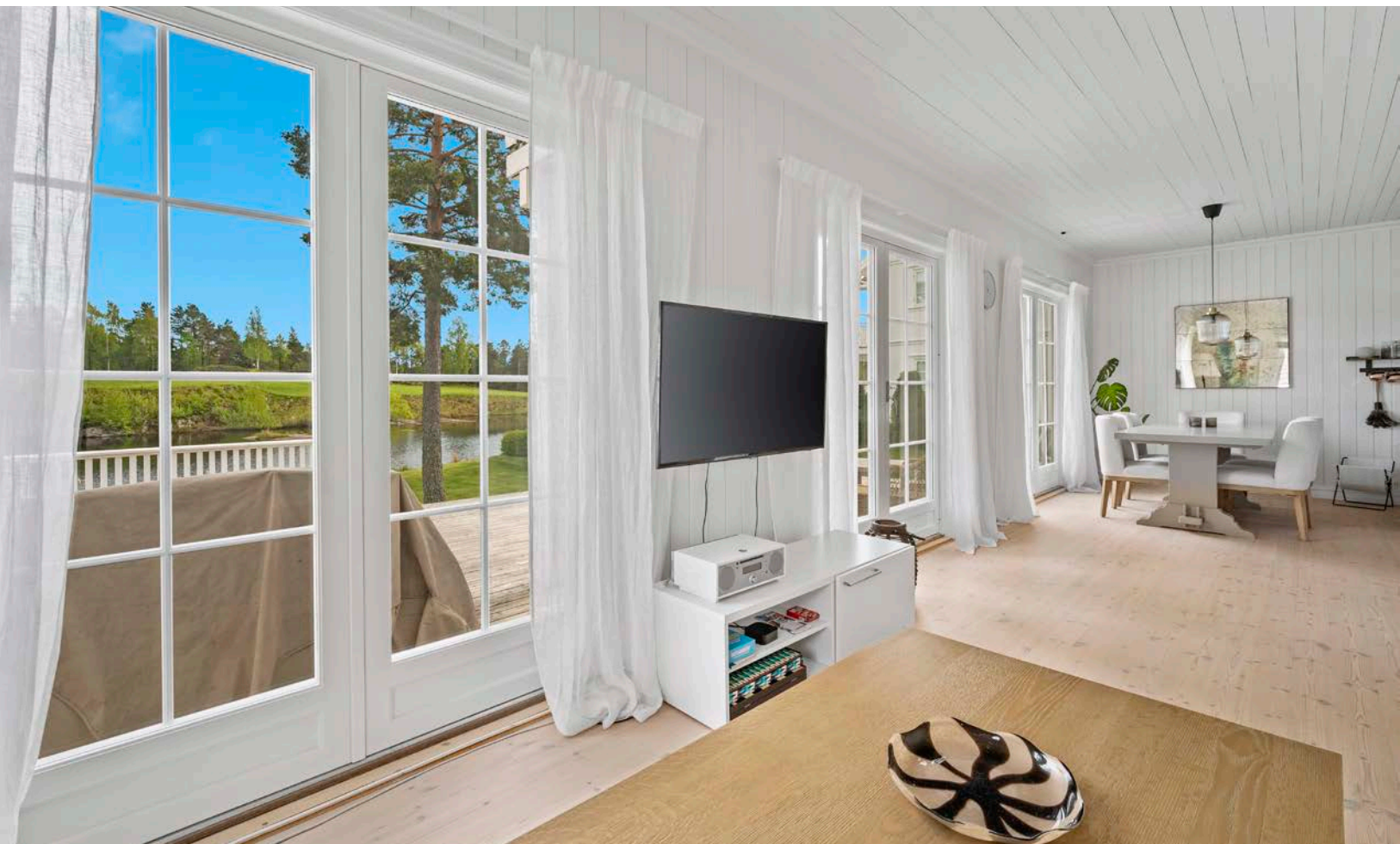


Stuen er koselig med god plass til både spiseseksjon og sofaseksjoner.

Det er utgang til en stor, sørøstvendt uteplass med fin utsikt til vannspeilet ved Hull 3.













Kjøkkenet har en pen innredning med lyse, profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer.



Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Badet i 1. etg. er flislagt med
varmekabler i gulv.

Rommet inneholder servant med over- og
underskap, badekar, wc, opplegg til
vaskemaskin og dusjhjørne.



I 2. etasje er det loftstue, bad
og fire soverom.

Loftstuen er lysmalt med utgang til balkong.
På balkongen kan du nyte morgensolen
mens du ser utover vannspeilet.



Det er totalt fire soverom i hytta, alle romslige med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.







Badet i 2. etg. er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder toalett, servant med underskap og dusjhjørne.

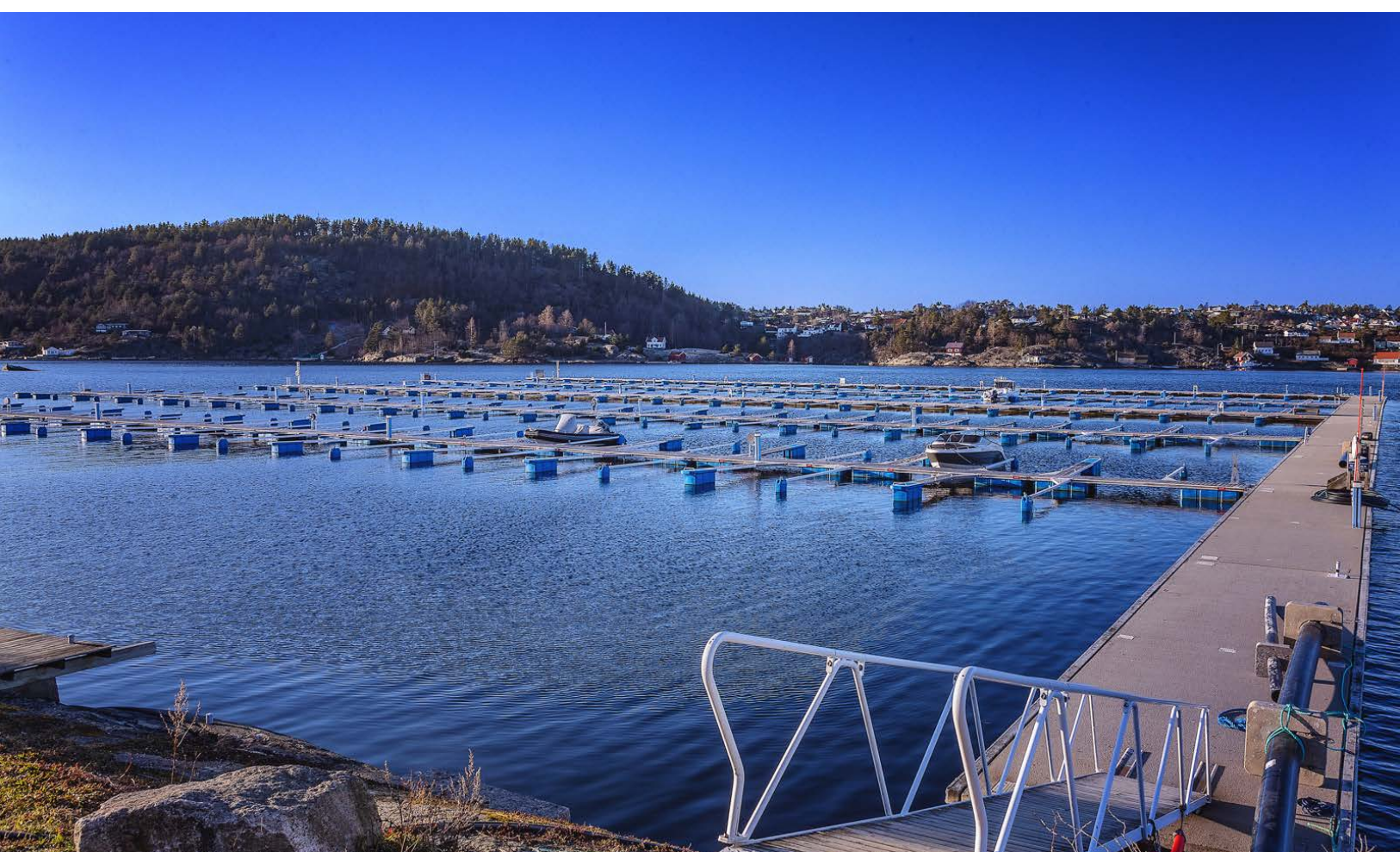
Frittstående utebod/golfbilgarasje. Golfbil medfølger også.



Eiendommen er en del av Kragerø Resort. Resorten ligger solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum, ca. 35 min kjøring, og ca. 10 min med bilferge.

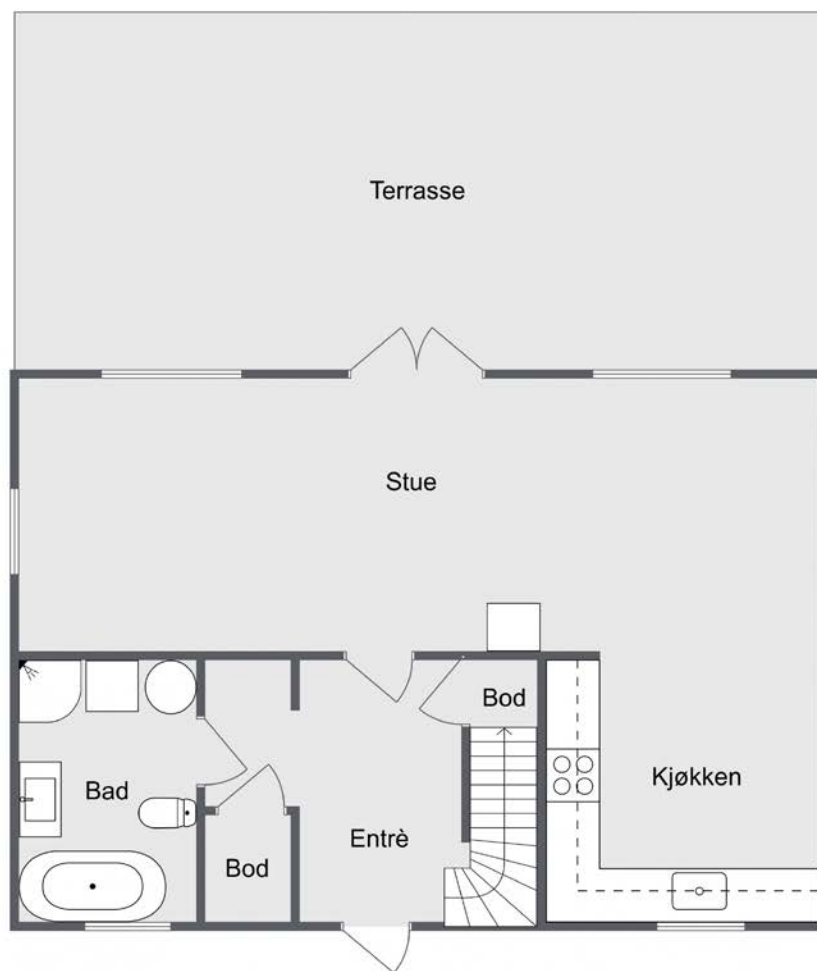
Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og joggemuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.





Diplemyrveien 11

1. Etasje



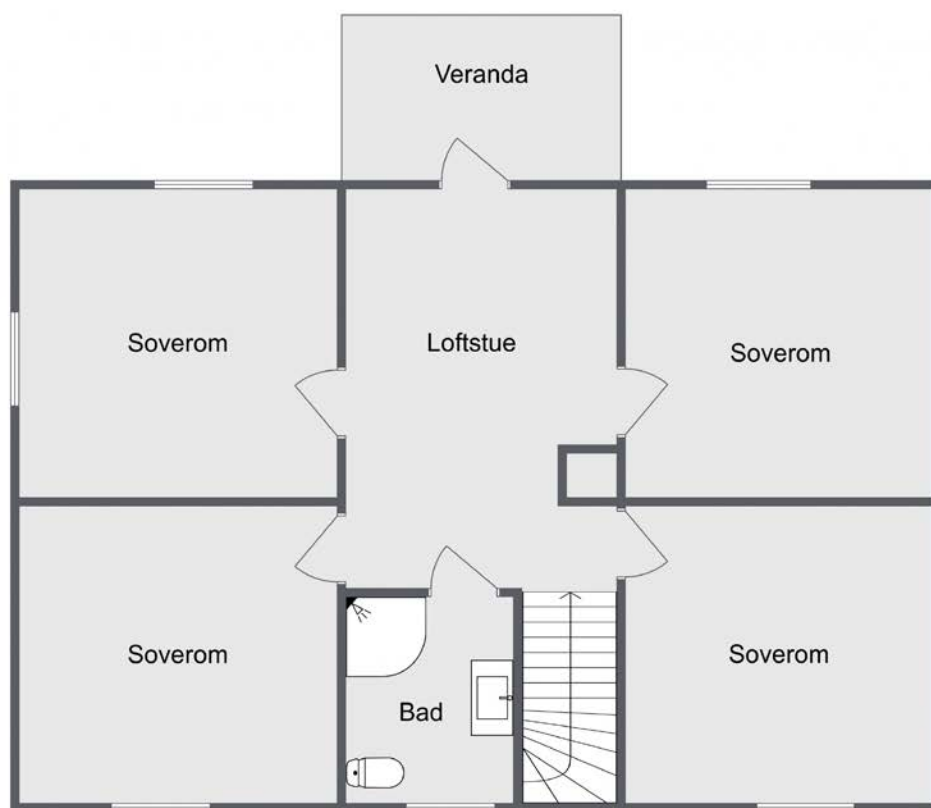
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Diplemyrveien 11

2. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Diplemyrveien 11, 3788 STABBESTAD
 KRAGERØ kommune
 gnr. 11, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 10062-1222

Referansenummer: YW1619

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Inger Anne Berge for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Diplemyrveien 11 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er registrert noen avvik som er vurdert til TG : 2 - En nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra. Ut over dette er det generelt registrert en del symptomer på alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Golfbil garasje/bod

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 2 stk våtrom.
Det er badrom/vaskerom i 1 etasje og badrom i 2 etasje. Disse er moderne utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

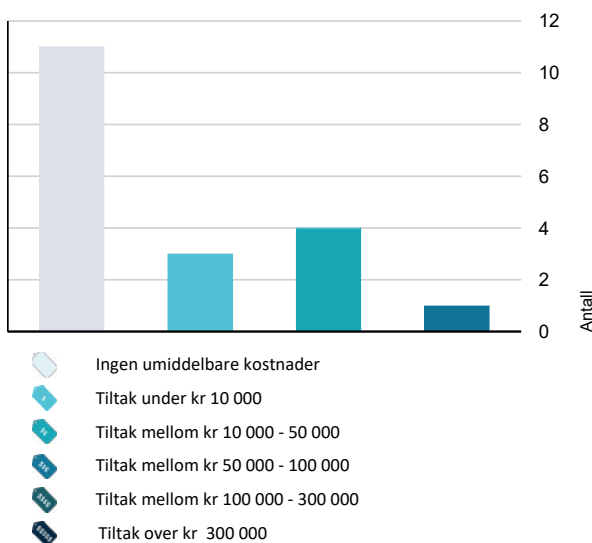
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 11 Bnr: 177 med adresse Diplemyrveien 11 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er utført terrassearbeider etter at hytten var ny.
---------------	--

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er noe snø på taket på befaringsdagen, det er allikevel så pass mye takstein som er synlig, så en har vurdert det som forsvarlig å vurdere takstein på tilstandsnivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men en kan vurdere rengjøring ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men utskifting/vedlikehold av takrennesystemer vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag og luftehatte



Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av flater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av vegg.



Del av vegg.

Tilstandsrapport



Stikk kontroll av vegger er utført.



Luke opp til loft.



Del av vegg.



Konstruksjon sett fra loft.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Under tak med plater, sløyfer og lekter til takstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert spor etter fuktskjolder på plater.

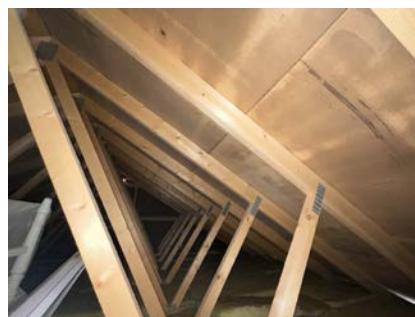
Det er ingen kjente pågående lekkasjer fra tak i dag, dette er i følge eier.
Etter en vurdering er det mest sannsynlig at fuktskjolder stammer fra byggeprosessen, men dette er selvfølgelig vanskelig å fastslå med en 100 % sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Konstruksjon sett fra loft.



Takets hovedutforming.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne vedlikehold og utskiftninger av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedører i tre som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør inn til stue i 2 etasje



Hovedinngangsdør.

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue i 1 etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker i tre.

Det er noe snø på på deler av terrassedekke på befaringsdagen, det er allikevel så pass mye terrassedekke som er synlig, så en har vurdert det som forsvarlig å vurder terrasse på tilstandsnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv i tre med lakk. Veggene har malt paneler. Innvendige tak har malt paneler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er også noe svinnsprekker.

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

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

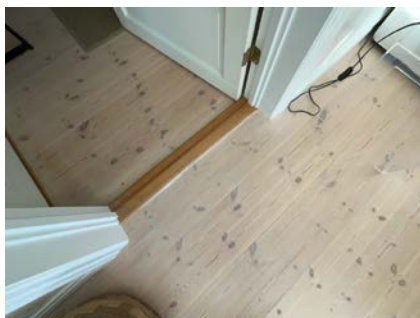
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

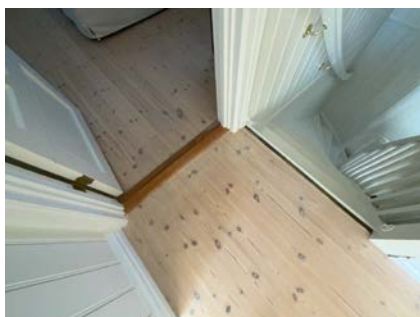
Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



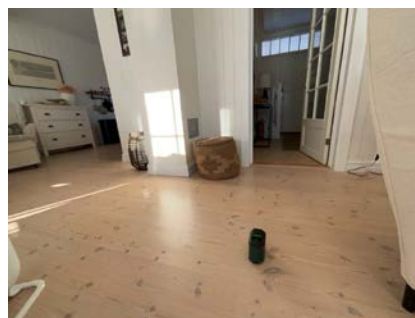
Del av vegg - tak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

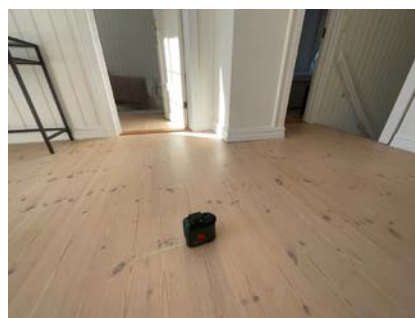
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt plate på mark.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med feieluke i stue.
Det er ikke montert ildsted i enheten.

Tilstandsrapport



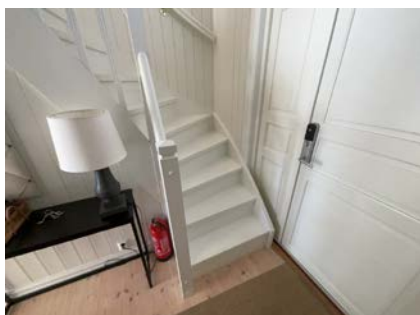
Del av pipe i 1 etasje og feieluke.



Del av pipe i 2 etasje

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre med rekker.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned fra 2 etasjen.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

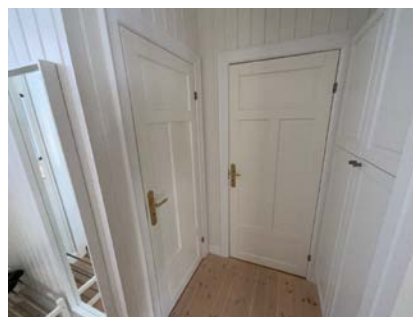
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Dører kan evt stedvis renoveres, justeres eller fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

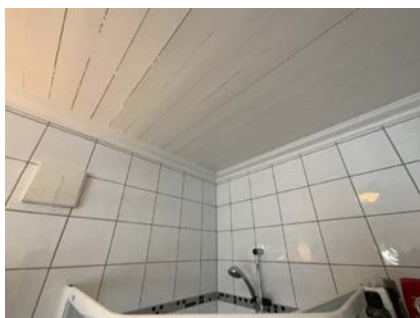
Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er bekreftelse fra utførende håndverker, murer Svein Gundersen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

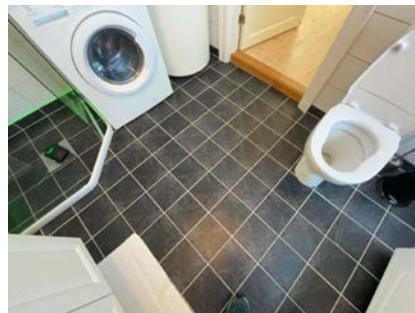
1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av innredning.

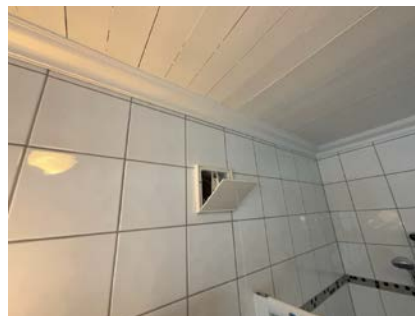


Del av innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

Generell

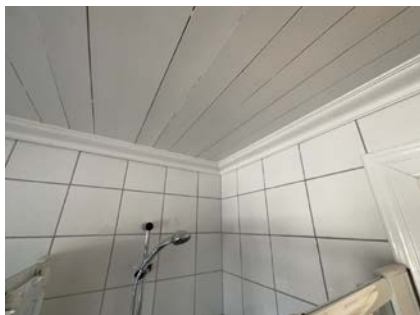
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er bekreftelse fra utførende håndverker, murer Svein Gundersen.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

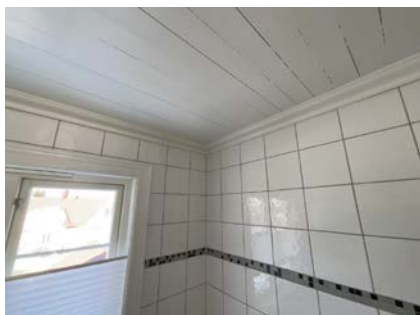
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

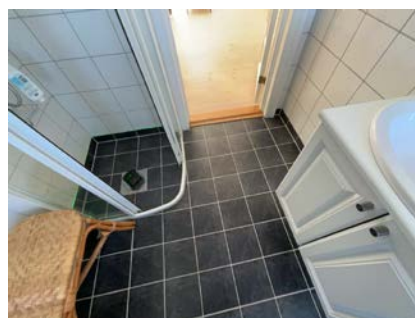
- Andre tiltak:

Fuger bør stedvis repareres.

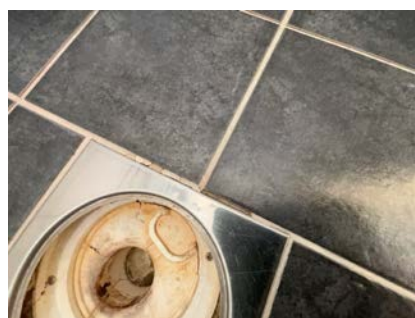
Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av gulv.



Del av gulv.



Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

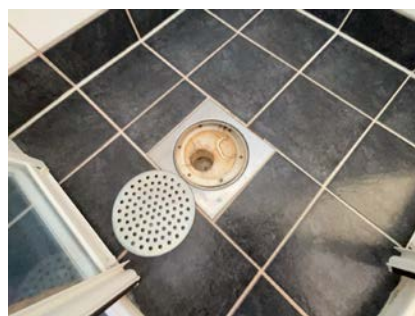
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av innredning.



Del av innredning.

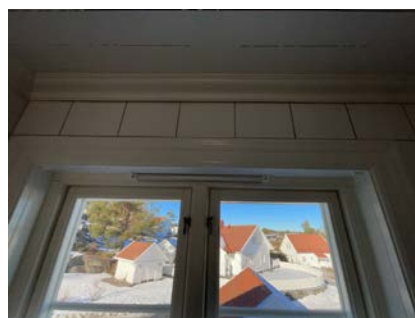
2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i tak.



Vindu med ventil.

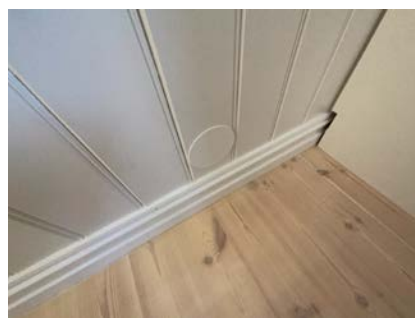
2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og presset fronter. Heltre toppplate med montert vask. Det er avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Montert avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er registrert ikke fagmessige avslutninger på rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avslutninger bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av rør til vann.

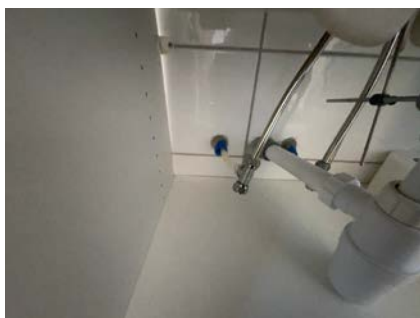


Stoppekran til vann.

Tilstandsrapport



Skap til rør i rør system.



Del av rør til vann.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er liten lekkasje fra kobling på toppen av varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Reparere lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank.



Spekk på varmtvannstank.



Synlig lekkasje fra varmtvannsbereider.

! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Underfordeling i golfbilgarasje/bod.



El bil lader.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.

TO 0 Terrenghforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Golfbil garasje/bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruke. Det er støpt plate på mark. Kjøreport i kunststoff, i tillegg er det montert dør for adkomst.

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

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

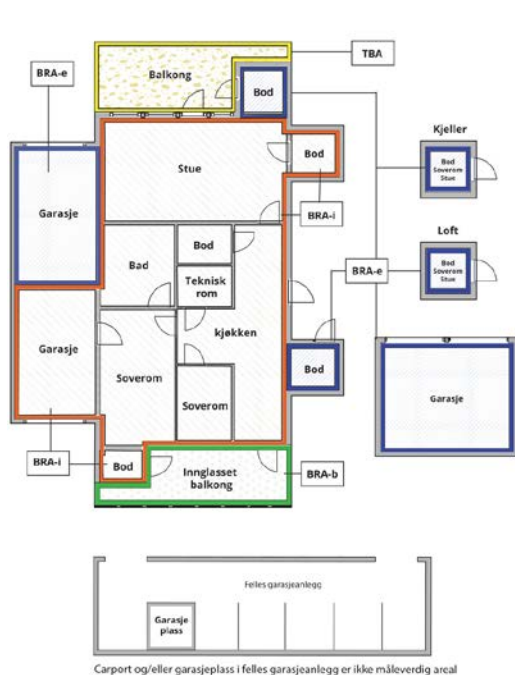
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	65			65	62
2 Etasje	65			65	5
SUM	130				67
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad/vaskerom 1 Etasje, Bod, Kott, Stue, Kjøkken		
2 Etasje	Stue, Bad 2 Etasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Golfbil garasje/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			

SUM BRA	14
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Golfbil garasje/bod.	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	127	3
Golfbil garasje/bod	0	14

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S-rom gjelder bod og kott i 1 etasje.

Golfbil garasje/bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Knut Ramberg	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	11	177		0	795.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Diplemyrveien 11

Hjemmelshaver

Berge Inger Anne, Enger Lars Helmer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hytte område innenfor Kragerø Resort sitt nærområde, i Kragerø Kommune.
Det er således kort vei til attraktiv golfbane og spa/bade anlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei veg som har avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomtene er i følge norkart på 795,60 m².
Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med plen, busker og planter. Ut over dette er det noe naturtomt.
Det er flater som er gruset.
Eiendommen har gode solforhold.

Det er gode parkerings forhold til eiendommen .

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er knyttet opp til (er medlem) i Kragerø Fritidspark Velforening Kollen. Det vises til megler ang opplysninger om dette og båtplass.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

Det er ført opp hovedbygg i 2 etasjer, ut fra stue i 2 etasje er det ca 5 m² med ballkong.
Det er etablert ca 3 m² tak over inngangsparti.
Med tilkomst fra stue er det etablert terrassedør, dette gir en lett adkomst til uteområde.
Ut fra 1 etasje er det totalt ca 63 m² med terrasser

Det er også ført opp en golfbil garasje på eiendommen.

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

23461316

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.02.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	17.02.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/YW1619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Hytte oppført på eiendommen.



Golf bil garasje/bod oppført på eiendommen.



Golf bil garasje/bod oppført på eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250037	

Selger 1 navn
Inger Anne Berge

Gateadresse	
Diplemyrveien 11	

Poststed	Postnr
STABBESTAD	3788

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1302250037

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Tilleggs kommentar

Boligen og alt arbeid med huset er utført av Konsmo, firmaet som bygget ut Kollen , Stabbestad. Garasjen er satt opp av Byggmester Kjell Ove Gare

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1302250037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Anne Berge	11a8450c0a81b82b46a8fa8 21c578ce16f81b1a6	05.03.2025 10:39:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

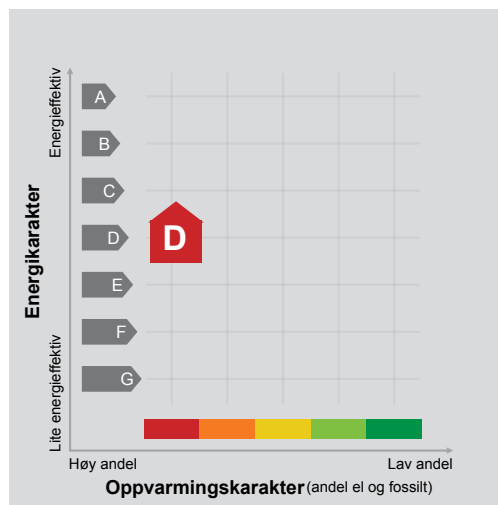
Document reference: 1302250037

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Diplomyrveien 11
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15617314
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119403
Dato	13.05.2025



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

Enhet for Bygg og areal

AH-prosjekt v/Svein Ask-Henriksen
Bragerhagen 16

3012 DRAMMEN

Vår ref.
04/02114-005/ARNT

Arkivkode
GBNR 11/177

Deres ref.

Dato
18.03.2005

FERDIGATTEST

NYBYGG HYTTE STABBESTAD G/BNR. 11/177 KRAGERØ GOLFPARK A/S

Igangsettingstillatelse er gitt.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr.: 11 – 177 nr. 21
Byggested: Stabbestad - Kragerø
Tiltakets art: fritidsbolig
Bruksareal: 130 m²
Tiltakshaver: Kragerø Golfpark

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arnt Rugseth
avdelingsingeniør
35 98 62 50

Ferdigmelding

Gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr. 11	Bnr. 177	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.
	Adresse Hytte nr. 21, felt F-1			Postnr. 3788	Poststed Stabbestad

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

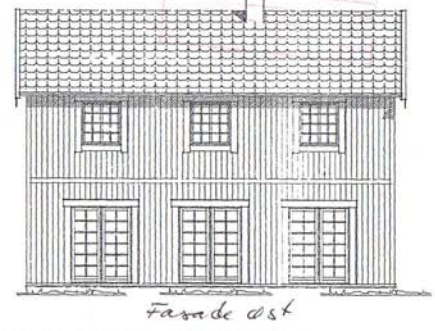
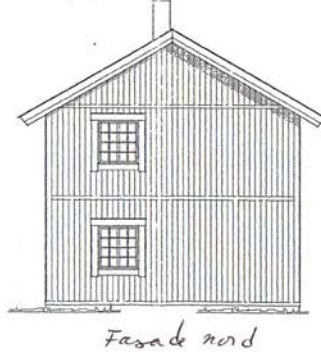
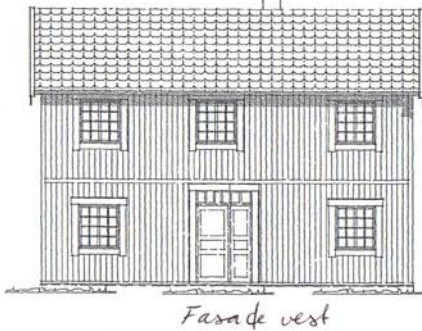
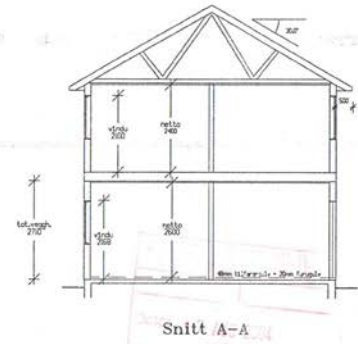
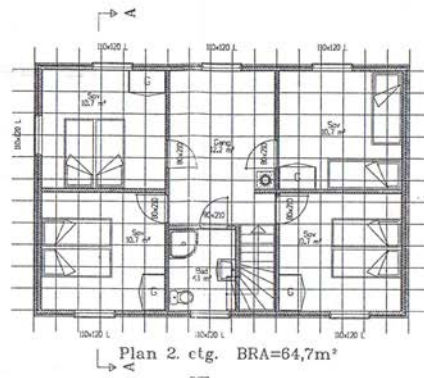
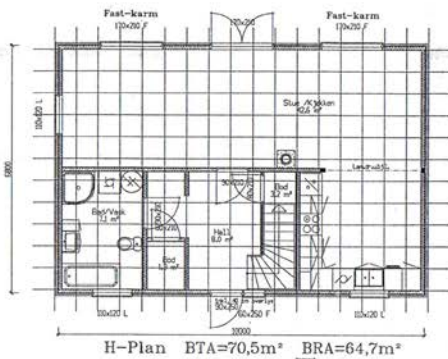
Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver
AH Prosjekt

Dato 17/3-05 Underskrift Svein Ask-Henriksen

Gjentas med blokkbokstaver
Svein Ask-Henriksen

E-1



± 21.06.01 el mindre justeringer etter tekn. sjekk

Byggherre:	Kragerø Golfpark AS	Byggherre:	Kragerø
Type:	Type B (minus) Hytte nr. 21	Dato:	21.06.01
Byggeselskap:	Levingshøls	Arkiv:	GHS
Planer, snitt og fasader		Skisser:	Mål
		Arbe:	100
		Tekst:	501

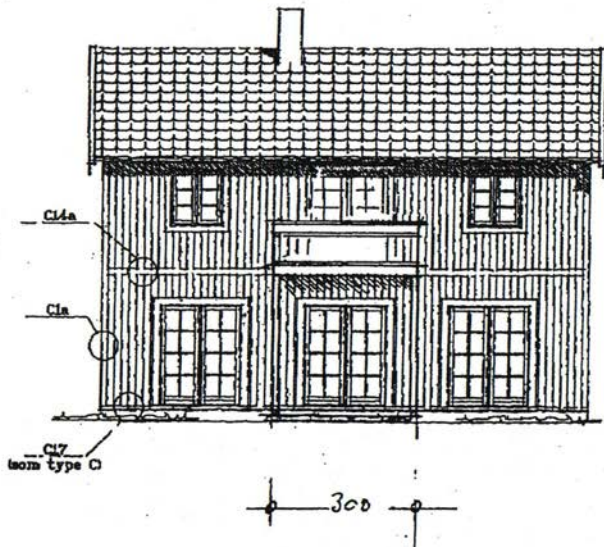


**Konsmo
Fabrikker a.s.**

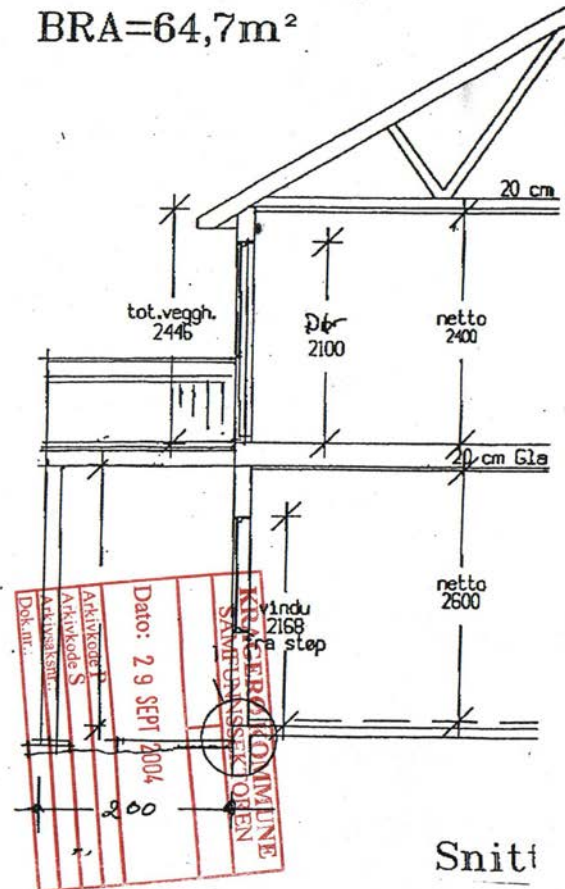
4525 Korambo Tlf. 34281300 Telefax 34281660

Tegningen må forkas helt eller delvis kjøperen eller bestilleren ved utførelse av arbeidet som uttrykkelig skal medfølge.

H-Plan BTA=70,5m² BRA=64,7m²



Hg/te 21





KRAGERØ KOMMUNE

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.

076/01

Målebrev nr.

051/54

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	11	177	
	Bruksnavn/adresse Kragerø Golf nr. 21		
Areal (m ²)	795.9		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.08.2001
Rekvirent	Kragerø Kommune
Bestyrer	Hilde Johansen
Forretning	Kart- og delingsforretning av en parsell over eiendommen Fritidsboliger Kragerø golfpark gnr. 11, bnr. 131

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	12.12.2001	Hilde Johansen Hilde Johansen	Knut f. Sordalen Knut Jarle Sordalen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

24 APR. 2002

KRAGERØ TINGRETT

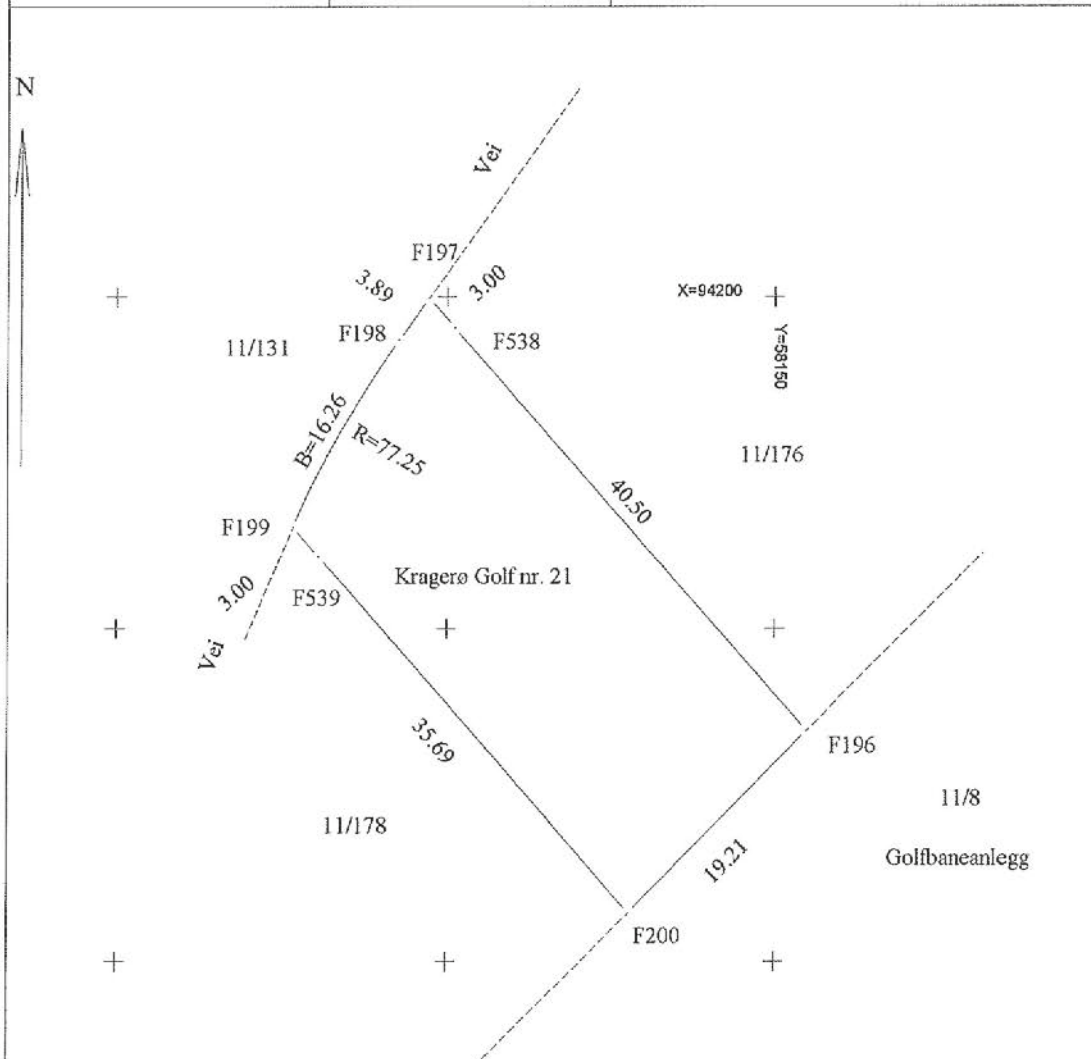
DAGBOKNR.: 1029

Påtegninger (rettelser o.l.)

Omnr	11	Bnr	177	Festnr	
Representasjonspunkt					
X	94177	Y	58133	Z	
Kartblad	BX020-5-1			X	Landmett
Målestokk				Areal	
1:500				795.9	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr	076/01
Målebrev nr	051/54



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side
F196	Teoretisk punkt	94167.29	58152.44	19.21
F200	Teoretisk punkt	94153.66	58138.90	35.69
F539	Teoretisk punkt	94180.39	58115.25	3.00
F199	Teoretisk punkt	94182.64	58113.26	16.26
F198	Teoretisk punkt	94196.72	58121.34	3.89
F197	Teoretisk punkt	94199.87	58123.62	3.00
F538	Teoretisk punkt	94197.62	58125.61	40.50

Radius
77.25

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KRAGERØ GOLF- OG HYTTER,
KRAGERØ KOMMUNE datert 21.03.00, rev.25.08.00**

Plankart og reguleringsbestemmelser er rettet etter kommunestyrets vedtak

Bestemmelsene er med hensikt gitt en slik karakter at de fanger opp noe utvidede planintensjoner.

§ 1

REGULERINGSFORMÅL

§25, 1. ledd nr. 1 Byggeområde	Boliger med tilhørende anlegg, B Boliger, eksisterende med tilhørende anlegg, BE Fritidsbebyggelse, F Offentlig bebyggelse, renseanlegg og vannbehandling, O
§25, 1. ledd nr. 2 Landbruksområde	Jord- og skogbruk, J/S
§25, 1. ledd nr. 3 Off. trafikkområde	Kjøreveg, V
§25, 1. ledd nr. 5 Fareområde	Høyspenningsanlegg.
§25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde	Golfbane, SG Privat veg, SPV Friluftsområde, SFL Frisiktzone
§25, 2. ledd Kombinerte formål	Boliger/ fritidsbebyggelse, B/F "Sentralområde" – klubbhus, hotell, fritidsbebyggelse, forretning, H/F/F

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

1. Ved utformingen av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.
2. Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det er helsefarlig radonutstråling i området; og i tilfelle redegjøres for forebyggende tiltak.
3. For arealer med følgende reguleringsformål gjelder skogbruksloven, der loven ikke er i strid med intensjonen i reguleringsformålet: Spesialområde golfbane og spesialområde friluftsliv.
4. Utenom golfsesongen er golfbaneområdet tilgjengelig for allmennheten, med unntak av områder som er spesielt sårbare for skader.
5. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
6. Bebyggelse skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet, utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Naturstein og tre skal være gjennomgående materialer ved utbyggingen av området. Virkningen av eksponert bebyggelse skal dempes ved bevaring og skjøtsel av bestående vegetasjon og nyetablering av naturlig vegetasjon.
7. Innenfor tohundremetersbeltet mot Gunnulvsvann er tiltak underlagt begrensninger i forhold til vannet. Det skal tas vannprøver av Gunnulvsvann hver vår og høst og føres kontroll med eventuell forurensning av vannet.
8. Det skal tas prøver av overflatevann og grunnvann før, under og etter utbygging for å kontrollere at anlegget ikke forurenser.
9. Utbygging av infrastruktur, golfbane og hytter skal foregå parallelt.
10. Stedsutviklingsprosjekt Stabbestad og planlegging av hotell forutsettes foregå parallelt med utbygging av golfbane og hytter.
11. Tilkoplingspunkt for tursti mellom Vrakvika og golf/hytter med rv. 351 skal godkjennes av vegvesenet.

§ 3

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER, B-1

Byggeområde B1 reguleres til nytt boligområde. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging kan godkjennes. Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 6 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, EKSISTERENDE BEBYGGELSE, BE-1 TIL 2

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Fortetting i området kan skje ved frittliggende boliger. Ny bebyggelse i området godkjennes etter en samlet vurdering. Ved utbygging av 4 enheter eller mer kreves bebyggelsesplan. Områdets bebygde areal, BYA, skal ikke overstige 20 %. Ny bebyggelse tilpasses nærliggende bebyggelse og omgivelsene for øvrig med hensyn på takform, material- og fargebruk. Maks gesimshøyde er 6 m målt fra topp grunnmur. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan.

Utbygging i B-2 skal ta hensyn til steingjerde, gammel rideveg og steinsatt bekk.

§ 5

BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBEBYGGELSE, F-1 TIL 3

Områdene skal bygges ut med frittliggende bebyggelse, med mulighet til konsentrert bebyggelse i område F-1 og F-2. Områdene skal bygges ut med maksimum 150 enheter. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og lokal byggeskikk med hensyn på takform (skråtak), material- og fargebruk. Nytt arkitektonisk uttrykk kan innpasses innenfor felles rammer. Hytter kan utbygges med maks. 100 m² bebygde areal, BYA. På hver tomt kan det bygges uthus med maks. 15 m² og gesimshøyde på 3 m målt fra topp grunnmur. Terrassestørrelse vurderes i bebyggelsesplan. Hytte, uthus og terrasse skal planlegges med et helhetlig uttrykk. Det tillates ikke oppsatt gjerde på den enkelte eiendommen. Eksisterende kraftledning over F-2 skal legges i kabel. Det skal utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan godkjennes. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Øvre del av de sentrale kollene holdes fri for bebyggelse. Bygg og anlegg stikkes endelig i marka og godkjennes av Kragere kommune før utbygging. Ved utbygging skal anlegg tilpasses område for vadmelsstampe.

Område med mulighet for konsentrert fritidsbebyggelse, F-1 og F-2.

Området kan bygges ut med frittliggende hytter eller med konsentrert fritidsbebyggelse. Områdets bebygde areal skal ikke overstige 30 %. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen bør bygges ut med et felles formuttrykk. Maks. gesimshøyde 3 m målt fra topp grunnmur.

Område for frittliggende fritidsbebyggelse, F-3.

Feltet bygges ut etappevis. Tomtenes bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 %. Maks. gesimshøyde er 3 m målt fra topp grunnmur.

Veger

skal tilpasses terreng og vegetasjon, og kan opparbeides med varierende bredde og møteplasser. Veger bør ikke ha bredde over 4 m. Veger detaljeres gjennom bebyggelsesplan og marksikringsplan.

Parkering

Det kan innpasses mindre områder for besøksparkering. Parkering for hytteeiere/brukere kan skje på egen tomt eller på felles parkeringsplass nær tomta. Felles parkeringsplasser detaljeres gjennom bebyggelsesplan og marksikringsplan. Konsentrert fritidsbebyggelse kan ha parkering i underetasje.

§ 6

BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG BEBYGGELSE - RENSEANLEGG OG VANNBEHANDLING

Området er avsatt til renseanlegg for avløpsvann fra bygningsanlegg i golfparken, sentralområdet, hyttefelt, boligfelt og fra bestående bebyggelse på Stabbestad. Anlegget skal legges lavt i terrenget, ha en nøytral form, mørk fargebruk og sammenhengende vegetasjonsskjerm omkring hele området. Bestående vegetasjon skal søkes bevart og supplert med stedegen vegetasjon.

Ved utbygging skal det tas hensyn til steinsatt bekk.

§ 7

LANDBRUKSOMRÅDER - JORD- OG SKOGBRUK, J/S-1 OG 2.

For drift av jord- og skogbruksområdene skal det legges spesielt vekt på deler av skoglovens § 1: "Videre skal det legges vekt på skogens betydning som rekreasjonskilde for befolkningen, som viktig del av landskapsbildet, som livsmiljø for planter og dyr." Disse skogsområdene er viktige for landskapsbilde og naturopplevelse, og må drives ut fra flerbrukshensyn. I J&S-1 skal det tas hensyn til rester av gammelt tårnfundament.

§ 8

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG, V-1 og 2

Veg 1 skal gi atkomst til kommunalt boligfelt og golfbanen med sentralområde og hytter. Vegen har bredde 5 m inklusive skulder og med kurveutvidelser. For å få god terrengtilpassing kan vegen tilpasses i marka etter stikking og godkjenning av Kragerø kommune.

For kryssløsningen Veg 1 og rv. 351 skal det utarbeides byggeplan i henhold til vegnormalene. Planen skal godkjennes av utbyggingsavdelingen v/ Statens vegvesen Telemark. Det må utarbeides utbyggingsavtale for dette. Krysset med rv 351 detaljeres i mål 1:1.000 på reguleringsplanen. Krysset skal være ferdig bygget og godkjent av vegvesenet før anlegget tas i bruk.

Veg 2 skal gi atkomst til offentlig anlegg for rensing av avløpsvann og vannbehandling av drikkevann. Vegen har bredde 4 m inklusive skulder og med kurveutvidelser.

§ 9

FAREOMRÅDE, HØYSPENT

Overføringslinjer er regulert med faresone på 12 m på hver side ut fra midtlinja. Innenfor faresona kan det ikke tillates bebyggelse. Traseén må ryddes for høyere vegetasjon.

§ 10

SPESIALOMRÅDE, GOLFBANE, SG-1, 2 og 3

Området skal gi rom for 18 hulls golfanlegg med nødvendige bygg og anlegg for å drive banen. Det kan tillates justeringer av banene for optimal terrengtilpassing.

Det kan tillates endringer i terrenget for golfbane med tilhørende anlegg, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av fjell i banetraseéene og/eller oppfyllinger med egnet løsmasse.

Bygningsenheter og anlegg tillates oppført når dette er nødvendig for drift av golfbanen.

Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Situasjons- og arbeidsplan (anleggsplan) for golfbanen skal sendes miljøvernavdelingen til uttalelse før behandling i bygningsrådet. Bygg og anlegg stikkes i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging.

I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt traseer for driftstrafikk anlegges.

Allmenn ferdsel til fots er kun tillatt på merkede veger/ stier i spillesesongen. Mot offentlig og privat veg, mot hytteområder og friluftsområder skal det settes opp varselsskilt og henvisningsskilt til nærmeste kryssingsmulighet.

På store deler av golfanlegget skal eksisterende naturlig vegetasjon og markdekke beholdes, slik at banen som helhet framtrer med et naturpreg. Hogst i naturområdene skal bare omfatte nødvendig skjøtsel og hogst av tilvekst for å opprettholde en sunn og naturlig vegetasjon. Flatehogst er ikke tillatt. Områder som blir skadet i forbindelse med bygging av golfbanen skal revegeteres med naturlig vegetasjon.

Det skal opprettholdes og revegeteres skjermingssoner mot bebyggelse. Minimum bredde på disse er 15 m.

Bygdevegen over Levangsheia vil opprettholdes som turveg, men stenges for ferdsel i sommersesongen. Det etableres alternativ forbindelse for sommerbruk.

Gårdsvegen til Heibø gård skal være åpen som turveg. Vegen legges om på deler av strekningen.

§ 11

SPEIALOMRÅDE, PRIVAT VEG, SPV-1 til 3

Eksisterende veger kan brukes og utbedres som kjørevege for landbruks-, bolig- og fritidseiendommer. SPV-1 og 2 kan også nyttes for nødvendig kjøring i forbindelse med golfbanedrift.

SPV-2 skal bygges slik i terrenget at den fungerer i forhold til tømmertransport. Vegen stikkes i marka og godkjennes av kommunen og grunneier før bygging.

Nye veger i område for fritidsbebyggelse anlegges med en kjørebredde på 3 m med skulder og møteplasser.

§ 12

SPEIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE, SFL-1 og 2.

Områdene skal fungere som nært naturområde for boliger og hytter. Skogbruk skal kunne drives i området, men det må ved drift tas spesielt hensyn til friluftsbuk og området som en viktig del av landskapsbildet. Det er ikke tillatt med større hogstflater, skogsveger må tilpasses terrenget på en god måte og området må settes i stand etter drift.

I SFL-2 mellom atkomstvegen og kraflija, på nivå med senterområdet, kan det innpasses tømmervelteplass og parkering for besøkende til området.

§ 13

SPEIALOMRÅDE, FRISIKTSONER

Innenfor frisiktsonene (10 x 85 m) skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbane. Det er ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon/sikthindrende gjenstander i frisiktsonen.

§ 14

KOMBINERT FORMÅL, BOLIGER/FRITIDSBEBYGGELSE, B/F-1

Området har i dag en blanding av bolig- og fritidsbebyggelse. Formålet stadfester dagens arealbruk. Omsøkt hytte på gnr. 11 bnr. 14 (Gro Hammerseth) tillates oppført. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse i området utover det som er vedtatt tidligere. Eksisterende hytter i området kan bygges om og utvides til 100 m² BYA. Ett eksisterende anneks på hver fritidseiendom kan utvides til 30 m² BYA.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging kan godkjennes.

Bebyggelsesplanen skal avklare utbyggingsformålet for de enkelte eiendommene, og legge rammer for videre utbygging med boliger og fritidsbebyggelse i området som helhet. Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 3 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 15

BYGGEOMRÅDE, SENTRALOMRÅDE, H/F/F-1

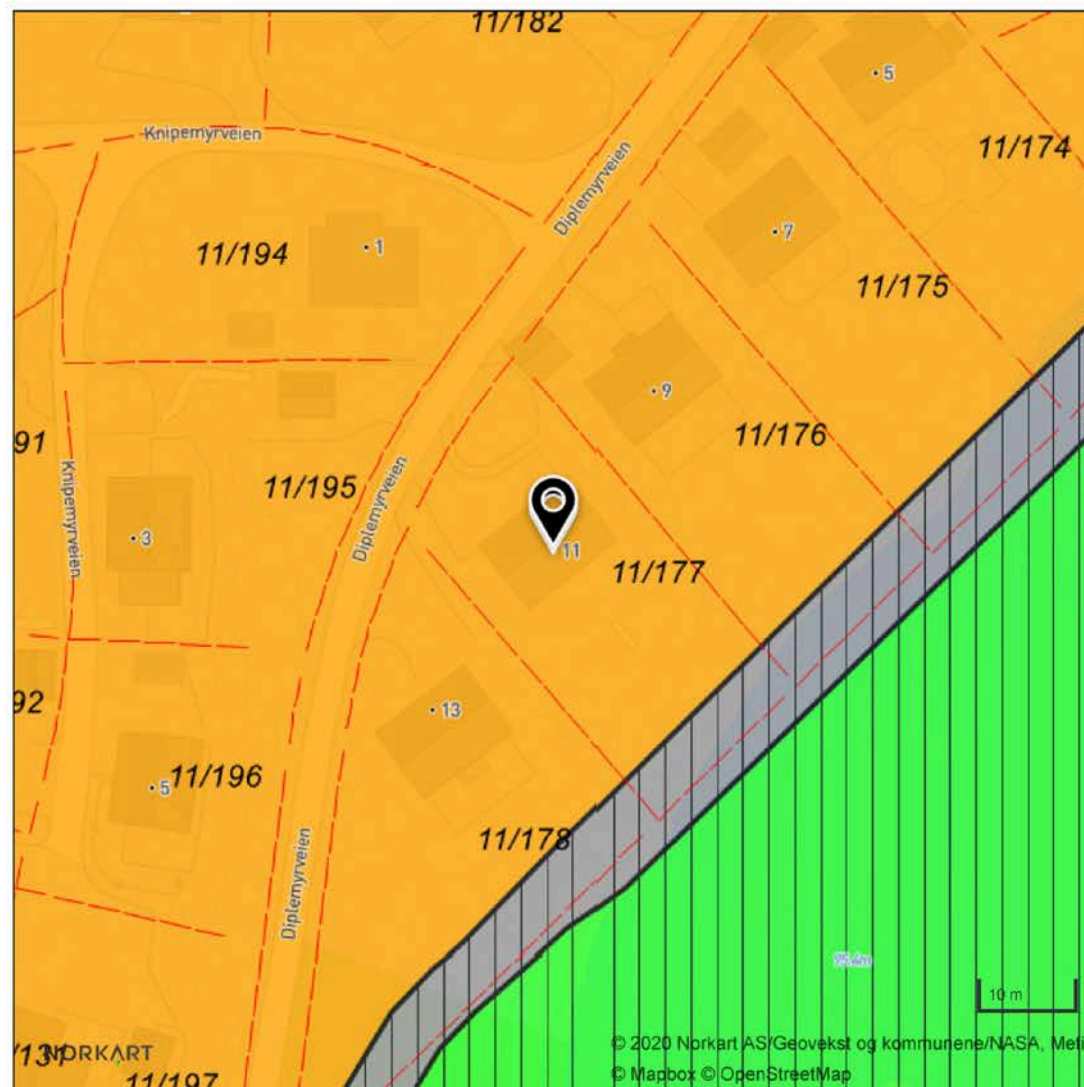
Innenfor sentralområdet kan det tillates klubbhus, hotell, hytter og begrenset forretningsvirksomhet.

Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 35%. Parkeringsbehov skal dekkes innenfor området som markparkering eller i underetasje. Maks. gesimshøyde er 12 m (3 etg + underetasje) for hotell, 6 m for annen bebyggelse.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og ha slektskap til lokal byggeskikk med hensyn på takform, material- og fargebruk. Alternativt kan det benyttes et moderne arkitektonisk uttrykk, der det stilles strenge kvalitetskrav.

Området bygges ut etter vedtatt bebyggelsesplan, som viser bygningsplassering, bruk av uteareal, vegsystem og parkering. Det utarbeides egen marksikringsplan for området.

Kragerø kommune





KRAGERØ KOMMUNE

Bebyggelsesplan for områdene F1 og F2 – Kragerø Golfpark AS PLANBESTEMMELSER

Bestemmelser til plankart datert 20.11.2000

Revidert som mindre vesentlig endring i Hovedutvalg for Plan, bygg og miljø den 14.11.2018, i sak 127/18

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist på plangrense i plankart i målestokk 1:1000 datert 22.02.2001.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Bebyggelsesplanen er utarbeidet med hjemmel i reguleringsplan for «KRAGERØ GOLF OG HYTTER» vedtatt av Kommunestyret 25.08.2000.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. Plan og bygningsloven av 1985 - § 25)

1. Byggeområder (PBL § 25-1 nr.1)

- Områder for fritidsbebyggelse (FB)

2. Spesialområder (PBL §25-1 nr.6)

- Friluftsområde (SFL)
- Privat veg (SPV)

3. Fellesområder (PBL §25-1 nr.7)

- Felles adkomstvei (FA)
- Felles parkeringsplass (FP)
- Felles område for lek og opphold (FL)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

1. Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.
2. Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det helsefarlig radon i området, og i tilfellet redgjøre for forebyggende tiltak.
3. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatiske fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidene stanses i den utstrekning det berører kulturminnet, eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med disse bestemmelsene. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner §8, annet ledd.
4. Bebyggelse skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet, utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Naturstein og tre skal være gjennomgående materialer ved utbygging av området. Virkningen av eksponert bebyggelse skal dempes ved bevaring og skjøtsel av bestående vegetasjon og nyetablering av naturlig vegetasjon.

5. Vadmestampen: et lokalt kulturminne (gammel vaskeplass for Stabbestad gård), skal søkes ivaretatt.

§ 2.1 Inngjerding

1. Hekker, leegger, gjeder og andre konstruksjoner som grenser direkte til vei kan ha en makshøyde på 1,2 meter, disse må ikke hindre sikt i trafikken, dette gjelder både frisiktsoner og avkjørsler. Konstruksjoner skal ikke være til hinder for vedlikehold av vegarealer.
2. Hekker som plantes i nabogrense kan maksimalt være 2.0 meter høye og skal ikke motstride den generelle urimlighetsregelen i nabolovens §2.
3. Leegger skal i utgangspunktet plasseres 1.0 meter fra nabogrense, men kan plasseres nærmere grense dersom det foreligger samtykke til dette. Leegger kan ha en makshøyde på 1,8 meter og den totale lengden skal ikke overstige 6.0 meter.
4. Gjerder tillates bare oppført som stakitt eller lignende konstruksjoner i tre eller annet materiale som har profiler og farger som gjerder i treverk. Glass kan tillates etablert bak gjerdet når funksjonene er skjerming fra vær og vind. Ved utforming og plassering skal det tas estetiske hensyn slik at konstruksjonen blir en tiltalende del av eiendommen, gjerde skal være malt i den hvitfarge som er godkjent for fritidsboligen.
5. Gjerder som plasseres i nabogrense, kan maksimalt være 1,5 meter høye.
6. Alle konstruksjoner skal opparbeides i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK).

§ 3. Byggeområder for fritidsbebyggelse FB1- FB11.

§ 3.1 Areal og antall

Innefor områdene kan det oppføres enkeltstående hytter med uthus i konsentrert bebyggelse, frittliggende, sammenkjedet eller sammenbygd. Hytter kan utbygges med maks. 100m² bebyggd areal, BYA. På hver tomt kan det bygges uthus med maks. 15m². Uthus kan ha maks 3.0m gesimshøyde. Ved ønske om større boflate kan det selges to hyttetomter eller hyttenheter, men hver bygning kan likevel ikke ha større BYA enn 100m².

Det kan totalt etableres 66 hytter i feltene FB1 til FB11, fordelt som vist i tabell under:

Felt	Antall hytter
FB1	9 stk
FB2	6 stk
FB3	4 stk
FB4	7 stk
FB5	3 stk
FB6	6 stk
FB7	4 stk
FB8	10 stk
FB9	6 stk
FB10	4 stk
FB11	7 stk

§ 3.2 Utforming av bebyggelsen

Form, plassering og dimensjon av hytter og terrasser og uthus skal i hovedsak være som vist på planen, men mindre justeringer kan tillates.

Hytter i 1 og 1/2 etasje kan bygges med en gesimshøyde på maksimum 4.5m, målt fra toppgrunnmur. Total mønehøyde beregnet fra topp grunnmur settes til maks. 7.0m.

Hytter i 2-etasjer kan bygges med gesimshøyde på maksimum 6.0m målt fra topp-grunnmur. Total mønehøyde beregnet fra topp-grunnmur settes til maks 7.5m.

Eventuelle senere utvidelser skal tilpasses områdets karakter.

§ 3.3 Plassering i terrenget. Bevaring av vegetasjon

Plassering av hytter, biloppstilling, uthus og terrasser skal tilpasses terrengforholdene på tomte slik at terrenginngrepene minimaliseres. Hytter i skrående terreng skal fortrinnsvis ligge parallelt med terrengkotene. Den viste hytteplasseringen med terrasse og uthus er retningsgivende.

Eksisterende vegetasjon skal så lang som mulig bevares, der den ikke kommer i direkte konflikt med utbyggingen. Trær skal skjøttes for å oppnå et samlende grønt preg på hytteområdet.

Ubebygde deler av hyttetomte som berøres under byggearbeidet, skal settes i stand og om nødvendig tilsåes samtidig med at hyttene ferdigstilles.

§ 3.4 Fargesetting

Det skal utarbeides fargekart etter skala i kvitt mot oker, rødt mot grått, der de «letteste» fargene velges på hytter som ligger nederst i terrenget, og med mørkere fargene oppover i terrenget. Det skal inngås avtale med den enkelte hytteier om fargesetting etter dette prinsippet. Farge på takstein skal stå til husfarge og være innefor skalaen rødt mot grått.

§ 4 Spesialområde, Friluftsområde, SFL1 til SFL9

Områdene skal være en felles grønnstruktur for tilkomst gjennom hytteområde, områdene skal sikre et overordnet grønt preg i forhold til omgivelsene og friluftsområdene skal fungere som felles oppholdsareal. Vegetasjonen skal bevares og skjøttes i området.

§ 5 Spesialområde, Privat veg, SP1 og SP2

Vegene skal, etter avtale, kunne benyttes ved en eventuell utbygging på naboeiendommen. Vegene kan vinterbrøytes. Vegene skal dessuten være en del av driftsvegssystemet for golfbanen. De private vegene skal inngå som en del av turvegssystemet på Heia.

§ 6 fellesområde, Felles atkomstveg, FA1 til FA4

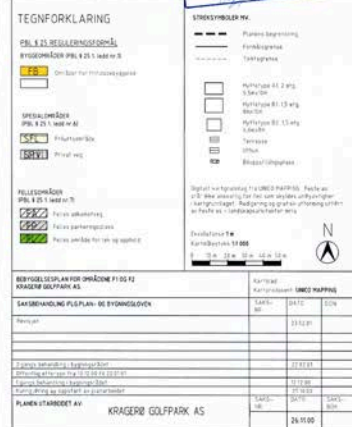
De felles atkomstveiene er private veger, som skal gi intern atkomst og transport i hytteområdene. Vegene skal, etter avtale, kunne benyttes ved en eventuell utbygging på naboeiendommene. Vegene kan vinterbrøytes. De felles atkomstvegene skal dessuten være tilgjengelige som en del av turvegssystemet i området. Vegene skal tilpasses terreng og vegetasjon.

§ 7 Fellesområde, Felles parkeringsplass, FP1 til FP3

Parkeringsplassene er privat parkering for besøkende til hyttefeltene. Det er avsatt totalt 64 parkeringsplasser. På alle hytteeiendommene er det i tillegg vist areal for oppstillingsplass for bil.

§ 8 Fellesområde, Felles område for lek og opphold, FL1

Området skal nyttes til stitraseer, vegetasjonsbelter og grassletter for lek og opphold. Anlegg som er til hinder for dette tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Fellesområdene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.



Vedtekter Kragerø Fritidspark Velforening "Kollen"

§ 1

Velforeningens navn er Kragerø Fritidspark Velforening Kollen ("Velforeningen").

§ 2

Velforeningen opptrer på vegne av eierne ("Deltaker(-ne)") av utskilte parseller ("Parsell(ene)") fra gnr 11 bnr 8 i Kragerø kommune. Eiendommen Parsellene er utskilt fra omtales som "Området". Fellesarealer, dovs. arealer på Området som ligger i sameie mellom eierne av Parsellene og de arealer/installasjoner som er tinglyst bruksrett til for velforeningen/de andre deltakerne (se avmerket areal på vedlagte kart), omtales heretter som "Fellesarealene".

Eierne av Parsellene med tilhørende sameieandel i Fellesarealene er i kraft av sitt eierskap berettiget og forpliktet i forhold til Velforeningen og dennes vedtekter.

§ 3

Velforeningen skal på vegne av Deltakerne påse at drift, bruk og organisering av Fellesarealene, samt at for øvrig Deltakernes felles interesser knyttet til Området og bruken av dette blir ivaretatt.

Inn under dette faller blant annet drift og vedlikehold av veier, gangveier, parkeringsplasser og lekeplasser, jfr. § 9. Drift av tekniske bygg/innretninger/anlegg som er bygget/står på Fellesarealene er Velforeningen uvedkommende. Renovasjonstjenester og avgift til kabel-TV, mv., er den enkelte Deltakers ansvar alene.

Velforeningen vil også representere (herunder forplikte) Deltakerne og ivareta Deltakernes interesser i forhold til øvrige fellesarealer og fellesanlegg tilknyttet prosjektet Kragerø Golfpark, herunder ivareta faktiske og økonomiske anliggender i denne forbindelse.

§ 4

Velforeningens øverste organ er sameiemøtet (jf § 6).

Velforeningen ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på Velforeningens vegne i alle forhold som går inn under Velforeningens formål jfr. § 3. Styret skal bestå av det antall styremedlemmer som Deltakerne velger og med like mange varamedlemmer. Styret velges på sameiemøte for to år av gangen, således at to styremedlemmer og ett styremedlem velges

vekselvis hvert annet år. Styret konstituerer seg selv. Varamedlemmene velges på samme måte. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Velforeningen forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§5

Til å revidere regnskapet velges en revisor av sameiemøtet. Sameiemøtet fastsetter revisors godtgjørelse. Regnskapsåret er fra 1/1 -31/12.

§6

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år i Kragerø innen utgangen av juli måned. Sameiemøtet innkalles av styrets leder. Sammen med innkallelsen, som skal skje skriftlig med 30 dagers varsel, oversendes til Deltakerne årsberetning med revidert regnskap for det forløpne regnskapsår, samt forslag til driftsbudsjett for kommende regnskapsår og sakliste for øvrig.

Det ordinære sameiemøtet behandler:

1. Årsberetning.
2. Regnskap og driftsbudsjett.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse.
4. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende av Deltakerne.

Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 Deltagere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinære sameiemøter innkalles av styret med minst en ukes varsel. Ekstraordinære sameiemøter avholdes i Kragerø, eller eventuelt etter styrets beslutning i Oslo forutsatt at et flertall av Deltakerne har fast bopel nærmere Oslo enn Kragerø. Deltakerne har selv ansvar for å holde Velforeningen oppdatert om fast bostedsadresse.

Dersom styret ikke innkaller til sameiemøte i henhold til vedtektene, skal skifteretten gjøre dette snarest når det kreves av et styremedlem, revisor eller en deltaker. Utgiftene dekkes av velforeningen. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme vedtaket.

I sameiemøtet har hver Deltager en stemme. Hvis det er flere eiere av en Parsell, anses disse som en Deltager og har én stemme. Utbygger anses som eier av alle usolgte Parseller og har én stemme for hver Parsell. Sameiemøtet vedtar ordensreglement, med virkning for den enkelte Parsell, hvis dette finnes nødvendig.

For vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Velforeningen eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse,

kreves at minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for beslutningen. Utgifter til nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som overstiger kr. 50.000,-anses som vesentlige.

§7

Deltakerne kan fritt overdra sine Parseller sammen med tilknyttede rettigheter og forpliktelser i forhold til Velforeningen. Pliktig medlemskap i Velforeningen skal tinglyses på Parsellene. Velforeningens styre skal underrettes om alle overdragelser. Deltakerne skal ved salg av parsellene innhente kjøpers skriftlige tiltredelse av Velforeningens vedtekter og eventuelle ordensreglement.

Deltakerne kan også fritt leie bort sine Parseller, dog slik at Deltakeren fremdeles vil være berettiget og forpliktet i forhold til Velforeningen. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent med velforeningens vedtekter og eventuelle ordensregler.

§ 8

Deltakernes Parseller med bebyggelse skal kun benyttes til beboelse og kan ikke uten skriftlig samtykke av Velforeningens styre brukes i yrkesmessig virksomhet eller på noen annen måte som medfører ulempe for øvrige Deltakere.

Deltakerne plikter å holde sine Parseller med bebyggelse forsvarlig vedlikeholdt.

Deltakeren har ansvaret for alt vedlikehold og utskifting av vann, avløp og elektrisk anlegg m. v. ut til 1 meter fra grunnmuren på bebyggelsen. Det er ikke tillatt å montere parabolantennor eller lignende innretninger.

Det er tillatt å sette opp flaggstang montert på jordfast fot/fundament og festet i husveggen. Dog skal oppsetting av flaggstang på fot/fundament være betinget av samtykke fra naboer og gjenboere. Naboer skal ikke bli unødig forstyrret av støy fra flaggstangen, og det bør velges den type stang som støyer minst (trestang støyer minst, metallstang mest. Det må fremføres saklig grunn for å nekte flaggstang oppsatt på naboeiendom. I siste instans avgjør styret.

- En flaggstang montert på fot/fundament skal rage min 1,5 m og maks 2,0 m over hyttas møne. I spesielle tilfelle bl.a. med hensyn til skråning, og/eller beliggenhet i forhold til naboene, kan styret innvilge unntak.

- Flaggstangen skal være hvitmalt. Flaggstangkula kan være av blankt metall, hvitmalt metall eller hvitmalt trekule på trestang.
- Det er kun tillatt å flagge med norsk flagg eller norsk vimpel.
- Firmavimpel eller vimpel med privat navn eller logo er uansett ikke tillatt brukt.
- Flaggskikk/flaggdager forutsettes respektert.

Farge på bebyggelse skal ikke fravike den opprinnelige som er Lillesandhvit og Herregårdsgul.

Taksteinens opprinnelige farge ved kjøp kan ikke endres til annen farge. Felling av trær på Parsellene og evt. nyplanting kan ikke gjennomføres uten naboers og Velforeningens samtykke. Utvendig belysning av terrasser, markiser og lignende skal være ensartet for området. Markiser skal være ensfarget, marineblå for hvite hytter og offwhite for gule hytter.

En Deltaker kan med forutgående godkjenning fra Velforeningens styre gjennomføre tiltak på Fellesarealene som er nødvendige på grunn av Deltakerens eller nærstående funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Hekker skal følge bestemmelsene i Plan- og Bygningsloven (Pbl.) med forskrifter.

§ 9

Velforeningen skal sørge for løpende forsvarlig forvaltning, vedlikehold og drift av Fellesarealene, herunder veier, gangveier, parkeringsplasser, lekeplasser etc. som hører under dens formål, jfr. § 3.

§ 10

Alle Deltakere er forpliktet til å kaste alt avfall i anviste søppelstativ / containere som vil bli tømt / hentet ved felles renovasjonsavtale.

Hver enkelt bruker av fellesanlegg er ansvarlig for å rydde etter seg.

Alle er forpliktet til å benytte felles oppsatte postkasser.

§ 11

Velforeningens utgifter skal fordeles på Deltakerne med like store andeler, uavhengig av størrelse, plassering, mv på den enkelte Deltakers Parsell.

Styret fastsetter på grunnlag av de årlige driftsbudsjetter å konto-beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte Deltaker. Ved fastsettelsen av å konto-beløpene kan styret beslutte at det skal bygges opp en reserve på ca. kr. 100.000,- til å møte uforutsette eller større, fremtidige utgifter til nødvendig vedlikehold og påkostninger. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Som sikkerhet for Deltakernes forpliktelser i forhold til Velforeningen skal det på hver Parsell til en hver tid være tinglyst en pantobligasjon stor kr. 20.000,- på 1. prioritet. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret i Velforeningen og/eller Deltakere som har dekket mer enn sin andel av fellesforpliktelsene.

§ 12

Hvis en Deltaker ikke overholder sine betalingsforpliktelser overfor Velforeningen, kan styret iverksette inkasso og tvangsfullbyrdelse.

Hvis en Deltaker til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i forhold til Velforeningen, kan styret i Velforeningen pålegge vedkommende å selge sin Parsell. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter siste avsnitt i denne § 12.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Parsellen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Parsellen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Parsellen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 og § 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne bestemmelse.

Medfører Deltakerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av egen eller andre Deltakeres Parseller eller er Deltakerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Områdets øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Parsellen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter denne § 12 første avsnitt om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Etter reglene i dette avsnitt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er Deltaker, dog slik at styret kan velge å ikke kreve at Deltakeren selger sin Parsell.

- o -

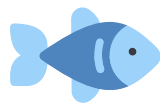
Endret og vedtatt i årsmøte på Estatia Resort, Kragerø 09. juli 2009

Ver. 1.1.

Diplemyrveien 11

Avstand til sjø

795 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 54 min 🚗
🚗 Kragerø Resort Linje 701	10 min 🚶 0.8 km
🚗 Levangsheia skole Linje 701	21 min 🚶 1.6 km

Avstand til byer

Kragerø	35 min 🚗
Porsgrunn	1 t 1 min 🚗
Skien	1 t 10 min 🚗
Arendal	1 t 13 min 🚗
Oslo	2 t 39 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kragerø resort	12 min 🚶
------------------	----------

Havner i området



- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Marina Service - Bunkers
Drivstoff

Aktiviteter

Kragerø Golfklubb	7 min 🚶
Kragerø resort	12 min 🚶
Stabbestranda badeplass	20 min 🚶
Vestre Stabbestad badeplass	23 min 🚶
Guramyra Gård	6 min 🚗

Sport

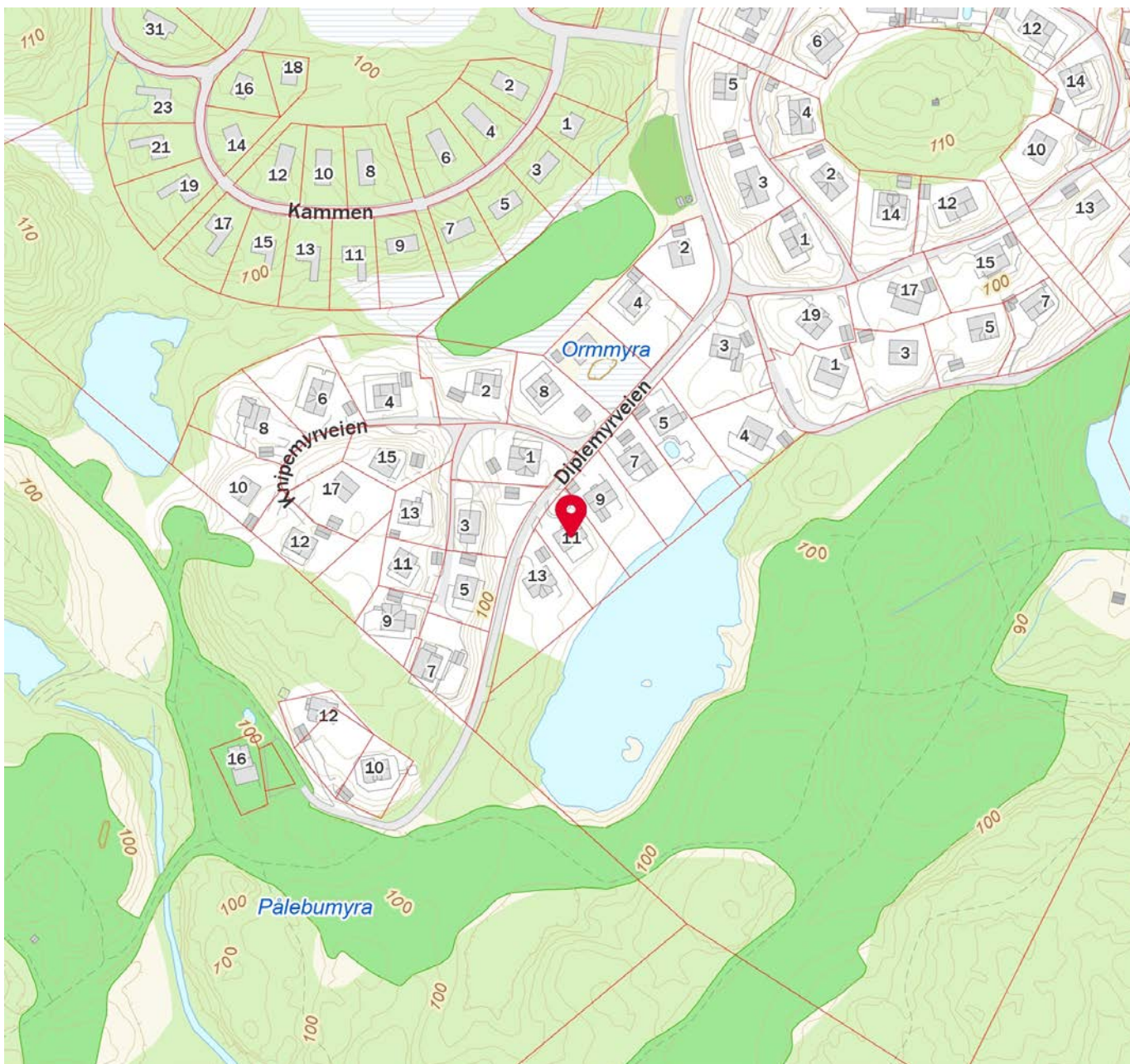
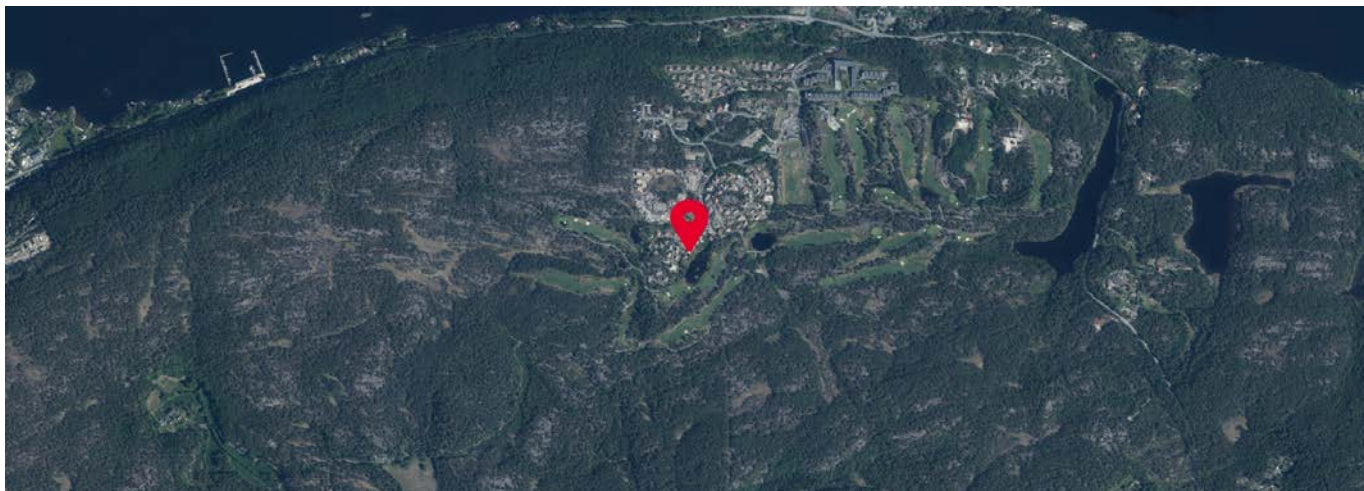
⚽ Levangsheia skole ballbinge Ballspill	15 min 🚶 1.1 km
⚽ Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	9 min 🚗 4.1 km
🏊 MOT Kragerø	31 min 🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	11 min 🚗
Coop Extra Haugtun PostNord	23 min 🚗 20.6 km

Varer/Tjenester

📦 ALTI Kragerø	22 min 🚗
🏪 Boots apotek Sannidal	22 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Diplemyrveien 11
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre