

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Ronny Jørstad

**Mobil** 413 20 888  
**E-post** ronny.jorstad@aktiv.no

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



Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

**Mobil** 464 20 926  
**E-post** nora.eikeland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**  
**Aktiv Eiendomsmegling**  
Kirkegata 26  
3770 Kragerø

# Kammen 29

Velkommen til en nyere, moderne kvalitetshytte fra Leve Hytter med svært solrike uteplasser og gjennomførte materialvalg. Her får du en familiehytte med hele 4 soverom, 2 bad/wc og store vindusflater som gir en luftig og eksklusiv romfølelse – perfekt for familie- og vennehelger. Beliggenhet med tilknytning til Kragerø Resort med en rekke tilbud og fasiliteter tilknyttet bl.a. trening, turer, sjø og golf gjør hytta attraktiv for hele familien, unge og gamle.

Egen golfbil (kan kjøpes for 25.000,-), som gjør det enkelt å komme seg rundt på resortområdet samt ned til strand og Beach Club. Samtidig ligger hytta skjermet i blindvei og grenser til marka – her får du det beste av to verdener. I tillegg er det kun en kort fergetur til sommerbyen Kragerø.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 490 000,-	<b>Antall rom:</b>	6
<b>Omkostn.:</b>	Kr 188 640,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 11, bnr. 334
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 7 678 640,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302260005
<b>Selger:</b>	Erlend Bermingrud Line Bermingrud		
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	2022		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	119/119 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	684.8 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	4		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	80
Andre vedlegg .....	85
Nabolagsprofil .....	132
Budskjema .....	139

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Gang, vaskerom, stue, kjøkken, 2 bad og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Loftstue og 2 soverom

**Det er totalt 4 soverom i hytta.**

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

684.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Ifølge matrikelbrev datert 10.12.2021, mottatt fra Kragerø kommune, er tomtens størrelse 684 m<sup>2</sup>. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Eiendommen ligger svært attraktivt til på Sydrifeltet. Kombinasjonen av sen kveldssol frem til ca. kl. 21:30, sjøutsikt/sjøglimt og beliggenhet i blindvei gjør denne hytta til en av de mest attraktive på området. Tomten er opparbeidet med flott natursteinsmur, asfaltert adkomst og svært forseggjorte uteområder med terrasser, gressplen og hekk. På tomtens østside er det flotte, naturlige svaberg. Det er pigget ut i fjellet langs veien og støpt klar plate til bod/golfbilgarasje. Fra hytta er det sjøutsikt/glimt og du kan se helt til Fyret på Jomfruland.

Det er utgang til terrasse mot vest fra kjøkken/spisestue og utgang til terrasse mot øst fra stuen. Begge terrassene er delvis overbygde.

Tomta er idyllisk plassert med nærhet til sjøen og Kragerøskjærgården, kjent for vakker natur og et rikt utvalg av aktiviteter. Tomten har fastlandsforbindelse, noe som gjør

adkomsten enkel uavhengig av værforhold og fergetider.

### **Beliggenhet**

Kammen 29 ligger på SYDRI, et nyere hytteområde tilknyttet populære Kragerø Resort på Stabbestad. Kragerø Resort ligger solrikt og idyllisk til like utenfor Kragerø sentrum – ca. 35 min kjøring eller ca. 10 min med bilferge. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære, med aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg ligger som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og sykkelmuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med 18-hulls bane, driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei fører ned til båthavn og Beach Club med saltvannsbassenger og restaurant.

Kragerø Resort byr også på flere bespisningsalternativer, blant annet i matbaren ved resepsjonen, restaurant Stråholmen eller på Beach Club. Området er tilrettelagt for mennesker i alle aldre – her er det aktiviteter for enhver smak, men også muligheter til å trekke seg tilbake.

Båtturen over til Kragerø sentrum tar ca. 10 minutter. Du kan også ta ferja fra Stabbestad på kun 12–15 minutter for å besøke restauranter og attraksjoner i sentrum. Kragerø er på sommeren et yrende ferieparadis med sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

### **Adkomst**

Adkomst Sydri og Kragerø Resort ligger kun 2,5 timer fra Oslo og Kristiansand. Det gjør at du kan kjøre til hytta etter jobb på fredag og fortsatt ha god tid til å nyte sommerkvelden. Avstanden er fin hvis du trenger en hytte du skal bruke ofte – både i helger og ferier. Du kan faktisk også komme deg til hytta uten bil – med tog, buss og ferje.

Kjøreavstander:

- Drammen: ca. 2 timer
- Tønsberg: ca. 1,5 time
- Skien: ca. 1 time
- Porsgrunn: ca. 1 time

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av hytter og fritidsleiligheter.

### **Bygningssakkyndig**

Jacob Unosen Ramberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Arkitekttegnet hytte av typen "Sommer Vy 5" oppført i 2022. Tretak i dimensjon 29 x 198 mm, montert horisontalt. Royalimpregnerert i klar farge. Iht. opprinnelig prospekt vedrørende leveransebeskrivelse hytte er leveransen iht. TEK17. Ytterveggs-kledning i 32 x 280 mm furu Vy-panel, underligger, lufting, forhudning, 15 cm bindingsverk, 15 cm mineralullisolasjon, diffusjonssperre, 5 cm innlekting, 5 cm krysslågt mineralullisolasjon og 14 mm beiset VY-limtrepel (furu). Vindfang har 19 x 148 mm slettpanel. Utadslående balkongdør er isolert med 2 lags energiglass. Vinduer har 2 lags energiglass. Åpningsvinduer er innadslående med drei/vipp funksjon og espagnolettlås. Skjulte/innvendige takrenner bak forkantbord, nedløp er kjetting. Vannbrettbeslag og andre overgangsbeslag i sort stål. Takhatter i sort stål. Angående ventilasjon er det veggmonterte avtrekksvifter på toalett/bad. Veggventiler i soverom, stue (2 stk) og bod. Vegg- eller takgjennomføring for tilkobling av kjøkkenventilator. Sikringskap med overbelastningsvern, overspenningsvern, jordfeilautomater og kurssikringer. Kabelføringer er lagt i vegger, gulv og himling som skjult installasjon.

## Innhold

Hytta er av modellen Sommer-VY 5 - en romslig kvalitetshytte over to plan som inneholder:

1.etasje:

- Gang
- Stue/kjøkken/spisestue
- 2 soverom
- 2 bad/toalettrom
- Vaskerom/bod

2. etasje:

- Loftstue
- 2 soverom

Totalt 4 soverom.

## Standard

Hytta er nybygd i 2022 og holder høy, moderne standard. Den er utført med kvalitetsmaterialer og gjennomtenkte løsninger som gir en funksjonell og tidløs stil. Rommene er designet for å gi et lyst og luftig innemiljø, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Bad og kjøkken er moderne utstyrt, og hytten gir et helhetlig inntrykk av en bolig bygget for både estetikk og funksjonalitet.

Det er gjort betydelige ekstrainvesteringer for å løfte både hytta og tomten. Dette har resultert i en av de råeste hytteeiendommene på Sydri. Blant annet er det innvendig oppgradert med sort luksuspakke på badene, oppgradert toaletter til glow med dempeseter, opplegg til utedusj, oppgradert kjøkken, elektrisk anlegg, varmepumpe

med to innvendige deler, heltre eikegulv på laminat 21 cm (kun 2 hytter på feltet har dette, ifølge selger) og utvendige screens på stuevinduer. Utvendig er det investert i stor stablesteinsmur, asfaltert adkomst, store terrasser og anlagt gressplen.

I første etasje finner du en lys og åpen stue med en integrert kjøkken- og spiseplass, som er hjertet av hytta. Kjøkkenet har innredning fra HTH med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate. Det er nedfelt stålvaske. Fra kjøkkendelen er det utgang til uteplass mot vest med utekjøkken og kveldssol, og fra stuedelen er det utgang til uteplass mot øst med morgensol.

På hovedplan er det romslig hall som gir en innbydende inngang til hytta. Her er det trapp til 2. etasje. I tilknytning til gangen er det et bad/toalettrom og praktisk vaskerom/bod. Ellers består etasjen av 2 romslige soverom, det ene har integrert garderobeskap og privat bad. Begge badene er moderne og består av wc, servant og dusjhjørne. Begge bad, hall og vaskerom har flislagte gulv med varmekabler.

Andre etasje består av loftstue og 2 romslige soverom. Loftstuen er plassert i midten, med ett soverom på hver side.

Hytta har heltre eikegulv på laminat (21cm) og vegger med beiset VY-limtre-panel (furu). Det er fliser på gulv i hall, vaskerom og bad.

Gjennomgående er hytta moderne innredet med gode materialvalg, store vindusflater og et tidsriktig interiør. Dette gjør hytta til en komfortabel og estetisk innbydende fritidsbolig i et naturskjønt hyttefelt.

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

Forhold som har fått TG2:

- Terrasser i tre: Det er registrert konstruksjonsdeler, terrassebord og endeved for nærme terreng.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vaskerom: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Forhold som har fått TG3:

- Forstøtningsmurer av naturstein: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk på natursteinsmurer.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 04.11.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

### **Innbo og løsøre**

Innbo kan kjøpes eller medfølge ved avtale. Dersom annet ikke avtales selges fritidsboligen uten innbo.

Golfbil kan selges med for 25 000,-. Golfbilen er en 4-seter, 2022 modell.

### **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 innlagt fiber i hytta og mulighet for å tegne TV/Internett abonnement gjennom Altibox Kragerø.

### **Parkering**

Alle hytteeiere parkerer på Sydris felles parkeringsplass. Her er det også satt opp noen elbilladere. Bilkjøring og stans på veiene i velområdet er bare tillatt i forbindelse med av-/påstigning og av-/pålessing.

### **Forsikringsselskap**

Watercircles

### **Polisenummer**

1290004

### **Diverse**

Det er mulig å kjøpe både golfbil og båtplass. Megler kan formidle kontakt.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet på hyttetomtene eller i boligseksjoner, uten skriftlig samtykke fra Kragerø Resort AS.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Det er varmekabler i gulv på bad. I tillegg er det varmepumpe med varme og aircondition i begge etasjer (en del nede og en oppe)

### **Info strømforbruk**

Nåværende eier hadde årlig strømforbruk på 4 874 kWh i 2025.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 271

### **Kommunale avgifter år**

2026

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann, avløp og renovasjon fritid. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 11 800

### **Eiendomsskatt år**

2026

### **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 1 506 000

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Andre utgifter**

Hytteeiер plikter å være medlem av hytteiernes vel, med avgift som vellet fastsetter. Vel/veiavgift utgjorde i 2025 kr. 4800,-.

Det må påregnes kostnader til forsikringer, strøm, TV/Internett og kommunale avgifter.

Golfbil kan selges med for 25 000,-. Ved kjøp av golfbil kan du inngå serviceavtaler o.l med golfklubben, hvor du betaler en årlig avgift. Ved golfbil betaler du i tillegg trailfeeavgift samt evt. parkering i golfbilgarasje.

### **Velforening**

Alle boligeiere med postadresse Kammen på Stabbestad er pliktig medlem i foreningen. Velforeningen omfatter 36 hytter på Sydri rett i nærheten av Kragerø Resort. Sydri vil ha som mål å være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. Hytta skal være et sted for rekreasjon – fritt for stress og med minst mulig støy.

Årsmøtet fastsetter størrelsen på medlemskontingenten. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og forventede utgifter. Styret fastsetter frist for innbetalingen.

Vedtekter og husordensregler for Kammen Velforening er vedlagt salgsoppgave.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 11, bruksnummer 334 i Kragerø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Følgende er tinglyst på eiendommen gnr. 11, bnr. 334:

#### REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 1369509 - 02.11.2021

Forsøkt bestilt, men dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 11, bnr. 259 i Kragerø kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for eiendommen med gnr. 11, bnr. 259 i Kragerø kommune. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Evt heftelser kan ikke slettes.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg fritidsbolig datert 12.05.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse stemmer godt med dagens løsning. Bruksendring av 2. etasje er nettopp godkjent, rommene er nå godkjent som loftstue og to soverom. Vedlegg om bruksendring ligger vedlagt i prospekt.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Privat vei.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Fritidsboligen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse frittliggende, og er en del av reguleringsplanen "Kammen - Kragerø Resort datert 12.05.2016, sist revidert 01.09.2016. Det foreligger også planbestemmelser med endring av reguleringsplanen for Kammen, datert 15.04.2020 som må sees i sammenheng.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av Kragerø Resort med en utvikling av Kammen. Området Sydri er planlagt med inntil 40 fritidsboliger med evt. tilhørende boder, samt opparbeidede parkerings- og uteoppholdsarealer. Fritidsboligene skal etableres innenfor gitte byggegrenser. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligene skal bygges med saltak eller pulttak med takvinkel på minimum 8 grader. Maksimal %BYA i hvert felt er %BYA=40%. Maksimal BYA per fritidsbolig er 100m<sup>2</sup>. Se vedlagte reguleringsbestemmelser i prospekt for mer informasjon.

Hyttene er en del av området på Stabbestad ved Kragerø Resort, hvor det over tid er et ønske om å skille ut og selges et stort antall tomter og utvikle en større sommerdestinasjon. Stabbestad planlegges utviklet videre med bl.a. hyttefelter, asfaltert løype for rulleski, klatrevegger, ballbinge, utsiktsstier, padel tennis og

ytterligere utvikling av preparerte sykkelstier.

### **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.

## 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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

188 640 (Omkostninger totalt)

205 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 678 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 695 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 698 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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 188 640

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
Markedspakke (Foto og kommunale opplysninger) kr. 10.000,- og oppgjørsvederlag kr. 4650,-. Vilklårene gjelder dersom handel inngås off-marked. Dersom eiendommen legges ut på det åpne marked utgjør provisjon 2,5% av salgssum, markedspakke kr. 25.000,- og oppgjørsvederlag 4650,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg.

### **Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)

Tlf: 413 20 888

**Ansvarlig megler bistås av**

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

**Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

**Salgsoppgavedato**

15.01.2026

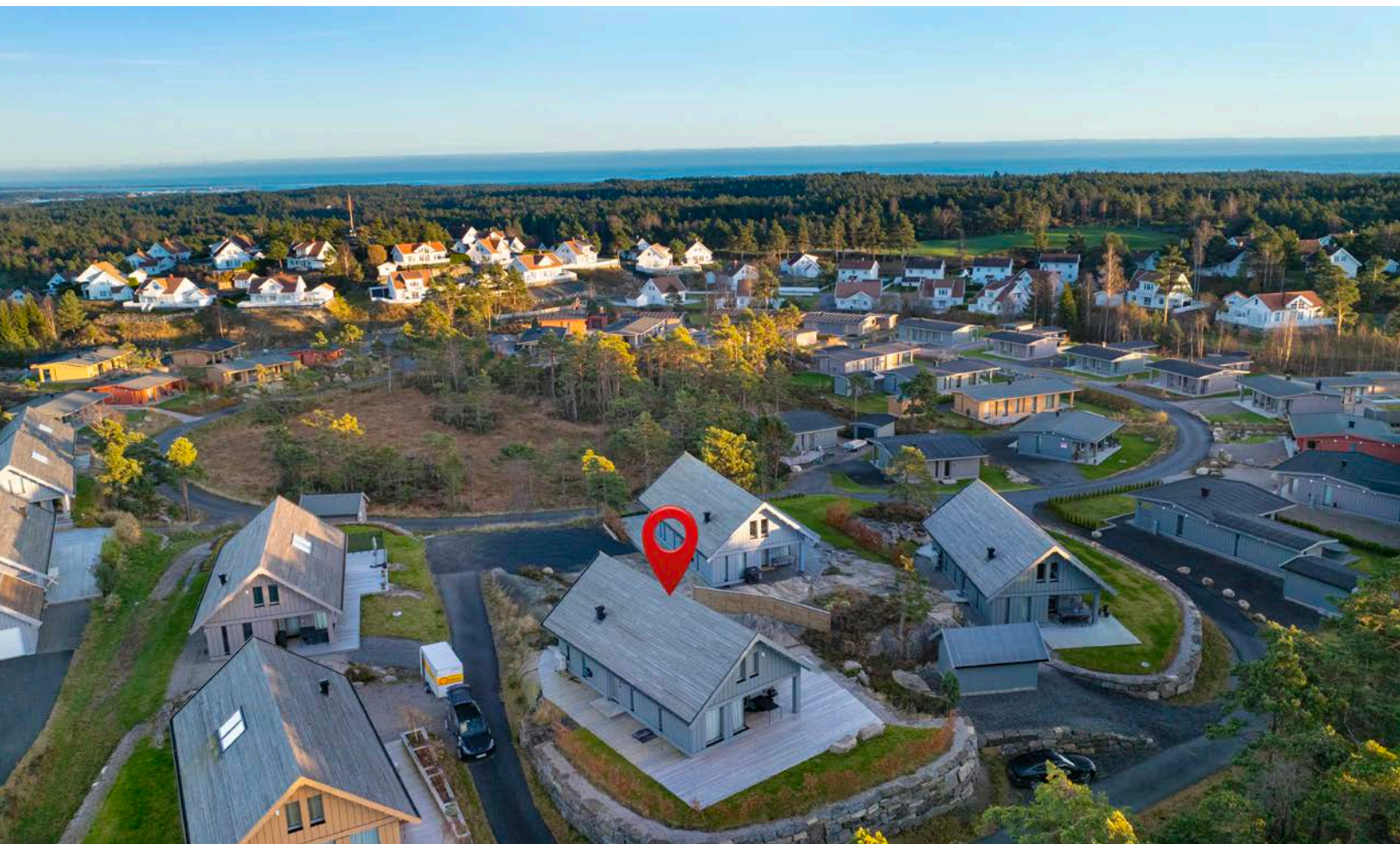
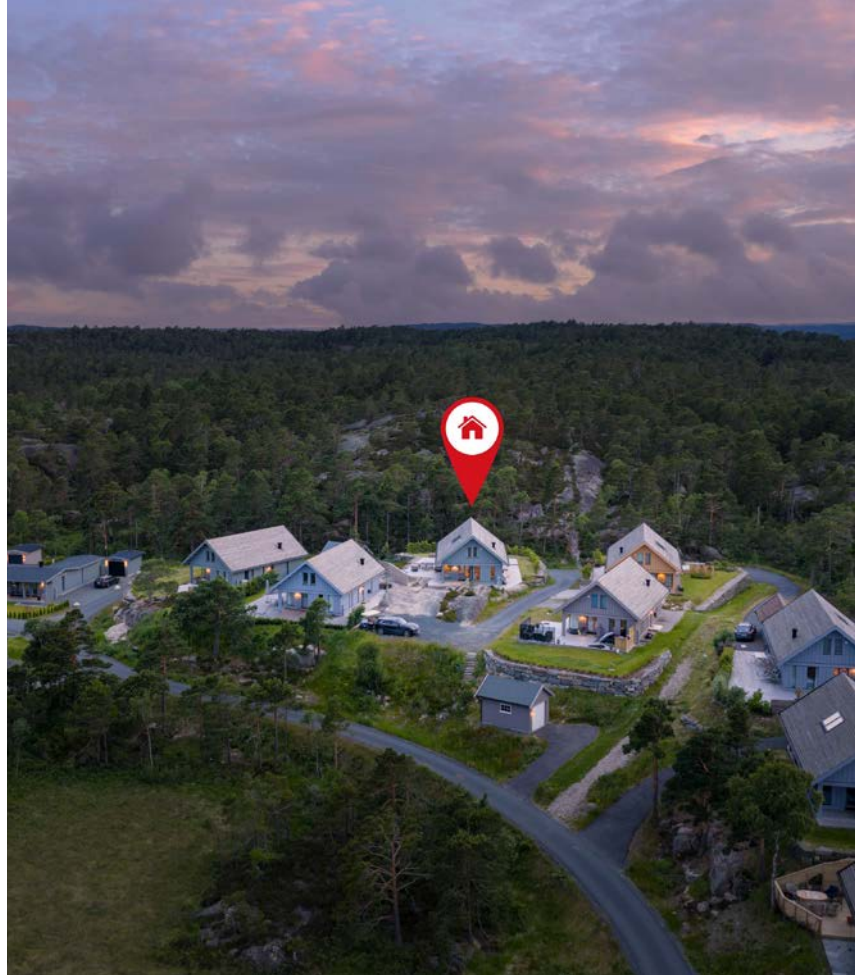
**Romslig og stilren  
kvalitetshytte med flotte,  
påkostede uteområder!**





Kammen 29 ligger på SYDRI, et nyere hytteområde tilknyttet populære Kragerø Resort, lokalisert på Stabbestad. Kragerø Resort ligger solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum, ca. 35 min kjøring, eller ca. 10 min med bilferge.

Det er gjort betydelige ekstrainvesteringer for å løfte hytten og tomten, som har resultert i en av de råeste hytteeiendommene på Sydri.





Det er utgang til terrasse mot vest  
fra kjøkken/spisestue og utgang til  
terrasse mot øst fra stue.  
Disse er delvis overbygde.

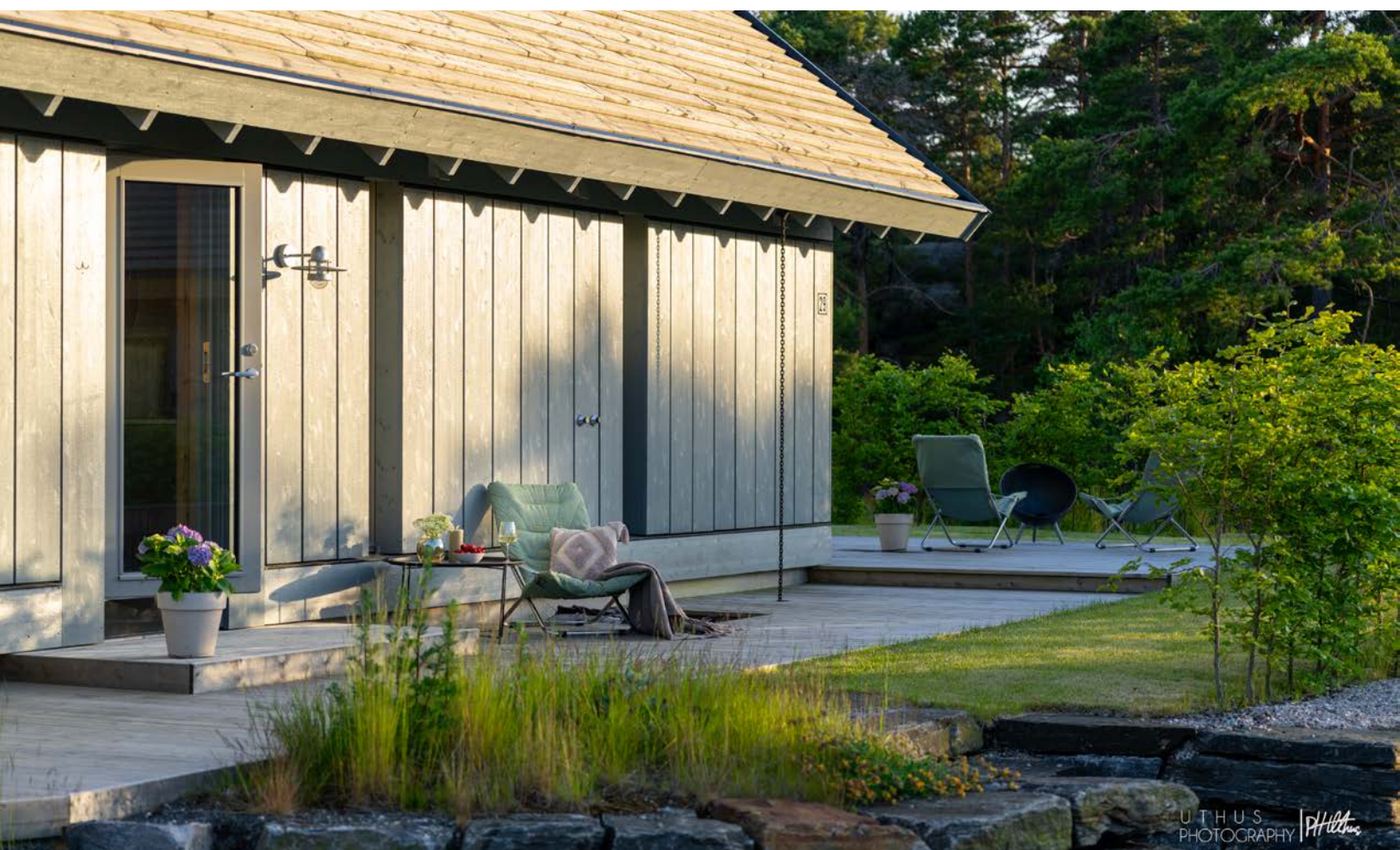




UTHUS PHOTOGRAPHY | *PHILLIPS*









Hytta er nybygd i 2022 og holder høy, moderne standard. Den er utført med kvalitetsmaterialer og gjennomtenkte løsninger som gir en funksjonell og tidløs stil. Rommene er designet for å gi et lyst og luftig innemiljø, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

I første etasje finner du en lys og åpen stue med en integrert kjøkken- og spiseplass, som er hjertet av hytta. Kjøkkenet har innredning fra HTH med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate. Det er nedfelt stålvaske. Fra kjøkkendelen er det utgang til uteplass mot vest med utekjøkken og kveldssol, og fra stuedelen er det utgang til uteplass mot øst med morgensol.













U T H U S  
PHOTOGRAPHY | PHellhus

Ellers består etasjen av 2 romslige soverom, det ene har integrert garderobeskap og privat bad.

Begge badene er moderne og består av wc, servant og dusjhjørne.

Begge bad, hall og vaskerom har flislagte gulv med varmekabler.





UTHUS PHOTOGRAPHY | PHILLIPS



UTHUS PHOTOGRAPHY | PHILLIPS





Andre etasje består av loftstue og 2 romslige soverom. Loftstuen er plassert i midten, med ett soverom på hver side.



UTHUS PHOTOGRAPHY | PHILLIPS



# Kammen 29

## 1.etg



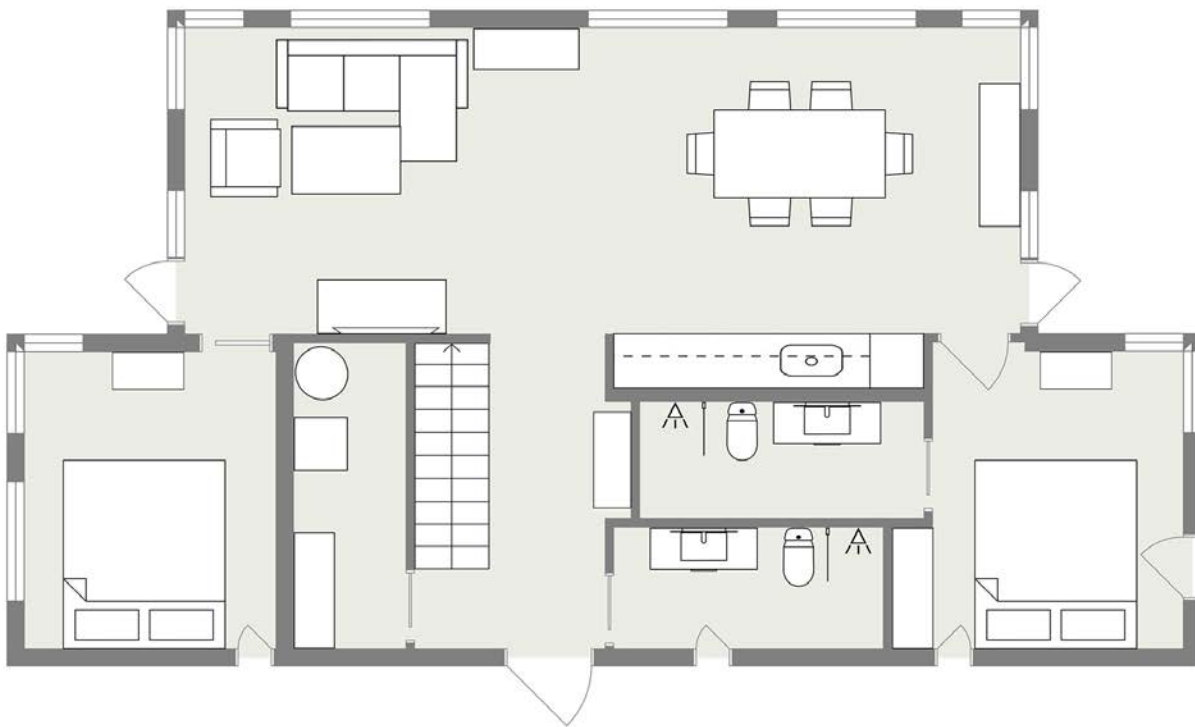
**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

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

# Kammen 29

## 1.etg



**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

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

# Kammen 29

## 2.etg



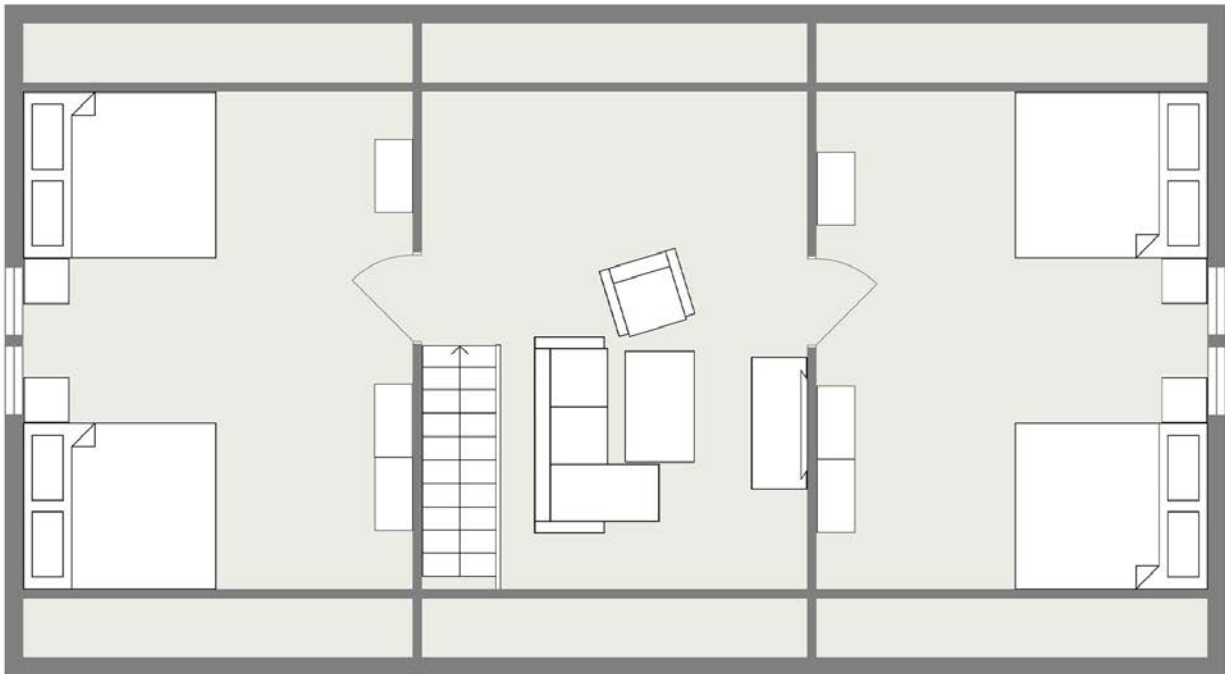
**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

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

# Kammen 29

## 2.etg







**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Kammen 29, 3788 STABBESTAD  
 KRAGERØ kommune  
 # gnr. 11, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 20917-1325

Referansenummer: RC1753

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

[jacob@bjerketangen.no](mailto:jacob@bjerketangen.no)

918 89 227



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Erlend Bermingrud for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Kammen 29 i Kragerø kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: terrasse, innvendig trapp og gulv vaskerom.

TG: 3 er gitt til: forstøtningsmur.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av trebord.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og stedvis stålbleslag.

Terrassedører i tre med glassfelt.

Ytterdører i tre med glassfelt.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett og flis.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte glatte skyvedører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

### Baderom 1:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av trepanel og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på baderom.

### Baderom 2:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av trepanel og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på baderom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte malte fronter.

Laminat benkeplate med enkelvask i stål med farge av messing.

Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Lagt opp for utedusj om det ønskes.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringssskap med automatsikringer og forbruksmåler.

Fjernvarleser installert i utvendig skap.

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, beplantning og naturtomt.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

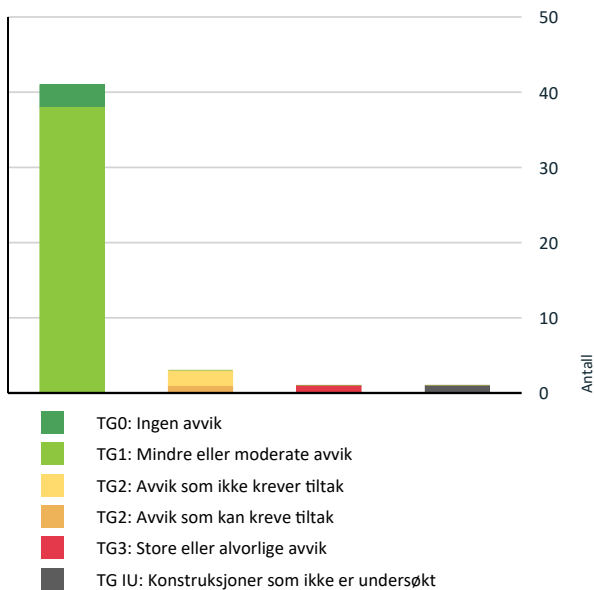
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

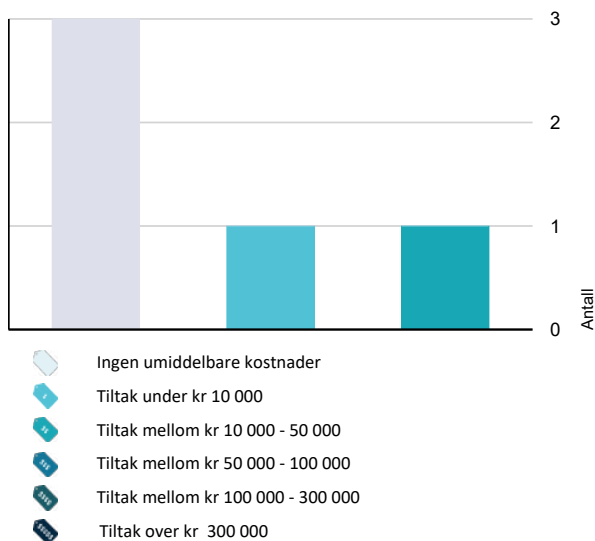
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 11 Bnr: 334 med adresse Kammen 29 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Bygningstype: Fritidsbolig.  
Byggeår: 2022.  
Bygningsmateriale: Tre.  
BRA: 119.  
Ant. etg. med oppv. BRA: 2.  
Oppvarming: Elektrisk og varmepumpe.  
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

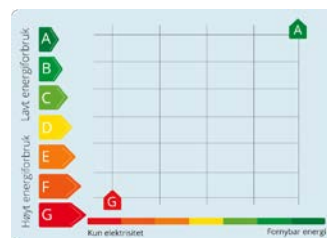
### Oppvarmingskarakter:

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

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

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2022

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

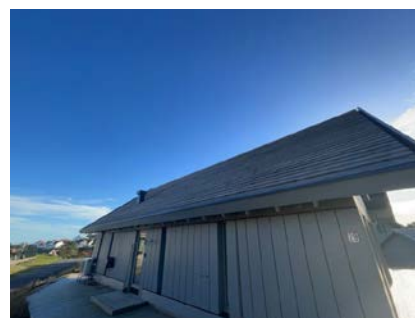
### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tre.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

### Nedløp og beslag

Beslag i stål, renner i stål og plast og nedløpskjettinger.  
Nedløpskjettinger leder vann gjennom terrassebord og det kan oppstå tegn til fuktpåkjenning rundt nedløpskjetting og redusert levetid på terrassebord i dette området.



Utsnitt nedløp.

### Veggkonstruksjon

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



Utsnitt veggkonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjoner.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak med sperrer i tre.

Gjenbygd takkonstruksjon så takkonstruksjonene er kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler, og det er ikke registrert nedbøyninger eller fuktmerker.

Takkonstruksjon er stedvis synlig bak knevegger.

### Vurdering av avvik:

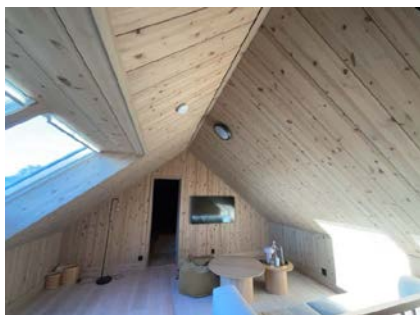
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på takkonstruksjon om det ønskes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Gjenbygd takkonstruksjon.

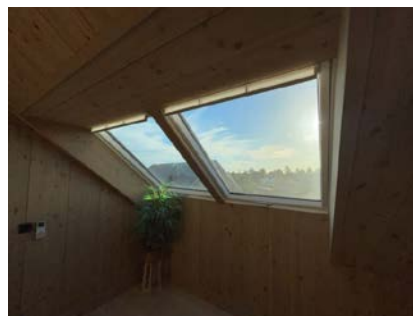


Stedvis synlig konstruksjon bak knevegger.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, med stedvis stålbeslag.

Takvinduer i tre med 2-lags isolerglass.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

# Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.

## TO 1 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.  
Terrassedører i tre med glassfelt.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert konstruksjonsdeler, terrassebord og endevед for nærme terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsdeler ført mot terreng vil ha redusert levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

## TO 1 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Utvendig trapp i naturstein.



Utvendig trapp i naturstein.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett og flis.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflater av trepanel.



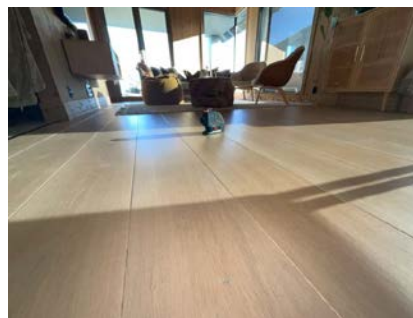
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn ligger på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



Radon aktsomhet.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte glatte skyvedører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fremvist.

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

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.



Utsnitt vaskerom.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt vegg og himling.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt vaskeromsgulv.

1 ETASJE > VASKEROM

## ! TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Dokumentasjon fremvist på tettesjikt.



Plastsluk.

1 ETASJE > VASKEROM

## ! TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.



Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

## ! TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > VASKEROM

## ! TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da boligen er nylig oppført.

Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fremvist.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av trepanel og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på badetrom.

# Tilstandsrapport

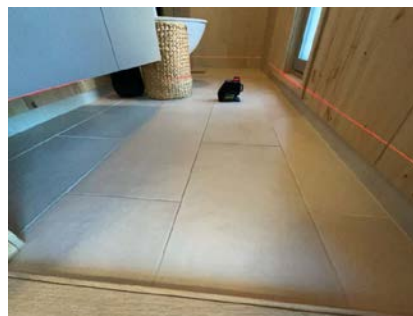


Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

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



Utsnitt baderomsgulv.

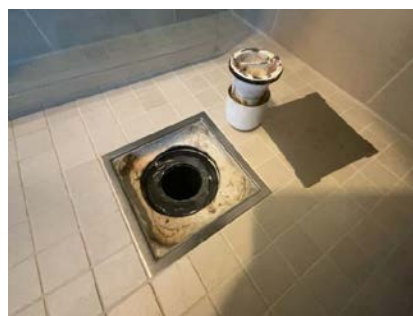
1 ETASJE > BAD

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og dokumentasjon fremvist på tettesjikt.



Utsnitt vegg og himling.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på baderom.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

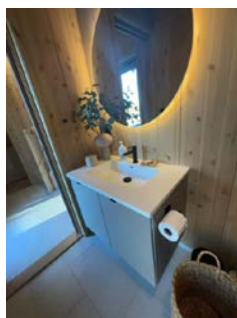


Dusjnise.

# Tilstandsrapport



Toalett.



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

## TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da boligen er nylig oppført.  
Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD 2

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fremvist.

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnisse på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

## TO 1 Overflater vegger og himling

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



Utsnitt vegg og himling.

# Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD 2

## TO 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD 2

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på baderom.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD 2

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og dokumentasjon fremvist på tettesjikt.



Dusjnise.



Toalett.

# Tilstandsrapport



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD 2

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD 2

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da boligen er nylig oppført.  
Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte malte fronter.  
Laminat benkeplate med enkelvask i stål med farge av messing.  
Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Avtrekk kjøkken.

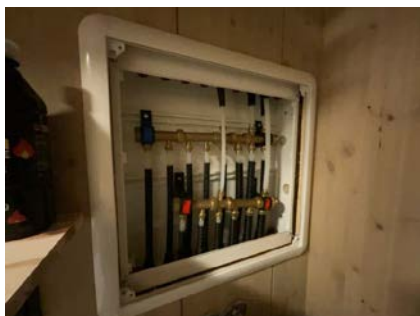
## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

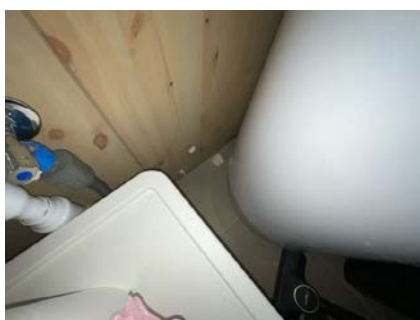
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran lokalisert på vaskerom.

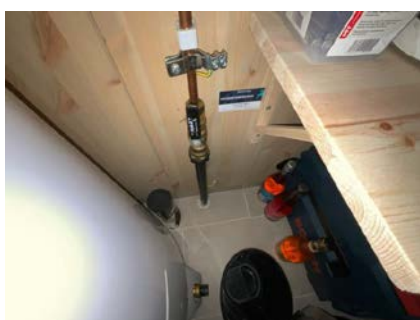
# Tilstandsrapport



Rørskap.



Siklemikk for eventuelt lekkasjevann.



Stoppekran.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG IU Andre VVS-installasjoner

Lagt opp for utedusj om det ønskes.



Lagt opp for utedusj.

## TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, innvendig aggregat.



Varmepumpe, utvendig aggregat.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

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

Sikringskap med automatsikringer og forbruksmålere.  
Fjernavleser installert i utvendig skap.

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.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**



Sikringskap.



Utvendig skap.

## TO 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Røykvarslere.



Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell.

### TO 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering naturlig på terreng.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på ringmurselementer og støpt såle i betong. Det er ikke registrert nedbøyninger eller utsiging.

### TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Det er ikke registrert utsiging eller skjevheter, men det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk på natursteinsmurer.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt forstøtningsmurer.

# Tilstandsrapport



Utsnitt forstøtningsmur.

## **Terrengforhold**

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom.  
Ingen samlinger av vann registrert på eiendommen på befaringsdagen.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.  
Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

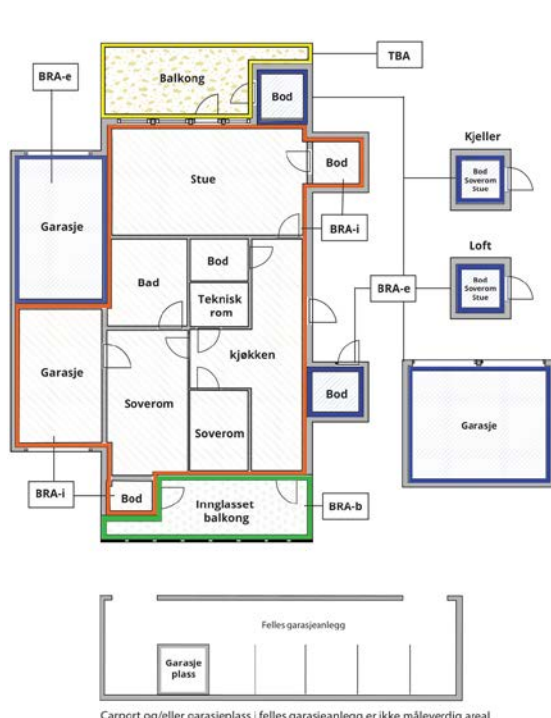
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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).

Arealet 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, skjehveter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	76			76	155
2 etasje	43			43	
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>155</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2		
2 etasje	Stue , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under TBA er terrasse arealer på bakkeplan rundt hele boligen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fremvist.

### 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	119	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	11	334		0	684.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kammen 29

### Hjemmelshaver

Bermingrud Erlend, Bermingrud Line

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt i Kragerø kommune.  
Nært Kragerø resort, golf, spa, tennis, driving range og mer.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Plannavn: Detaljregulering for Kammen - Kragerø Resort.  
Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, beplantning og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 2 plan.

## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke sett.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

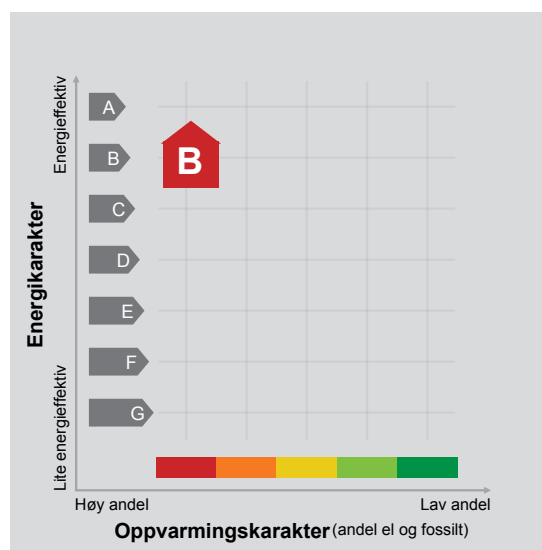
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RC1753>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Kammen 29
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	334
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300916894
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47635
Dato	06.11.2024



**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

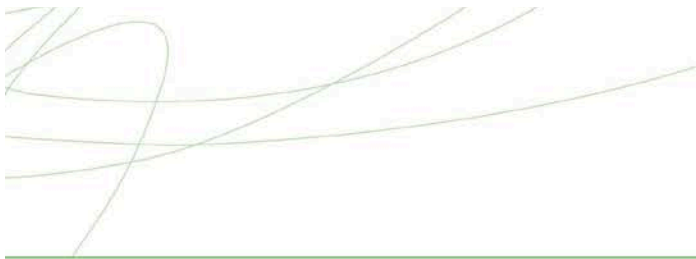
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

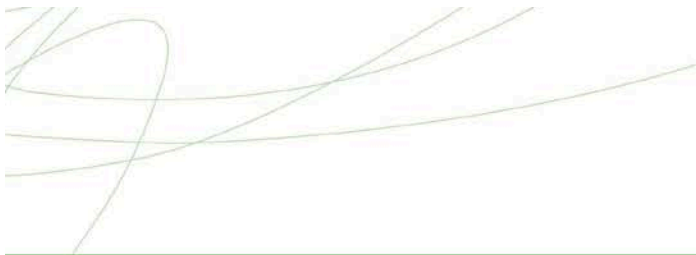
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2022
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	119
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Erlend Bermingrud

Line Bermingrud

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Kammen 29

3788 Stabbestad

4014-11/334/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Steintransport

**Beskrivelse av arbeidet:** Støp av plate for Garasje  
/Bod

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Strømgutta

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for Screens utvendig og opplegg for spotskinner innvendig

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# Kragerø kommune

Bygg og areal

Leve Hytter AS  
Granrudvegen 6  
2636 ØYER

Deres ref.

Vår ref.  
21/05224-4

Dato  
12.05.2022

**Vedtak - ferdigattest - gbnr. 11/334, Kammen 29 - nybygg hytte**

## **FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10**

**Administrativt vedtak etter delegert myndighet**

Tillatelse gitt	<b>18.08.2021</b>
Gårds- og bruksnummer	<b>11/334</b>
Byggested (adresse)	<b>Kammen 29, 3788 Stabbestad</b>
Tiltaks art	<b>Nybygg fritidsbolig</b>
Bruksareal (BRA)	<b>1. etasje: 76 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> åpent overbyggt areal 2. etasje: 43 m<sup>2</sup></b>
Tiltakshaver	<b>Erlend og Line Bermingrud</b>

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

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

**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Postboks 128  
3791 KRAGERØ

**Besøksadresse**  
Gamle Kragerøvei 12  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Org.nr.:963 946 902

Med hilsen

Grethe Krokstad  
Plan- og bygningssjef

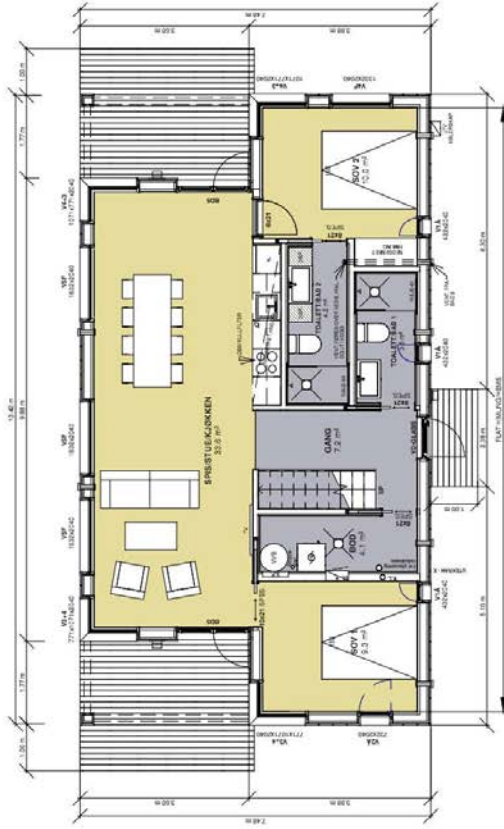
Eirik Carlsten  
Fagleder byggesak / ingeniør

95004505

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** Resort Invest AS, Stabbestadveien 1, 3788 STABBESTAD  
Erlend Bermingrud, Flåtansvingen 42, 3413 LIER  
Line Bermingrud, Flåtansvingen 42, 3413 LIER

<b>(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel)</b>  Kragerø kommune v/Bygg og Areal Pb.128 3770 Kragerø	<b>Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak</b> (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)  <b>(2) Dato</b>
<b>(3) Mottaker (navn og adresse)</b>	<b>(4) Klageinstans</b>  Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
<p><b>Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.</b></p> <p><b>Klagerett</b> De har rett til å klage over vedtaket.</p> <p><b>Hvem kan De klage til?</b> Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).</p> <p><b>Klagefrist</b> Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.</p> <p><b>Rett til å kreve begrunnelse</b> Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.</p> <p><b>Innholdet i klagen</b> De må presisere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– hvilket vedtak De klager over</li> <li>– årsaken til at De klager</li> <li>– den eller de endringer som De ønsker</li> <li>– eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen</li> </ul> <p>Klagen må undertegnes.</p> <p><b>Utsetting av gjennomføringen av vedtaket</b> Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.</p> <p><b>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning</b> Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.</p> <p><b>Kostnader ved klagesaken</b> De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.</p> <p><b>Klage til Sivilombudsmannen</b> Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.</p>	
Særlige opplysninger	



SKAL LINES 10-14 = 10MM UPPRÅPETS OVERTEKSTLINJE.  
 10-15 = 10MM UPPRÅPETS UPPRÅPETS OVERTEKSTLINJE.  
 10-16 = 10MM UPPRÅPETS UPPRÅPETS OVERTEKSTLINJE.

100% F. PLAN

Vy 5

LINE OG ERLEND  
 BERMINGRUD

PLANTEGNING 1. ETG

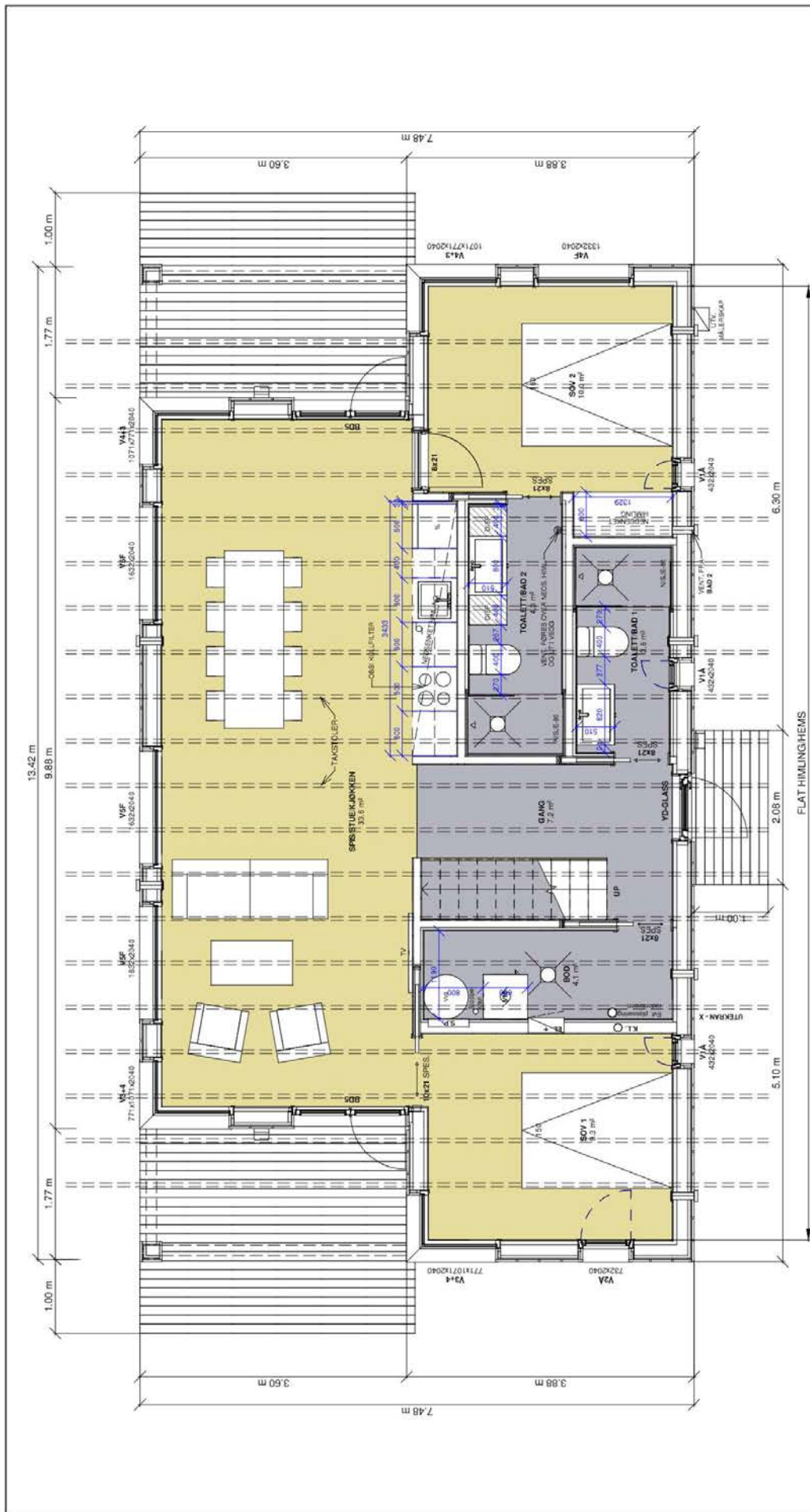
Prosjektnummer:  
 Målestokk:  
 Dato:  
 Tegnet av:

Vy 5  
 1 : 100  
 26.05.2021  
 Terje Plassen

VY T5 -12

Leve Hytter

www.levehytter.no  
 Grammichsøien 6 / 2636 Øyer  
 Tlf: 47 67 04 00



BRA 1 ETG: 89 m² - HERAV 13m² ÅRENT OVERBYGD AREAL  
 BVA 1: 100 m² - HERAV 13m² ÅRENT OVERBYGD AREAL  
 BFA 1 ETG: 84 m²  
 BTA HEMS: 99 m²

Vy 5

Prosjektnummer:  
 Målestokk: 1 : 50  
 Dato: 26.05.2021  
 Tegnet av: Terje Pllassen

Vy 5



www.levhytter.no  
 Gramrudvegen 6 / 2636 Øyer  
 Tlf: 47 67 04 00

LINE OG ERLEND BERMINGRUD



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

PLANTEGNING HEMS

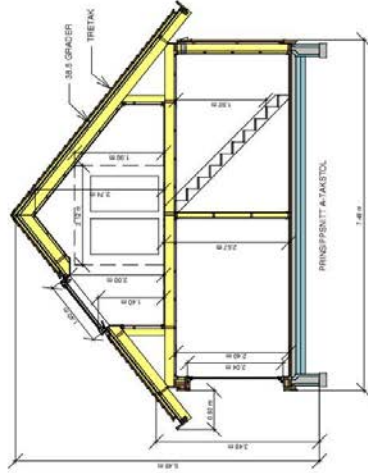
Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
1 : 100  
26.05.2021  
Terje Flåssen

VY T5-13

Leve Hytter

www.levehytter.no  
Granveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 87 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

SNITT T5

Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
1 : 100  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY-3

Leve Hytter

www.levehytter.no  
Granveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 67 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

FASADE 1

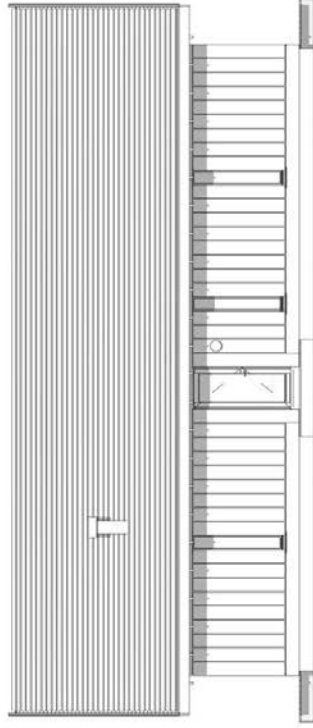
Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
1 : 100  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5-1

Leve  Hytter

www.levehytter.no  
Gransveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 87 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

FASADE 2

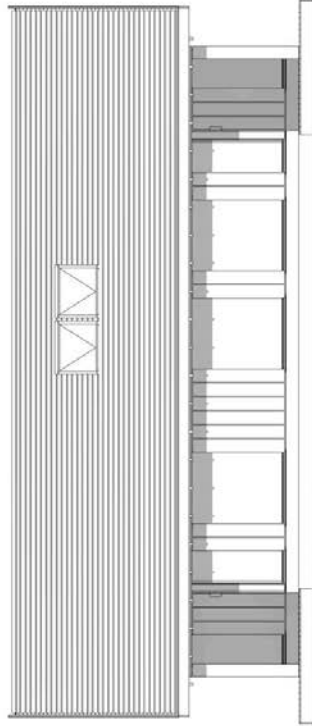
Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Date:  
Tegnet av:

Vy 5  
1 : 100  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5 - 2

Leve  Hytter

www.levehytter.no  
Granveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 67 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

FASADE 3

Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
1 : 100  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5 -3

Leve  Hytter

www.levehytter.no  
Granveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 67 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

FASADE 4

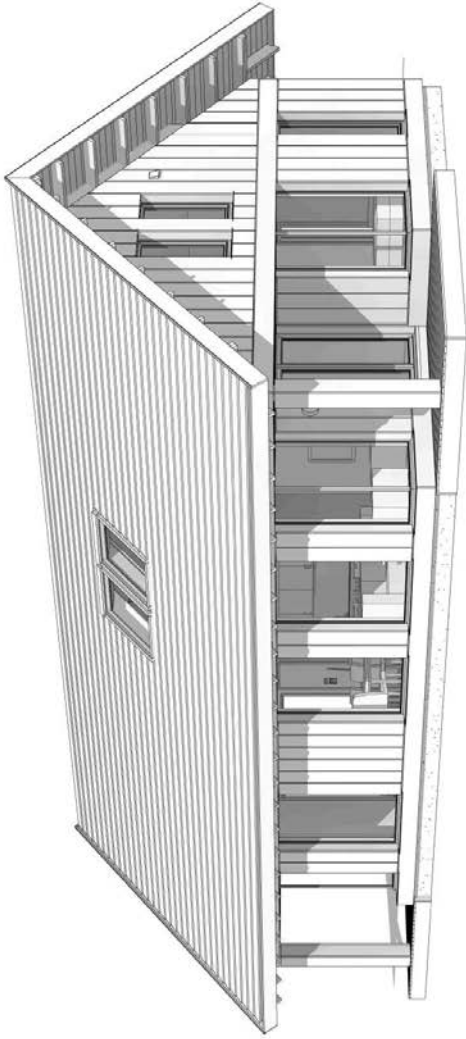
Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
1 : 100  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5 -4

Leve  Hytter

www.levehytter.no  
Granveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 67 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

PERSPEKTIV 1

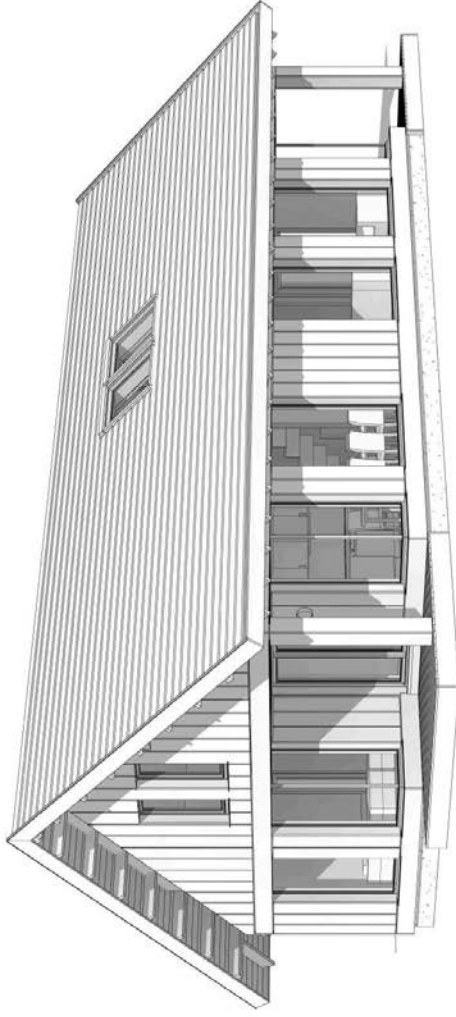
Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5-5

Leve Hytter

www.levehytter.no  
Gransveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 87 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

PERSPEKTIV 2

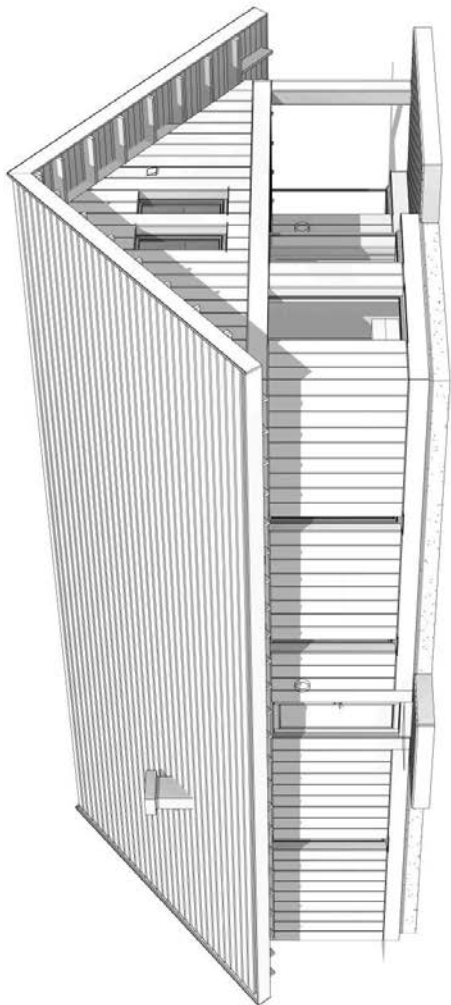
Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5-7

Leve Hytter

www.levehytter.no  
Granveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 67 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

PERSPEKTIV 3

Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

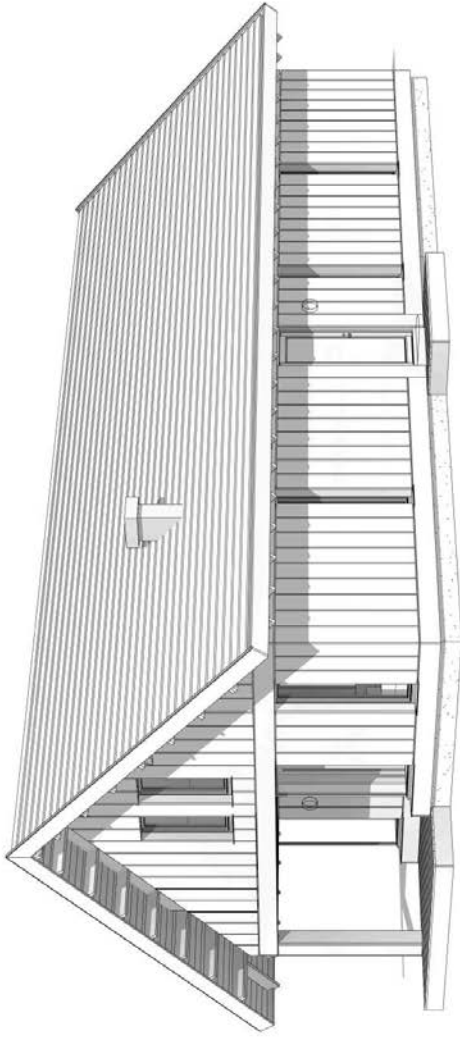
Vy 5  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5 - 8

Leve Hytter



www.levehytter.no  
Granveien 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 67 04 00



Vy 5

LINE OG ERLEND  
BERMINGRUD

PERSPEKTIV 4

Prosjektnummer:  
Målestokk:  
Dato:  
Tegnet av:

Vy 5  
26.05.2021  
Terje Plassen

VY T5 -9

Leve Hytter



www.levehytter.no  
Granmoen 6 / 2636 Øyer  
Tlf: 47 67 04 00



## Kragerø kommune

Virksomhet for regulering, byggesak og geodata

BERMINGRUD ERLEND  
FLÅTANSVINGEN 42  
3413 LIER

Deres ref.  
AR728612704

Vår ref.  
26/1114 - 6

Dato  
23.03.2026

Saksnummer i saken:

### **Bruksendring - Tillatelse uten ansvarsrett - Gbnr. 11/334 - Kammen 29 - Søknad om bruksendring fritidsbolig; tilleggsdel til hoveddel**

Gårds- og bruksnummer	11/334
Byggested (adresse)	Kammen 29
Tiltak	Bruksendring tilleggsdel til hoveddel
Bruksareal (BRA)	1 etasje: 76 m <sup>2</sup> 2 etasje: 43 m <sup>2</sup> Totalt: 119 m <sup>2</sup>
Tiltakshaver	Erlend Bermingrud
Søker	Erlend Bermingrud

#### **Vedtak**

1. I medhold av pbl. § 21-4, jfr. §§ 20-1, 20-4 gis det tillatelse til bruksendring, i samsvar med søknad mottatt 06.03.2026, med tilleggsinformasjon datert 21.03.2026, under følgende forutsetning:

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk, jf. pbl. § 23-1 første ledd.

#### **Saksbehandling med begrunnelse for tiltak**

##### **Beskrivelse av tiltaket**

Det søkes om bruksendring på gbnr. 11/334 . Bruksendringen innebærer endring av tre rom i 2. etasje.

**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Pb. 128  
3791 KRAGERØ

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 5  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200  
[www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no)  
Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Bankgiro: 1506 90 21430  
Org.nr.: 963 946 902

**Planstatus**

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, planid: 2019001.  
Eiendommen omfattes reguleringsplan for Kammen – Kragerø Resort

**Naboer**

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

**Høringsinstanser**

Søknaden er ikke oversendt til interne/regionale myndigheter

**Begrunnelse**

Tiltaket er i tråd med pbl. § 20-3, jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Estetikk og arkitektur

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til å ha tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Natur og miljø

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Kulturminner

Ingen kjente kulturminner blir berørt av tiltaket.

Krav til byggegrunn

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold.

Tiltaket skal ikke plasseres i område med fare.

Infrastruktur

Vei:

Tiltaket medfører ingen endring.

Vann og avløp:

Tiltaket medfører ingen endring.

5. Byggteknisk forskrift (TEK-17)

Det søkes ikke om fravik fra TEK-17.

## Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Grunngebyr sendt inn på papir og e-post		2295	1	2295	Erlend Bermingrud
Pbl. § 20-3 - Bruksendring - deler av bygning (mindre tiltak)		6120	1	6120	Erlend Bermingrud

### Forutsetninger ihht lovverket

1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
2. Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
3. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
4. Bygningen/ tiltaket må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.
5. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
6. Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
7. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

### Klagerett

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Kenny Tran

Stefan Myhre Hovden  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ

Gårdsnummer: 11

Bruksnummer: 334

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.12.2021 kl. 14:26

Produsert av: Jasmin Kahrivanovic

Attestert av: Kragerø kommune

*Jasmin Kahrivanovic*  
KRAGERØ BYGG OG REGISTRERINGSDIREKTOR

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 02.11.2021  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festedrunder: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 11 / 334 684,8 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		211081	BERMINGRUD ERLEND	U0101	FLÅTANSVINGEN 42 3413 LIER	1 / 2
Hjemmelshaver		050583	BERMINGRUD LINE	U0101	FLÅTANSVINGEN 42 3413 LIER	1 / 2

**Oversikt over teiger**

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6522803	522442		684,8 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettadresse (URL)  
 Annen referanse

Forretningstype	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Tinglyst	16.09.2021	02.11.2021	kahjas		02.11.2021
Oppmålingsforretning	Sak 21/03312					
	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
	Avgiver	3814 - 11/259	-781,5			
	Mottaker	3814 - 11/334	781,5			
	Berørt	3814 - 11/332	0			
	Berørt	3814 - 11/333	0			

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

<b>Forretning</b>	<b>Forretningsdokumentdato</b>	<b>Tinglysing</b>	<b>Matrikelføring</b>
<b>Forretningstype</b>	<b>Kommunal saksreferanse</b>	<b>Status</b>	<b>Signatur</b>
<b>Årsak til feilretting</b>	<b>Nettadresse (URL)</b>	<b>Endret dato</b>	<b>Dato</b>
	<b>Annens referanse</b>		

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet 25.11.2021 kahjas 01.12.2021

Oppmålingsforretning

Sak 21/04644

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Berørt	3814 - 11/259	0
Berørt	3814 - 11/333	0
Berørt	3814 - 11/334	0

## Adresser

<b>Adressetype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
<b>Vegadresse</b>	<b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Kildekode</b>	<b>Koord.syst. Nord</b>	<b>Øst</b>	
	Kammen	1395	29	Grunnkrets	0105 MYRA
	Kammen	Tildelt av kommune	EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets:	1 LEVANGSHEIA
			6522801	Kirkesokn:	05090102 Levangsheia
				Postnr.område:	3788 STABBESTAD
				Tettsted:	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b>	300 916 894	<b>Bebygd areal:</b>	100	<b>Ant. boliger:</b>	0	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		<b>Bruksareal bolig:</b>	0	<b>Ant. etasjer:</b>	2	<b>Rammetillatelse:</b>	
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	<b>Bruksareal annet:</b>	119	<b>Vannforsyning:</b>	Tilkn. off.	<b>Igangssettingstillatelse:</b>	18.08.2021
	Nord: 6522799 Øst: 522433	<b>Bruksareal totalt:</b>	119	<b>Avløp:</b>	vannverk	<b>Tatt i bruk:</b>	
<b>Bygningsendringskode:</b>		<b>Bruttoareal bolig:</b>	0	<b>Offentlig kloakk</b>	Offentlig	<b>Midlertidig brukstillatelse:</b>	
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	<b>Bruttoareal annet:</b>	131,5	<b>Har heis:</b>	Nei	<b>Ferdigattest:</b>	
<b>Næringsgruppe:</b>	Annet som ikke er næring	<b>Bruttoareal totalt:</b>	131,5				
<b>Bygningsstatus:</b>	Igangssettingstillatelse	<b>Alternativt areal:</b>	0				
<b>Energikilder:</b>		<b>Alternativt areal 2:</b>	0				
<b>Oppvarming:</b>							

## Etasjer

<b>Etasje</b>	<b>Antall boenheter</b>	<b>BRA bolig</b>	<b>BRA annet</b>	<b>BRA totalt</b>	<b>BTA bolig</b>	<b>BTA annet</b>	<b>BTA totalt</b>	<b>Alt. areal</b>	<b>Alt. areal 2</b>
H02	0	0	43	43	0	44	44	0	0
H01	0	0	76	76	0	87,5	87,5	0	0

10.12.2021 14:26

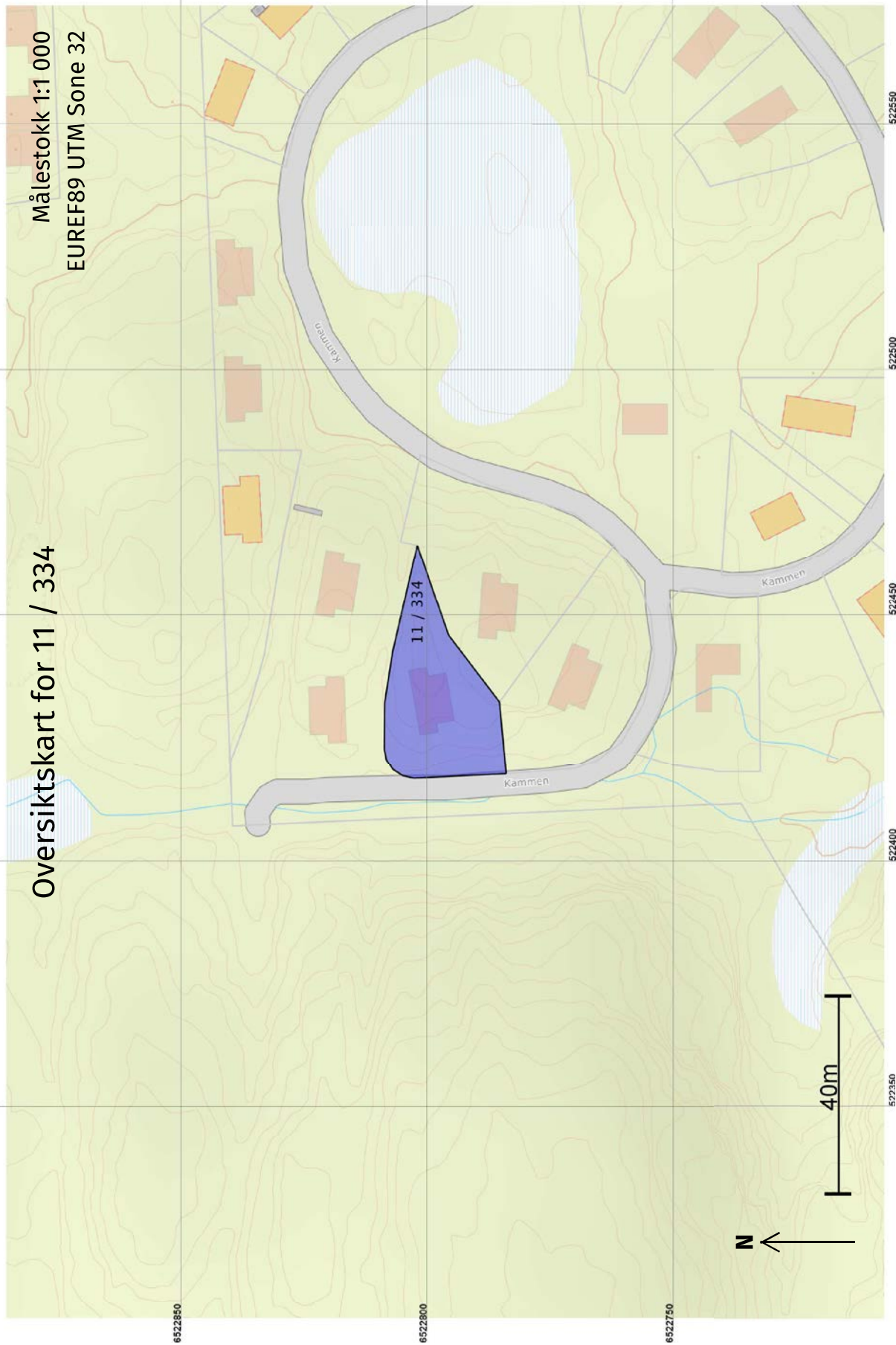
Matrikelbrev for 3814 - 11 / 334

Side 3 av 7

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse 1395 Kammen 29	H0101	Fritidsbolig	119	3	Kjøkken	2	2	11/334
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	920234682	KRAGERØ RESORT EIENDOM AS		c/o Fredensborg AS Stensberggata 27 170 OSLO				
Kontaktperson	998239524	LEVE HYTTET AS		Granrudvegen 6 2636 ØYER				

# Oversiktskart for 11 / 334

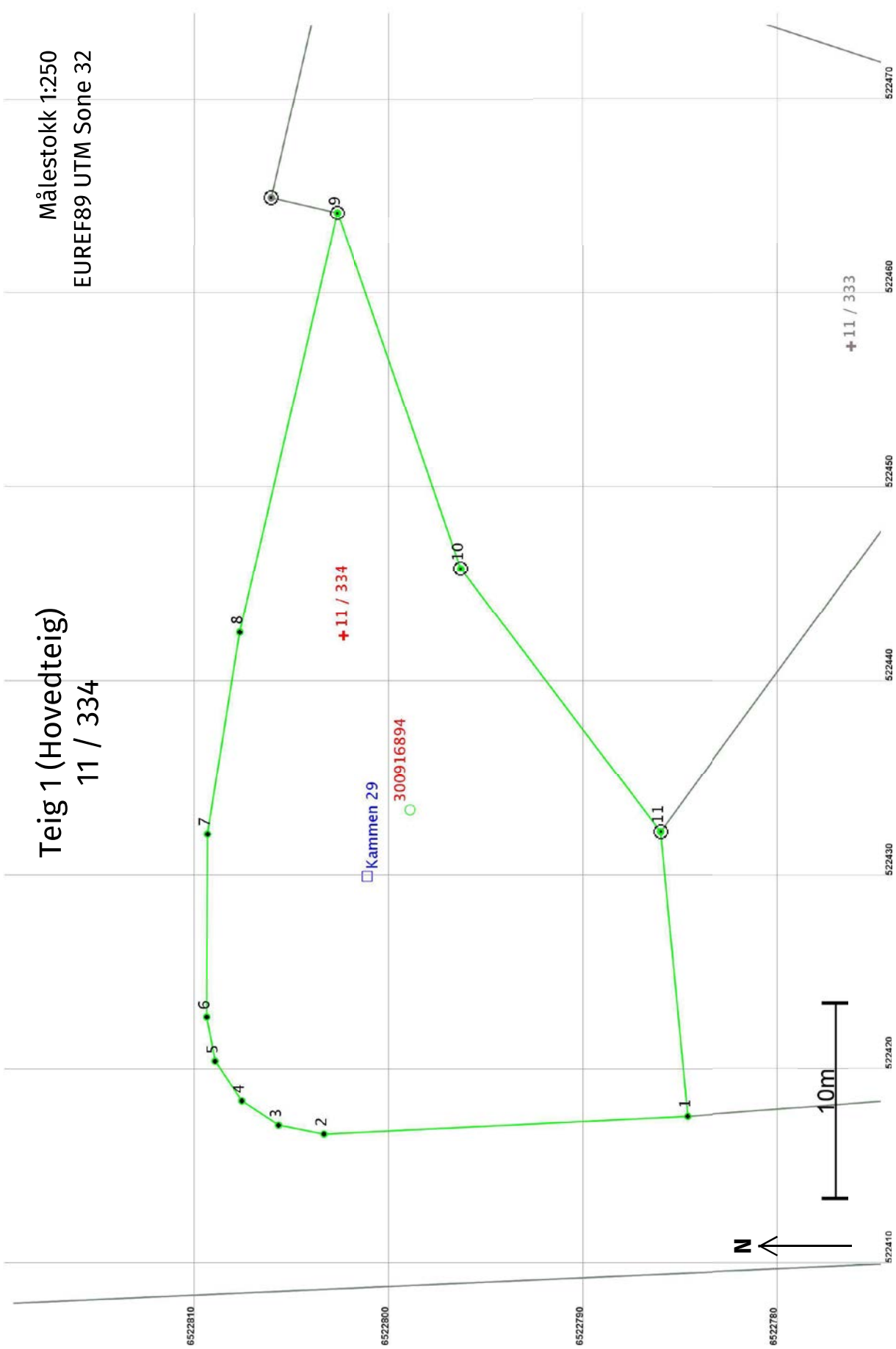
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



10.12.2021 14:26

Matrikelbrev for 3814 - 11 / 334

Side 5 av 7



## Areal og koordinater

Areal: 684,8

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6522803

Øst: 522442

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6522784,84	522417,55		Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6522803,53	522416,64	18,71	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6522805,87	522417,10	2,38	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6522807,76	522418,34	2,26	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6522809,13	522420,38	2,45	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6522809,56	522422,64	2,30	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6522809,52	522432,06	9,42	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6522807,86	522442,46	10,53	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
9	6522802,84	522464,07	22,19	Jordfast stein	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
10	6522796,50	522445,74	19,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
11	6522786,23	522432,18	17,01	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			14,70	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	



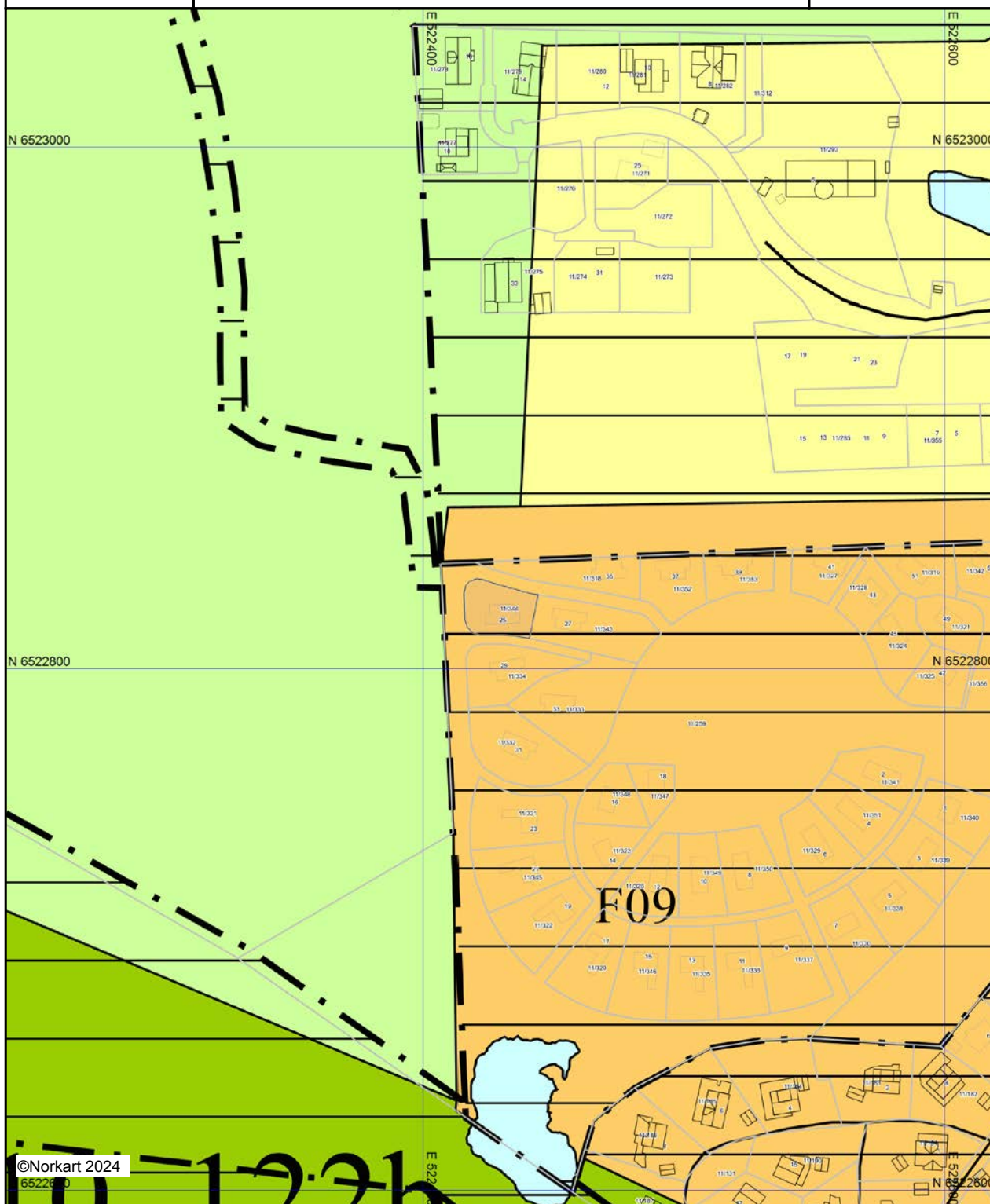
Kragerø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 11/344  
Adresse: Kammen 25  
Dato: 10.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2024  
6522600


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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og frileiftsformål sa*

-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc





### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde






### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk



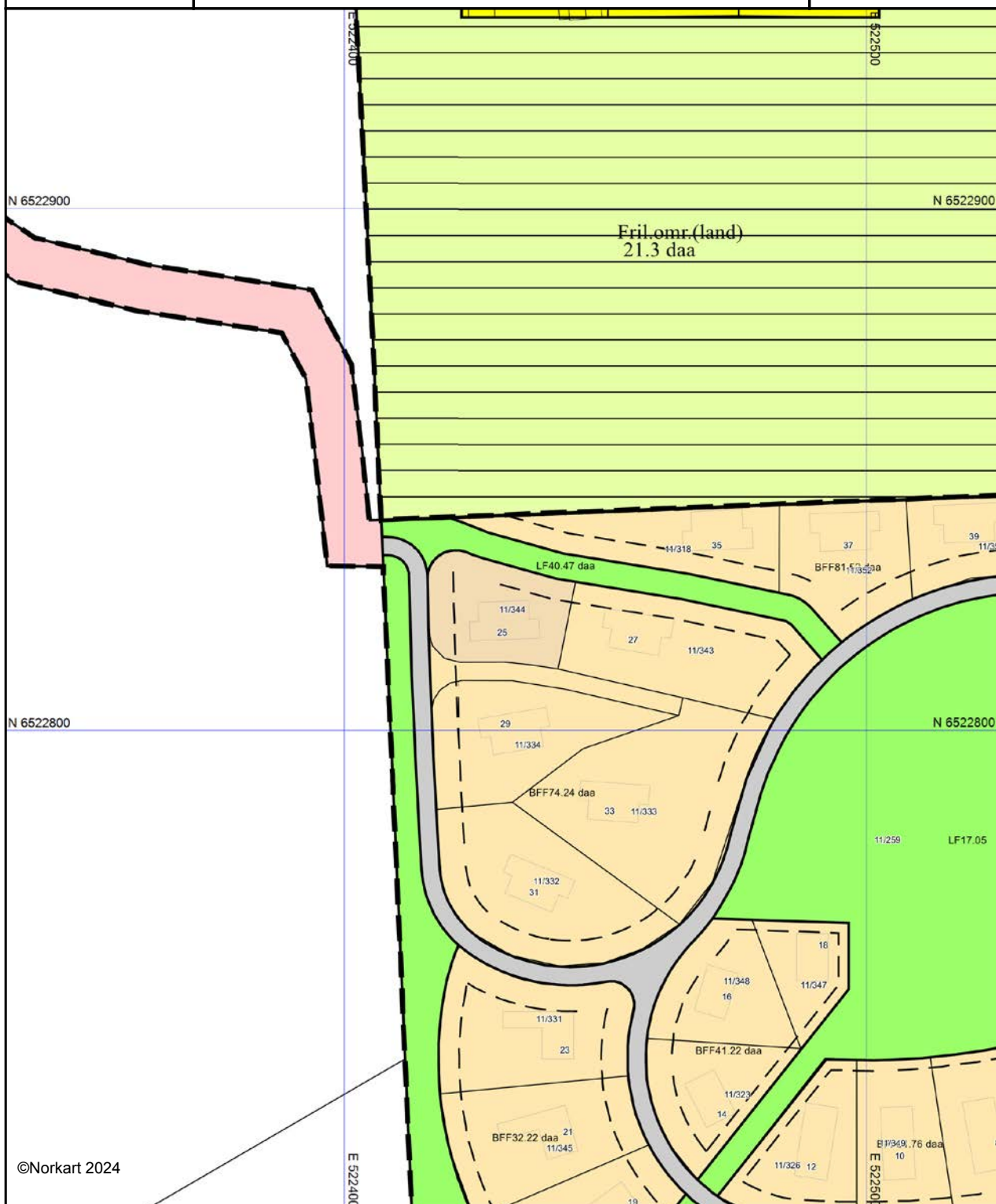
Kragerø kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 11/344  
Adresse: Kammen 25  
Dato: 10.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32








©Norkart 2024



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Friluftsområde (på land)
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)




### Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Friluftsmål

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc)

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Offentlig barnehage


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)

-  Kjøreveg
-  Gangveg



### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr)

-  Anlegg for lek

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledc)

-  Friluftsområde (på land)

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledc)

-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør

**KRAGERØ KOMMUNE –**  
PLANBESTEMMELSER TIL  
**REGULERINGSPLAN FOR KAMMEN – KRAGERØ**  
**RESORT** Arkivsaknr: 16/00204

PlanID: 2016179

Bestemmelsene datert: 12.05.16. og sist revidert: 01.09.16.

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak 01.09.16(dato), i sak 64/16

## §1. GENERELT

### 1.1 Virkeområde

- Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av Kragerø Resort med en utvikling av området Kammen. Området er planlagt med 70 fritidsboliger med tilhørende boder og garasjebygninger, samt opparbeidede parkerings og ute-oppholdsarealer.

Det skal etableres ny golfbilveg fra Kammen mot Vrakvika, der båtplasser for de nye fritidsboligene allerede er regulert.

Det skal etableres to fotballbaner med tilhørende garderobefasiliteter innenfor golfparken på Resortet.

### 1.2 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

**Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)**

- Fritidsboliger BFR
- Renovasjon BRE
- Trafo BE
- Lekeområde f\_BLK
- Golfbane BGB
- Idrettsanlegg Idrett

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)**

- Veg V
- Gang – og sykkelveg (golfbilveg) SGS
- Gang – og sykkelveg (med bro) SVG
- Gangvei (promenade) f\_SGG
- Parkering SPP

**Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)**

- Naturområder GN
- Grøntstruktur f\_G

**Bruk og vern av sjø og vassdrag (vannspeil - Pbl §12-5 nr. 6)**

- Vannspeil VI, VN og f\_VN



## §2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Generelle krav

Alle fellesområder og lekeområder innenfor planområdet skal tilfredsstillende krav om universell utforming.

Det tillates ikke etablert gjerder innenfor planområdet for annet enn av sikkerhetshensyn.

Utbygger må ha en sikret rett til bruk av golfbilveg over alle berørte grunneiendommer.

Berørte grunneiere skal gjennom tinglyste avtaler sikres adkomst til skogarealene slik at etablering av kombinert veg til Vrakvika ikke vil være til hinder for en fremtidig utnyttelse og forvaltning av skog- og utmarksressursene i området. Vannkvalitetsnormer for friluftsbad-FHI (01.07.94) skal gjelde ved anleggelse av nye badeplasser innenfor planområdet.

### 2.2 Rekkefølgekrav

Før oppstart av byggetiltak på fotballbaner skal det innenfor planarealet på Kammen etableres midlertidig anleggsvei for massetransport mellom fotballbaner og Kammen.

Anleggsarbeid skal varsles til berørte parter i god tid, med tidsspesifisering når arbeidet vil bli utført.

Veien og parkeringsplassene innenfor planområdet skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Fellesarealer som lekeplasser, promenade og opparbeidede grøntarealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Det tillates ikke bygget nye fritidsboliger eller fradeling til dette, før rettigheter for gjennomføring av kombinert veg fram til Vrakvika er sikret over alle berørte grunneiendommer.

Gang- og sykkelvei mot Vrakvika med tilhørende parkeringsplass SPP4 skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Fra parkeringsplassen SPP4 skal gang- og sykkelvei samt bro over R351 med tilhørende trapper og ramper ferdigstilles samtidig. Bro skal oppføres ihht. Statens vegvesen sine merknader med minste høyde 5m over veibanen. Før ferdigstillelse av bro skal strømledninger i det aktuelle området omlegges. Veg anleggelse av kunsgressbane skaldet det gjennom banedesign og rutiner unngås spill av plastgranulat til miljøet.

### 2.3 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad for planområdene utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:200.

### 2.4 Miljøforhold

Det skal etablert et tun med leiligheter som vil bli bygget som et miljøtun. Husene skal bygges ihht. passivhus-standard med solfangeranlegg på taket for oppvarming og oppvarming av forbruksvann.

### 2.5 Samfunnsikkerhet og beredskap

Utarbeidede brannplan for Kammen legges til grunn for brannsikkerheten av området.

Det er ingen flom eller rasfare i byggeområdet.

Grunnforholdene består av fast fjell. På myr og løs-jord områder som bebygges skal det masse utskiftes med komprimert fylling eller så skal det fundamenteres til fjell.

Strømledninger som kommer i konflikt med ny gangbro som etableres ved Vrakvika skal omlegges.

### 2.6 Automatisk freda kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Tiltakshaver er ansvarlig for at også de som utfører arbeidet gjøres kjent

med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annen ledd.

### §3 - REGULERINGSFORMÅL

#### §3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fritidsbolig, BFR1 – BFR12

Gjelder 70 nye fritidsboliger på Kammen. Disse etableres i 3-manns boliger over 2 etasjer.

Husene har 2 leiligheter på grunnplan og en leilighet i 2. etasje.

Totalt tillates det etablert 26 hus for beboelse, disse grupperes i tun 2 og 2.

I byggeområde BFR8 er det en tremannsbolig og en hytte med en bruksenhet.

Hvert byggeområde representerer et tun. Byggegrensen er lagt i formåls grensen der annen særskilt byggegrense ikke vises på plankartet eller er beskrevet i bestemmelsene. Det tillates solfangere og solpanel montert på vegger eller tak

Hyttene skal ha min. 4 m byggegrense mot veg. Boder/golfbilgarasjer tillates inntil 1 m fra veg.

TUN/ BFR	% BYA	STØRRELSE m <sup>2</sup>	HØYDER FERDIG PLANERT TERRENG (m.o.h)
A / BFR 1	45 %	1460	101.6
B / BFR 2	40 %	1550	103.6
C / BFR 3	35 %	1800	102.2
D / BFR 4	40 %	1650	101.4
E / BFR 5	40 %	1550	102.6
F / BFR 6	40 %	1650	103.6
G / BFR 7	40 %	1630	102.9
H / BFR 8	45 %	1470	102.5/106.3
I / BFR 9	40 %	1600	106.8
J / BFR 10	40 %	1700	106.6
K / BFR 11	40 %	1580	101.5
L / BFR 12	40 %	1580	102.8
		19220	

Byggehøyden er maks møne og gesimshøyde 7,5m over planert terreng for hvert tun.

Alle leiligheter i 1. etasje skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Leiligheter i 1. etasje kan ha en privat platting på maksimalt 20m<sup>2</sup> i tillegg til felles arealene opparbeidet for tunet.

Leiligheter i 2. etasje har takterrasse.

Det skal benyttes fasadematerialer av høy kvalitet som ikke gir refleksjoner.

Tun skal ikke avgrenses med gjerder. Forstøtningsmurer skal utføres som tørrmurte natursteinsmurer.

Det tillates etablert et svømmebasseng ved hvert tun. Svømmebasseng skal anlegges innenfor byggeområdets fellesarealer og innenfor byggeområdets tillatte grad av utnyttelse. Svømmebasseng skal ha maksimal størrelse på lxb lik 9x4m

**Garasjer**

Garasjebygg skal ikke overstige 50m<sup>2</sup> BYA.

I tilknytning til hvert tun får hver fritidsbolig en sportsbod på ca 5,0m<sup>2</sup> og en golfbilgarasje på ca 10,0 m<sup>2</sup> BRA. Garasjene står i direkte relasjon til tunene. Garasjene har maks møne og gesimshøyde på 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjene kan plasseres med en avstand på 1,0m fra regulert veg. Det tillates kun en avkjørsel til hvert tun.

Øvrige uthus /boder på byggeområdene tillates ikke.

**3.1.2 Renovasjon, BRE**

Angir fellesområde for plassering av avfallskontainere. Det skal etableres kildesortering for minimum glass, papir, matavfall og restavfall.

På området etableres det også felles postkassestativ for bebyggelsen på Kammen.

**3.1.3 Trafo, BE**

Angitt område gjelder plass for plassering av trafo.

**3.1.4 Lekeareal, f\_BLK1 – f\_BLK3**

Lekearealer opparbeidet med arealer for lek, tilpasset terrenget og omgivelsene. Lekearealene skal tilrettelegges mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Arealene skal tilpasses barn i alle aldersgrupper og årstider.

Lekeareal f\_BLK 1 og f\_BLK 2 møbleres med skulpturer og installasjoner tilpasset terrenget.

Lekeareal f\_BLK3 er felles lekeareal for hele Resortet. Her skal det etableres lekeapparater som huske, sandkasse og klatrestativ med mer. Underlag for fallsikring iht. gjeldende regelverk.

Lekearealet skal sikres med gjerder og port.

**3.1.5 Golfbane, BGB**

Areal er sikringsområde mellom golfbane og fotballbaner. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

Innenfor området kan det etableres to vannspeil. Sikkerhetsnett mot golfbanene tillates etablert.

**3.1.6 Idrettsanlegg, Idrett**

Angitte område gjelder etablering av 2 fullskala fotballbaner. Fotballbanene anlegges med ferdige planert terreng på ca kote 102 m.o.h.

Senest ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en plan for håndtering av overvann og drenering av området.

Fotballbane lengst øst kan overbygges med en bygning/hall. Grunnflaten på bygningen/hallen tilsvarer fotballbanen og dens betjeningsareal rundt banen samt eventuell mobil tribune.

Bygningen skal oppføres med varige materialer der minst 25% av fasadematerialet skal være trekledning. Fargen på bygningen skal være avdempet i landskapet og ikke gi refleksjoner.

Maksimalt bebygget areal er 10.700 m<sup>2</sup> BYA.

Bygningen skal ha en maks møne og gesimshøyde på 25,0m over ferdig planert terreng.

Innenfor planområdet kan det etableres et garderobebygg over en etasje. Bygningen kan inneholde skiftegarderover, ballrom etc.

Bygningen skal utformes med et moderne formuttrykk med bestandige materialer. Minst 50% av fasadematerialene skal være trekledning.

Maksimalt bebygget areal er 400m<sup>2</sup> BYA

Bygningen har maks møne og gesimshøyde på 5,0m over ferdig planert terreng.

**§3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)****3.2.1 Veg, V1 og V2**

Gjelder private veier i planområdet.

V2 er vei gjennom planområde Kammen. V2 er regulert med bredde 5,0 m, men etableres med asfaldække i veibredde 4,0 m. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm.

V2 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy hva angår akseltrykk, stigning og svingradius.

V1 er vei fra Diplemyrveien til parkeringsplasser SPP1 og er regulert med bredde 5,0 m. Veien etableres med asfaltdekke i veibredde 4,0 m frem til parkeringsplassen. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Forbi parkeringsplassen SPP1 etableres V1 med grusdekke.

### 3.2.2 Gang- og sykkelvei, SGS

SGS er kombinert golfbilveg og gang- og sykkelveg fra Kammen mot p-plasser for golfbiler ved Vrakvik. Veien etableres med en bredde på 4,0 m og et asfaltdekke med veibredde 3,0 m. Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Det påmales midtstripe. Gang- og Sykkleveg, SGS, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang. SGS skal på utsatte steder sikres mot utfor kjørsel i form av autovern eller med stabbesteiner.

### 3.2.3 Gang- og sykkelvei, SVG 1 og SVG 2

SVG 1 er gang – og sykkelveg ned til Vrakvika og skal ikke benyttes av golfbiler. Veien etableres med en bredde på 3,5m og et asfaltdekke med bredde 2,5m. Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Gang- og Sykkleveg, SGS, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang. SVG 2 er gang – og sykkelveg i form av bro over R351 og rampe- samt trappeanlegg på nordsiden av R351. Broen skal ha fri minimum høyde 5m over veibanen og minimum 5 meter fra vegkant. Godkjennes av Statens vegvesen. SVG 2 skal sikres med stablesteiner og gjerde/gelender der dette er nødvendig. Strømledninger ved gangbro skal omlegges for å hindre konflikt med bro. Omlegging skal utføres i samråd med netteier.

### 3.2.4 Promenade, f\_SGG1

Gangvei / promenade rundt vannspeil på Kammen, samt gangveier ned fra V1 til promenade. Promenaden har bredde på 2,5 m og fast dekke. To mindre broer fra promenaden ut til øyer i vannspeilet har bredde 1,5m og anlegges med en stigning som gjør dem tilgjengelig for rullestol. I tilknytning til promenaden tillates etablert uteplasser, benker, grill og annen møblering. Promenaden og gangveier til promenade skal tilfredsstillende kravene om universell utforming.

### 3.2.5 Parkering, SPP1 – SPP4

Følgende parkeringsareal etableres:

SPP1 tillates etablert med 109 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

SPP2 tillates etablert med 70 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 94 m.o.h.

Parkeringsarealet anlegges med fall mot Diplemyrveien.

På parkeringsarealet langs V1 tillates det i tillegg etablert 3-4 p-plasser for kortidsparkering ifm. avfallshåndtering, sortering av avfall og henting av post. Parkeringsarealet tillates etablert på samme høyde som innkjørselen fra Diplemyrveien.

SPP3 tillates etablert med 23 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 105 m.o.h.

Parkeringsarealet etableres primært på fylling.

SPP4 tillates etablert med 100 p-plasser for golfbiler. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 37 m.o.h. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen.

Fritidsbebyggelsen gis et parkeringskrav om 1,5 p-plasser pr. fritidsbolig.

Minimumsbredden pr. biloppstillingsplass er 2,4m. Oppstillingsplasser for golfbiler har minimumsbredden 1,6m.

10% av parkeringsplassene innenfor hvert område etableres som p-plasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Disse dimensjoneres ihht. gjeldende regelverk.

Det vil bli anlagt ladestasjoner for el-bil ved samtlige parkeringsområder.

### §3.3 Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Naturområde, GN1 – GN 13

I naturområder skal eksisterende vegetasjon og trær i størst mulig utstrekning beholdes. Naturområdene skal ikke beplantes med andre planter eller vegetasjon. I områdene kan det anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

#### 3.3.2 Opparbeidet grønntstruktur f\_G1 – f\_G3

Gjelder områder som skal ivaretas som natur- eller parkareal og som ikke skal bebygges. På areal anmerket som f\_G1 kan det etableres sandstrand. Arealene f\_G2 og f\_G3 er grøntarealer som skal ha naturlig vegetasjon. Arealene tillates etablert med plen som parkareal. I områdene kan det plantes vegetasjonsskjerm eller anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

#### 3.3.3 Opparbeidet grønntstruktur f\_GN15 og f\_GN16

Gjelder to øyer i vannspeilet. Disse skal ivaretas som natur- eller parkareal og skal ikke bebygges. Tilkomsten til øyene er over broer. Disse har tredekke og minimumsbredde 1,5m.

### §3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

Gjelder nye og eksisterende vannspeil innenfor planområdet. V11 og V12 er nye vannspeil regulert til idrett innenfor areal BGB Golfanlegg. Vannspeil anlegges på ca kote 102 m.o.h. f\_VN1 er nytt vannspeil sentralt på Kammen med promenade. Vannspeil anlegges på ca kote 98 m.o.h. VN2 er eksisterende vannspeil. VN3 er nytt vannspeil som anlegges på ca kote 97 m.o.h.

## §4 - HENSYNSSONER

#### H570\_1 Bevaring av kulturmiljø

Gjelder bevaring av område rundt Vadmelstampen, avmerket som hensynssone H1 på plankartet. Området skal ikke berøres av byggevirksomhet.

#### H140\_1,2 Frisikt

Gjelder frisiktsone ved utkjørsler og kryss. Frisiktsone i kryss mot private veier ved skal ha frisiktsone 3 x 20 m. I frisiktsone skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

## §5 - BESTEMMELSESOMRÅDER

Det er ikke angitt bestemmelsesområder i planen

Kragerø, 12.05.2016

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS  
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

Bilag nr. xxxx.xxx

# KRAGERØ KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER TIL

## ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KAMMEN – KRAGERØ RESORT

PlanID: 2016179

Endring av plan og bestemmelser 15.04.2020

### **§1. GENERELT**

#### **1.1 Virkeområde**

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000.

#### **1.2 Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av Kragerø Resort med en utvikling av Kammen. Området er planlagt med inntil 40 fritidsboliger med tilhørende boder, samt opparbeidede parkerings- og uteoppholdsarealer.

#### **1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens §12-5)**

##### **Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1-BFF9
- Idrettsanlegg, idrett BIA
- Golfbane BGB
- Renovasjonsanlegg BRE
- Lekeplass BLK

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)**

- Kjøreveg SKV1-SKV2
- Gang-/sykkelveg SGS
- Gangveg/gangareal/gågate SGG
- Annen veggrunn – grøntareal - SVG
- Parkering SPP1-SSP2

##### **Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)**

- Naturområder GN7-GN10
- Landbruks-, Natur og friluftsområder
- Friluftsmål LF1 – LF6

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

Idrett/vannsport VI1-VI2

Hensynssoner (Pbl §12-6)

-Bevaring av kulturmiljø H570\_1

-Høyspenningsanlegg H570

## **§2. Fellesbestemmelser**

### **2.1 Generelle krav**

Det tillates ikke etablert gjerder innenfor planområdet for annet enn av sikkerhetshensyn. Utbygger må ha en sikret rett til bruk av golfbilveg over alle berørte grunneiendommer. Berørte grunneiere skal gjennom tinglyste avtaler sikres adkomst til skogsarealene slik at etablering av kombinert veg til Vrakvika ikke vil være til hinder for en fremtidig utnyttelse og forvaltning av skog- og utmarksressursene i området.

### **2.2 Rekkefølgekrav**

Parkeringsplass SPP2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. fritidsbolig i planområdet. Antall plasser som etableres skal vurderes opp mot antall fritidsboliger som etableres. Opparbeidelsen kan skje trinnvis.

Veg SKV2 skal være opparbeidet frem til det aktuelle formålsområdet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. fritidsbolig i delfeltet.

Før nye fritidsboliger tas i bruk skal lekeområdet BLK3 være ferdig opparbeidet i henhold til utarbeidet illustrasjonsplan for området.

### **2.3 Dokumentasjonskrav**

Det skal i forbindelse med byggesøknad i et formålsområde utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:200 for hele formålsområdet.

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjonsplan for lekeområdet BLK3 som viser utforming av lekeplassen.

### **2.4 Samfunnsikkerhet og beredskap**

På myr og løsjord områder som bebygges skal det masseutskiftes med komprimert fylling eller fundamentering til fjell.

Strømledninger som kommer i konflikt med ny gangbro som etableres ved Vrakvika skal omlegges.

### **2.5 Automatisk freda kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Tiltakshaver er ansvarlig for at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

### **2.6 Hensyn til landskap, terreng og vegetasjon**

Tiltak innenfor planen skal fremstå med god terrengtilpasning. Det skal ta hensyn til naturlige landskapsformer og vegetasjon. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad ivaretas.

## **§3 – REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)**

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1-BFF9

Totalt tillates det inntil 40 frittliggende fritidsboliger i planområdet.

Fritidsboligene skal etableres innenfor gitte byggegrenser.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligene skal bygges med saltak eller pulttak med takvinkel på minimum 8 grader.

Maksimal %BYA i hvert felt er %BYA=40%. Maksimal BYA per fritidsbolig er 100m<sup>2</sup>.

Det skal benyttes fasadematerialer av høy kvalitet som ikke gir refleksjoner. Forstøtningsmurer skal utføres som tørrmurte natursteinsmurer. Forstøtningsmurer skal være maksimalt 2 meter og kan etableres i formålsgrense.

Det tillates oppført bod/golfbilgarasje i tilknytning til den enkelte fritidsbolig på inntil 15 m<sup>2</sup>. Garasje/bod skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5m og maksimal mønehøyde på 4m over planert terreng. Takform skal være lik tiliggende fritidsbolig.

### 3.1.2 Renovasjon BRE

Angir fellesområde for plassering av avfallskontainere. Det skal etableres kildesortering for minimum glass, papir, matavfall og restavfall.

På området kan det også etableres felles postkassestativ for bebyggelsen på Kammen.

### 3.1.3 Lekeareal, BLK

BLK er felles lekeareal for hele Resortet. Her skal det etableres lekeapparater som huske, sandkasse og klatrestativ med mer. Underlag for fallsikring ihht. gjeldende regelverk. Lekearealet skal sikres med gjerdet og port. Arealet skal ha tilbud for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

### 3.1.4 Golfbane, BGB

Areal er sikringsområde mellom golfbane og fotballbaner. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

Innenfor området kan det etableres to vannspeil. Sikkerhetsnett mot golfbanen kan etableres.

### 3.1.5 Idrettsanlegg, Idrett, BIA

Angitte område gjelder etablering av 2 fullskala fotballbaner. Fotballbanene anlegges med ferdig planert terreng på ca kote 102 m.o.h.

Senest ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en plan for håndtering av overvann og drenering av området.

Fotballbane lengst øst kan overbygges med en bygning/hall. Grunnflaten på bygningen/hallen tilsvarer fotballbanen og dens betjeningsareal rundt banen samt eventuell mobil tribune. Bygningen skal oppføres med varige materialer der minst 25% av fasademateriale skal være trekledning. Fargen på bygningen skal være avdempet i landskapet. Maksimalt bebygget areal er 10.700 m<sup>2</sup> BYA. Bygningen skal ha maks møne og gesimshøyde på 25,0m over ferdig planert terreng.

Innenfor planområdet kan det etableres et garderobebygg over en etasje. Bygningen kan inneholde skiftegarderober, ballrom etc. Bygningen skal utformes med et moderne formuttrykk med bestandige materialer. Minst 50% av fasadematerialene skal være trekledning. Maksimalt bebygget areal er 400m<sup>2</sup> BYA. Bygningen har maks møne og gesimshøyde på 5,0m over ferdig planert terreng.

## 3.2 Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjøreveg SKV1-SKV2

SKV1 er vei fra Diplemyrveien til parkeringsplasser SPP1 og er regulert med bredde 6,0 m. Veien etableres med asfaltdekke i veibredde 4,0 m frem til parkeringsplassen. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Forbi parkeringsplassen SPP1 etableres SKV1 med grusdekke.

SKV2 skal være privat veg. SKV2 er regulert med bredde 3,5 meter. Asfaltdekke skal være minimum 3,0 meter. Resterende bredde er skulder.

### 3.2.2 Gang- og sykkelvei SGS

SGS er kombinert golfbilveg og gang- og sykkelveg fra Kammen mot p-plasser for golfbiler ved Vrakvik. Veien etableres med en bredde på 4,0 meter og et asfaltdekke med veibredde 3,0 meter. Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Det påmales midtstripe. Gang- og sykkelveg, SGS, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang. SGS skal på utsatte steder sikres mot utforkjørsel i form av autoverner eller stabbesteiner.

### 3.2.3 Gang- og sykkelvei SVG1 og SVG2

SVG1 er gang- og sykkelveg ned til Vrakvika og skal ikke benyttes av golfbiler. Veien etableres med bredde på 3,5 meter og et asfaltdekke med bredde 2,5m. Resterende bredde er for å sikre tilstrekkelig areal til grøfter, snøopplag og vegetasjonsskjerm. Gang- og sykkelveg, SVG1, skal anlegges slik at den får tilgjengelighet for rullestol ved anleggelse av hvilesteder der det er nødvendig pga. stigningsforholdene. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen. Skjæringer skal sikres – veien skal sikres mot steinsprang.

SVG2 er gang- og sykkelveg i form av bro over R351 og rampe- samt trappeanlegg på nordsiden av R351. Broen skal ha fri minimum høyde 5m over veibanen og minimum 5m fra vegkant. Godkjennes av Statens vegvesen. SVG2 skal sikres med stablesteiner og gjerde/gelender der dette er nødvendig. Strømledninger ved gangbro skal omlegges for å hindre konflikt med bro. Omlegging skal utføres i samråd med netteier.

### 3.2.4 Parkeringsplasser SPP1, SPP2 og SPP4

SPP1 tillates etablert med 109 p-plasser. Ferdige planert terreng anlegges på ca kote 102 m.o.h.

SPP2 tillates etablert med parkeringsplasser for BFF1-BFF9, samt en andel som parkering for bebyggelse på Kollen. Parkeringsareal anlegges med fall mot Diplemyrveien.

SPP4 tillates etablert med 100 p-plasser for golfbiler. Ferdig planert terreng anlegges på ca kote 37 moh. Eksisterende foranliggende vegetasjon skal tas vare på for å minimere tiltakets eksponering mot sjøen.

Fritidsbebyggelsen skal ha minimum 1,0 p-plasser per bolig. Totalt skal 5% av plassene være for mennesker med nedsatt funksjonsevne. En andel av plassene skal være med ladestasjon for el-bil.

## 3.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr.3)

### 3.3.1 GN7-10

I naturområder skal eksisterende vegetasjon og trær i størst mulig utstrekning beholdes. Naturområdene skal ikke beplantes med andre planter eller vegetasjon. I områdene kan det anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

### **3.4 Landbruks-, Natur og Friluftsområder (Pbl §12-5 nr.5)**

#### 3.4.1 Friluftsmål – LF1-LF6

Arealene LF1-LF6 skal ivaretas som naturareal.

### **3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr.6)**

#### 3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

VFV er eksisterende vannspeil.

#### 3.4.2 Idrett/vannsport VI1 og VI2

VI1 og VI2 er nye vannspeil regulert til idrett innenfor areal BGB Golfanlegg. Vannspeil anlegges på ca kote 102 m.o.h.

## **§4 HENSYNSSONER (Pbl §12-6)**

### **4.1 Bevaring av kulturmiljø**

Gjelder bevaring av område rundt Vadmelsstampen, avmerket som hensynssone H570 på plankartet. Området skal ikke berøres av byggevirkosomhet.

# VEDTEKTER KAMMEN VELFORENING

(vedtektene er fastsatt på stiftelsesmøte 24.01.2022)

Foreningens navn er Kammen velforening.

## 1. Formål

Kammen velforening har til formål er å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser.

Velforeningen skal arbeide for godt bomiljø.

Velforeningen tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet.

Velforeningen representerer beboerne i sitt område overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er beboernes talerør utad i saker som vedrører området og beboernes interesser.

Velforeningen skal holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Velforeningen skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner på Kragerø Resort og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

## 2. Velområdets avgrensning

Velområdet omfatter alle eiendommer med postadresse Kammen på Stabbestad.

## 3. Juridisk person

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

## 4. Medlemskap

Alle boligeiere med postadresse Kammen på Stabbestad er pliktig medlem i foreningen.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Når et medlem overdrar sin eiendom, plikter vedkommende å gjøre ny eier kjent med velforeningen og dens vedtekter. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

## **5. Kontingent**

Årsmøtet fastsetter størrelsen på medlemskontingenten. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og forventede utgifter. Styret fastsetter frist for innbetalingen.

Årsmøtet kan bestemme at et medlem som ikke har betalt sin kontingent innen forfall, skal miste retten til å avgi stemme på årsmøtet frem til skyldig kontingent er betalt.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet igangsette rettslig inndrivning av forfalt medlemskontingent.

## **6 Årsmøte**

Årsmøtet har den øverste myndighet i velforeningen. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni og bekjentgjøres senest fire uker før møtet. Innkalling til årsmøtet sendes alle medlemmer senest to uker før møtet sammen med dagsorden, styrets beretning og årsregnskap for siste kalenderår, samt innkomne forslag.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest tre uker før årsmøtet.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Det er kun en stemme for hver eiendom. Stemmegivning kan skje ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av styreleder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av:
  - a) Styreleder
  - b) Styremedlemmer
  - c) Eventuelle varamedlemmer
  - d) Eventuell revisorer for ett år
  - e) Eventuell valgkomite for ett år

I tillegg til de sakene som det her i vedtektene er angitt at årsmøtet skal behandle, kan årsmøtet bare behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Styreleder og styrets medlemmer velges for to år av gangen, men slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Gjenvalg kan finne sted.

Et lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, såfremt ikke annet er bestemt. For endring av vedtektene gjelder egne regler.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.

### **7. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti medlemmer krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen må skje på samme måte som for ordinære årsmøter og innkallingen må angi de saker som ønskes behandlet. Et ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

### **8. Styret**

Velforeningen skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha ett til fem medlemmer.

Styreleder innkaller til styremøte. Styret kan også innkalles av to styremedlemmer i fellesskap. Saksdokumenter skal så langt det er mulig være utsendt på forhånd.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Styret skal sørge for forvaltningen av velforeningens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Følgende er blant styrets oppgaver:

- a) iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser,
- b) stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser,
- c) stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvalte velforeningens eiendeler og føre kontroll med foreningens økonomi,
- d) etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver,
- e) etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter, og
- f) representere foreningen utad

Styret har ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens bankinnskudd til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og et styremedlem før utbetaling.

Styret har rett til å representere velforeningen og forplikte foreningen med sin underskrift. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår velforeningen. Styret trenger årsmøtes samtykke for å ta opp lån og til å påta seg forpliktelser på vegne av foreningen som overstiger grunnbeløpet i folketrygden. Styret kan ikke forplikte medlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. Medlemsmøter**

Styret kan arrangerer medlemsmøter når styret finner det nødvendig å orientere eller drøfte saker med medlemmene.

## **10. Regnskap**

Velforeningens regnskapsår skal følge kalenderåret. Regnskap skal legges fram for medlemmene hvert år.

## **11. Lekeplassen**

Lekeplassen ved innkjøringen til Kammen eies, driftes og vedlikeholdes av Kragerø Fritidspark Velforening (Kollen Vel). Lekeplassen er åpen for alle på Kammen. Kammen velforening dekker 50 % av vedlikeholdskostnadene.

## **12. Vedlikehold av adkomst via Diplemyrveien**

Kammen har adkomst via Diplemyrveien. Den delen av Diplemyrveien som går over eiendommen gnr 11 bnr 131, eies, driftes og vedlikeholdes av Kragerø Fritidspark Velforening (Kollen Vel). Alle eiendommene på Kammen regnes som brukere av veien og må dekke en andel av vedlikeholdskostnadene.

## **13. Nattero, flaggstenger, gjerder og forbud mot støyende arbeider om sommeren**

Det skal være nattero etter kl. 2300. Fester og arrangementer etter kl. 2300 må avtales med de nærmeste naboer på forhånd. Det kan ikke monteres flaggstenger. Det er ikke tillatt å etablere gjerder innenfor velområdet for annet formål enn sikkerhetshensyn. Det skal ikke utføres byggarbeider og annet støyende arbeid i ukene 27 – 31.

## **14. Bruk av bil**

Det er et mål at Kammen skal være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. All parkering skal skje på parkeringsplassen ved innkjøringen til Kammen. Bilkjøring og stans på veiene i velområdet er bare tillatt i forbindelse med av- / påstigning og av-/ pålessing.

## **15. Bruk av golfbil**

Av hensyn til sikkerheten gjelder følgende regler for bruk av golfbiler på Kammen og Kragerø Resort:

- a) Føreren må være fylt 16 år.
- b) Ingen må føre eller forsøke å føre golfbil når vedkommende er påvirket av alkohol eller annet berusende eller bedøvende middel.
- c) Enhver skal ferdes hensynsfullt og være aktpågivende og varsom så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade og slik at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.
- d) Det skal ikke være flere passasjerer i golfbilen enn det er seter.
- e) Alle golfbiler skal være parkert etter kl. 2300 og frem til neste morgen.

## 16. Husfarger

Farge på bebyggelsen og tilstøtende konstruksjoner som for eksempel levegger, skal ikke fravike de opprinnelige fargene. Ved ønske om endring av husfarge må man velge en av de opprinnelige fargene. Valg av taktekking skal ikke fravike opprinnelige farge, type og montering.

De opprinnelige fargene på bebyggelsen er:

- «Brent Umbra» NCS S5005-Y80R
- «Grønn Umbra» NCS S5502-G
- «Mørk kjølig Grå» NCS S4005-R80B
- «Lys Oker» NCS S3030-Y30R
- «Mørk Oker» NCS 3640-Y78R

De opprinnelige typene taktekking er:

- På Sommer Vy 5 hyttene: Tretak i dimensjon 29 x 198 mm, montert horisontalt. Royalimpregnert i klar farge.
- På øvrige bebyggelse: Takpapp i fargen skifergrå fra de to leverandørene Isola eller Matak. Listetekking i samme farge.

## 17. Ordensregler

Velforeningen skal ha egne ordensregler. Årsmøtet kan med vanlig flertall endre ordensreglene.

## 18. Vedtektsendringer

Bestemmelsene i de opprinnelige vedtektene punkt 11 og 12 om plikt til å dekke andel av vedlikeholdskostnader for lekeplass og adkomstvei, kan ikke endres. For øvrig kan vedtektene endres på årsmøtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag om vedtektsendring, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Vedtektsendringer kan bare besluttet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

# **ORDENSREGLER**

## **KAMMEN VELFORENING**

(fastsatt ved stiftelsen av velforeningen 24.01.2022)

Disse reglene er fastsatt med hjemmel i velforeningens vedtekter.

Alle medlemmer av velforeningen er ansvarlig for at andre personer som de gir adgang til sin eiendom overholder disse ordensreglene.

### **1. Ytre orden**

Enhver hytteeier skal holde det ryddig og ordentlig rundt hytta.

Besøkende med campingvogner og bobiler skal henvises til campingplasser i nærheten.

Gjesteparkeringen på skal bare benyttes av personbiler med mindre annet er godkjent av styret.

Kommunens vanningsregler må respekteres.

Det kan ikke monteres flaggstenger.

Det er ikke tillatt å etablere gjerder innenfor velområdet for annet formål enn sikkerhetshensyn.

Det skal ikke utføres byggarbeider og annet støyende arbeid i ukene 27 – 31.

### **2. Nattero**

Det skal være nattero på uteområdet mellom kl. 2300 og 0600. Fester og arrangementer etter kl. 2300 må avtales med de nærmeste naboer på forhånd. Alle golfbiler skal være parkert etter kl. 2300

### **3. Hundehold**

Hund skal hele året holdes i bånd på velforeningens område og på lekeplassen. Hundeeiere må plukke opp etterlatenskaper etter sine hunder.

### **4. Bruk av bil**

Det er et mål at velforeningens område skal være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. All parkering skal skje på parkeringsplassen ved innkjøringen til velforeningens område. Bilkjøring og stans på veiene i velområdet er bare tillatt i forbindelse med av- / påstigning og av-/ pålessing. Høyeste tillatte hastighet på velforeningens område er 20 km/t.

## **5. Bruk av golfbil**

Av hensyn til sikkerheten gjelder følgende regler for bruk av golfbiler på velforeningens område og på Kragerø Resort:

Føreren må være fylt 16 år.

Ingen må føre eller forsøke å føre golfbil når vedkommende er påvirket av alkohol eller annet berusende eller bedøvende middel.

Enhver skal ferdes hensynsfullt og være aktpågivende og varsom så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade og slik at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.

Det skal ikke være flere passasjerer i golfbilen enn det er seter.

Alle golfbiler skal være parkert etter kl. 2300 og frem til neste morgen.

## **6. Lekeplassen**

Lekeplassen kan brukes hver dag mellom kl 0800 og kl 2000 av alle velforeningens medlemmer. Alle som bruker lekeplassen, skal bidra til at det er ryddig på lekeplassen.

## **7. Båthavnen**

Det er ikke tillatt å parkere personbiler ved bryggeanlegget. For øvrig gjelder egne regler for bruk av båtplassene.

## **8. Renovasjon**

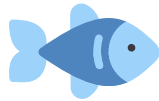
Søppel må kildesorteres i samsvar med informasjon på kommunenes hjemmeside. Søppel og avfall må ikke plasseres utenfor oppsatte beholdere.

# Nabolagsprofil

Kammen 29

## Avstand til sjø

554 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min	🚗
🚗 Kragerø Resort Linje 701	10 min	🚶 0.9 km
🚗 Levangsheia skole Linje 701	16 min	🚶 1.5 km

## Avstand til byer

Kragerø	33 min	🚗
Porsgrunn	56 min	🚗
Arendal	1 t 7 min	🚗
Skien	1 t 8 min	🚗
Oslo	2 t 27 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Kragerø	18 min	🚗
🚗 Frode Bjønnes Transport AS	22 min	🚗

## Havner i området



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

## Aktiviteter

Kragerø Golfklubb	7 min	🚶
Kragerø resort	11 min	🚶
Stabbestranda badeplass	17 min	🚶
Vestre Stabbestad badeplass	20 min	🚶

## Sport

🏀 Levangsheia skole ballbinge Ballspill	13 min	🚶 1.2 km
🏀 Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	9 min	🚗 7.7 km
🏊 MOT Kragerø	27 min	🚗

## Dagligvare

Joker Westgaard	10 min	🚗
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	18 min	🚗 20.5 km

## Varer/Tjenester

📦 ALTI Kragerø	19 min	🚗
🏪 Boots apotek Sannidal	19 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:** Kammen 29  
3788 STABBESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad**Telefon:** 413 20 888  
**E-post:** ronny.jorstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefordlet 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