

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Geir Henning Stølan
Linn Pettersson

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
P-rom/BRA-i 48/50 kvm
Tomtstr.: 450 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 323
Oppdragsnr.: 1302230116

Sydri / Kammen 14

Velkommen til Kammen 14 - en nyere, arealeffektiv hytte oppført i 2021. Hytta er av modellen Sommer-VY 1, levert av Leve Hytter. Ved oppføring gjorde nåværende eier en rekke tilvalg, bla. flotte eikegulv, varmemefolie i oppholdsrom, praktiske plassbygde garderobeskap, design el-pakke og hvitevarer kjøkken.

Hytta inneholder: Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc, 2 soverom og bod/teknisk rom.

Kammen 14 ligger på SYDRI, et nyere hytteområdet 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.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Ferdigattest	58
Tegninger	60
Matrikkelbrev	68
Reguleringsplan for Kammen	74
Endring av reguleringsplan for Kammen	80
Nabolagsprofil	88
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i 50kvm

P-rom 48kvm

Arealbeskrivelse

Fritidsboligen

Bruksareal/BRA-i

1. etasje: 50 kvm: Gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, teknisk rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

450 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 450 kvm i følge matrikelbrev fra Kragerø kommune. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, gressplen rundt hytta og terrasse på sørvestsiden av hytta.

Terrassen er på drøye 25 kvm, og har gode solforhold sommerstid. I følge selger kan du nyte solen fra tidlig formiddag til kveld rundt 20.30 / 21.00.

Beliggenhet

Kammen 14 ligger på SYDRI, et nyere hytteområdet 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. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og

velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og sykkelmuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. 18 hulls golfbane, driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.

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

Det er mulig å kjøpe båtplass på Stabbestranda, slik at du kan dra ut på oppdagelsesferd til Kragerøs 495 øyer, holmer og skjær. Båtturen over til Kragerø tar ca. 10 minutter. Du kan også ta ferja over til sentrum fra Stabbestad på kun 12-15 minutter, for å besøke deilige restauranter og spennende attraksjoner i Kragerø sentrum. Kragerø er på sommeren et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

I Kragerø sentrum finner du busstasjon med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand.

Adkomst

Sydri og Kragerø resort ligger kun 2,5t 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 etter du har ankommet. Avstanden er fin hvis du trenger en hytte du skal bruke ofte og gjerne hver helg i tillegg til ferier.

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

Hytta er levert av Leve Hytter som er kjent for sitt solide håndverk i kvalitetsmaterialer og funksjonelle løsninger. I arkitekturen er fokuset å knytte innemiljøet så tett på naturen som mulig, med store vinduer, åpninger og flotte terrasser. Et stort fokus er bærekraft, med kortreist, grønn produksjon, der alt leveres til byggeplass med minst mulig avfall.

Filosofien til Leve Hytter er at kvalitet varer lengst og gir størst glede. Rikelig med vinduer fra gulv til tak gir et moderne preg, som utnytter naturlig lys og gir deg utsikt. Lyset i solrike Kragerø vil gi deg positiv energi som varer hele dagen.

Innhold

Hytta inneholder: Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc, 2 soverom og bod/teknisk rom.

Standard

Kammen 14 er en nyere hytte oppført i 2021. Hytta er av modellen Sommer-VY 1, levert av Leve Hytter. Ved oppføring gjorde nåværende eier en rekke tilvalg, bla. flotte eikegulv, varmemefolie i oppholdsrom, praktiske plassbygde garderobeskap, design el-pakke og hvitevarer kjøkken.

Hytta har store vinduer langs hele fasaden ut mot sørvestvendt terrasse. To soverom og bod, hvorav det ene soverommet har plassbygde garderobeskap. Gangen har flislagt gulv med varmekabler, her er det også doble, plassbygde garderobeskap. Kjøkkenet har en pen innredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombinert kjøl/frys. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage, med sol fra tidlig formiddag til kveld sommerstid. Badet har flislagt gulv med varmekabler. Rommet inneholder wc, dusjhjørne og servant med underskap.

Bod/teknisk rom inneholder varmtvannsbereder, vannskap, sikringsskap og opplegg til vaskemaskin. Det er i tillegg plass til oppbevaring.

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

Forhold som har fått TG2:

- Bad: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvetbygges 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. Anbefaler å minimum legge en silikonfuge langs list, foring og dørstokk for å hjelpe eventuelt lekkasjevann mot sluk i rommet, og stenge vannet når fritidsboligen ikke er bruk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Ramberg Takst, datert 20.02.2025. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i rapporten. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget der ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området.

Parkering

Sydri vil ha som mål å være et bilfritt område, for trivselens og trygghetens skyld. Felles parkeringsplass for Sydri ligger rett på nedsiden av hytta.

Diverse

Det er ikke tillat å drive næringsvirksomhet på hyttetomtene eller i boligseksjoner, uten skriftlig

samtykke fra Kragerø Resort AS.

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på bad, samt varmemefolie i gulv stue/kjøkken. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruket utgjorde 4 995,39 kWt i 2024.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 856

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 8 580

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 267 988

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Hytteieier plikter å være medlem av hytteiernes vel, med avgift som vellet fastsetter.

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

Dersom du kjøper båtplass på Stabbestranda vil det påløpe en årsavgift som pr. 2023 er på kr. 2000,- pr. år. Ved kjøp av golfbil kan du inngå serviceavtaler o.l med golfklubben, hvor du betaler en årlig avgift.

For bruk av privat helårs bilvei fra punktet der Gevirveien tar av fra Diplemyrveien og frem til tomten plikter hytteieier å betale veiavgift i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Grunneier vil ivareta vei og grøfter inntil hyttevelet er etablert. Velforeningen vil da overta ansvaret for drift og vedlikehold av felles infrastruktur på området.

Tilbud lånefinansiering

Skagerrak Sparebank kan tilby lån til konkurransedyktige vilkår. Vi formidler gjerne

kontakt med kundebehandler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 323 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

08.06.2021 - Dokumentnr: 680523 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 3814 Gnr: 11 Bnr: 259

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt hovedbølet.

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 foreligger ferdigattest datert 14.12.2021.

Det foreligger tegninger mottatt fra Kragerø kommune. Tegningene stemmer med dagens

løsning.

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 100m². 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 rulle ski, 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 er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Hytta er leid ut 26-29.juni for kr. 6000,-. Ny eier vil overta denne avtalen.

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markeds pakke og oppgjørskostnad. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.02.2025

Nyere, arealeffektiv hytte på
Kragerø resort med gode solforhold og fine utearealer.





Kammen 14 er en nyere hytte oppført i 2021. Hytta er av modellen Sommer-VY 1, levert av Leve Hytter.



Terrassen er på drøye 25 kvm, og har gode solforhold sommerstid.

Ved oppføring gjorde nåværende eier en rekke tilvalg, bla. flotte eikegulv, varmemefolie i oppholdsrom, praktiske plassbygde garderobeskap, design el-pakke og hvitevarer kjøkken.

Hytta inneholder: Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc, 2 soverom og bod/teknisk rom.



Kjøkkenet har en pen innredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombinert kjøl/frys.

Fra stuen er det utgang til terrasse og hage, med sol fra tidlig formiddag til kveld sommersti.





Badet har flislagt gulv med varmekabler.
Rommet inneholder wc, dusjhjørne og
servant med underskap.

Hytta inneholder 2 soverom, hvorav det ene
soverommet har plassbygde garderobeskap.



Plantegning

1. etasje

Kammen 14



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.

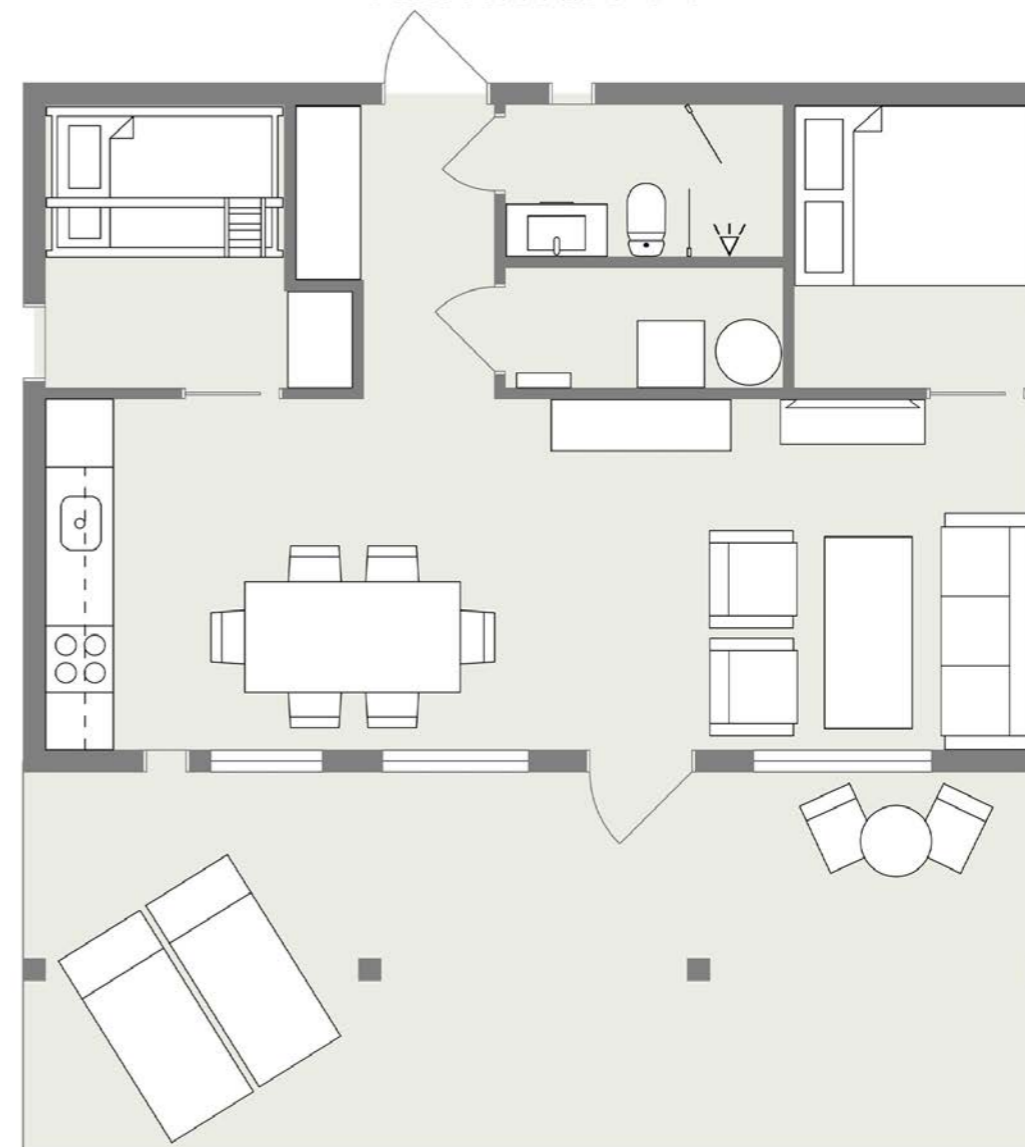
aktiv.

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

Plantegning

1. etasje

Kammen 14



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.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kammen 14, 3788 STABBESTAD
KRAGERØ kommune
gnr. 11, bnr. 323



Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 20.02.2025 Oppdragsnr.: 20917-1155 Referansenummer: IO1276

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
918 89 227



Oppdragsnr.: 20917-1155

Befaringsdato: 19.02.2025

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt 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 Linn Pettersson og Geir Henning Stølan for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Kammen 14 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 lite bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til slett baderomsgulv og manglende oppkant. 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 ringmurselementer og støpt såle. Reisverk i tre med stående trepanel med liggende lenger oppe og nede for profil. Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Ytterdører i tre med glassfelt.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv har overflate av flis og parkett.
Vegger har overflate av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Innerdører er malte glatte tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på baderom.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Folierte skrog med glatte fronter.
Laminert benkeplate med enkel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør-i-rør vannrør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap lokalisert på teknisk rom.
Varmtvannstank lokalisert på teknisk rom.
Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

Arealer [Gå til side](#)

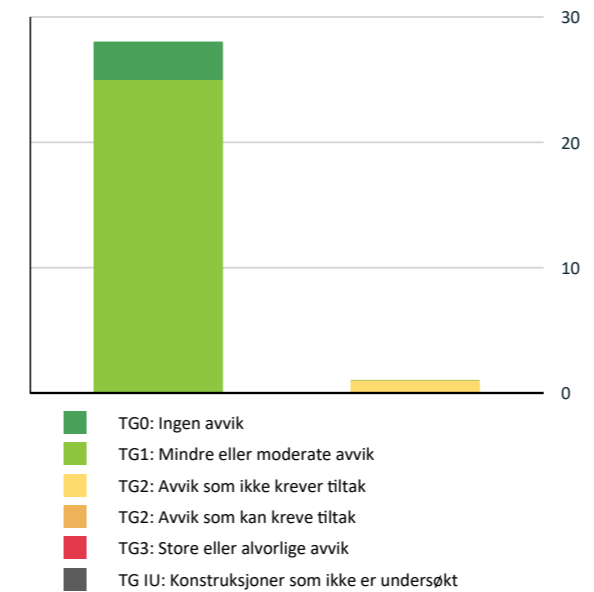
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 11 Bnr: 323 med adresse Kammen 14 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

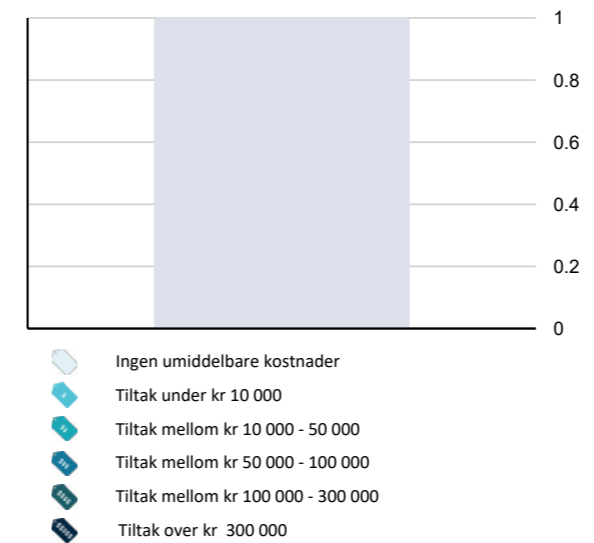
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygge år 2022, normal vedlikehold må beregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takpapp.
Taktekking er besiktet fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.

Nedløp og beslag

Det er registrert drensåpninger i tak med en takrennekjetting som leder vannet ned.



Utsnitt nedløp.



Utsnitt nedløp.

Veggkonstruksjon

Reisverk i tre med stående bordkledning, med en liggende lengde oppe og nede for profil.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.

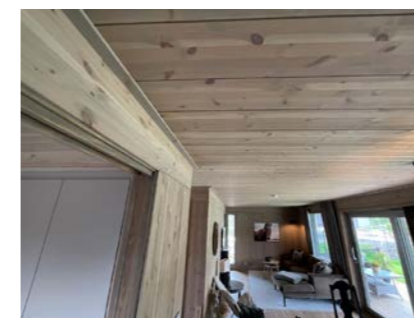
Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Dette er en gjenbygd takkonstruksjon, TG er gitt utfra synlige konstruksjonsdeler.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker på befaringdagen.



Gjenbygd takkonstruksjon.



Takkonstruksjon sett fra utsiden.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrasseskyvedør i tre med glassfelt.



Terrasseskyvedør.

Tilstandsrapport



Inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sørvest oppbygd i tre på ca. 27m².

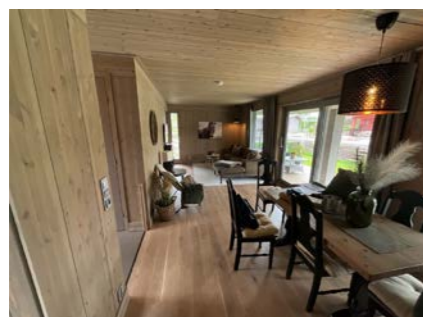


Utsnitt terrasse.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

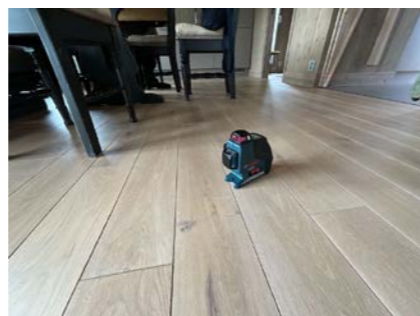
Gulv har overflate av flis og parkett.
Vegger har overflate av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn står på betong.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 0 Radon

Dokumentasjon fremvist på radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte glatte dører.
Skyvedører til soverom.



Innerdør.



Skyvedør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

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

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Det er registrert trepanel på overflater i våtsonen, med tanke på at dette er en fritidsbolig vil nok dette fungere til normalt bruk.



Utsnitt vegg og himling baderom.



Utsnitt vegg og himling baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert slett gulv på utsiden av dusjnise og en utett oppkant mellom dørstokk og baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

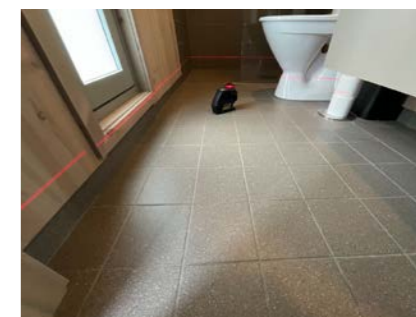
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- 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.

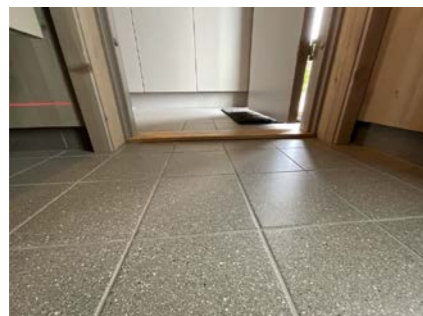
Anbefaler å minimum legge en silikonfuge langs list, foring og dørstokk for å hjelpe eventuelt lekkasjevann mot sluk i rommet, og stenge vannet når fritidsboligen ikke er bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt baderomsgulv.

Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnise.
Det er fremvist dokumentasjon på membran.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjnise på baderom.



Dusjnise.



Toalett.



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og spalte under dør.



Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Spalte under dør.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da dette er en nyoppført fritidsbolig.
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminert benkeplate med enkel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran til vann lokalisert på teknisk rom.
Lekkasjevann ledes til rom med sluk.



Rørskap.



Stoppekran og siklemikk.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.



Veggventil.



Veggventil.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank lokalisert på teknisk rom.



Varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler.
Fjernavleser lokalisert i utvendig skap.

Full dokumentasjon på el-anlegg fremvist.

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 Byggeår.
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? Sjøkk 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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

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

Nei



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

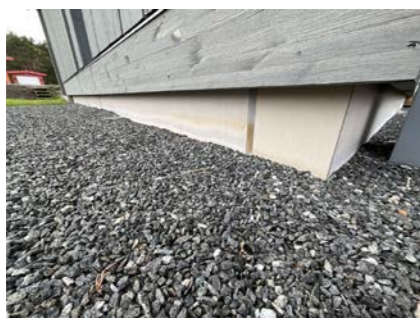
TG 1 Drenering

Drenering naturlig på terreng. Nedløpskjetting leder vann ned litt unna konstruksjonen på drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle.

Tilstandsrapport



Utsnitt ringmurselementer.



Utsnitt ringmurselementer.



Utsnitt ringmurselementer.

TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom.
Det er ikke registrert stående vann på eiendommen på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.
Utvendige vann og avløpsledninger i plast.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	50			50	39
SUM	50				39
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse ved inngangsparti og mot hage.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	48	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Linn Pettersson	Kunde
23.5.2023	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	11	323		0	450 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kammen 14

Hjemmelshaver

Stølan Geir Henning, Pettersson Linn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hyttefelt i Kragerø kommune.
Gangavstand til Kragerø resort, golf, spa, tennis m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, 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

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2021

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Fremvist.	Gjennomgått	8	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport 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 yttertakk 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 over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IO1276>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utsnitt hage.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302230116	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Pettersson	Geir Henning Stølan
Gateadresse	
Kammen 14	
Poststed	Postnr
STABBESTAD	3788
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	9226403

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LP, GHS

Document reference: 1302230116

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Pettersson	eec2b0a6ebad29e0640111e 2a2d3de5fedea8ce9	16.02.2025 13:37:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Stølan	f4ed7715769c3550eaa2461 29274d78a65e6843e	14.02.2025 07:33:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230116

Document reference: 1302230116

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



Kragerø kommune

Bygg og areal

Leve Hytter AS
Granrudveien 6
2636 ØYER

Med hilsen

Grethe Krokstad
Plan- og bygningssjef

Eirik Carlsten
Fagleder byggesak / ingeniør

95004505

Deres ref. Vår ref.
21/00544-9

Dato
14.12.2021

Vedtak - ferdigattest - gbnr. 11/323, Kammen 14 - nybygg hytte

FERDIGATTEST

Administrativt vedtak etter delegert myndighet

Tillatelse gitt	03.03.2021
Midlertidig brukstillatelse gitt	02.07.2021
Gårds- og bruksnummer	11/323
Byggested (adresse)	Kammen 14, 3788 Stabbestad
Tiltaks art	Nybygg fritidsbolig
Bruksareal (BRA)	49 m² + 17 m² åpent overbygd areal
Tiltakshaver	Linn Pettersson og Geir Henning Stølan

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).

Ferdigmelding må returneres til kommunens VAR-avdeling etter utført arbeid for at tilknytningen skal være gyldig og anlegget skal være godkjent, ref. vedtak datert 26.05.2021, sak 21/00538.

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

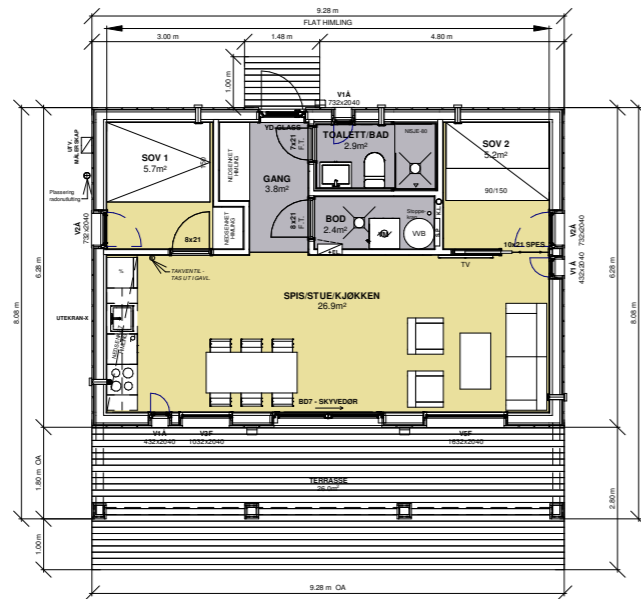
Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Kopi til: Kragerø Resort Eiendom As, Stenbergsgata 27, 0170 OSLO
Geir Henning Stølan, Gausen Terrasse 1, 3084 HOLMESTRAND
Linn Pettersson, Gausen Terrasse 1, 3084 HOLMESTRAND

Brevet er godkjent elektronisk.



BRA: 66m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGG AREAL
 BYA: 75m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGG AREAL
 BTA: 58m²

I.D.V.F: 17,8 m

Sommer VY-T1

Resort Invest, Tomt 15

PLANTEGNING

Prosjektnummer: Sommer VY-T1
 Målestokk: 1 : 100
 Dato: 04.12.2020
 Tegnet av: Karin Rognstad

Sommer VY-T1

1 : 100

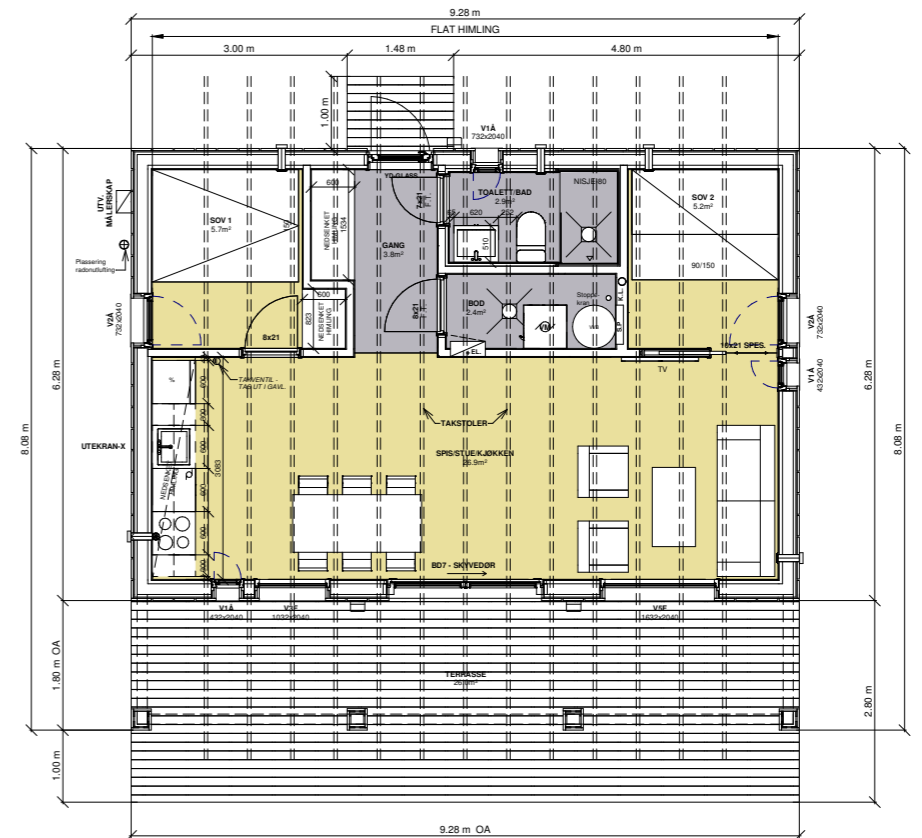
04.12.2020

Karin Rognstad

VY T1 -1

Leve  Hytter

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



BRA: 66m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGG AREAL
 BYA: 75m² - HERAV 17 m² ÅPENT OVERBYGG AREAL
 BTA: 58m²

I.D.V.F: 17,8 m

SOMMER-VY T1

Resort Invest, Tomt 15

PLANTEGNING - HTH

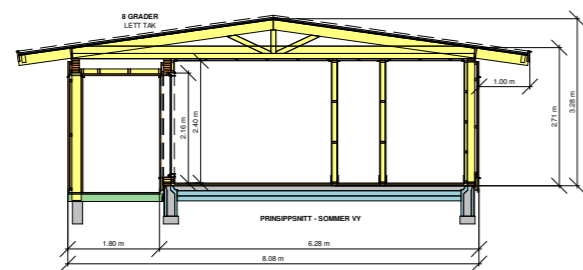
Prosjektnummer:
 Målestokk:
 Dato:
 Tegnet av:

Sommer VY-T1
 1 : 50
 04.12.2020
 Karin Rognstad

VY T1 -2

Leve  Hytter

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



Sommer Vy T1
Resort Invest - Tomt 15

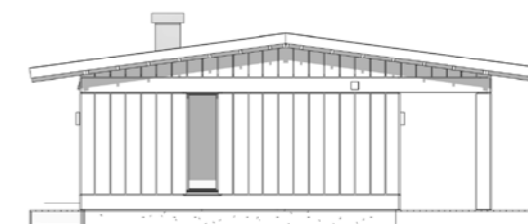
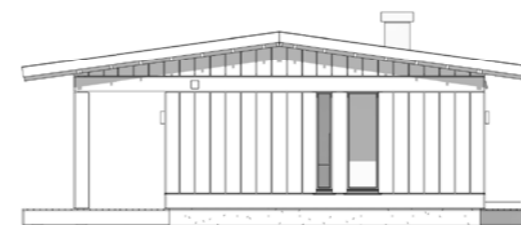
SNITT

Prosjektnummer: Sommer Vy T1
Målestokk: 1 : 100
Dato: 04.12.2020
Tegnet av: Karin Rognstad

Leve Hytter

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

VY T1 -10



Sommer VY-T1
Resort Invest, Tomt 15

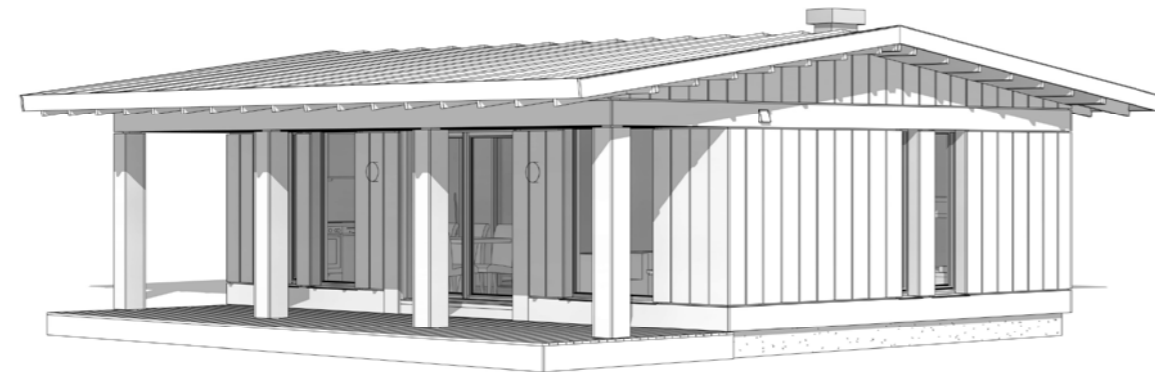
FASADE

Prosjektnummer: Sommer VY-T1
Målestokk: 1 : 100
Dato: 04.12.2020
Tegnet av: Karin Rognstad

Leve Hytter

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

VY T1 -3

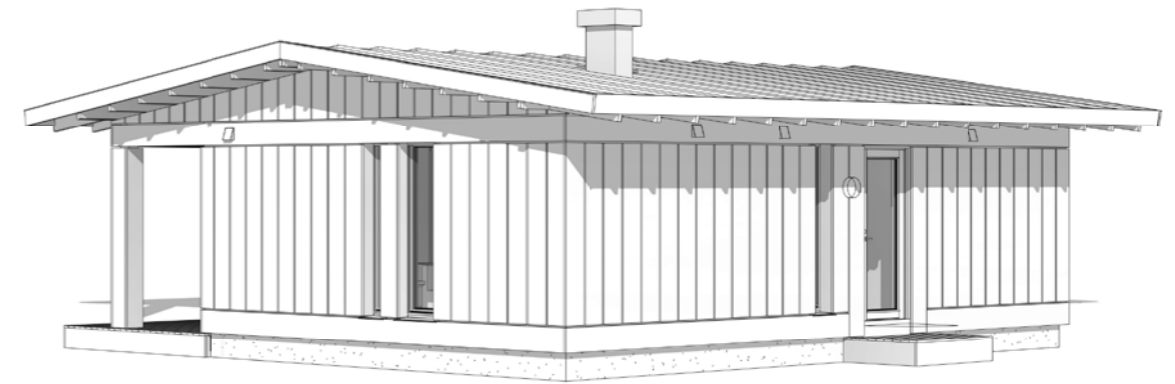


Sommer VY-T1
Resort Invest, Tomt 15

PERSPEKTIV 1

Prosjektnummer: Sommer VY-T1
Målestokk: 04.12.2020
Dato: Karin Rognstad
Tegnet av: VY T1 -4

Leve  **Hytter**
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

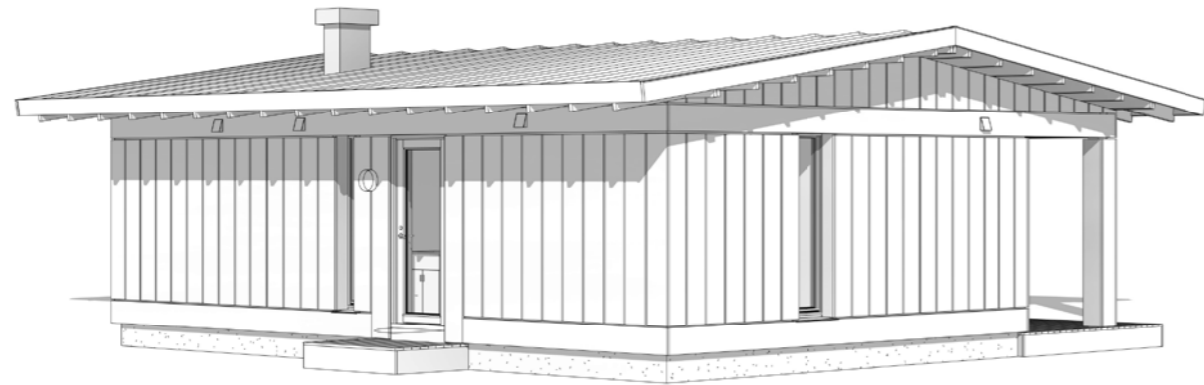


Sommer VY-T1
Resort Invest, Tomt 15

PERSPEKTIV 2

Prosjektnummer: Sommer VY-T1
Målestokk: 04.12.2020
Dato: Karin Rognstad
Tegnet av: VY T1 -5

Leve  **Hytter**
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



Sommer VY-T1

Resort Invest, Tomt 15

PERSPEKTIV 3

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

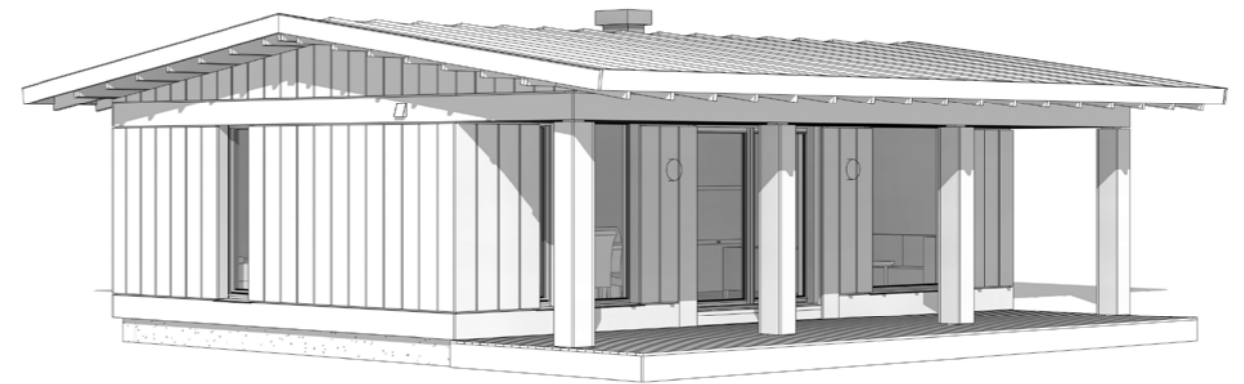
Sommer VY-T1

04.12.2020
Karin Rognstad

VY T1 -6

Leve  Hytter

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



Sommer VY-T1

Resort Invest, Tomt 15

PERSPEKTIV 4

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

Sommer VY-T1

04.12.2020
Karin Rognstad

VY T1 -7

Leve  Hytter

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ
 Gårdsnummer: 11
 Bruksnummer: 323

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.06.2021 kl. 08:33
 Produsert av: Jasmin Kahrimanovic
 Attestert av: Kragerø kommune

Jasmin Kahrimanovic
Knut Sordal
 KRAGERØ KOMMUNE
 Bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (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 matrikkelenhet 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 matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 08.06.2021
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 11 / 323 450 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		920234682	KRAGERØ RESORT EIENDOM AS		c/o Fredensborg AS Stensberggata 27 170 OSLO	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6522735	522473		450 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			19.05.2021				Tinglyst		08.06.2021	kahjas		08.06.2021
Oppmålingsforretning				Sak 21/02435			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	3814 - 11/259	-450			
							Mottaker	3814 - 11/323	450			

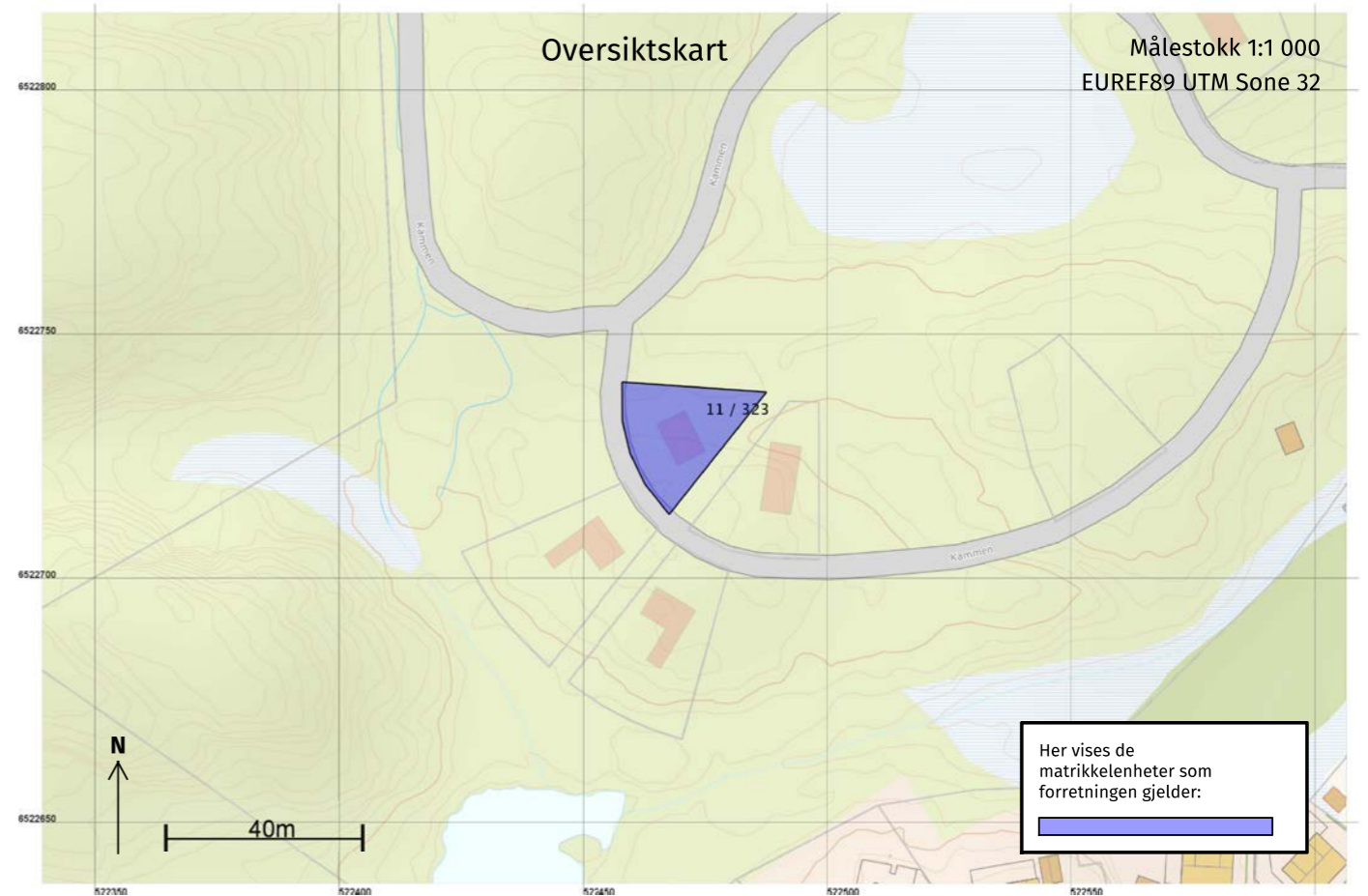
Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kammen Kammen	1395 Tildelt av kommune	14 EUREF89 UTM Sone 32	522471	Grunnkrets: 0105 MYRA Stemmekrets: 1 LEVANGSHEIA Kirkesokn: 05090102 Levangsheia Postnr.område: 3788 STABBESTAD Tettsted:	Nei

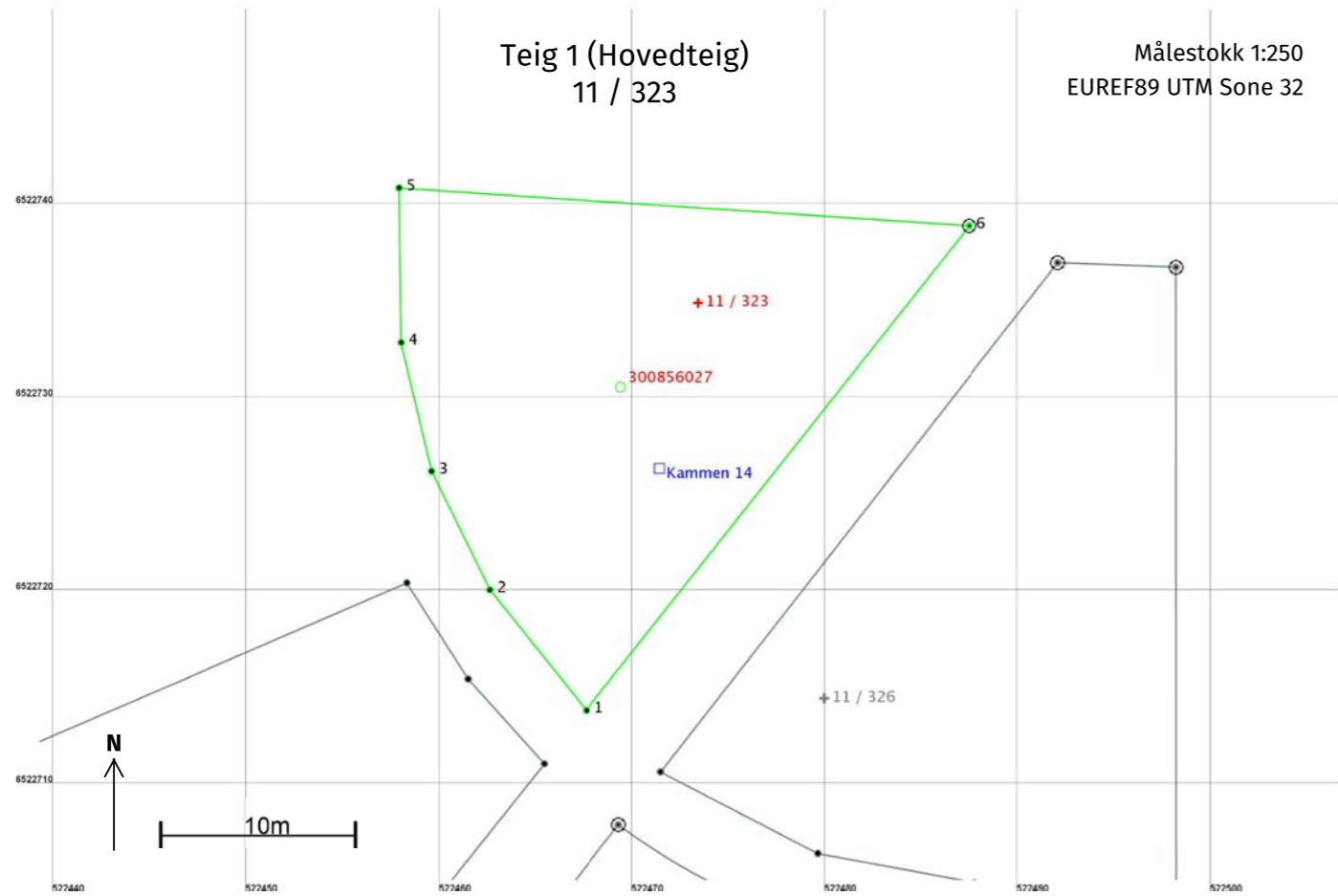
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	300 856 027	Bebygd areal:	75	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6522731 Øst: 522469	Bruksareal annet:	49	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	03.03.2021
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	49	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol)	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	58,3	Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Bruttoareal totalt:	58,3				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	49	49	0	58,3	58,3	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1395 Kammen 14	H0101	Fritidsbolig	49	3	Kjøkken	1	1	11/323	

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 HYTTER AS		Granrudvegen 6 2636 ØYER





15.06.2021 08:33

Matrikelbrev for 3814 - 11 / 323

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 450 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6522735 Øst: 522473

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6522713,98	522467,60	8,00	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6522720,22	522462,60	6,83	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6522726,35	522459,59	6,83	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6522733,00	522458,01	8,00	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6522741,00	522457,91	29,62	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6522739,05	522487,47	31,98	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

15.06.2021 08:33

Matrikelbrev for 3814 - 11 / 323

Side 6 av 6

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 ferdigstilling 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 m2	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 20m2 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 avgrensnes 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 50m2 BYA.

I tilknytning til hvert tun får hver fritidsbolig en sportsbod på ca 5,0m2 og en golfbilgarasje på ca 10,0 m2 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 m2 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 skiftegarderober, ballrom etc.

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

Maksimalt bebygget areal er 400m2 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 asfaltdekke 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. Omlagging 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. V1 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 kulturminne

Gjelder bevaring av område rundt Vadmelsstampen, 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 100m².

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 formålsgrænse.

Det tillates oppført bod/golfbilgarasje i tilknytning til den enkelte fritidsbolig på inntil 15 m². Garasje/bod skal ha maksimal gesimshøyde på 2,5m og maksimal mønehøyde på 4m over planert terreng. Takform skal være lik tilliggende 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 iht. gjeldende regelverk. Lekearealet skal sikres med gjerder 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 m² 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 400m² 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 autovern 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)

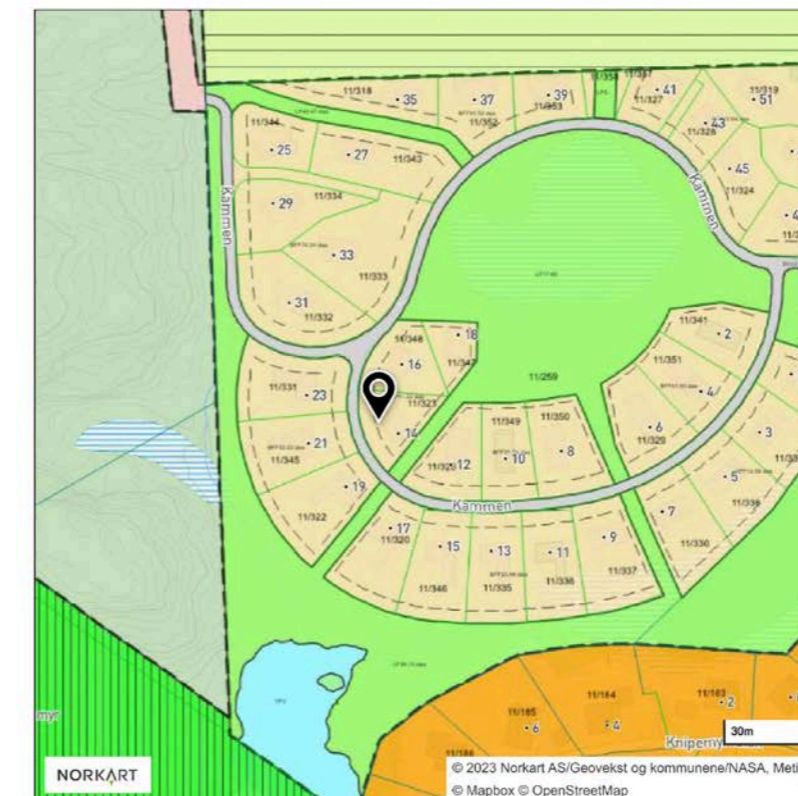
4.1 Bevaring av kulturmiljø

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

5/26/23, 9:28 AM

Utskrift

Kragerø kommune



<https://kommunekart.com/klient/utskrift/?funksjon=vispunkt&x=58.844114793872905&y=9.389349020525742&zoom=18.193739308697754&bakgrunnskart=0&kartlag=3814%253A%253AKrager%25C3...> 1/1



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.

+

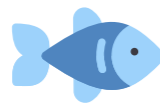


SOS
BARNEBYER

Kammen 14

Avstand til sjø

633 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 55 min	🚗
🚗 Kragerø Resort Linje 701	12 min	🚶 1 km
🚗 Levangsheia skole Linje 701	23 min	🚶 1.8 km

Avstand til byer

Kragerø	36 min	🚗
Porsgrunn	1 t 2 min	🚗
Skien	1 t 10 min	🚗
Arendal	1 t 14 min	🚗
Oslo	2 t 41 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Kragerø	23 min	🚗
🚗 Alti Kragerø	23 min	🚗

Havner i området



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

Aktiviteter

Kragerø Golfklubb	9 min	🚶
Kragerø resort	15 min	🚶
Stabbestranda badeplass	23 min	🚶
Vestre Stabbestad badeplass	4 min	🚶
Guramyra Gård	7 min	🚶
Stangnes	6.7 km	

Sport

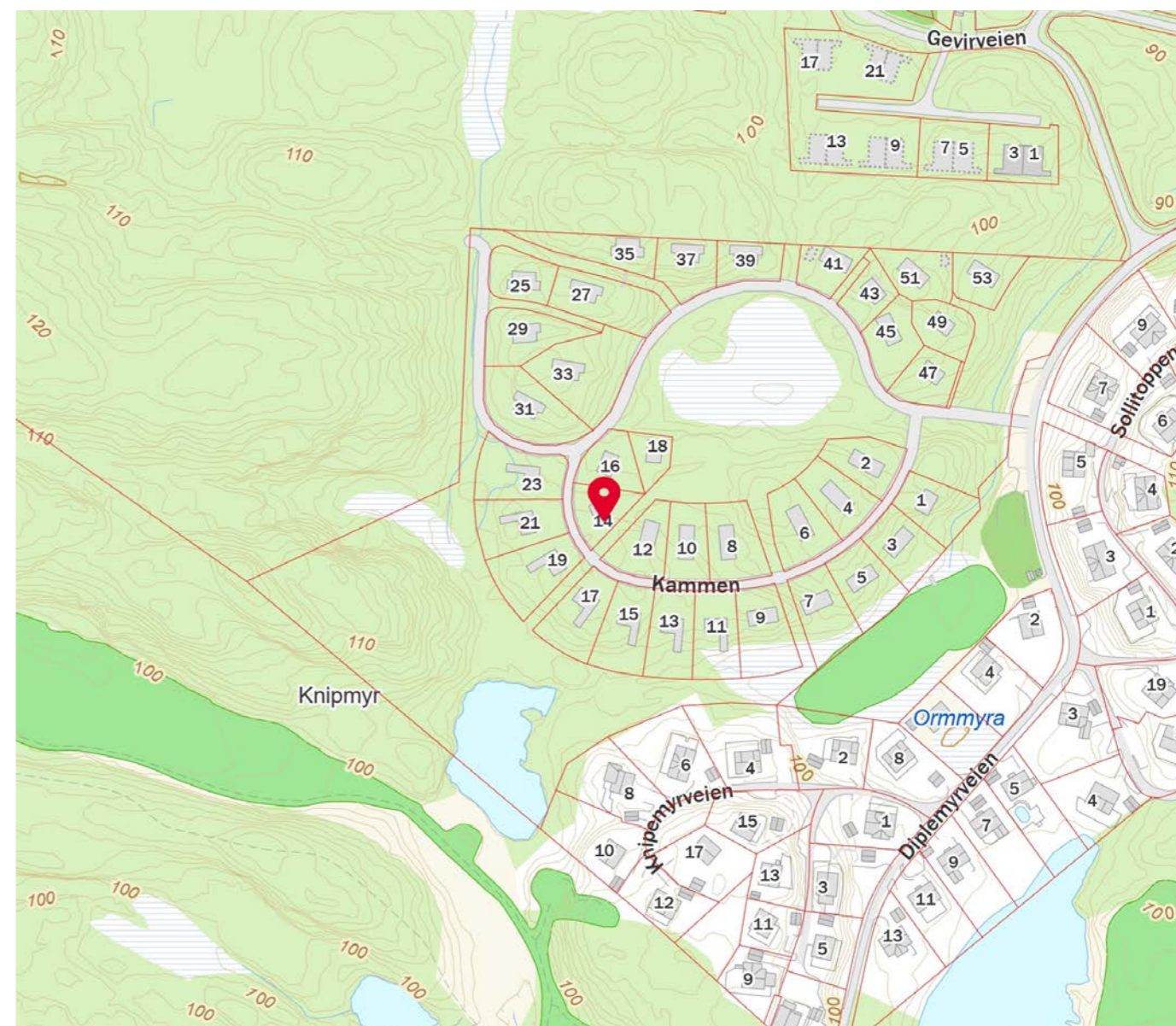
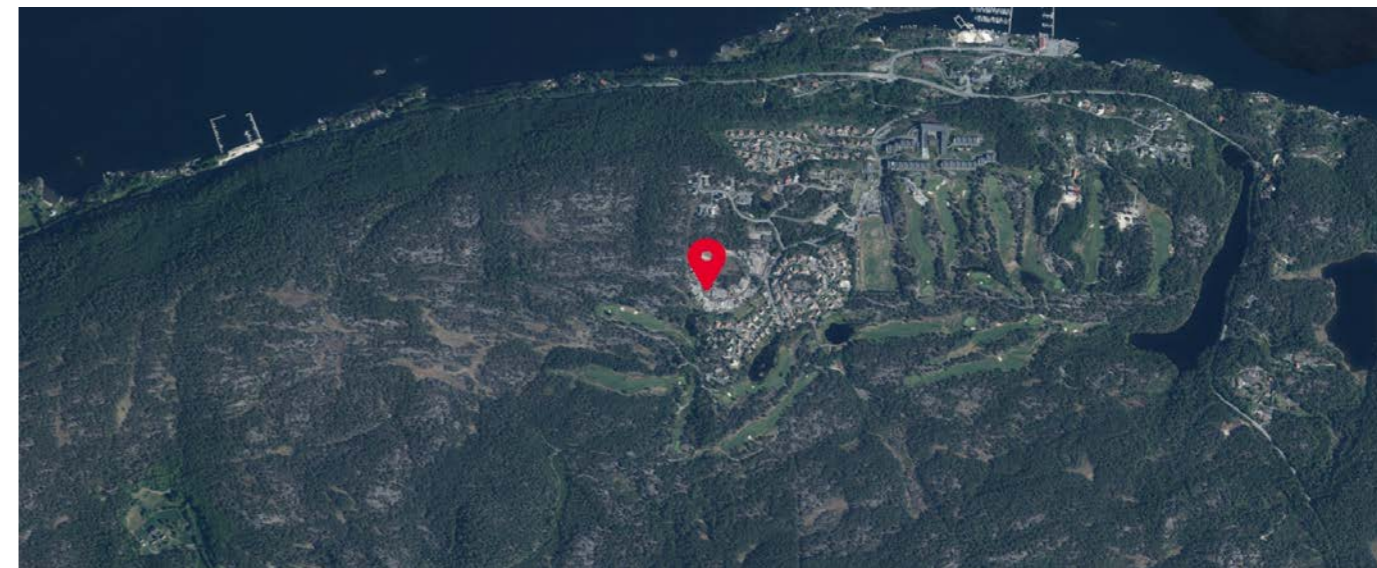
🏀 Levangsheia skole ballbinge Ballspill	18 min	🚶 1.3 km
🏀 Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	10 min	🚶 4.4 km
🏊 MOT Kragerø	31 min	🚶

Dagligvare

Joker Westgaard	12 min	🚶
Rema 1000 Sannidal Post i butikk	24 min	🚶 20.5 km

Varer/Tjenester

📦 ALTI Kragerø	23 min	🚶
📦 Boots apotek Sannidal	23 min	🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eigeendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kammen 14
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Nora Eikeland

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre