

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 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 140,-
Total ink omk.: Kr 5 526 140,-
Selger: Frode Kristoffer Finnøy

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 59/83 kvm
Tomtstr.: 691.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 320
Oppdragsnr.: 1302260038

Kammen 17

Kammen 17 er en moderne kvalitetshytte fra 2023 med attraktiv beliggenhet på Sydrifeltet. Hytta ligger blant de beste plasserte på feltet, og var en av de første som ble solgt på området. Hytta har gode solforhold fra morgen til kveld og flott utsikt mot Silkebergtjern og golfbanen ved Kragerø Resort.

Eiendommen fremstår som gjennomført opparbeidet med steinlagte uteområder, pergola fra Pergolux, gressplen og naturstein som rammer inn tomten. Det er også gjort en rekke oppgraderinger og tilvalg innvendig ved oppføring. Hytta har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, tre soverom, bad og ekstra wc. Det er også oppført golfbilgarasje i samme stil som hytta.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Andre vedlegg	76
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 97 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, bad og 2 soverom

BRA-e: 11 kvm 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

97 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

691.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet på Sydrifeltet, og fremstår som en av de mest gjennomarbeidede tomtene i området. Den ble tidlig valgt ut på grunn av sin gode interne plassering, med god utnyttelse av solforhold og fine utsiktlinjer. Her ligger du idyllisk til med nærhet til sjøen og Kragerøskjærgården, et område kjent for sin vakre natur og sitt rike aktivitetstilbud. Fastlandsforbindelse sikrer enkel og komfortabel adkomst året rundt.

Tomten er eiet og utgjør 691 m², jf. matrikkelbrev datert 09.12.2020 fra Kragerø

kommune. Dokumentasjon er vedlagt salgsoppgaven.

Uteområdene er påkostet og gjennomført opparbeidet med stor grad av detaljer og kvalitet. På tomtens nordøstside er det gruslagt adkomst og en velstelt gressplen, elegant rammet inn av naturstein. Mot sydvest åpner eiendommen seg opp med en romslig steinplattung (oppdalsskifer type lys) og pergola fra Pergolux som skaper lune og skjermede uteplasser. Terrassebordene mellom hytten og garasjen er av typen Møre Royale. Fra den sydvestvendte uteplassen er det nydelig utsikt mot Silkebergtjern ved hull 4, og området nyter svært gode solforhold. Eiendommen oppleves som privat og usjenert, med en helhetlig utforming som inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster. Det er montert utendørs dusj med varmt- og kaldtvann.

Det er videre oppført en stilren golfbilgarasje i samme arkitektoniske uttrykk som hytta. Garasjen er på ca. 13 kvm og gir gode oppbevaringsmuligheter, enten til golfbil eller annet utstyr.

Beliggenhet

Kammen 17 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 club'en. 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

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

Kjøreavstander:

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hytter og fritidsleiligheter.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2021.

Bygningen er fundamentert på en støpt såle i betong og ringmurselementer.

Grunnmuren består av ringmurselementer.

Dreneringen er utført med dreneringsrør i plast og naturlig drenering på terreng.

Veggkonstruksjonen består av et reisverk i tre med utvendig stående bordkledning.

Bygningen har en saltakskonstruksjon med sperrer i tre, og taktekkingen er av takpapp.

Taket er utstyrt med renner og beslag i stål, samt nedløpskjettinger.

Etasjeskillet mot grunn består av en støpt såle.

Vinduer er utført i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør, terrassedører og terrasseskyvedører er i tre med glassfelt.

Eiendommen har terrasser i tre og en platting med skiferheller.

Garasjen er fundamentert på en støpt såle i betong med ringmurselementer. Konstruksjonen har et reisverk i tre med stående bordkledning, og et saltak med sperrer i tre teknet med takpapp. Garasjen har en ytterdør i tre med glassfelt og en isolert garasjeport med stålprofil.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er registrert slitasje på dørvridere.

Det er registrert stedvis små merker og skader.

Registrerte avvik gjelder terrasseskyvedører.

- Kjøkken - 1 etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innhold

Hytta er av modellen Sommer-VY 4 fra Leve Hytter, en praktisk kvalitetshytte med alt på ett plan.

Hytta inneholder: Gang, stue/kjøkken, bad/wc, ekstra wc-rom, 3 soverom og bod. Det ene soverommet har inngang via badet, dette ble gjort som tilvalg ved bygging av hytta.

Standard

Kammen 17 er en lekker, nyere hytte oppført i 2021. Hytta byr på blant annet 3 soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og ekstra wc-rom, samt lekre utearealer som er ferdig opparbeidet.

Hytta ligger særdeles attraktivt til inne på hyttefeltet Sydri, og var en av de første tomtene som ble solgt – nettopp på grunn av sin gode interne beliggenhet. Her får du gode solforhold fra tidlig formiddag til kveld i sommerhalvåret. Hytta er vinklet riktig med tanke på god utnyttelse av solen. Du har fin utsikt mot Silkebergtjern og videre mot golfbanen, inkludert utslaget ved hull 4. Området oppleves som rolig og idyllisk, samtidig som beliggenheten vil appellere til den golfinteresserte. Golfbanen ved Kragerø Resort er en av Norges flotteste golfbaner og fremstår som et vakkert element i utsikten.

Hytta fremstår med materialvalg av høy kvalitet, og det er gjort en rekke tilvalg ved oppføring. Blant annet er det valgt eikegulv med varmemefolie i oppholdsrom, hvitevarer

på kjøkken, inngang til soverom fra badet og designpakke el. Det er også plassbygde kvalitetssenger og garderober i samme stil på alle soverom samt bod. Det er videre satt inn plassbygde hyller på bad, og etablert utedusj med varmt og kaldt vann.

Kjøkkenet og stue har en åpen løsning. Lekre overflater med eikegulv og panel på vegger og i himling, samt spotter i himling. Store skyvedører mot både nord og sør, fra gulv til himling, slipper inn rikelig med lys. Det er montert vedovn i stuen. Kjøkkenet er stilrent og lekkert med glatte fronter og integrerte hvitevarer.

Badet har flislagt gulv og inneholder dusjhjørne, wc og servant med skuffer. Det er adkomst til hovedsoverommet fra badet, dette var noe eier valgte som tilvalg i forbindelse med bygging. I tillegg er det etablert et separat toalettrom med wc og servant. Hytta har også stor varmtvannstank.

Det er tre soverom i hytta, hvor to har adkomst fra hoveddelen av hytta og ett har utvendig adkomst. Nåværende eier har også tatt i bruk et rom som er tegnet inn som bod til soverom. Rommet er godkjent som bod på tegningene, og eventuell bruksendring (omgjøring av sekundærareal til primærareal) må godkjennes av kommunen dersom rommet skal godkjennes som soverom.

Innbo og løsøre

Innbo kan kjøpes ved avtale med selger. Dersom annet ikke avtales selges fritidsboligen uten innbo.

Plassbygde senger og garderober medfølger. Deler av innbo og løsøre kan selge etter egen avtale. Dette gjelder også taklampene over spisebord og stuebord.

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkkenet medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

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

Det er satt inn elbillader på veggen på hytten.

Forsikringsselskap

DnB

Radonmåling

Det er dokumentert radonduk, jf. tilstandsrapport.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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 varmefolie i gulv stue/kjøkken. Det er vedovn i stuen. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Strømforbruk 2025: 4 399,15kWh.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 390 000

Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

134 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

136 140 (Omkostninger totalt)

153 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 526 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 543 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 545 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 174 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 560 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 1 515 375 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Hytteieier plikter å være medlem av hytteiernes vel, med avgift som vellet fastsetter. Det må videre påregnes kostnader til forsikringer, strøm, TV/Internett og kommunale avgifter.

Ved bruk av privat golfbil må serviceavtale og trailfee påregnes.

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. Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av felles infrastruktur på området.

Velforening

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

Vedtekter og husordensregler for Kammen Velforening er vedlagt salgsoppgave.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 320 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:

08.12.2020 - Dokumentnr: 3455883 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:11 Bnr:259

Elektronisk innsendt

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt. Dokumentet er matrikkelbrev som viser tomtens grenser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg fritidsbolig datert 14.01.2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse stemmer godt med dagens løsning.

Både tegninger og ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. 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 rulleski, klatrevegger, ballbinge, utsiktstier, 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.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 17.000,- og oppgjørshonorar kr 4650,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 835,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

09.04.2026

**Moderne kvalitetshytte med
utsikt mot golfbane og
vannspeil. Gode solforhold!**





Kammen 17 er en moderne kvalitetshytte fra 2023 med attraktiv beliggenhet på Sydrifeltet. Hytta ligger blant de beste plasserte på feltet, og var en av de første som ble solgt på området.

Hytta har gode solforhold fra morgen til kveld og flott utsikt mot Silkebergtjern og golfbanen ved Kragerø Resort.







Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet på Sydrifeltet, og fremstår som en av de mest gjennomarbeidede tomtene i området. Den ble tidlig valgt ut på grunn av sin gode interne plassering, med god utnyttelse av solforhold og fine utsiktlinjer.

Her ligger du idyllisk til med nærhet til sjøen og Kragerøskjærgården, et område kjent for sin vakre natur og sitt rike aktivitetstilbud.

Fastlandsforbindelse sikrer enkel og komfortabel adkomst året rundt.





Uteområdene er påkostet og gjennomført opparbeidet med stor grad av detaljer og kvalitet. På tomtens nordøstside er det gruslagt adkomst og en velstelt gressplen, elegant rammet inn av naturstein.

Hyggelig, overbygd inngangsparti og uteplass.



Hytta er av modellen Sommer-VY 4 fra Leve Hytter, en praktisk kvalitetshytte med alt på ett plan.

Det er gjort en rekke oppgraderinger og tilvalg innvendig ved oppføring.

Hytta har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, tre soverom, bad og ekstra wc.

Det er også oppført golfbilgarasje i samme stil som hytta.



Kjøkken og stue har en åpen løsning. Lekre overflater med eikegulv og panel på vegger og i himling, samt spotter i himling.

Store skyvedører mot både nord og sør, fra gulv til himling, slipper inn rikelig med lys. Det er montert vedovn i stuen.

Kjøkkenet er stilrent og lekkert med glatte fronter og integrerte hvitevarer.



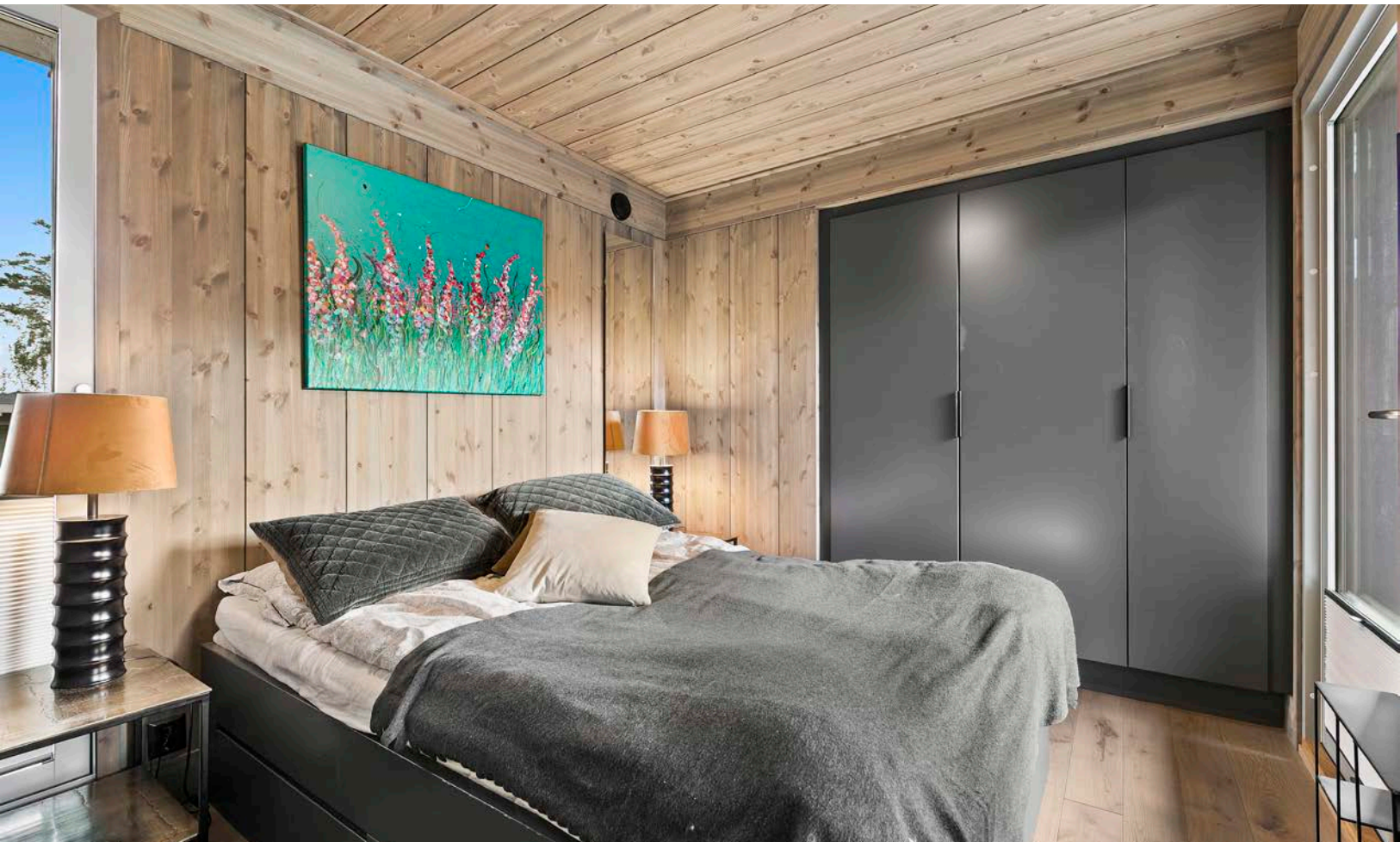


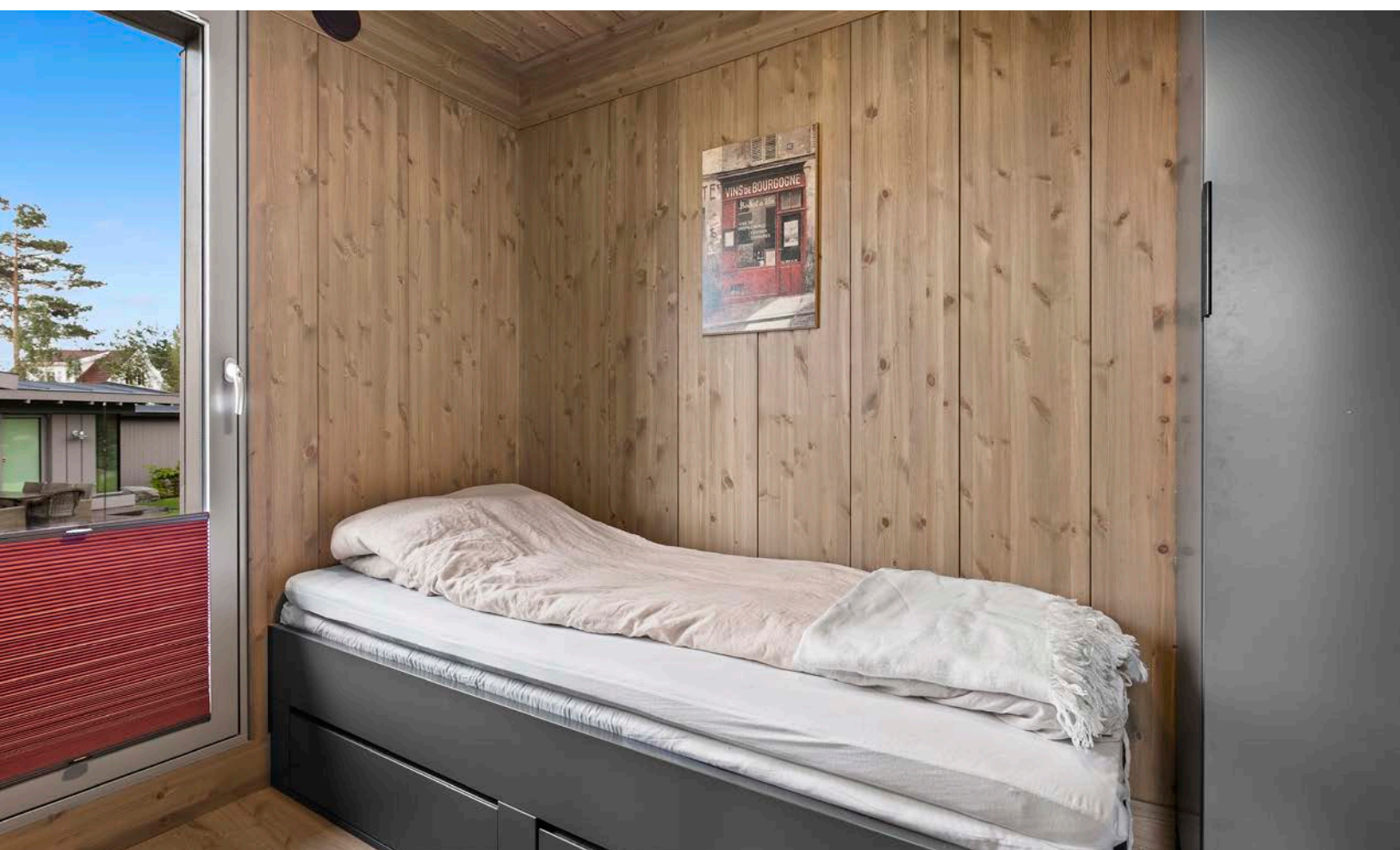


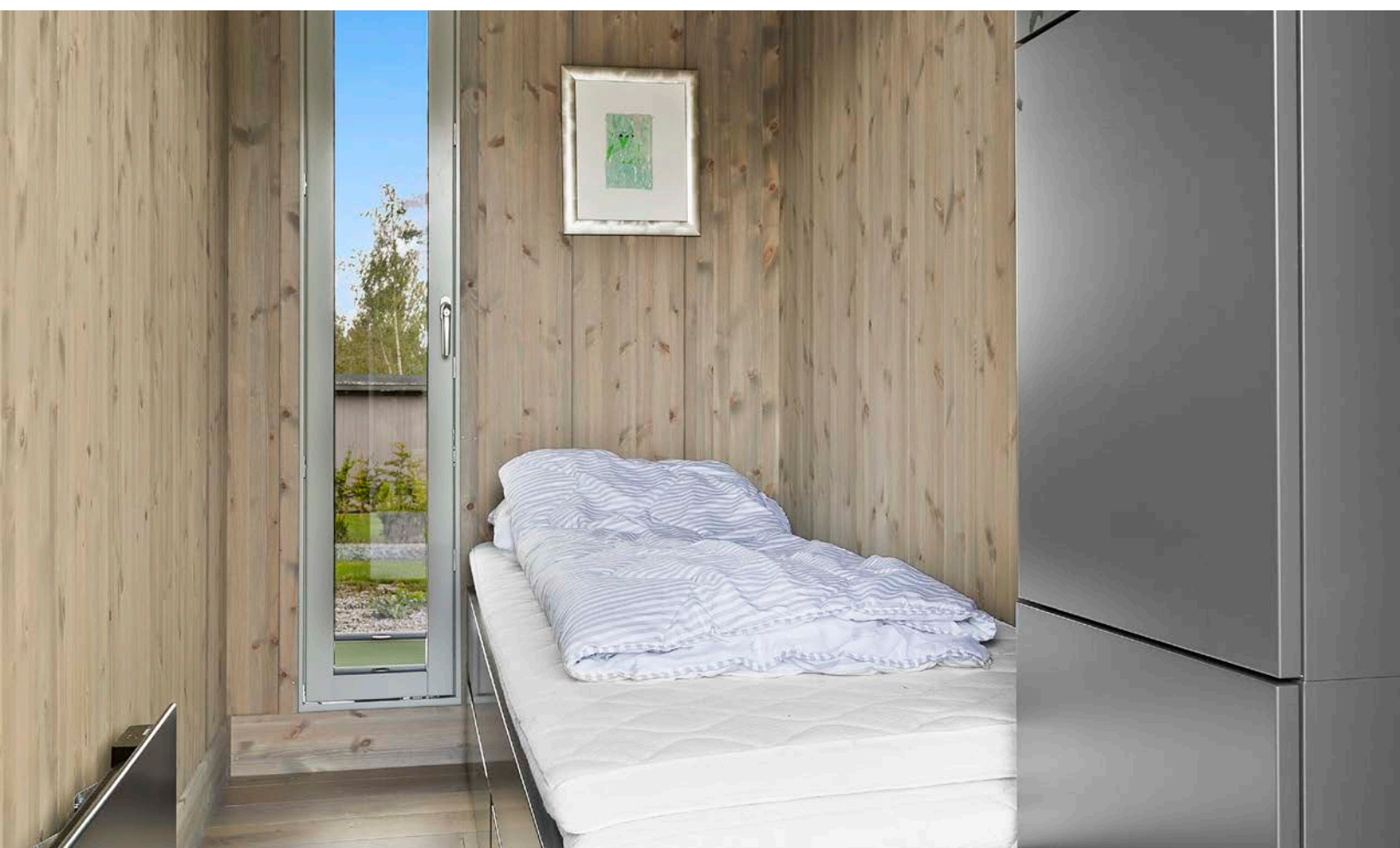
Det er tre soverom i hytta, hvor to har adkomst fra hoveddelen av hytta og ett har utvendig adkomst.

Nåværende eier har også tatt i bruk et rom som er tegnet inn som bod til soverom.

Rommet er godkjent som bod på tegningene, og eventuell bruksendring (omgjøring av sekundærareal til primærareal) må godkjennes av kommunen dersom rommet skal godkjennes som soverom.









Badet har flislagt gulv og inneholder dusjhjørne, wc og servant med skuffer. Det er adkomst til hovedsoverrommet fra badet, dette var noe eier valgte som tilvalg i forbindelse med bygging.



Separat toalettrom med wc og servant.





Kammen 17

1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kammen 17 , 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 11, bnr. 320

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 20917-1493

Referansenummer: NU8803

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Frode Kristoffer Finnøy for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Kammen 17 i Kragerø kommune.
Det er overskyet på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: terrasseskyvedør og avtrekk kjøkken.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Fritidsboligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

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

INNVENDIG [Gå til side](#)

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

Innvendig har boligen malte glatte dører og glatte skyvedører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkel vask i sort kompositt.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom:

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og forbruksmåler.
Fjernavleser lokalisert i skap på yttervegg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er fremvist dokumentasjon på radonduk.

Det er ikke registrert avvik innenfor HMS på befaringsdagen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

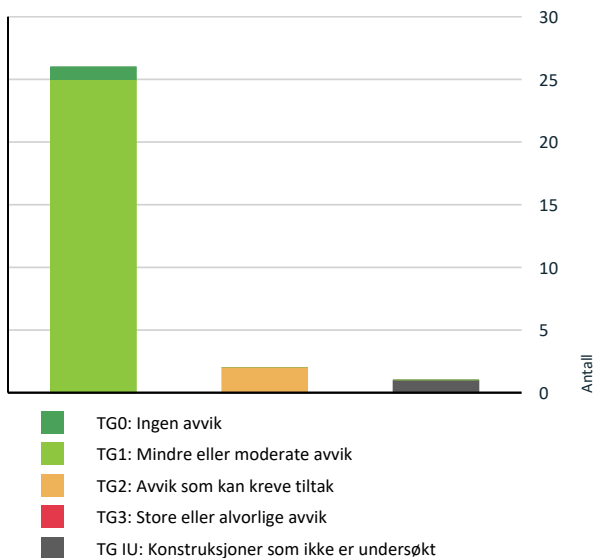
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 11 Bnr: 320 med adresse Kammen 17 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Fritidsbolig.
Byggeår: 2021.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 70.
Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Oppvarming: Elektrisk og ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag i stål.
Nedløpskjettinger.

Tilstandsrapport



Utsnitt nedløpskjetting.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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



Utsnitt veggkonstruksjon.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert fuktmerker eller store nedbøyninger på befaringsdagen.
Om det ønskes kan det innhentes dokumentasjon eller utføres ytterligere undersøkelser.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedører i tre med glassfelt.

Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dørvridere.

Det er registrert stedvis små merker og skader.

Registrerte avvik gjelder terrasseskyvedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av terrasseskyvedører.



Utsnitt ytterdører.



Inngangsdør.



Terrassedører mot soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasser i tre og plattning med skiferheller.



Utsnitt terrasse og plattning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG: 1 gitt da det ikke er registrert skader utover normal slitasje på overflater, men husk at det er utfra stikkontroller og synlige konstruksjonsdeler. Alt inventar er ikke flyttet på, så det er en fare for skjulte feil og avvik på overflater.



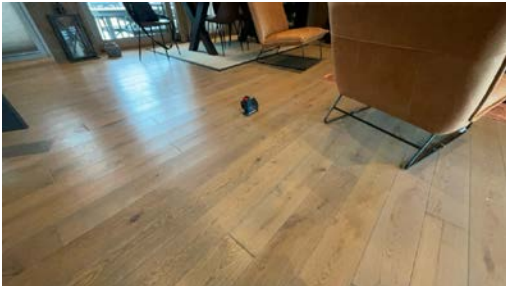
Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn ligger på støpt såle.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell kontrollert.

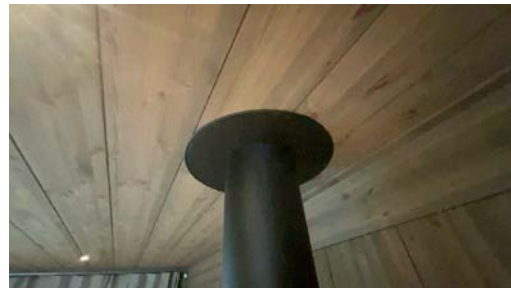
📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpip og ildsted lokalisert i stue.



Utsnitt ildsted.



Pipegjennomføring.

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og glatte skyvedører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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



Utsnitt vegg.

1 ETASJE > BAD

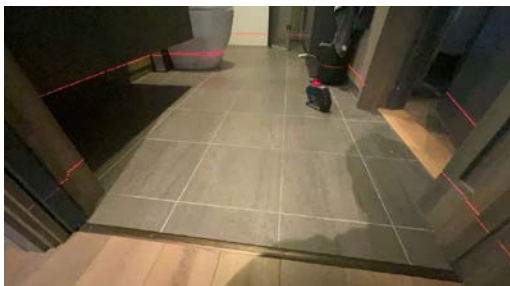
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert slett gulv på utsiden av våtsone, men det er montert oppkant og det er lokalt fall i dusjnise.
Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Tilstandsrapport



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og dokumentert tettesjikt/membran.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.

Tilstandsrapport



Vask med baderomsinnredning.



Toalett.



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da boligen er under 5 år og vannet står steng når boligen ikke er i bruk.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen og hulltaking er vurdert til unødvendig.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkel vask i sort kompositt.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin på toalettrom.

Tilstandsrapport



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Stoppekran registrert på toalettrom.



Stoppekran.



Rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på toalettrom.
Her er det fliser på gulv og sluk.

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og forbruksmåler.

Fjernavleser lokalisert i skap på yttervegg.

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.

2021

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Med tanke på manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Innhent dokumentasjon om mulig på el-anlegg.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringdagen.

TGS1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringsrør i plast og naturlig drenering på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsbolig står på støpt såle i betong og ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør fra byggeår.
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er dokumentert radonduk.

Det er ikke registrert avvik innenfor HMS på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

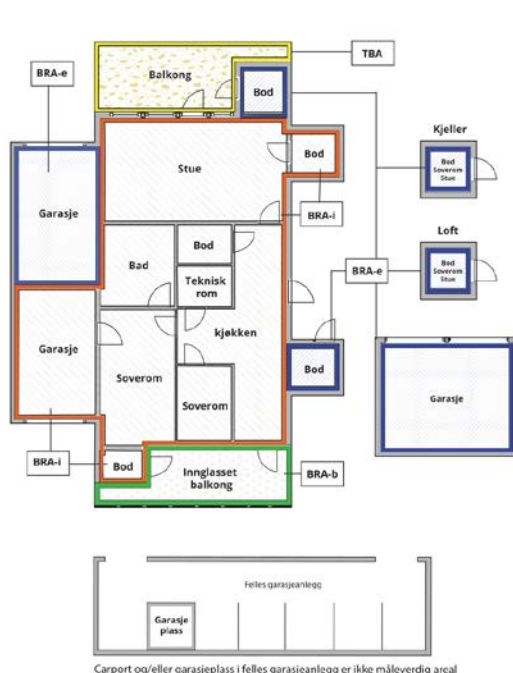
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	59	11		70	97
SUM	59	11			97
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, toalettrom, soverom, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom 2	Soverom 3, soverom 4	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under åpent areal er terrasser i tre og platting med skiferheller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	11	320		0	691.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kammen 17

Hjemmelshaver

Finnøy Frode Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kragerø resort, Stabbestad i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Detaljregulering for Kammen - Kragerø Resort.

Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan og garasje.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje står på støpt såle i betong og ringmurselementer.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Innvendig er det synlig såle på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himling.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Garasjeport er isolert med stålprofil.

Garasje fungerer til tiltenkt bruk.
Normal vedlikehold må beregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	17.03.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	
2	08.04.2026	
3	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

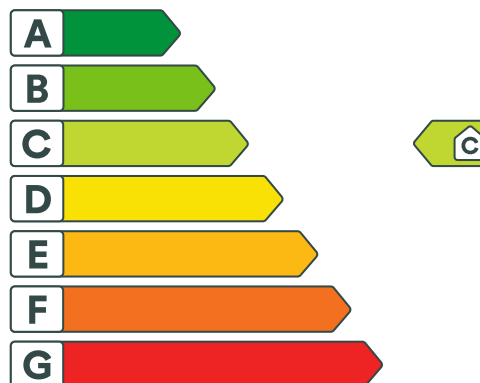
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Kammen 17, 3788 STABBESTAD	
Dato for energimerking 22.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273465
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300847892
Gårdsnummer 11	Bruksnummer 320
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2021	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
153,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 208 kWh



Kammen 17, 3788 STABBESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kammen 17, 3788 STABBESTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frode Kristoffer Finnøy

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kammen 17

3788 Stabbestad

4014-11/320/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bom på en flis på vaskerom/toalettbad, blir skiftet. Det blir satt opp en terskel mellom hovedbad og kjøkken /stue under skyvedør. Arbeidene utføres av Johan Brekka Entreprenør AS før overtakelse/mai 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Johan Brekka Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Bom på en flis på vaskerom/toalettbad, blir skiftet. Det blir satt opp en terskel mellom hovedbad og kjøkken/stue under skyvedør. Arbeidene utføres av Johan Brekka Entreprenør AS før overtakelse /mai 2026.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det elektriske foldetaket på pergolaen har låst seg. Forholdet er reklamert på og leverandør har utbedret Foldetaket i mars 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Johan Brekka Entreprenør V underleverandør

Beskrivelse av arbeidet: Foldetaket utbedret av montør.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER KAMMEN VELFORENING

(vedtektene er fastsatt på stiftelsesmøte 24.01.2022)

Foreningens navn er Kammen velforening.

1. Formål

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

Velforeningen skal arbeide for godt bomiljø.

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

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

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

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

2. Velområdets avgrensning

Velområdet omfatter alle eiendommer med postadresse Kammen på Stabbestad.

3. Juridisk person

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

4. Medlemskap

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

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

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

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

5. Kontingent

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

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

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

6 Årsmøte

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

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

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

Årsmøtet ledes av styreleder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

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

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

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

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

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

7. Ekstraordinært årsmøte

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

8. Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Medlemsmøter

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

10. Regnskap

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

11. Lekeplassen

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

12. Vedlikehold av adkomst via Diplemyrveien

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

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

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

14. Bruk av bil

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

15. Bruk av golfbil

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

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

16. Husfarger

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

De opprinnelige fargene på bebyggelsen er:

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

De opprinnelige typene taktekking er:

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

17. Ordensregler

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

18. Vedtektsendringer

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



Kragerø kommune

Bygg og areal

Leve Hytter AS
Granrudvegen 6
2636 ØYER

Deres ref.

Vår ref.
20/10184-10

Dato
14.12.2021

Vedtak - ferdigattest - gbnr. 11/320, Kammen 17 - nybygg hytte

FERDIGATTEST

Administrativt vedtak etter delegert myndighet

Tillatelse gitt	21.01.2021
Midlertidig brukstillatelse gitt	02.07.2021
Gårds- og bruksnummer	11/320
Byggested (adresse)	Kammen 17, 3788 Stabbestad
Tiltaks art	Nybygg fritidsbolig
Bruksareal (BRA)	70 m² + 17 m² åpent overbygget areal
Tiltakshaver	Frode Kristoffer Finnøy

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 19.05.2021, sak 20/10659.

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

Med hilsen

Grethe Krokstad
Plan- og bygningsjef

Eirik Carlsten
Fagleder byggesak / ingeniør

95004505

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Kragerø Resort Eiendom As, Stenbergsgata 27, 0170 OSLO
Frode Kristoffer Finnøy, Astrids Vei 10 B, 0276 OSLO

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 320

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.12.2020 kl. 09:33
Produsert av: Jasmin Kahrmanovic
Attestert av: Kragerø kommune

Jasmin Kahrmanovic Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
Bygg og areal

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.12.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 11 / 320	691,1 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)

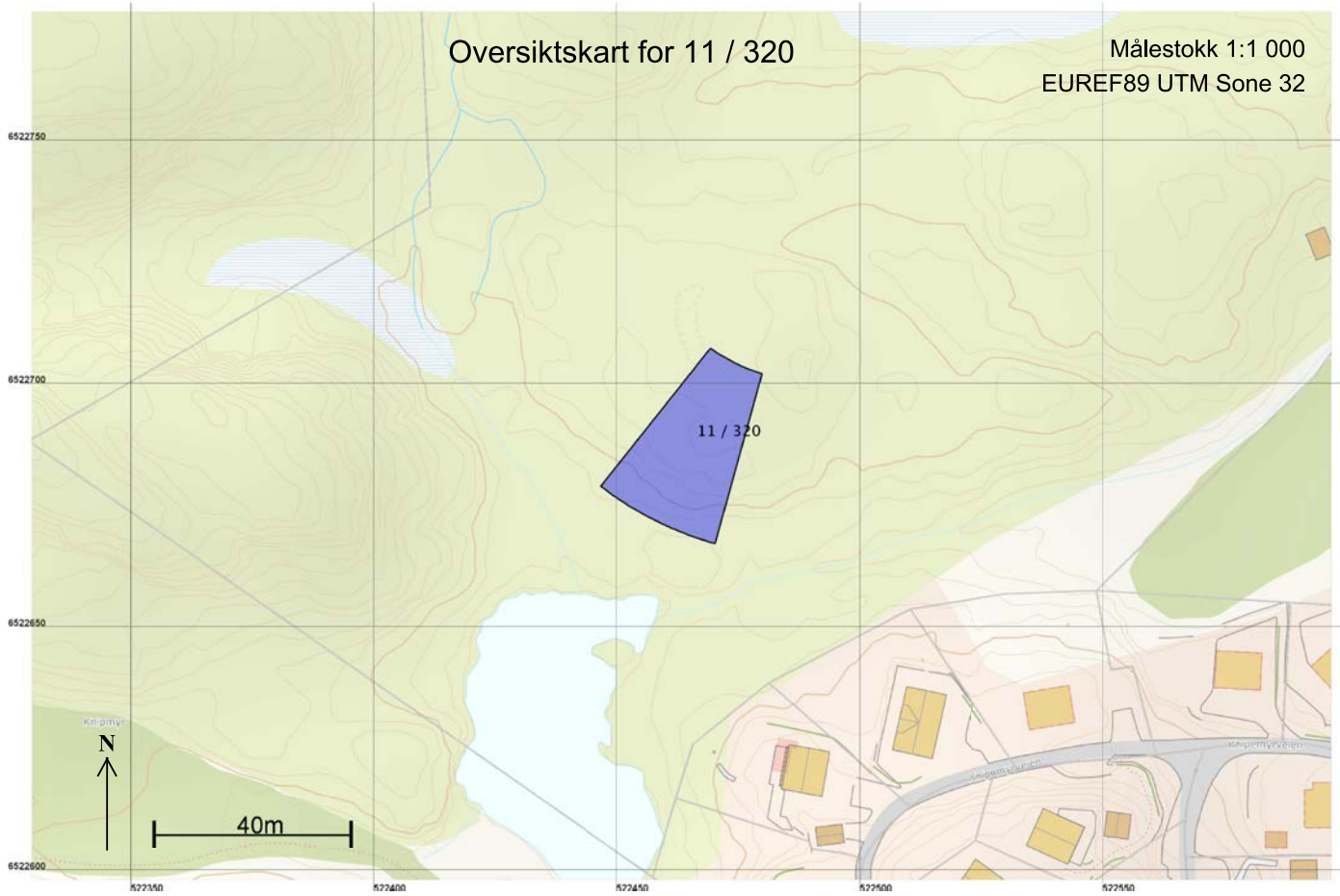
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6522691	522465		691,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			19.10.2020			Tinglyst		08.12.2020	kahjas		08.12.2020
Oppmålingsforretning				Sak 20/08809		Rolle	Matrikkelenhet			Arealendring	
						Avgiver	3814 - 11/259			-691,1	
						Mottaker	3814 - 11/320			691,1	

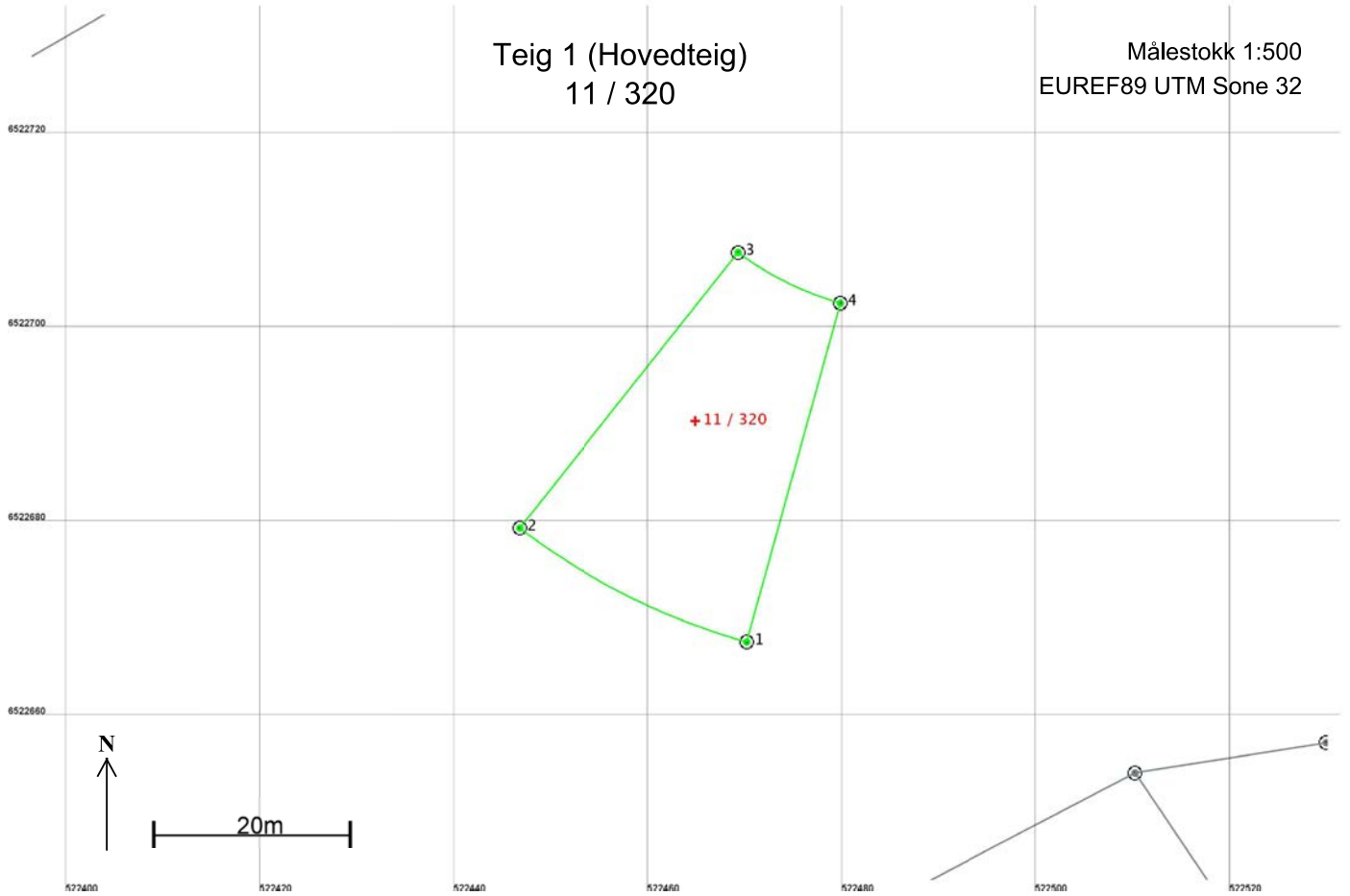
Oversiktskart for 11 / 320

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
11 / 320

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 691,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

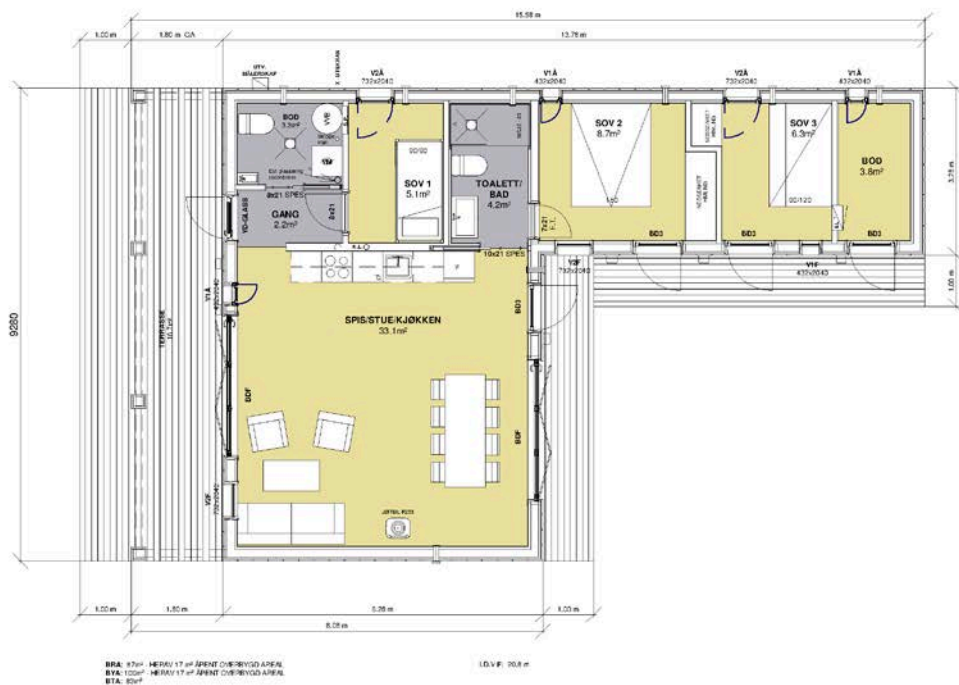
Nord: 6522691

Øst: 522465

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6522667,93	522470,18	26,36	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	69,26
2	6522679,68	522446,76	36,23	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6522708,06	522469,28	11,80	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-32,92
4	6522702,84	522479,79	36,21	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	



VY -T4

Frode Finnøy

PLANTEGNING

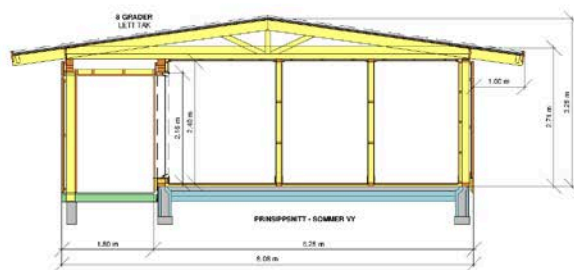
Prosjektnummer:
 Målestokk:
 Dato:
 Tegnet av:

VY -T4
 1 : 100
 21.09.2020
 Karin Rognstad

VY T4 -1

Leve  Hytter

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



VY- T4

Frode Finnøy

SNITT

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

VY- T4

1 : 100

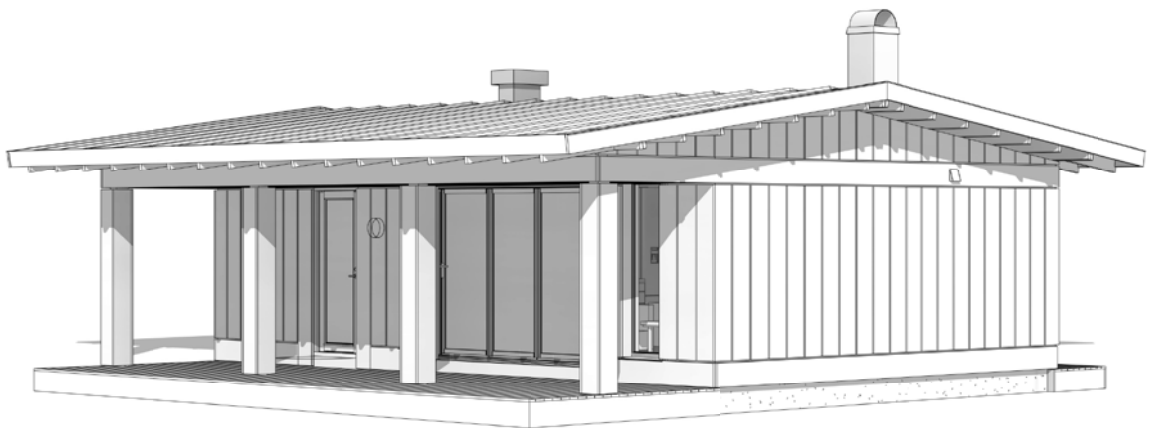
21.08.2020

Karin Rognstad

VY T4 -10

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

PERSPEKTIV 1

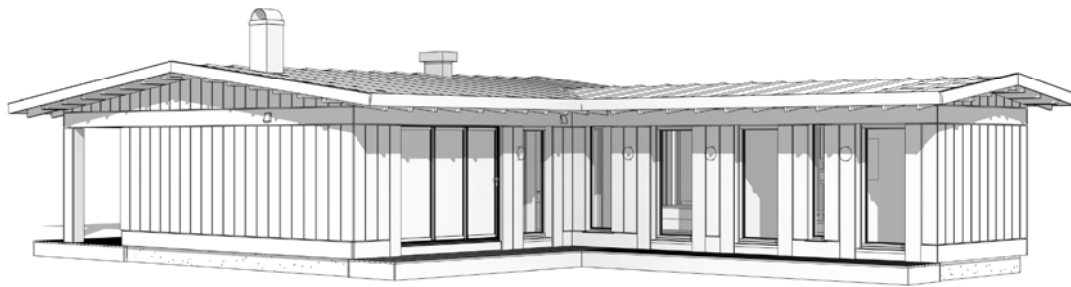
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

VY -T4
21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -8

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

PERSPEKTIV 2

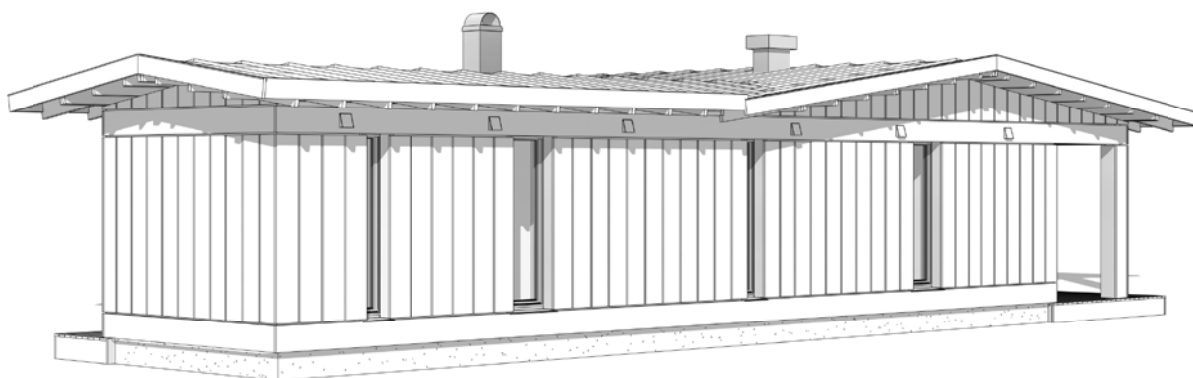
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

VY -T4
21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -9

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

PERSPEKTIV 3

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

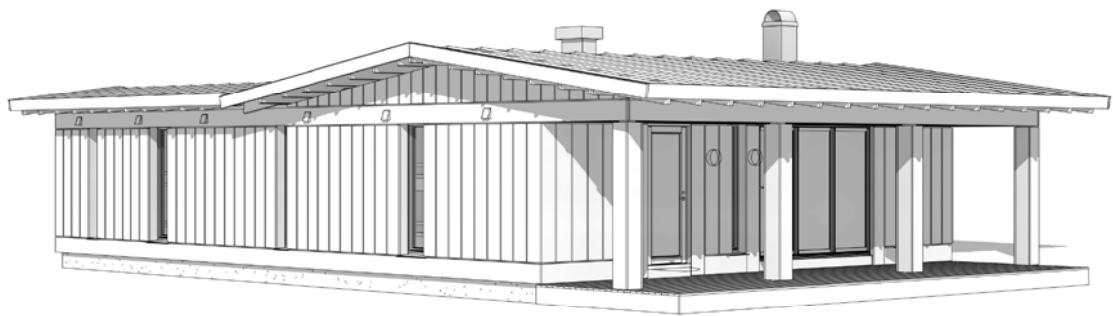
VY -T4

21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -10

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

PERSPEKTIV 4

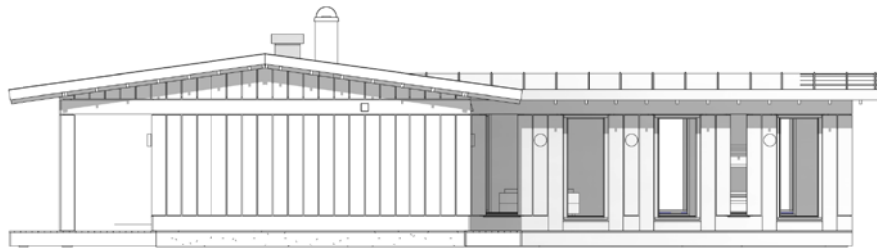
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

VY -T4
21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -11

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

FASADE 1

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

VY -T4
21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -4

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

FASADE 2

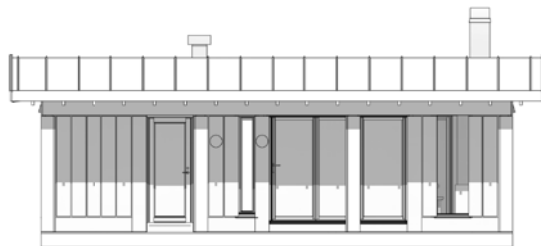
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

VY -T4
21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -5

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

FASADE 3

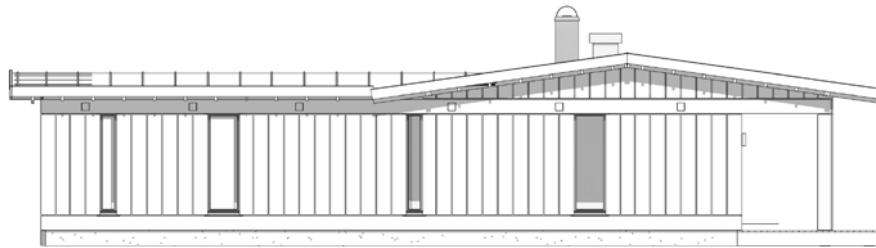
Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

VY -T4
21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -6

Leve  Hytter

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



VY -T4

Frode Finnøy

FASADE 4

Prosjektnummer:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:

VY -T4
21.09.2020
Karin Rognstad

VY T4 -7

Leve  Hytter

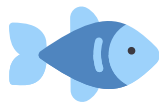
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

Nabolagsprofil

Kammen 17

Avstand til sjø

663 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min	🚗
🚗 Kragerø Resort Linje 701	8 min	🚶 0.8 km
🚗 Levangsheia skole Linje 701	15 min	🚶 1.4 km

Avstand til byer

Kragerø	33 min	🚗
Porsgrunn	56 min	🚗
Arendal	1 t 6 min	🚗
Skien	1 t 7 min	🚗
Oslo	2 t 25 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Kragerø	18 min	🚗
🚗 Uno-X Kragerø	27 min	🚗

Havner i området



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

Aktiviteter

Kragerø Golfklubb	6 min	🚶
Kragerø resort	10 min	🚶
Stabbestranda badeplass	15 min	🚶
Vestre Stabbestad badeplass	17 min	🚶

Sport

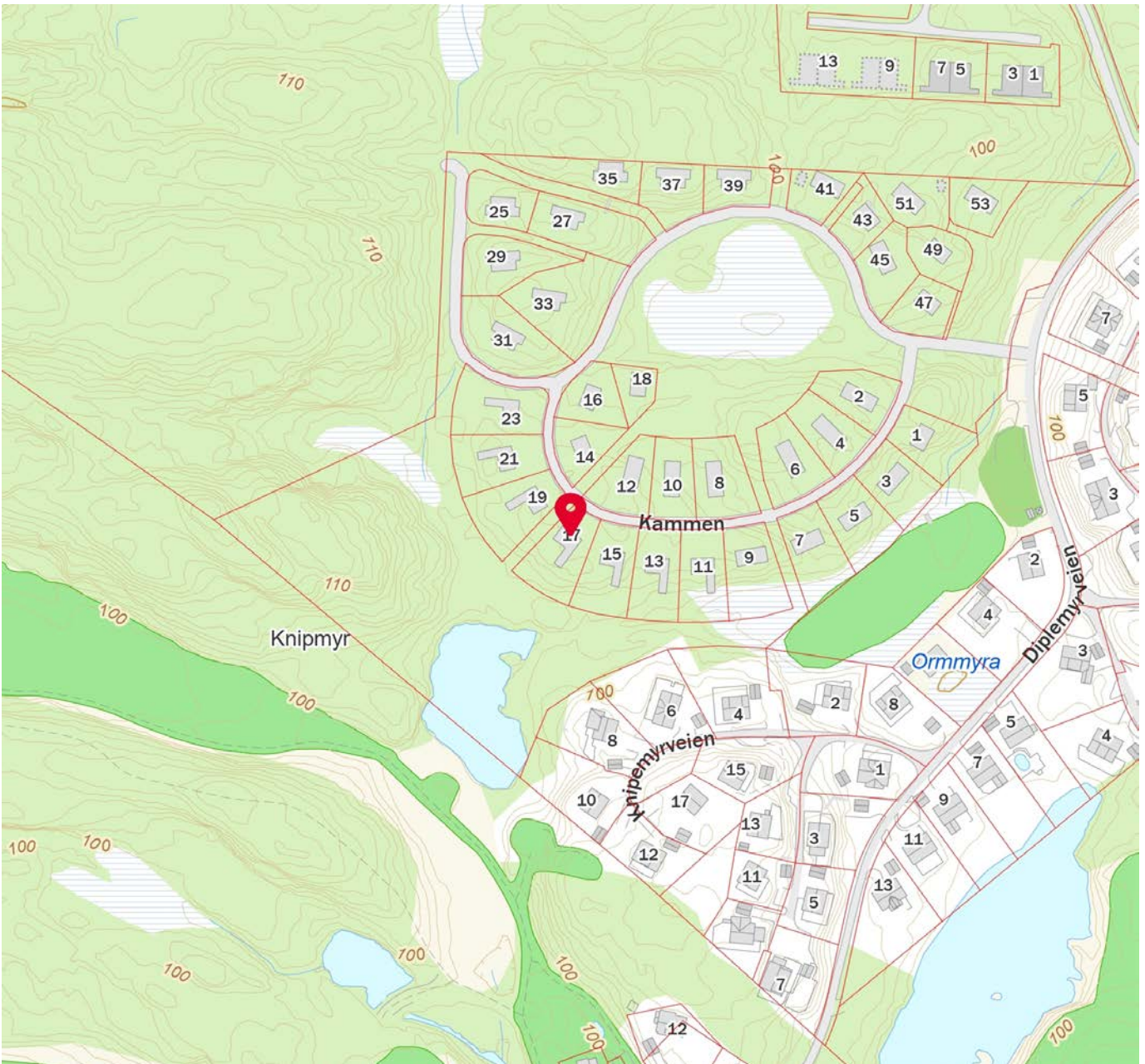
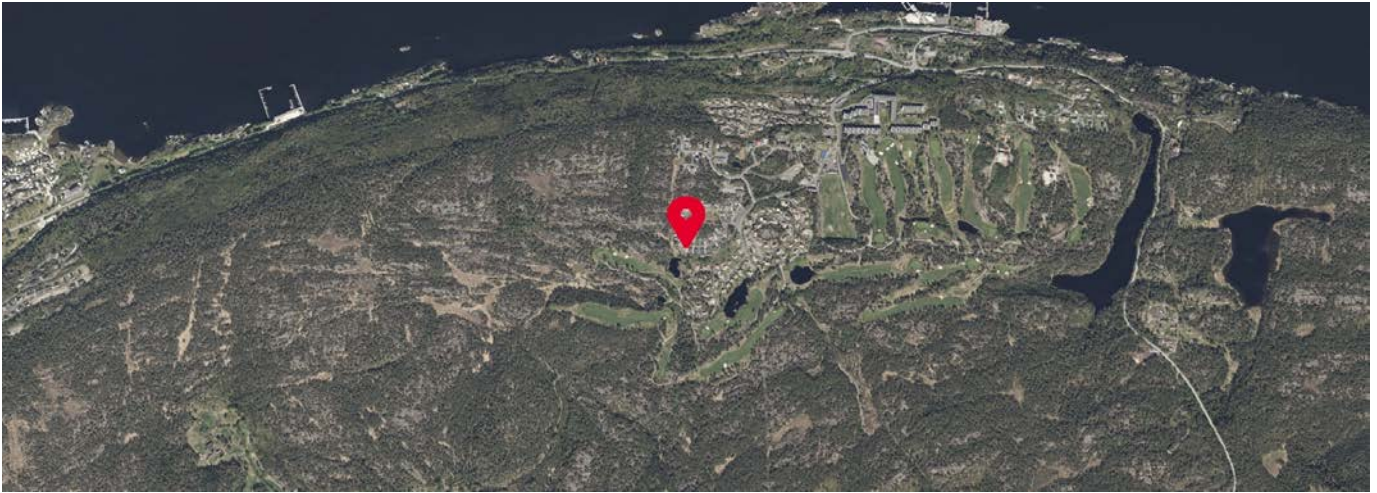
🏀 Levangsheia skole ballbinge Ballspill	12 min	🚶 1.1 km
🏀 Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	8 min	🚗 7.6 km
🏊 MOT Kragerø	27 min	🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	10 min	🚗
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	18 min	🚗 20.4 km

Varer/Tjenester

📦 ALTI Kragerø	19 min	🚗
🏪 Boots apotek Sannidal	19 min	🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kammen 17
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre