

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Gevirveien 6

Næringsbygg/barnehage oppført i 2010 med fine uteområder - både lekeareal og god plass til parkering. Bygget har vært i bruk som barnehage, med to avdelinger og et allrom i midten. I hver av "avdelingene" er det oppholdsrom, rom med kjøkkeninnredning og flere toaletter.

Gevirveien 6 ligger solrikt og idyllisk plassert på Stabbestad, ca. 40 min kjøring fra Kragerø sentrum eller ca. 15 min med bilferge. I Kragerø sentrum finner man et variert utvalg av butikker, kafeer etc, og busstasjon med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand. I sentrum finner du også fergekaia, som gir enkel adgang til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-

Omkostn.: Kr 126 350,-

Total ink omk.: Kr 5 126 350,-

Selger: Kragerø

Kommune

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 293

Oppdragsnr.: 1302230276

Salgsobjekt:

Kombinasjonslokale

Eierform: Eiet

Byggeår: 2010

Tomtstr.: 4747 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Andre vedlegg	46
Nabolagsprofil	79
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Barnehage

Bruksareal

1. etasje: 352 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4747 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 4747 kvm i følge målebrev mottatt av Kragerø kommune. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, gressplen og arealer disponert til lek.

Beliggenhet

Gevirveien 6 ligger solrikt og idyllisk plassert på Stabbestad, ca. 40 min kjøring fra Kragerø sentrum eller ca. 15 min med bilferge.

I nærhet til eiendommen ligger Kragerø Resort, et omfattende, spennende og unikt konsept i norsk sammenheng. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, tennis, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og joggemuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. driving range og korthullsbane rett utenfor døra. Saltvannsbassenger og restaurant på Resorten som ligger ca. 3 minutters gange fra boligene.

Gode kommunale tilbud med skole og SFO på Stabbestad.

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

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning i en etasje, oppført i trekonstruksjon på såle av betong.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst, datert 18.12.25.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Nyere næringsbygg med alt på en flate. Bygget har vært i bruk som barnehage, med to avdelinger og et allrom i midten. I hver av "avdelingene" er det oppholdsrom, rom med kjøkkeninnredning og flere toaletter. Se mer beskrivelse under standard.

Standard

Næringsbygg oppført i 2010. Bygget har vært i bruk som barnehage. Det er fine uteområder med både lekeareal og god plass til parkering.

Overflater i bygget består i all hovedsak av:

Gulv: belegg.

Vegg: malte plater, liggende panel eller malt strie.

Himling: Gips, plater med spotter, letthimling.

I bygget er det tre toalettrom hvorav alle har vegghengt wc og håndvask. Det er to bad med wc, håndvask og dusjhjørne. Vaskerom/lager med opplegg til vaskemaskin, servant og skap/hyller. Vindfang/gang og garderoberom med håndvask. Stort allrom/ oppholdsrom med god takhøyde og utgang til uteområdet. Her er det kjøkkeninnredning fra IKEA med folierte fronter, laminert benkeplate, integrert koketopp og komfyr. På innsiden av kjøkkenet er det en liten matbod. To rom/kontor med enkel IKEA kjøkkeninnredning med skap og kjøleskap. Teknisk rom med 300 L varmtvannsbereder, luft til vann - 2 varmepumper, balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Rommet har malt betong på gulv, malte plater på vegger og treullplater i himling. Det er ellers flere rom/kontor og gangareal i bygget.

Todelt utebod på ca. 12 kvm. Støpt såle. Boden er i svært enkel forfatning.

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

Forhold som har fått TG2:

- Yttervegger med trekledning: Kledning med varierende alder og slitasjegrad. Det er stedvis oppsprukket og malingsslitt kledning.
- Det er tredører med glassfelt: Det er slitte karmen og dørblad. Det er stedvis redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen.
- Det er trefyllingsdører: Dører med normal bruksslitasje.

Forhold som har fått TG3:

- Utebod: Bygningen er feilkonstruert, slik at bindingsverket står rett på betongplaten og fuktbelastet fra denne. Det er stedvis råte i nedre deler av veggene. Ytterdørene er fuktsvellet. Tiltak: Det må påregnes å rive boden og bygge den opp på nytt, for å lukke avvik.
- Utvendige overflater: Det er stående kledning på det "runde tårnet". Her ble det funnet råte og hull i kledningen. Mellom ytterdøren og utvendig persienne, ble det funnet løs isolasjon. Det kan se ut som et fugle- eller musereier. Isolasjonen stammer sannsynligvis fra veggen. Tiltak: Det er påregnelig med råte-/fuktskader også inne i veggen. Kledning og isolasjon må påregnes å skiftes. Omfanget kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep (riving av kledning).

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst, datert 18.12.25. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Protector forsikring, polisenummer: 2774145.

Årlig avgift har utgjort kr. 5114,- - opplyst av Kragerø kommune.

Diverse

Skulptur som står bak barnehagen mot veien følger ikke med og vil bli flyttet før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Det er oppvarming med vannbåren varme. Det er luft til vann, varmepumpe. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info strømforbruk

Strømforbruk pr. år 2025 utgjorde kr. 35.000,-. Det var kun kontordrift i bygget 4 mnd i 2025 (1. mars - 30. juni).

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 7846

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ovenfor gjelder vann og avløp. Det gar vært liten drift i bygget, og vannforbruket er derfor lavt. Ny eier må ta høyde for økte kommunale avgifter som står i stil med den faktiske bruken.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Det er ingen aktive brøyteavtaler for eiendommen. Kragerø kommune har tidligere hatt avtale med Kragerø golf (drift) om brøyting.

Serviceavtaler i 2026 utgjorde kr. 6500,-.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 293 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:

3814/11/293:

30.12.1955 - Dokumentnr: 1903 - Fredningsvedtak

2 LINDETRÆR

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne).

08.05.2003 - Dokumentnr: 1178 - Rettighet

Rettighetshaver: Kragerø Golf AS

Org.nr: 983 156 274

LEIEAVTALE

Leietid fra mars 2001 til 30. desember 2039

Leie 560.000,- pr år

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er fremleieavtalen/leieavtalen mellom Kragerø golfpark AS og Kragerø golf AS.

Bestemmelsen er overført fra hovedbølet og er ikke relevant for eiendommen. Denne

tinglyste bestemmelsen er oppført under "Heftelser" i grunnboken. Det er usannsynlig

at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli

slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

Dokumentet kan fås ved henvendelse megler

31.01.2008 - Dokumentnr: 91169 - Rettighet

Rettighetshaver: Kragerø Resort Utvikling AS

Org.nr: 993 076 341

Kjøpekontrakt av 17.12.1999 og endringsavtale av 12.09.00 om erverv av areal for anlegg av golfanlegg samt fritidsboliger.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3814 Gnr:11 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettighetshaver: KRAGERØ RESORT UTVIKLING AS - Org.nr: 993076341. Kjøpekontrakt

av 17.12.1999 og endringsavtale av 12.09.00 om erverv av areal for anlegg av

golfanlegg samt fritidsboliger. Denne kontrakten regulerer Kragerø Resort Utvikling AS

(tidligere Estatia Resort Kragerø AS) sitt kjøp av golfparken fra selger Kragerø

kommune. Avtalen går ut på hvordan området skal opparbeides, disponeres og bygges

opp. Denne tinglyste bestemmelsen er oppført under "Heftelser" i grunnboken og har

fulgt med fra hovedbølet. Det er usannsynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for

eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad,

eventuelle panthavere får prioritet bak denne. Dokumentet kan fås ved henvendelse

megler.

10.06.2009 - Dokumentnr: 411991 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3814 Gnr:11 Bnr:8

Dette er det tinglyste målebrevet på tomten fra 2009. Tomten er her oppgitt til å være 4747kvm.

10.08.2018 - Dokumentnr: 1123305 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3814 Gnr:11 Bnr:312
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Tegninger mottatt av Kragerø kommune datert 10.03.2010 stemmer godt med dagens løsning.

Det foreligger ferdigattest 09.08.2012, denne ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler. Det er delvis offentlig vei, og privat vei inn til Gevirveien 6.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, og er en del av reguleringsplanen "Kragerø golf og hytter II".

I bebyggelsesplanen (detaljreguleringsplanen) for området (Kragerø Golfpark Felt B-1, B-2 og BE-1) er eiendommen regulert til offentlig bygg - barnehage, friluftsområde, boliger, og kjørevei. Det er nordre del av tomten som er regulert til bolig.

Der bestemmelsene i bebyggelsesplanen avviker fra reguleringsbestemmelsene, er det bestemmelsene i bebyggelsesplanen som skal gjelde.

Se mer informasjon i reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan om overnevnte reguleringsforhold. Dokumenter ligger vedlagt i prospekt.

Kommunen kan være behjelpelige med omregulering.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Kjøper trenger ikke søke konsesjon, men må fylle ut egenerklæringsskjema som behandles av kommunen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

126 350 (Omkostninger totalt)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 350

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19.800,- for markedspakke og 6300,- for øvrige vedlegg. Utleggene omfatter blant annet fotopakke, trykte prospekter, kommunale opplysninger etc. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på sine direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistås av

Torunn Bakke

Eiendomsmegler

torunn.bakke@aktiv.no

Tlf: 951 42 350

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

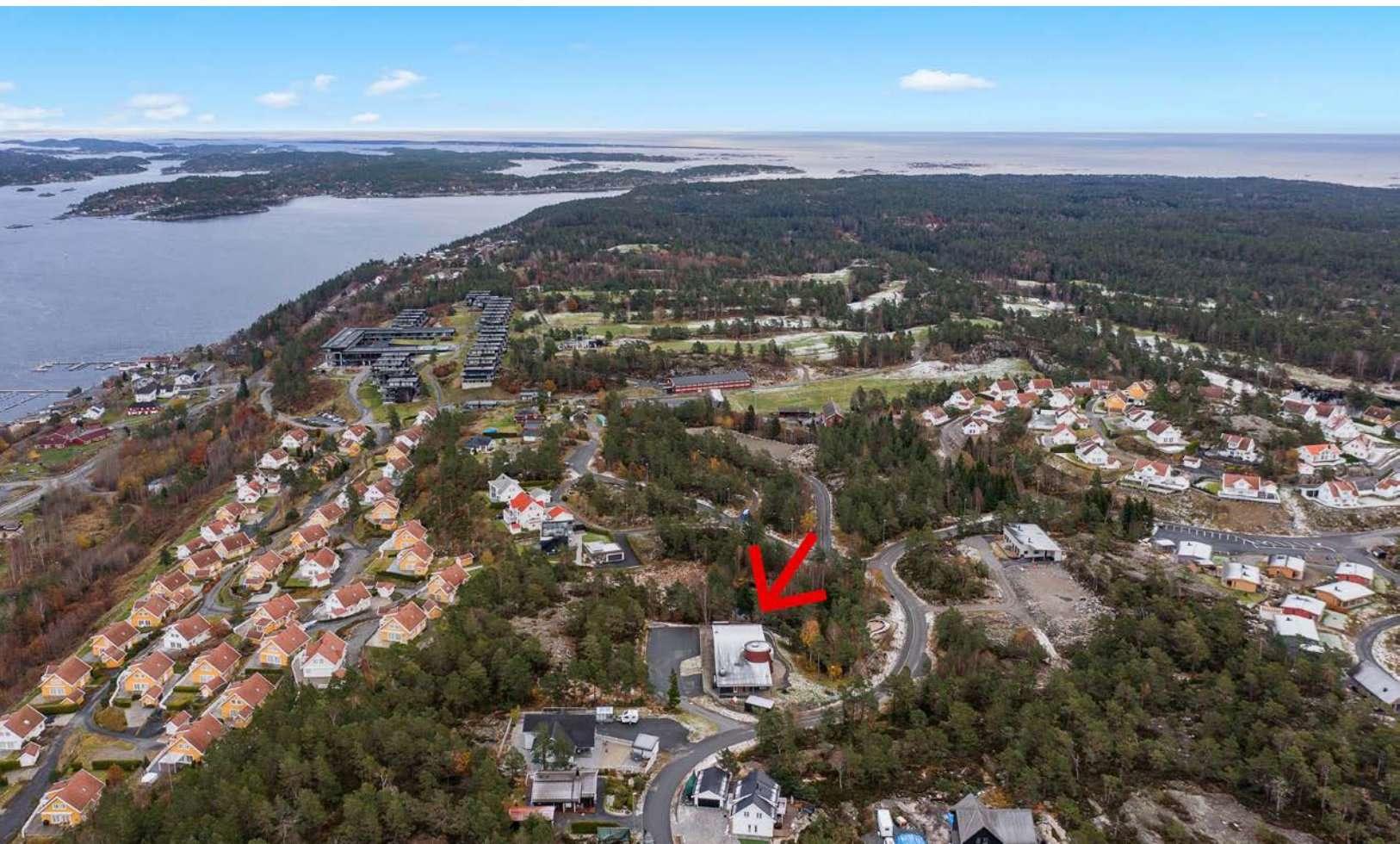
Salgsoppgavedato

16.12.2025

**Nyere næringsbygg/barnehage
på 4,7 måls tomt.**

Gevirveien 6 ligger solrikt og idyllisk plassert på Stabbestad.

I nærhet til eiendommen ligger Kragerø Resort, et omfattende, spennende og unikt konsept i norsk sammenheng.





Eiet tomt på 4747 kvm i følge målebrev mottatt av Kragerø kommune. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, gressplen og arealer disponert til lek.





Bygget har vært i bruk som barnehage, med to avdelinger og et allrom i midten. I hver av "avdelingene" er det oppholdsrom, rom med kjøkkeninnredning og flere toaletter.

Stort allrom/oppholdsrom med god takhøyde og utgang til uteområdet.





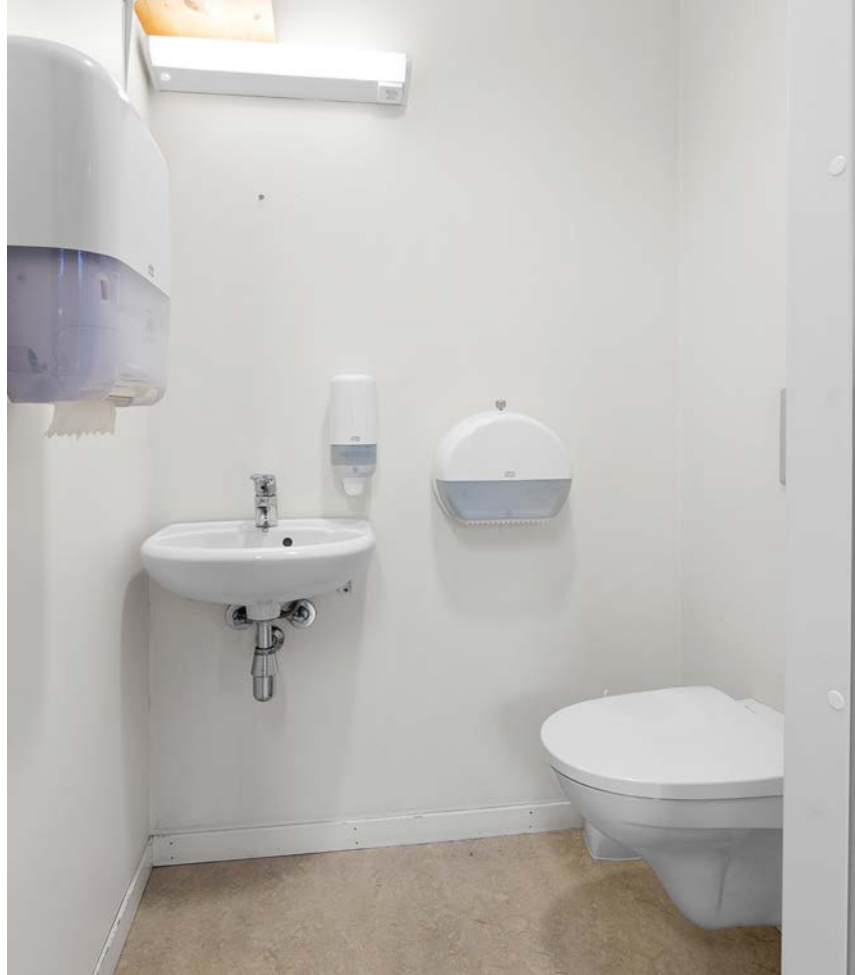
To rom/kontor med enkel IKEA
kjøkkeninnredning med skap og kjøleskap.





I bygget er det tre toalettrom hvorav alle har vegghengt wc og håndvask. Det er to bad med wc, håndvask og dusjhjørne.

Vindfang/gang og garderoberom med håndvask.





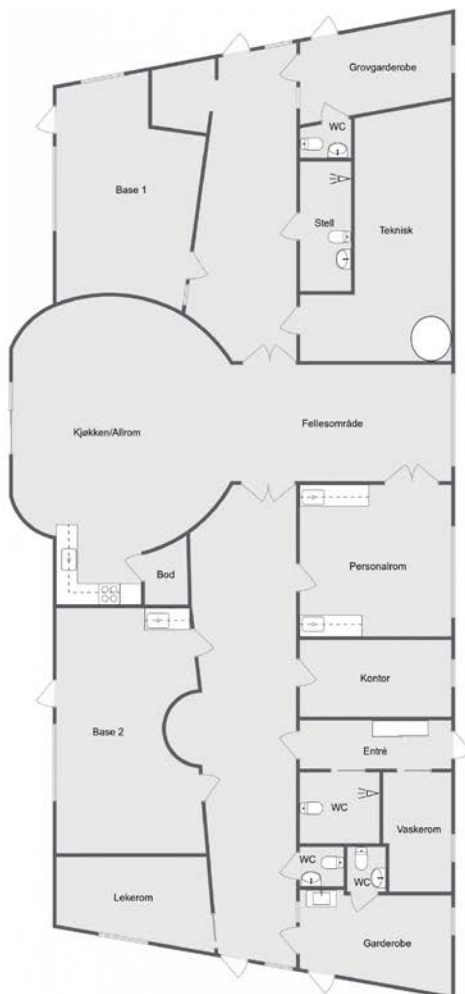


Teknisk rom med 300 L varmtvannsbereder, luft til vann - 2 varmepumper, balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Gevirveien 6

1. Etasje



aktiv.

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

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

Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 11: Bnr 293**
 Kommune: **4014 KRAGERØ KOMMUNE**
 Betegnelse: **Stabbestad Barnehage**
 Adresse: **Gevirveien 6, 3788 STABBESTAD**



Dato befaring: 18.12.2025
 Utskriftsdato: 19.02.2026
 Oppdrag nr: 2025126

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

SørTakst AS
 Gamle Kranveien 10, 4950 RISØR
 Telefon: 410 46 178

Sertifisert takstingeniør:

Thomas Kildahl Takstmann MNTF
 Telefon: 410 46 178
 E-post: post@sortakst.no
 Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/bf88b2da-80c7-40fe-98e3-5855f86e36eb>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

I denne rapporten er ikke tekniske installasjoner som vann- avløpsrør, ventilasjon, fyringsanlegg og el-anlegg gjennomgått, da dette krever egen kompetanse og utstyr. Hvis slikt utstyr er nevnt, er det kun på generelt grunnlag på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner.

Vedrørende arealene og bruken av disse: Rommenes bruk blir beskrevet, men dette medfører ikke at de nødvendigvis oppfyller byggeforskriftenes eller NS 3940 krav. Som eksempel kan det i rapporten stå oppført soverom og kjellerstue uten at disse oppfyller forskriftenes krav til dagslys, takhøyde, rømningsvei, etc.

Konklusjon tilstand

Barnehage oppført i 2010, i trekonstruksjon på betongplate.
Det ble funnet råte i kledningen på "tårnet" og i yttervggene på uteboden.
Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Tekniske installasjoner, som vann, avløp, varmeanlegg, ventilasjonsanlegg og el-anlegget, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det til rapportens enkelte punkter.

RISØR, 19.02.2026

Thomas Kildahl Takstmann MNTF
Telefon: 410 46 178

Matrikkel: Gnr 11: Bnr 293
Kommune: 4014 KRAGERØ KOMMUNE
Adresse: Gevirveien 6, 3788 STABBESTAD

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10, 4950 RISØR
Telefon: 410 46 178



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kragerø kommune Tomteforvaltning v Heidi Howatson.
Takstingeniør:	Thomas Kildahl
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.12.2025. - Thomas Kildahl. Tlf. 410 46 178

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Stabbestad Barnehage
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Stabbestad, med gangavstand til Kragerø Resort og fergeleiet. Det er ca. 30 minutter med bil til Tangen ved E 18. Til Kragerø sentrum tar det ca. 45 minutter med bil. Med planende båt tar det ca. 10 minutter.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygd med en barnehage, oppført i 2010. I tillegg er det en utebod.
Om tomten:	Tomten rundt bygningen er planert. Det er asfaltert parkeringsplass. Øvrig tomt med belegningsstein, grus og naturtomt.
Regulering:	Hvis bruken skal endres fra barnehage, må det søkes om bruksendring eller dispensasjon.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4014 KRAGERØ Gnr: 11 Bnr: 293
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 451 m² Arealkilde: Arealet er hentet fra Infoland/ Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Kragerø kommune
Adresse:	Gevirveien 6, 3788 Stabbestad

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Innhentet		
Infoland.no			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Barnehage

Bygningsdata	
Byggeår:	2010 Kilde: Matrikkelen. Brukstillatelse ble gitt i 2010 og ferdigattest i 2012.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			
Etasje	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	394	352		352	
Sum bygning:	394	352	0	352	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Arealene er hentet fra matrikkelen og er ikke kontrollmålt på stedet.
Bruttoarealet er teoretisk utregnet på bakgrunn av bruksarealet, og kan derfor avvike noe fra oppmålt bruttoareal.
Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Utebod

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Byggeår er ikke oppgitt

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			
Etasje	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	14	12		12	
Sum bygning:	14	12	0	12	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Barnehage

Bygning, generelt - Barnehage		
Beskrivelse:	Bygning i en etasje, oppført i trekonstruksjon på såle av betong.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle tilstandsvurderingene ligger under punktet "Utendørs"	

Tilstandsvurdering for Utebod

Bygning, generelt - Utebod		
Beskrivelse:	Bygning i bindingsverk med trekledning, fundamentert med betongplate. Det er pulltak tekket med asfaltpapp.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er feilkonstruert, slik at bindingsverket står rett på betongplaten og fuktbelastes fra denne. Det er stedvis råte i nedre deler av veggene. Ytterdørene er fuktsvellet. Material/symptom: Det må påregnes å rive boden og bygge den opp på nytt, for å lukke avvik.	TG: 3 

Tilstandsvurdering for Utendørs

Direkte fundamentering - Utendørs		
Beskrivelse:	Fundamenter og gulv på grunn i betong på antatt fjell og sprengsteinsfylling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Det ble ikke observert tegn på vesentlige svekkelser av fundamentering/byggegrunn.	TG: 1 

Yttervegger - Utendørs		
Beskrivelse:	Isolert bindingsverk med trekledning.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden inne i veggene kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Tilstandsgrad satt med hensyn til alder.	TG: 1 

Utvendige overflater - Utendørs

Beskrivelse:	Det er stående kledning på det "runde tårnet".		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Her ble det funnet råte og hull i kledningen. Mellom ytterdøren og utvendig persienne, ble det funnet løs isolasjon. Det kan se ut som et fugle- eller musereier. Isolasjonen stammer sannsynligvis fra veggen. Material/symptom: Det er påregnelig med råte-/fuktskader også inne i veggen. Kledning og isolasjon må påregnes å skiftes. Omfanget kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep (riving av kledning).		
			TG: 3 

Beskrivelse:	Yttervegg med trekledning.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning med varierende alder og slitasjegrad. Det er stedvis oppsprukket og malingsslitt kledning.		
			TG: 2 

Vinduer - Utendørs

Beskrivelse:	Det er vinduer med isolerglass.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble observert løse beslag over ette vindu. Tilstandsgraden er satt mht. alder.		
			TG: 1 

Ytterdører og porter - Utendørs

Beskrivelse:	Det er tredører med glassfelt.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er slitte karmen og dørblad. Det er stedvis redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen.		
			TG: 2 

Innvendige dører - Utendørs

Beskrivelse:	Det er trefyllingsdører.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal bruksslitasje.		
			TG: 2 

Takkonstruksjoner - Utendørs

Beskrivelse:	Det er flate tak/pulltak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er mønet himling. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen.	

Taktekking og membraner - Utendørs

Beskrivelse:	Taket er tekket med asfalttakpapp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking med vær-/ aldersslitasje.	TG: 1 

Kjøkkeninnredning - Utendørs

Beskrivelse:	Det er kjøkkeninnredninger med folierte fronter og laminerte benkeplater.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredninger med alders- og bruksslitasje.	TG: 1 

Himlinger inklusive taklister - Utendørs

Beskrivelse:	Det er letthimlinger og himlinger med treullplater.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

VVS-installasjoner, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Det er vannrør av plast (pex) og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Da takstmannen er ikke godkjent innenfor VVS, anbefales det å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.	

Varme, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Det er oppvarming med vannbåren varme. Det er luft til vann, varmepumpe(r).		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurdering av tilstanden til oppvarmingsanlegget, herunder tanker og pumper krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.		

Luftbehandling, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Det er balansert ventilasjon, med varmegjenvinning.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurdering av tilstanden til ventilasjonsanlegget krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.		

Elkraft, generelt - Utendørs

			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen er ikke godkjent for gjennomgang av el-anlegg. En el- takst vil avdekke ev. feil i anlegget		

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING: Skjemaet vil være en del av salgoppfølgingen og vil bli benyttet uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke. Vennligst benytt blokkbokstaver ved utfylling.

SALGSOBJEKT

☐ Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/tilstandsrapport	☐ Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig
☐ Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/tilstandsrapport	☐ Tomt/hytte
☐ Eierseksjon – alle typer boliger med snr. inkl. fritidsleiligheter	
☐ Annet (spesifiser – kan ikke forsikres): <u>Barnehage</u>	

Det må foreligge Tilstandsrapport (TR) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
 - o Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
 - o Oppgjørs-/honoraroppdrag
 - o Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TR ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom TR ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

G.nr. <u>11</u>	B.nr. <u>293</u>	Festnr./leil.nr.	S.nr./andelsnr./aksjenr.	Org.nr. ved andel/aksje.	Kommune <u>Kragerø</u>
Adresse: <u>Genirveien 6</u>				Postnr. <u>3788</u>	Sted <u>Stabbestad</u>
Byggeår <u>2009</u>	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen siste 12 mnd.? ☐ JA ☐ NEI		
Hvis NEI: Krav til TR på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).					
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring) <u>Protector ASA</u>				Polisenr. <u>2774/45</u>	Utvidet med sopp/råte dekn.? ☐ JA ☐ NEI
Dødsbo/fullmakt? ☐ JA Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen foreligge. NB! Det er krav til TR på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).					
Hjemmelshavers navn <u>Kragerø Kommune</u>					

SELGER (1)		
Etternavn		Fornavn
Tlf. privat	Mobil	E-post
SELGER (2)		
Etternavn		Fornavn
Tlf. privat	Mobil	E-post
Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), vennligst begrunn hvorfor:		

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

side 1 av 5

INITIALER SELGER:

Egenerklæringsskjema 01/01/18

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
1.1.	Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 2.	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
1.2.	Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.	☐ NEI ☒ JA	Veidekke Entreprenør AS utførte arbeidet	
1.3.	Hvis «JA» foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
1.4.	Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.	☒ NEI ☐ JA	Hva, hvem, når:	
2.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?	☐ NEI ☐ JA	Kommentar:	Det er ikke pipe i bygget
3.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> problemer med drenering, fuktinnslag, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
3.1.	Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 4.	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
3.2.	Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.	☐ NEI ☒ JA	Hva, hvem, når:	Veidekke AS
3.3.	Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.	☒ NEI ☐ JA	Hva, hvem, når:	
4.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	Bandasje
5.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter og lignende?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
6.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
7.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
7.1.	Kjenner du til om det er utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 7.	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
7.2.	Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.	☐ NEI ☒ JA	Hva, hvem, når:	Veidekke AS 2009
7.3.	Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.	☒ NEI ☐ JA	Hva, hvem, når:	
8.	Kjenner du til om det <u>er/har vært</u> feil ved el-anlegg, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmegang eller lignende?	☒ NEI ☐ JA	Kommentar:	
8.1.	Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?	☐ NEI ☒ JA	Hvis «JA», spesifiser tidspunkt og firma:	Kragend Energi AS.

Egenerklæringsskjema 01/2018

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAK):

side 2 av 5

INITIALER SELGER:

8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen utført av en godkjent elektroinstallatør? *Barehagen*
☐ NEI ☒ JA Hvis «JA», spesifiser firma eller andre kjente punkter: *Set elektro og*

8.3 Kjenner du til om arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?
☒ NEI ☐ JA Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem og når:

8.4 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?
☐ NEI ☐ JA ☐ DELER Hvis «DELER» spesifiser:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ NEI ☐ JA Kommentar:

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 10.
☐ NEI ☒ JA Kommentar: *Dreftesparten Kragerø kommune, årlig rutiner*

9.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☐ NEI ☒ JA Hva, hvem, når: *Hvert år - kontroll*

9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.
☒ NEI ☐ JA Hva, hvem, når:

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?
☒ NEI ☐ JA Kommentar: *Barehagen*

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.? *Barehagen*
☒ NEI ☐ JA

Hvis «JA», er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ NEI ☐ JA ☐ VET IKKE

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.? *Barehagen*
☐ NEI ☐ JA Kommentar:

13. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, e.l.? Hvis «NEI», gå til punkt 15
☒ NEI ☐ JA Kommentar:

13.1. Hvis ja, er enheten godkjent for varig opphold?
☐ NEI ☐ JA ☐ VET IKKE Kommentar:

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis «JA», vennligst redegjør.
☒ NEI ☐ JA Kommentar:

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

16. ☒ NEI ☐ JA Hvis «JA» spesifiser type rapport og dato:

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☒ NEI ☐ JA Kommentar:

Egenerklæringsskjema 01/2018

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

Spørsmål 19 og 20 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap. Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

18. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ NEI ☐ JA

Kommentar:

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☒ NEI ☐ JA

Kommentar:

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? Avkrysningsmulighetene på s. 2, 3 og 4 er ikke uttømmende)

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

SETT KRYSS:

- ☐ Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedad stigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårene pkt.6.
- ☐ Jeg er kjent med at dersom TR ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.
- ☐ Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- ☐ Jeg er innforstått med at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.
- ☐ Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» øverst på side 1. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedad gående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

19.12.2023

Sted

Kragert

Selger (1) underskrift

Julia Frimuråde

Selger (2) underskrift

NR Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og Protector Forsikring ASA. Sist endret: 1. januar 2018.

ANSVARLIG EIENDOMSMEGLER/EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG (må fylles ut)

Meglernes oppdragsnummer

Ansvarlig megler

Firma

Avdeling

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG):

side 5 av 5

INITIALER SELGER:

Egenerklæringsskjema 01/01/18



Point AS
Kåsmyra kompetansesenter

3750 DRANGEDAL

Vår ref.
12/14973-1/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 11/293

Deres ref.

Dato
09.08.2012

FERDIGATTEST

NY BARNEHAGE PÅ STABBESTAD GBNR. 11/293 KRAGERØ KOMMUNE

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. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:
Kragerø kommune, Enhet for eiendom, Postboks 128, 3791 KRAGERØ



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Point AS
Kåsmyra kompetansesenter

3750 DRANGEDAL

Vår ref.
09/2954-20/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 11/293

Deres ref.

Dato
05.10.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NY BARNEHAGE PÅ STABBESTAD G/BNR. 11/293 KRAGERØ KOMMUNE

Rammetillatelse er gitt 23 12 09 og igangsettingstillatelse er gitt 26 01 10.

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.

Følgende arbeider må gjennomføres før ferdigattest kan utstedes:

1. Dørterskler slipes ned til maxhøyde 20mm.
2. Nøkkelsafe etableres ved hovedinngang.
3. Det må innarbeides i instruks at det ved et evt. brannutløp umiddelbart sjekkes at dørene fra avdelingene inn til kjøkken/allrom er lukket.

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

Frist for utføring av ovennevnte arbeider settes til 31 10 10. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:

Kragerø kommune v/eiendomssjefen, boks 128, 3791 KRAGERØ

Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1

Kommunens saksnr.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	11	293					Kragerø
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Gevirveien 2				3788	Stabbestad	

Dato for søknad
om ferdigattest uke 3 2011

Midlertidig brukstillatelse søkes for	
☒ Hele tiltaket	Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå
☐ Deler av tiltaket	

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for. Se kontrollerkjøringer av Veidekke, STX Europe, Ventilasjonsbygg og Kragerø Elektriske.	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager	
Har tiltaket pr i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor	
Følgende arbeider vil bli utført innen:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger (plan, snitt, fasade)	E	–	☒
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Gjennomføringsplan	G	1 –	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	2 – 5	☐

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)
Foretak Point AS	Navn
Kontaktperson Ina Nijmeijer	Kontaktperson
Telefon 35998023	Telefon
Mobiltelefon 45440838	Mobiltelefon
E-post ina@pointdesign.no	E-post
Dato 1-10-2010	Dato
Underskrift <i>Ina Nijmeijer</i>	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver <i>H. Nijmeijer - Pool</i>	Gjentas med blokkbokstaver

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/TORUNN BAKKE
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: dda2b411-e375-4e86-8738-68a4d33abb63
Vår referanse: 3342246/22805668
Bestilling: C3 2023-11-09 (4) 149

Dato
09.11.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
411991	200	10.6.2009	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

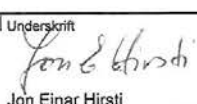
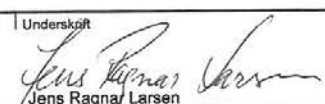
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	11	8	0	0

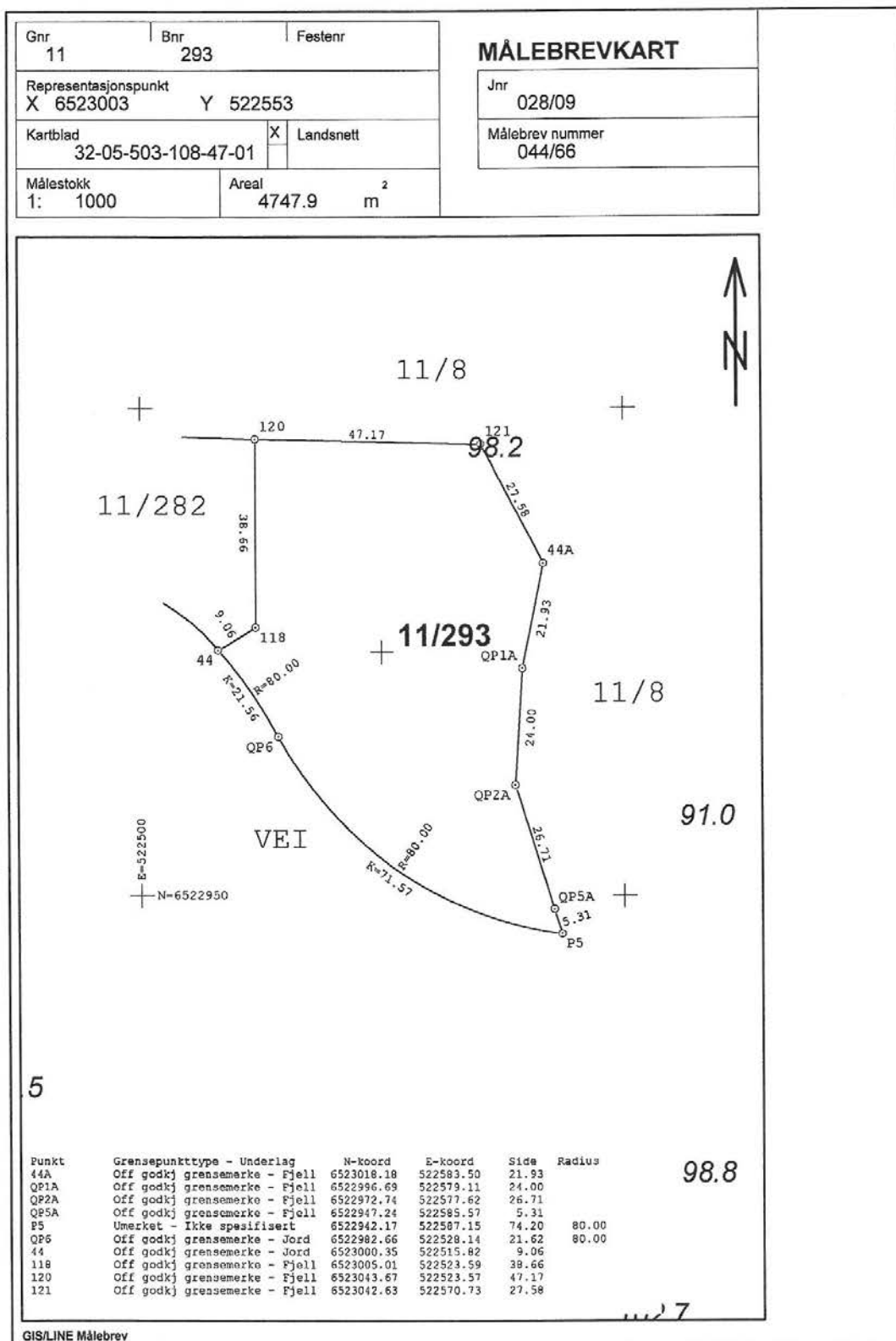
☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

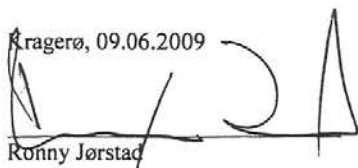
Kommune Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902		MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering J.nr. 028/09 Målebrev nr. 044/66 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 11	Bnr. 293	Festenr. Bruksnavn/adresse Stabbestad Barnehage
Areal	4747.9 m ²		
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	28.05.2009		
Rekvirent	Kragerø kommune	Gnr. 11	Bnr. 8
Bestyrer	Jon Einar Hirsti		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 11, bnr.8		
Underskrift			
Sted Kragerø	Dato 28.05.2009	Underskrift  Jon Einar Hirsti	Underskrift  Jens Ragnar Larsen
GAB		Tinglysing (if. delingsloven § 4-2)	
Registreringsstempel 		Dagbokstempel  Doknr: 411991 Tinglyst: 10.06.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
GIS/LINE Målebrev			



SAMTYKKE TIL TINGLYSNING AV MÅLEBREV - KRAGERØ KOMMUNE

Telemarksmegleren AS samtykker med dette til tinglysning av målebrev for eiendommer som Kragerø Kommune skal fradele fra gnr. 11, bnr. 8. Disse nye tomtene vil få bruksnummre fra bnr. 263, til og med bnr. 293 under gnr. 11.

Kragerø, 09.06.2009


Ronny Jørstad

Eiendomsmegler/daglig leder

RONNY JØRSTAD

Terra Eiendomsmegling, avd. Kragerø

Tlf.: 35 98 68 18

Org.nr.: NO 985 420 785 MVA

Telemarksmegleren AS

Postboks 68, 3791 KRAGERØ

Org.nr.: 985 420 785



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 05.12.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	3814	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	293	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gevirveien 6, 3788 STABBESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3814/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 4 339 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 113 m² Arealbruk L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn LNF
	Delareal 4 452 m² KPHensynsonenavn H910_122b KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	4 452 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Stabbestad
KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002122B
Navn	Kragerø Golf og Hytter II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.08.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3814/dokumenter/37/2002122b_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 4 451 m ² Formål Boliger

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006122E
Navn	Bebyggelsesplan - Kragerø Golfpark Felt B-1, B-2 og BE-1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.05.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3814/dokumenter/588/2006122e_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 43 m ² Formål Friluftsområde
	Delareal 1 740 m ² Formål Boliger
	Delareal 327 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 2 341 m ² Formål Offentlig bygg - barnehage

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KRAGERØ GOLF- OG HYTTER II,
KRAGERØ KOMMUNE, tillegg 15.11.01, rev. 28.06.02**

**REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE**

K.SAK 32/08..... DATO 22.08.02.....

Bygningsseksjonen i Kragerø 111102

§ 1

REGULERINGSFORMÅL

§25, 1. ledd nr. 1 Byggeområde	Boliger med tilhørende anlegg, B	85,6daa
	Fritidsbebyggelse, F	53,5daa
§25, 1. ledd nr. 5 Fareområde	Høyspenningsanlegg.	
§25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde	Golfbane, SG	235,1daa
	Privat veg, SPV	
	Friluftsområde, SFL	63,2daa
	Frisiktsone i vegkryss	

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

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

§ 3

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER, B-1 og B-2

Byggeområde B-1 og B-2 reguleres til nye boligområder. Det kan bygges tradisjonelle eneboliger, eller 2- eller 4-mannsboliger. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områdene før utbygging kan godkjennes. Områdenes bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 6 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 4

BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBEBYGGELSE, F-4

Området kan bygges ut med frittliggende hytter eller med konsentrert fritidsbebyggelse. Områdets bebygde areal skal ikke overstige 30 %. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen bør bygges ut med et felles formuttrykk. Ved konsentrert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses bratt terreng. Antall enheter skal tilpasses et øvre antall på 150 for regulert fritidsbebyggelse for Kragerø Golfpark AS. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og lokal byggeskikk med hensyn på takform (skråtak), material – og fargebruk. Nytt arkitektonisk uttrykk kan innpasses innenfor felles rammer. Hytter kan utbygges med maks. 100 m² bebygd areal, BYA. På hver tomt kan det bygges uthus med maks. 15 m². Hytter i én og en halv etasje kan bygges med en gesimshøyde på maksimum 4,5 m målt fra topp grunnmur. total mønehøyde beregnet fra topp grunnmur settes til maks. 7 meter. Hytter i to etasjer kan bygges med en gesimshøyde på maksimum 6 m målt fra topp grunnmur. Total mønehøyde beregnet fra topp grunnmur settes til maks. 7,50 meter. Terrassestørrelse vurderes i bebyggelsesplan. Hytte, uthus og terrasse skal planlegges med et helhetlig uttrykk. Det tillates ikke oppsatt gjerde på den enkelte eiendommen, med unntak av sikkerhetsgjerde. Det skal utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan godkjennes. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Bygg og anlegg stikkes endelig i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging.

Veger

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

Parkering

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

§ 5

FAREOMRÅDE, HØYSPENT

Overføringslinjer er regulert med faresone på 12 m på hver side ut fra midtlinja. Innenfor faresona kan det ikke tillates bebyggelse.

§ 6

SPESIALOMRÅDE, GOLFBANE, SG-1 og 4.

Områdene skal gi rom for tilpassing av spilleflater med nødvendige bygg og anlegg for å drive golfbanen. SG-4 gir mulighet for bedre terrengtilpassing av planlagte hull. Det kan tillates endringer i terrenget for golfbane med tilhørende anlegg, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av fjell i banetraséene og/eller oppfyllinger med egnet løsmasse. Bygningenheter og anlegg tillates oppført når dette er nødvendig for drift av golfbanen. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Bygg og anlegg stikkes i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging. I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt traséer for driftstrafikk anlegges.

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

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

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

§ 7

SPESIALOMRÅDE, PRIVAT VEG, SPV-4 og 5.

Eksisterende veger kan brukes og utbedres som kjøreveg for landbruks-, bolig- og fritidseiendommer. SPV-4 skal bygges slik i terrenget at den fungerer i forhold til tømmertransport. Vegen stikkes i marka og godkjennes av kommunen og grunneier før bygging.

Nye veger i område for fritidsbebyggelse kan opparbeides med 4 m bredde, inklusive skulder. Møteplasser tilpasses i nødvendig grad der det ligger til rette for det i terrenget.

§ 8

SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE, SFL - 2.

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

§ 9

SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONE I VEGKRYSS

I frisiktsonene begrenses grunneiers bruk av området. Det skal være fri sikt på 0,5 meter over bakkeplan mot tilstøtende vegers terrengnivå.



KRAGERØ KOMMUNE -

**FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR
KRAGERØ GOLFPARK, FELT B1, B2 OG BE1
GNR. 11 BNR. 8 M. FL. - STABBESTAD - KRAGERØ KOMMUNE.**

BESTEMMELSER.

Dato for bygningsrådets godkjenning : 24.04.2006

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kart i målestokk 1:1000, datert 01.05.2006

Hovedhensikten med bebyggelsesplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i i hht reguleringsplaner av 24.08.00 og 28.06.02. Der bestemmelsene i bebyggelsesplanen avviker fra reguleringsbestemmelsene, er det bestemmelsene i bebyggelsesplanen som skal gjelde.

Områdene er betegnet som Felt B1, B2 og BE1.

Området reguleres til følgende formål:

- | | | |
|----|-----------------------------|---|
| 1 | Byggeområder - | Boliger - eksisterende og nye eneboliger med tilhørende anlegg
Garasjeanlegg i boligområde
Barnehage
Garasjeanlegg - golfbiler |
| 3 | Offentlige trafikkområder - | Kjørevei
Fortau/gangvei/golfbilvei |
| 5 | Fareområder | Trafo |
| 6 | Spesialområder - | Privat vei
Friluftsområde - land
Friluftsområde - vassdrag
Vann- og avløpsanlegg - renseanlegg
Kulturelt bevaringsområde - vadmestamp |
| 7. | Fellesområder - | Felles parkering
Felles lek/grøntareal |

Andre bestemmelser -

8. Gjerder; - utforming og plassering.
9. Fellesbestemmelser

PBL. §25: FORMÅL/ANDRE BESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

I byggeområder kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Plassering av bebyggelsen, inklusive garasjer/carport, skal være vist på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Innenfor områdene B1-1, B1-2 og B2-1, kan det oppføres garasje/bod inntil 20m². Innenfor områdene B1-3, B2-2 og BE-1, kan det oppføres garasje/bod inntil 50 m².

Situasjonsplanen skal også vise forhold til eksisterende og nytt terreng samt adkomst til tomte. Det skal være god tilpasning til det sårbare terrenget i området. Større sprengningsarbeider bør unngås.

Terrasser skal utføres som fylling, evt. med mur i stein på terreng. Terrasser i tre skal ha stolper på søylefot. Maksimal høyde 1,0 m.

Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det er helsefarlig radonstråling i området; og i tilfelle redegjøres for forebyggende tiltak.

Uthus/garasje skal ikke innredes til boligrom.

1.1 Eksisterende boliger - B1 og BE1

Omfatter eksisterende boliger innenfor B1 og BE1. Disse kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn. I området B1 er det planlagt en ny enebolig i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen g/bnr. 11/101. Denne boligen skal plasseres slik at den danner tun med øvrig eksisterende bebyggelse.

1.2 Nye boliger - B1

Området kan bygges ut med 62 enheter, alle uten kjeller.

Bygningene i samme gruppe skal ha samme takform.

B1 - 1

16 enheter i rekke på 4 i hver, med maksimalt 32 leiligheter. Hver leilighet kan være over 1 eller 2 plan, uten loft. 60 m² BYA pr. enhet. Maksimal gesimshøyde 6 m. over gjennomsnittlig planert terreng

B1 - 2

18 enheter/leiligheter i kjede med maksimalt to etasjer, uten loft. 75 m² BYA, fordelt på 25 m² i mellommodul og 50 m² i hovedmodul. Maksimal gesimshøyde 7 m.

B1 - 3

6 frittliggende enheter med maksimalt 12 leiligheter. Maksimalt 2 etasjer og gesimshøyde ikke over 7 m.

1.3 Nye boliger - B-2

Området kan bygges ut med 26 enheter, alle uten kjeller.

B2 - 1

12 enheter i kjede med maksimalt to etasjer, uten loft. 75 m² BYA, fordelt på 25 m² i mellommodul og 50 m² i hovedmodul. Maksimal gesimshøyde 7 m. over gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene innenfor området skal ha samme takform.

B2 - 2

14 frittliggende med maksimalt to etasjer. Maksimal gesimshøyde 6 m. over gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal være godt tilpasset terrenget og omkringliggende bebyggelse.

1.4 Nye boliger - BE-1

Omfatter område BE-1 som kan bygges ut med 8 nye eneboliger med maksimalt to etasjer. Bygninger kan føres opp med maksimal gesimshøyde på 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

1.5 Garasjeanlegg i boligfelt

Omfatter område for felles garasjeanlegg for 16 av leilighetene i B1-1. Bygningen kan føres opp med maksimal gesimshøyde 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Hver garasje skal ha en størrelse på maksimal 18 m².

1.6 Barnehage

Omfatter område for ny barnehage. Bygningen skal føres opp med en etasje og med en maksimal gesimshøyde på 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

1.7 Parkeringshus for golfbiler

Omfatter område for parkeringshus for golfbiler. Bygningen kan føres opp med maksimalt to etasjer og med en maksimal gesimshøyde på 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Kjørevei

Omfatter kommunale veier til felt B1, B2 og BE1.

Nye kommunale veier til felt B-1 og B-2 skal følge standardklasse for adkomstvei i middels tett bebyggelse - A2. Kjørebanen skal ha en bredde på 3 meter. For å få god terrengtilpassing, kan veiene tilpasses ved utstikking i marka. Utsprengte skjæringer skal unngås hvis mulig og skråninger og veiskulder skal dekkles med jord og beplantes med stedefegen vegetasjon.

Veiene kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

2.2 Fortau/gangvei/golfbilvei

Omfatter fortau innenfor planområdet B1 og B2 samt kombinert gangvei/golfbilvei fra driftsbygning og langs veien opp t.o.m. vadmestampen. Fortauet skal ha en bredde på 2 meter, mens den kombinerte gangvei/golfbilveien skal ha en bredde på 3 meter. Forbi tennisbanen kan denne bredden reduseres der det ikke er plass. Fortau/gangvei/golfbilvei skal knyttes sammen med eksisterende golfbilvei som går helt ned til riksvei 351. Dette skal opparbeides i forbindelse med utbygging i området.

§ 3. FAREOMRÅDER

3.1 Trafo

Omfatter område for ny transformatorboks for el-tilførsel i områdene B1 og B2. Trafoen skal tilpasses terrenget på en skånsom måte. Ny eltilførsel i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

§ 3. SPESIALOMRÅDER

3.1 Privat vei

Omfatter eksisterende private veier i områdene B1 og BE1. Disse kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

3.2 Friluftsområde - land

Området skal bevares som naturområde og være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende natur og naturpreg skal bevares. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

3.4 Friluftsområde - vassdrag

Omfatter en eksisterende dam som ligger mellom boligområdene B1 og B2.

3.5 Vann- og avløpsanlegg

Omfatter eksisterende renseanlegg for avløpsvann fra bygningsanlegg i golfparken, sentralområdet, hyttefelt, boligfelt og fra bestående bebyggelse på Stabbestad.

3.6 Kulturelt bevaringsområde

Omfatter et område der det ligger en gammel vadmestamp. Denne skal bevares med en buffersone på 5 meter.

§ 4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles parkering

Området opparbeides til felles parkeringsplasser for beboerne i området, og bygges ut i takt med utbyggingen av området. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes og skiltes for bevegelseshemmede.

4.2 Felles lek/grøntareal

Omfatter områder for lekeplass som skal opparbeides for bebyggelsen i området. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

ANDRE BESTEMMELSER –

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

- 8.1 Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2 Adkomstveier har en byggegrense på 5 meter fra veikant. Garasjer kan stå nærmere, men må ikke hindre sikt og snøopplag.
- 9.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annen ledd.
- 9.4 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.5 Etter at denne bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 9.6 Innenfor området skal det legges til rette for universell utforming. Dette for å øke tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne.

Kragerø, 01. mai 2006

Med vennlig hilsen
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL NPA

Morten Lunøe

Bilag nr. 1247.102



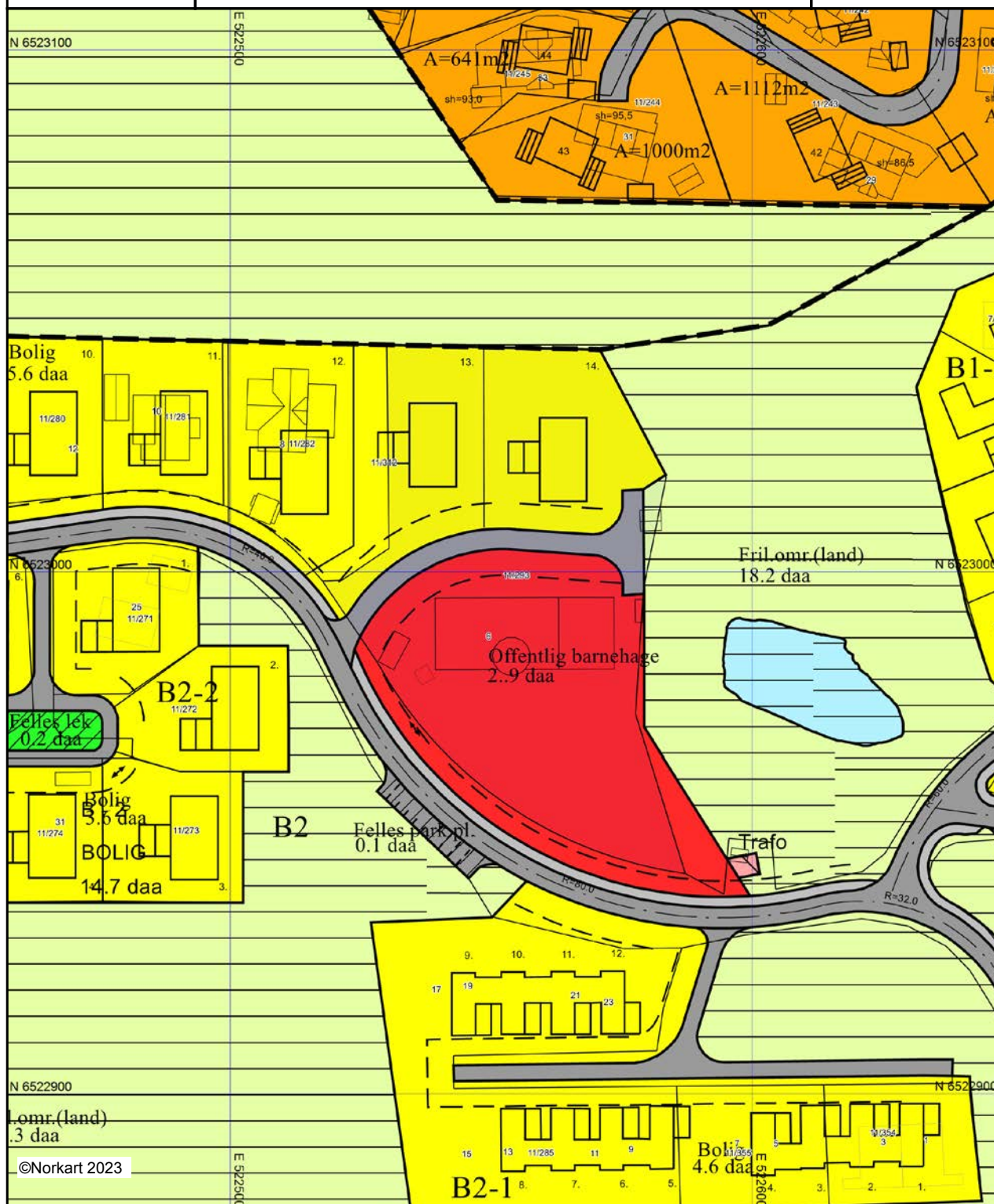
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/293
Adresse: Gevirveien 6
Dato: 05.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder

-  Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Angitt hensynsgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



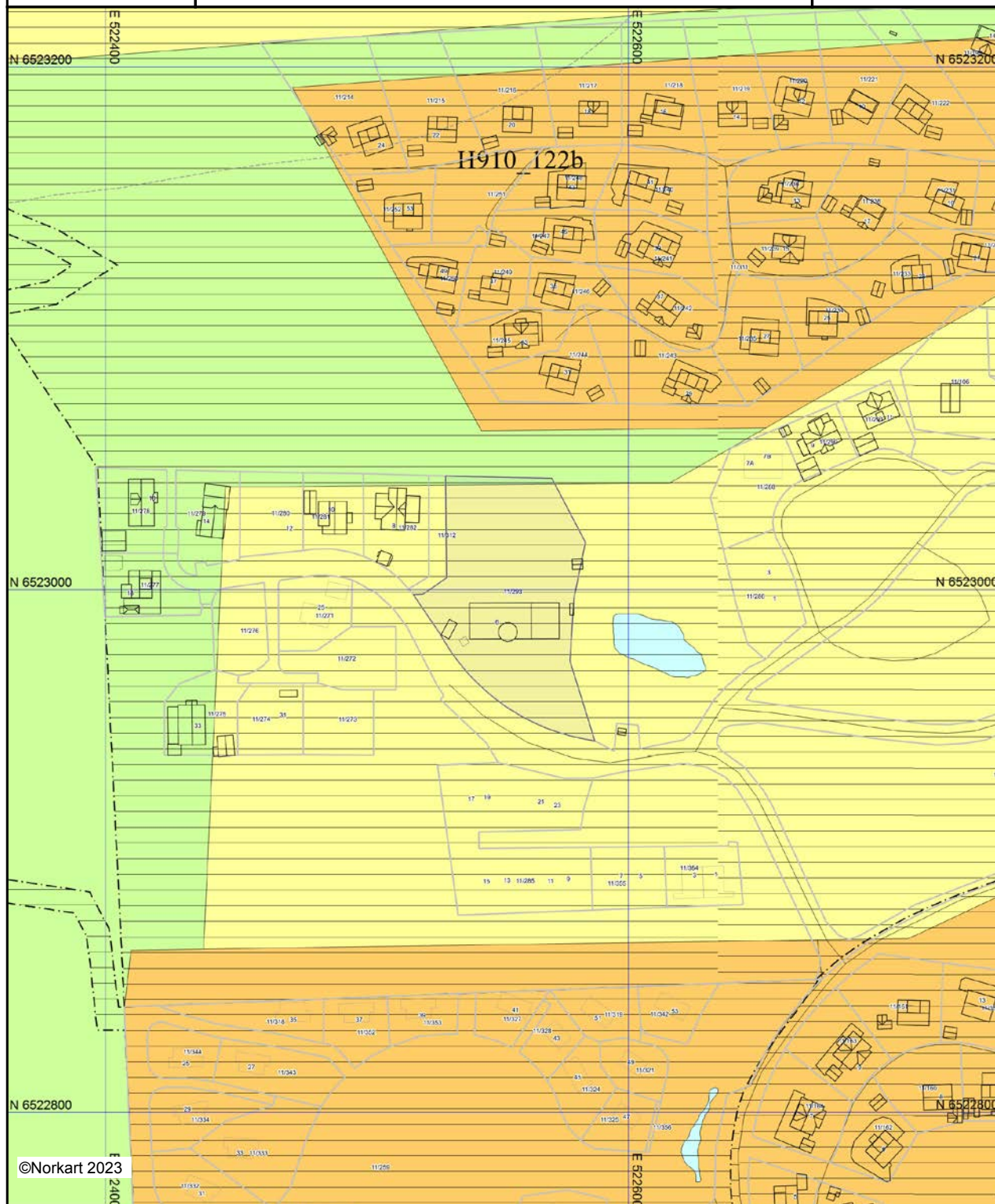
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/293
Adresse: Gevirveien 6
Dato: 05.12.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

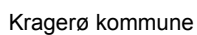
-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

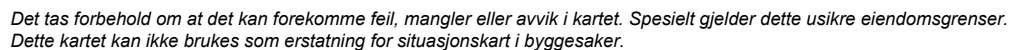
-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Eiendom: 11/293
Adresse: Gevirveien 6
Dato: 05.12.2023
Målestokk: 1:1000



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Stabbestad Barnehage	Beregnet areal	4451.7
Etablert dato	28.05.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.05.2018	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	11/293
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.05.2018 22.05.2018			11/8, 11/293, 11/311
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.05.2018 22.05.2018	Sak 18/00265 J 011/18	Tinglyst 10.08.2018	11/293 (-303,6), 11/312 (303,6) 11/8, 11/282, 11/311
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.10.2017 23.11.2017			11/8, 11/212, 11/259, 11/261, 11/271, 11/276, 11/277, 11/278, 11/279, 11/285, 11/286, 11/291, 11/293, 11/294
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.10.2017 21.11.2017			11/8, 11/14, 11/49, 11/55, 11/116, 11/242, 11/264, 11/266, 11/267, 11/268, 11/269, 11/272, 11/278, 11/285, 11/288, 11/293, 81/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2017 23.11.2017	Jnr. 083/17 Sak 17/02585	Tinglyst 19.03.2018	11/8 (-370130,1), 11/311 (370130,1) 0815-11/309, 2/10, 2/11, 2/14, 3/1, 11/4, 11/14, 11/42, 11/49, 11/52, 11/55, 11/64, 11/94, 11/100, 11/101, 11/103, 11/106, 11/115, 11/116, 11/131, 11/199, 11/200, 11/201, 11/202, 11/203, 11/204, 11/205, 11/206, 11/208, 11/210, 11/211, 11/214, 11/215, 11/216, 11/217, 11/218, 11/219, 11/220, 11/221, 11/222, 11/223, 11/224, 11/225, 11/228, 11/229, 11/230, 11/232, 11/233, 11/234, 11/235, 11/236, 11/239, 11/240, 11/241, 11/242, 11/243, 11/244, 11/245, 11/250, 11/252, 11/254, 11/256, 11/257, 11/259, 11/260, 11/261, 11/263, 11/264, 11/265, 11/266, 11/267, 11/268, 11/269, 11/271, 11/272, 11/273, 11/274, 11/275, 11/276, 11/277, 11/278, 11/279, 11/280, 11/281, 11/282, 11/285, 11/286, 11/287, 11/288, 11/290, 11/291, 11/293, 11/294, 81/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.05.2009 28.05.2009	J 028/09 M 044/66		11/8 (-4747,8), 11/293 (4747,8) 11/14, 11/282
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.04.2009 27.01.2010	J 106/08 M 088/67	Tinglyst 09.05.2012	11/8 (-715,2), 11/281 (715,3) 11/279, 11/280, 11/282, 11/293

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6523003.39	522553.3		Ja	4451.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRAGERØ KOMMUNE S963946902	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 128 3791 KRAGERØ	

Adresse

Vegadresse: Gevirveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3788 STABBESTAD	Kirkesogn	05090102 Levangsheia
Grunnkrets	105 Myra	Tettsted	
Valgkrets	1 Levangsheia		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300105185		Barnehage (612)	Ferdigattest (FA)	09.08.2012

1: Bygning 300105185: Barnehage (612), Ferdigattest 09.08.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Undervisning (P)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	352
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	352
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	370
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.12.2009	29.12.2009
Igangsettingstillatelse	26.01.2010	06.10.2010
Midlertidig brukstillatelse	05.10.2010	06.10.2010
Ferdigattest	09.08.2012	13.08.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gevirveien 6	-	11/293	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	352	352	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3814 - 11/293//

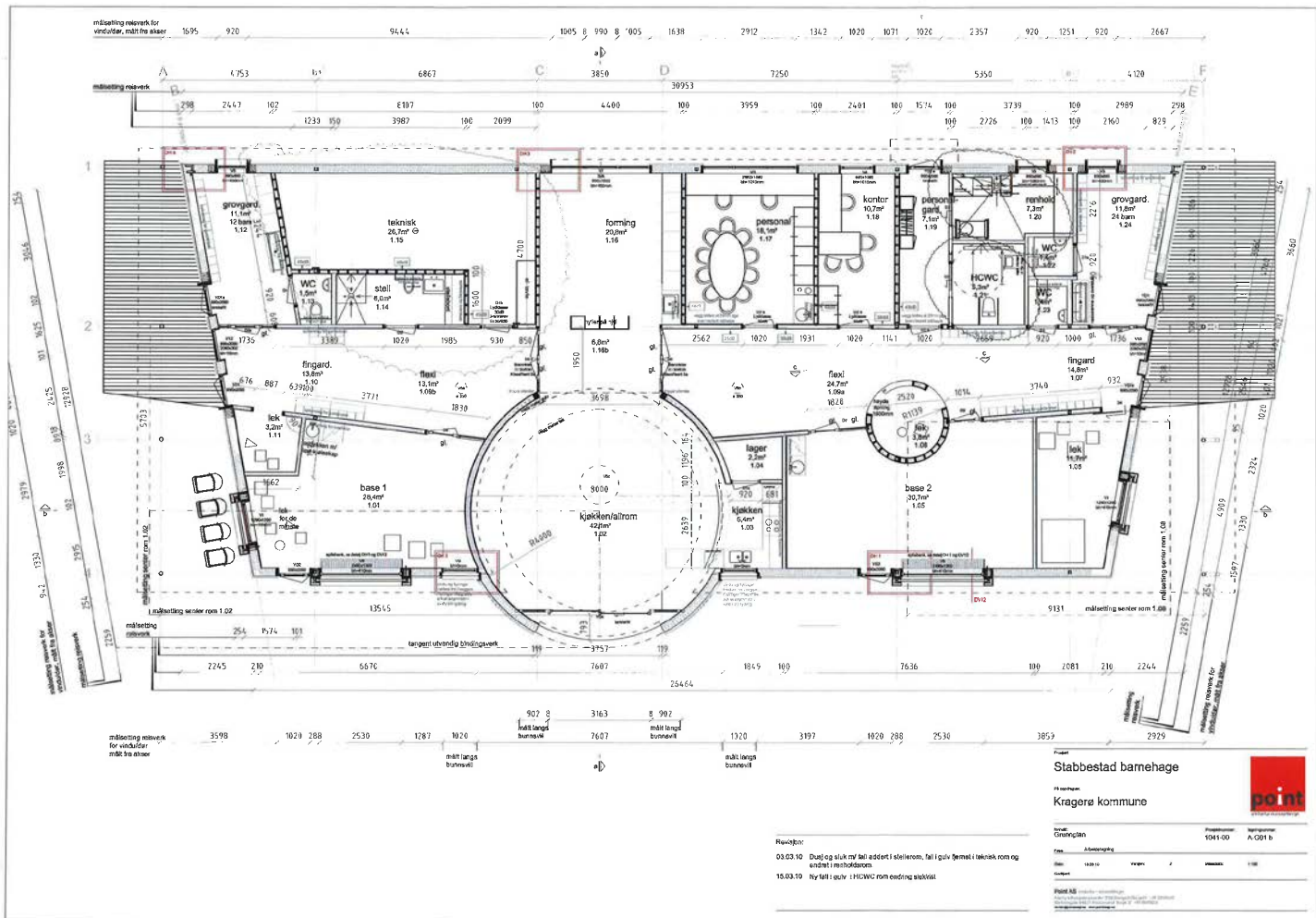


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

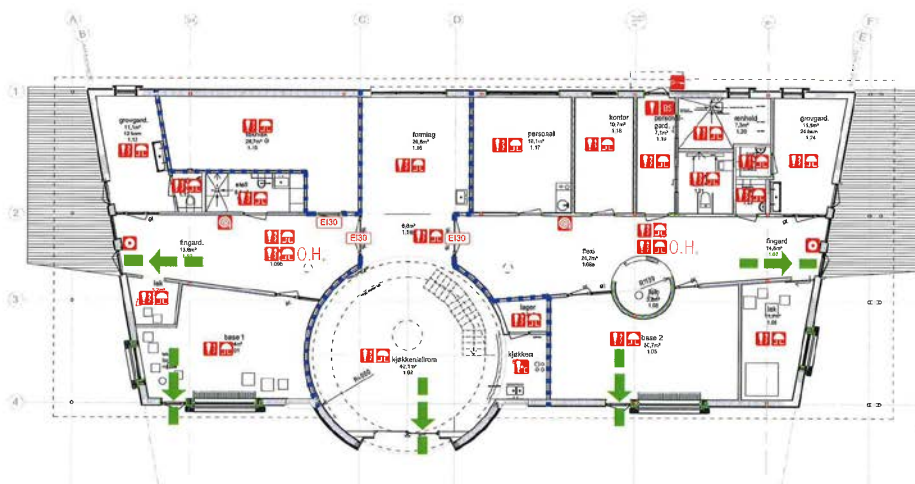
Areal		4 451,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6523003,39	Øst	522553,3
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6522996,69	522579,11	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,00	
2	6523018,18	522583,5	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			21,93	
3	6523042,63	522570,73	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,58	
4	6523043,54	522529,95	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			40,79	
5	6523004,51	522530,39	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			39,03	
6	6522998,38	522521,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			10,92	
7	6522998,23	522517,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			3,69	
8	6522982,66	522528,14	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			18,77	
9	6522942,17	522587,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			74,20	79,98
10	6522947,24	522585,57	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,31	
11	6522972,74	522577,62	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			26,71	





Hovedtilbud omfatter kompakt grusdekke som tegnet
 Opsjon: Asfaltdække der grus er tegnet





Branntekniske symboler	
	E1 30D-42,00 (B30)
	E1 30-S (B30)
	Nøkketaste
	Remningskrase
	Brannslange
	Manuell brannmelder
	Brannalarmusentral
	Varmedetektor
	Seriekoblet røykvarsler
	Seriekoblet røykvarsler over himling

#	REVISJON	TEGNER	KONTROL	DATE
PROSJEKT:				
STABBESTAD BARNEHAGE				
TEKSTANSVARE:				
KRAGERØ KOMMUNE				
BESKRIVELSE:				
PLAN 1.ETASJE				
TEGNINGSTYPE:				
BRANNTEGNING				
PAPIRFORMAT:	MALESTØR:	AREAL:		
A2	1:100	382 m²		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:		
ESE	YSK	22.10.2010		
TEGNINGSDOKUMENT:	ANVENDNINGEN:			
2209364-01-N01	1041 Plan 1			
AVGIVNINGSDOKUMENT:	PROSJEKTHANDLING:			
14328	2209364-01			
PROSJEKTBETJENING:		REVISJON:		
NBC		REVISJON 3		
NBC Brannteknisk		SINE 27/10/2010		
		SINE 27/10/2010		





Prosjekt			
Stabbestad barnehage			
Krajere kommune			
			
Klient		Prosjektnummer	
FASACTS nord		1041-00	
Type		Arkitekttegning	
Dato		10.10.19	
Skrevet		10.10.19	
Point AS er ansvarlig for tegningens innhold. Tegningens innhold er basert på de opplysningene som er gitt av kunden. Tegningens innhold er basert på de opplysningene som er gitt av kunden.			



Gevirveien 6

Lokal transport

 Kragerø Resort Linje 701	8 min  0.6 km
 Levangsheia skole Linje 701	19 min  1.5 km

Transport for lengre reiser

 Stabbestad ferjekai Linje 710, 711, 712	21 min  1.7 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 53 min 

Største bedrifter i området

	Ansatte
Kragerø Resort Drift AS	133
Kragerø Golf AS	34
Kragerø Kommune Stabbestad Omsorgsb...	22
Levangsheia Oppvekstsenter	10
Levangsheia Oppvekstsenter	6
Levangsheia Oppvekstsenter	3
Hytteservice Stabbestad Johannes Martinu...	
Marijon AS	
Sigurd Grønsberg	
Tecnogaz AS	
Eikenes Runar	
XLL Drevvatne	
Kragerø Resort Båttforening	
Kragerø Resort Utvikling AS	
Kragerø Resort AS	

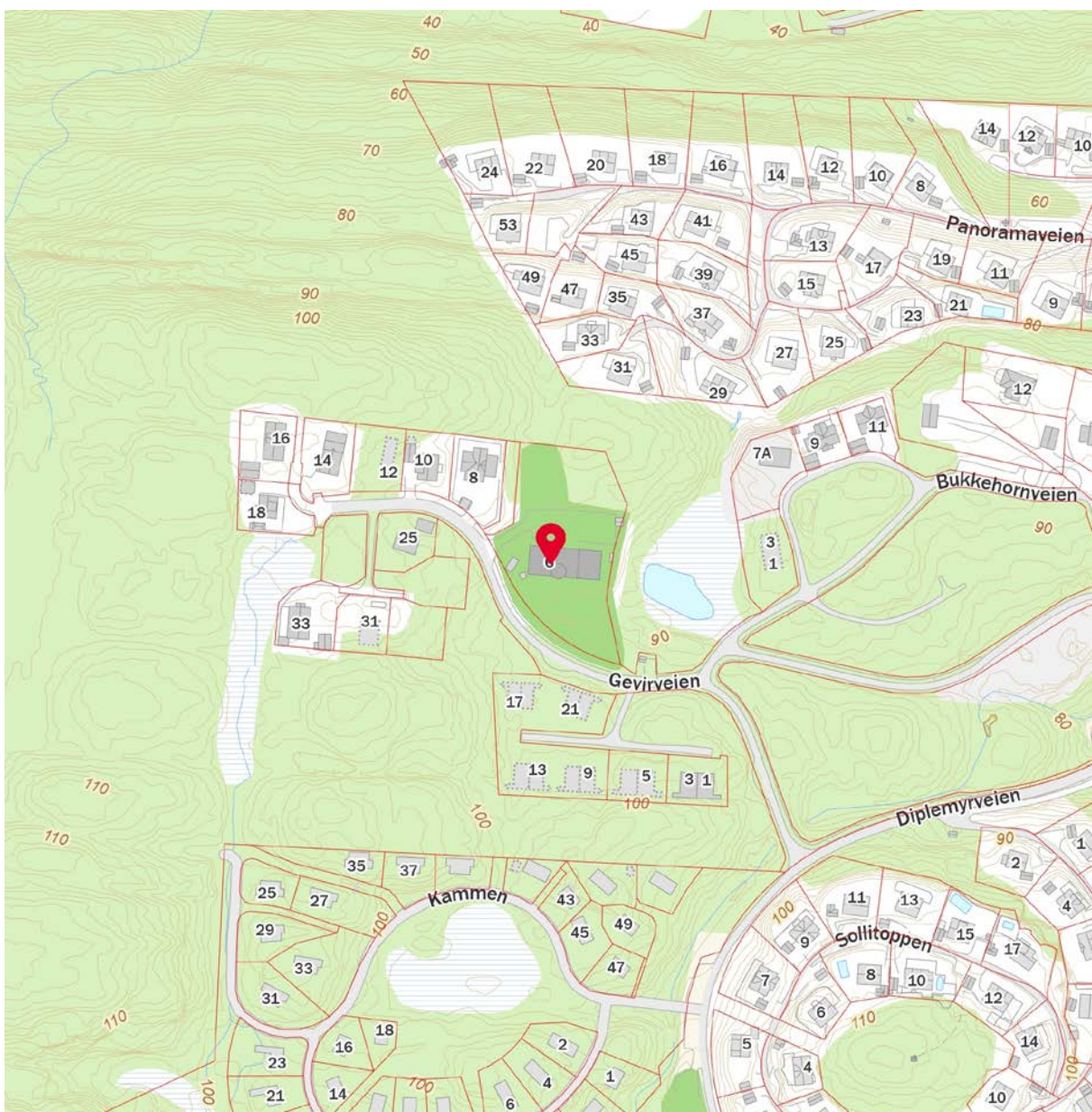
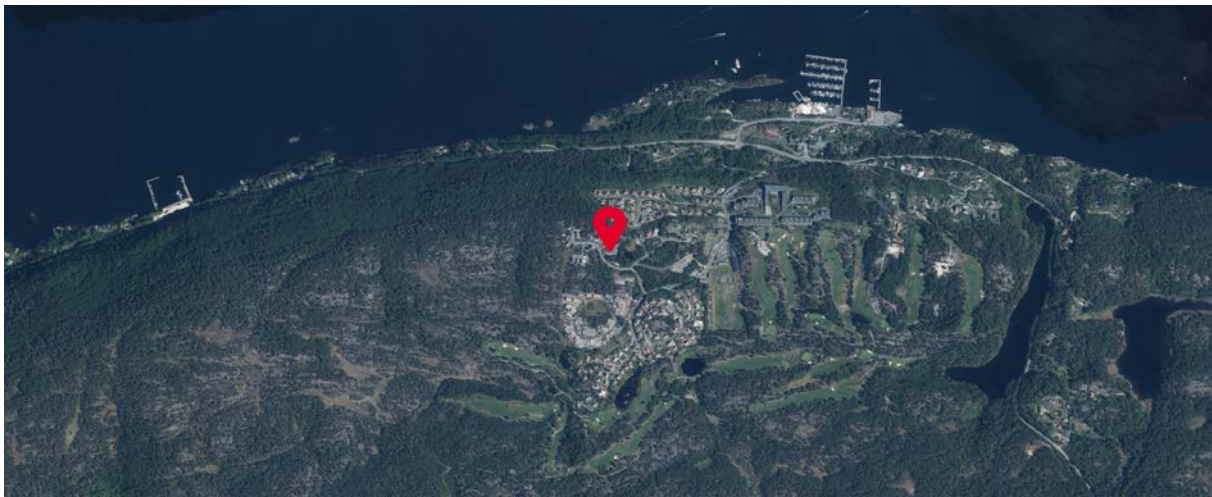
Treningssenter

 MOT Kragerø	30 min 
---	--

Dagligvare

Joker Westgaard	11 min 
Rema 1000 Sannidal	23 min 
Post i butikk	20.2 km

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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: Gevirveien 6
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn Bakke

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre