





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3770 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26, 3770 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Landbrukseiendom på vakre Jomfruland - med egen båthavn og hytte.

Hovedveien 1 – også kjent som Løkstad gård – er en stor og innholdsrik landbrukseiendom med sjeldent flott beliggenhet på idylliske Jomfruland. Eiendommen har egen båthavn, svært gode solforhold og kort vei til vakre sandstrender og naturrike omgivelser. Gården består av et romslig våningshus med to separate boenheter, totalt 8 soverom, 4 stuer, 2 bad, 2 kjøkken og flere boder og verandaer. Dette gir svært gode boforhold for storfamilier, generasjonsbolig eller utleiemuligheter.

Det har tidligere vært gårdsdrift med sauer og kuer på gården. Jomfruland har et rikt kulturliv, fantastiske turmuligheter, kaféer, badestrender – alt tilgjengelig via ferge, båttaxi eller egen båt.

Dette er en eiendom som kombinerer historie, sjarm og potensial – en sjelden mulighet på Jomfruland.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 15 000 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 29, bnr. 4
Total ink omk.:	Kr 15 000 000,-		Gnr. 29, bnr. 253
Selger:	Arne-Olav Løkstad		Gnr. 29, bnr. 26
			Gnr. 29, bnr. 251
Salgsobjekt:	Landbruk		
Eierform:	Eiet	Oppdragsnr.:	1302250052
Byggeår:	1860		
BRA-i/BRA Total	355/471 kvm		
Tomtstr.:	500000 m ²		
Soverom:	9		
Antall rom:	16		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	84
Andre vedlegg	86
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 355 m²

BRA - e: 116 m²

BRA totalt: 471 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 179 m² Hall m/trapp, gang, bod, bod/wc, 2 stuer, 2 spisestuer, 2 soverom, kjøkken og bad/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 98 m² Trapperom/gang, bad, stue og 5 soverom.

BRA-i: 78 m² Leilighet: Gang, 2 soverom, alkove, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 116 m² Vindfang, bad, kjøkken, stue/spisestue, 5 soverom og gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

500000 m²

Tomtebeskrivelse

Ifølge NIBIO Gårdskart er totalarealet til gården ca 570 mål. Salget omfatter 4 parseller (4 ulike gårds- og bruksnumre), og disse har areal spredt over store deler av Jomfruland. Det er ikke målebrev over de ulike parsellene, kun gamle skylddelingsforretninger som beskriver grensene. Fra de 4 parsellene er det fradelt en rekke tomter, og det totale arealet er med stor sannsynlighet lavere enn hva som

fremgår av NIBIO Gårdskart. Det antas at disse parsellene totalt utgjør nær 500 mål. Dette er kun et grovt anslag, og kjøper må ta høyde for at tomten kan være mindre enn anslått. Nedenfor er en kort beskrivelse av de ulike parsellene:

Hoved parsellen, gnr. 29, bnr. 4: Gården med innmark og all bygningsmasse ligger her. Parsellen er langstrakt, ca 1,8 km fra nordøstre til sydvestre del. Denne tomten er har et areal grovt anslått til 270 mål, hvorav nær 100 mål er dyrkbar mark (ca 67 mål fulldyrka jord og ca 30 mål overflatedyrka jord).

«Nordgården», gnr. 29, bnr. 26: Denne parsellen er utskilt fra Hasselgården (gnr. 29, bnr. 6) i 1913. Den er ubebygget og det er fradelt en rekke tomter fra denne mellom 1915 og 2011, og parsellen er ikke lenger sammenhengende, det er «tomtebiter» spredt over store deler av Jomfruland. Del av arealet ligger innenfor Nasjonalparken. Grovt anslag over total størrelse på disse spredte «tomtebitene» er 100 mål.

«Nordhagen», gnr. 29, bnr. 251: Denne parsellen er ca 70 mål med fulldyrka jord, og er siden 50-tallet knyttet opp mot gårdsdriften på Løkstad Gård.

«Haganeskauen», gnr. 29, bnr. 253: Denne parsellen utgjør ca 40 mål hvorav ca 35 mål er skog og ca 5 mål rullesteinstrand.

Beliggenhet

Gården ligger svært flott til med egen båthavn. Svært solrikt. Flotte sandstrender. Den langstrakte øya har et helt eget landskap, bestående av rullesteinstrender, gygne åkrer, parklignende løvskog, grønne enger, myke sandstrender, granskog, eikeskog og om våren tette hvitveistepper, som har blitt så kjent at folk ene og alene reiser ut for å beundre blomstringen. Dette landskapet har inspirert malere og forfattere i flere århundrer, blant annet Theodor Kittelsen. Hans kjente maleri "Nøkken i tjernet" er malt fra Tårntjenna.

På øya finner vi Jomfruland fyr, som er 22 meter høyt og ble tent for første gang i oktober 1839. Typisk for øya er også de mange steingjerdene, i tillegg er det et fantastisk turområde - det finnes unike veier og stier over hele øya. Og selv om øya ikke er så lang, kun 7 km, så er den ideell for sykling. Øya har også et rikt fugleliv, og en spesiell botanikk.

Det er 2 kafeer/restauranter på øya; Okidokk og Tårnbrygga/Haga som ligger ca 2 km unna.

Ellers har Jomfruland ca. 60 fastboende, og det er et rikt kulturliv på øya med bl.a. vertshus og kafe, konserter og kunstutstillinger.

Service tilbud:

Eiendommen, Løkstad Gård, ligger i enden av Hovedveien i syd/ vestlig retning på vakre Jomfruland, med adkomst via daglige fergeforbindelser, båt-taxi eller egen båt. Det er bilvei helt frem fra ferjeleiet. Ved Aasvik Brygge, ligger Jomfruland Camping og Okidokk Mat & Drikke, samt en hyggelig sommerbutikk som heter Sjarm. Om du har lyst på en rusletur tar det ca 1 timer å gå til Jomfruland fyr, hvor du kan stoppe innom Haga kystkafé som ligger like i nærheten.

I løpet av sommeren er det flere kunstutstillinger på øya som er vel verdt et besøk. Alle ligger i Tårnområdet ved Hovedveien, rett ovenfor Tårnbrygga. Det er blant annet utstillinger i skolestua, velhuset, fyrmesterboligen og på Galleri Skagerak.

Dagligvarehandelen kan gjøres i Kragerø sentrum. Spar i Kirkebukta har flere båtplasser, noe som gir mulighet til å gjennomføre handleturen i båt. Ved brygga finner du også Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Kragerø flere nisjebutikker, forretninger, interiørbutikker og gallerier. Det er også kort vei til Amfi Kragerø i Sannidal som innehar 20 butikker og virksomheter.

Adkomst

Øya har adkomst via bilferge, og bilen kan parkeres på gårdsplass.

Bebyggelsen

Området er bebygget med både gårder, fritids- og boligeiendommer.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med opprinnelig del fra ca. 1860, tilbygd og ombygd i 1937 og 2009.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Det er vinduer med isolerglass.

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at bad er oppgradert av både faglært og han selv. Selger husker ikke hvem den faglærte var. Tettesjikt/sluk/membran ble oppgradert.

Hjallum la nye rør i rør knyttet til vann og avløp.

Selger opplyser om at det kom vann i kjelleren under en flom.

Den nye pipa har fått ny feieluke.

El-anlegget har fått en oppgradering. Arbeidet er utført av Jørgensen og Morten Nupen (både faglærte og ufaglærte). El-anlegget ble kontrollert for 5 år siden.

Det har vært utført arbeid på terrassen av selger selv.

Selger opplyser også om at eiendommen selges med en utleiedel (leilighet i 2.etg).

Utleiedelen har bestått siden 1938.

Både selger og megler råder interessenter til å gjennomgå tilstandsrapport for utfyllende informasjon knyttet til eiendommens tilstand.

Innhold

Hovedveien 1 består av en stor og innholdsrik enebolig, hytte, låve og et eldre verksted.

Eneboligen går over 2 etasjer og inneholder:

1.etg: Hall m/trapp, gang, bod, bod/wc, 2 stuer, 2 spisestuer, 2 soverom, kjøkken og bad/vaskerom

2.etg: Trapperom/gang, bad, stue og 5 soverom.

2.etg leilighet: Leilighet: Gang, 2 soverom, alkove, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

Hytta har alt på ett plan, og består av:

Vindfang, bad, kjøkken, stue/spisestue, 5 soverom og gang.

Standard

HOVEDHUS:

Hovedhuset er først oppført ca 1860, 2. etg. ble påbygd i 1938. Siste store oppgradering av eiendommen ble gjort i 2009, da ble det meste av kledningen skiftet. Enkelte partier av kledningen fra opprinnelsesåret, 1860 er fortsatt bevart. Det ble gjort en del innvendige oppgraderinger samme år. Taket ble lagt om i 1985, og består av solide stålplater. De fleste vinduene ble skiftet ut i 2009, vinduer i stue(salen) og spisestue(spisesalen) er av eldre dato.

Det romslige og innholdsrike våningshuset har en separat boenhet i 2.etg. Totalt inneholder eiendommen hele 5 stuer, 3 bad, 8 soverom, 3 ganger, entré, 5 boder og 3 verandaer – noe som gir svært gode boforhold for storfamilier eller flere generasjoner.

Boenhetene har adskilte løsninger i 2. etasje, mens det i 1. etasje er åpen forbindelse via dører, noe som gir fleksibilitet i bruk – enten som én stor bolig eller som to separate enheter.

Boligens entré ønsker deg velkommen inn i en flislagt gang som har dør til ny og gammel stue i første etasje. Gamlestuen er kalt "salen", og tilknyttet spisestue kalt "spisesalen". Den sjarmerende salen har et herskabelig preg med tapetserte vegger og malt himling, det er gamle (muligens originale) gulv- og taklister. Fra salen er det

skyvedør til spisesalen med teppebelagt gulv, brystpanel på veggene og panel i taket. Begge stuen byr på flott utsikt mot sjøen, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

I denne etasjen finner du to soverom – det ene med adkomst fra gangen, det andre fra stuen. Begge rommene har en praktisk størrelse og er innredet med eldre tregulv samt panel på både vegger og i tak.

Fra både spisesalen og gangen er det tilgang til boligens andre del, som inneholder stue, kjøkken og bad/wc. Stuen er romslig og har utgang til en stor, nordvestvendt veranda – perfekt for solrike ettermiddager og kvelder. Her er det laminatgulv, vegger med plater og panel i taket.

Kjøkkenet er innredet med en profilert kjøkkeninnredning, benkeplate i tre og integrerte hvitevarer. Overflater består av eldre tregulv, panel på vegger og tak. Også herfra er det utgang til verandaen, noe som skaper en fin flyt mellom inne- og uterom.

Badet, som nås fra kjøkkenet, er romslig og holder en enkel standard med flislagte gulv og vegger, samt panel i himlingen med spotter. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med underskap, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Det er adkomst til 2. etasje både fra gangen ved entréen og fra stue 2 ved kjøkkenet. Trappen fra gangen fører opp til en separat leilighet som inneholder to soverom, bad, stue, kjøkken og bod. Innvendig har leiligheten hovedsakelig panel på vegger og i himling, samt tregulv og teppe på gulvene. Fra både stue og kjøkken er det utsikt mot sjøen, og fra hovedsoverommet er det utgang til en sørøstvendt veranda med gode solforhold.

Fra stue 2 fører trappen opp til en gang som gir direkte adkomst til fem praktiske soverom og et bad. I denne etasjen finner du også en romslig stue med utgang til en sørvestvendt veranda med gode solforhold. Gulvene består av eldre tregulv og teppe, mens vegger og himlinger har overflater med panel.

HYTTE

Hytta ble opprinnelig oppført i 1973 og ble tilbygd i 1993. Den er oppført over ett plan og har tak og utvendig kledning av eldre dato. Innvendig fremstår hytta med hovedsakelig eldre tregulv og laminat, samt vegger med malt panel og strie. Himlingen består i all hovedsak av panel. I stuen står det en peis som fortsatt er i bruk og gir både varme og hyggelig atmosfære.

Hytta har i senere år vært leid ut på langtidsbasis til stabile leietakere.

LÅVE

Det har tidligere vært aktiv gårdsdrift på eiendommen, hvor låven ble benyttet som en sentral del av driften. Låven står i dag uten fast bruk, men med muligheter for ny anvendelse.

VERKSTED

Verkstedbygningen er i dag i svært dårlig teknisk stand, og vurderes som kondemnabel.

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.

ENEBOLIG

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er funnet spor etter treskadeinnsjekter, antatt blåbukk. Dette er en bille som lever av laget som er mellom barken og veden. Blåbukk skader ikke takkonstruksjonens bæreevne. Det tas forbehold om at det kan finnes spor etter andre treskadeinnsjekter, for eksempel husbukk, i andre deler av konstruksjonen.
- Eldre vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.
- Dører: På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Dører med alders- og værslitasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke og rekkverk med alders- og bruksslitasje. Dekke og rekkverk har noe skjevheter.

INNVENDIG

- Overflater: Det er en del uferdige overflater og belistning. Det er bruksmerker og bruksslitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevhetene er ikke nødvendigvis større enn normalt i forhold til alder og byggemåte.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge radonkartet på geo.ngu.no, er det det moderate til lave radonforekomster i dette området
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er manglende ildfaste plater foran ildsteder.

- Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det ble målt fukt i treverket i krypkjelleren på 24 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg. Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller). Det vites ikke om det er et aktivt angrep. Generelt anses kryp kjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapper 2: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene har alders- og bruksslitasje.
- Kjøkken 1.etg overflater og innredning: Innredning med alders- og bruksslitasje
- Bad/vaskerom 1.etg vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Panelplater er ikke godkjent i våtsoner (området bak dusjkabinett og ved servant er våtsoner).
- Bad/vaskerom 1.etg gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Stedvis er det løse/manglende fuger.
- Bad/vaskerom 1.etg sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad/vaskerom 1.etg sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er sprekker i dusjkabinettets gulv
- Bad/vaskerom 2.etg vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i våtsonen ved dusjhjørnet. Veggplatene er ikke montert ihht. anvisningen. Det mangler list med silikon/fugemasse i underkant av platene
- Bad/vaskerom 2.etg gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.
- Bad/vaskerom 2.etg sluk membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er sprekker i belegget rundt klemringen til sluket.

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

- Andre utvendige forhold: Tilbygg har blitt skadet i uvær

INNVENDIG

- Bad/vaskerom 1.etg ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon
- Bad 2.etg generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Toalettrom leilighet 2.etg overflater: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

HYTTE

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen
- Nedløp og beslag: Det er ikke montert takrenner, nedløp eller snøfangere.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Vinduer: Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

INNVENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Kjøkken 1.etg overflater og innredning: Innredning med alders- og bruksslitasje

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Forhold som har fått TG3:

INNVENDIG

- Bad 1.etg generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke sluk i gulv. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Sør Takst AS ved Thomas Kildahl, datert: 27.03.2025

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

4 enkle garasjer + mange biloppstillingsplasser.

Solforhold

Sol fra ca kl 05 til 22 sommerstid.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Til eiendommen medfølger bryggeanlegget som ligger nordvest for gården. På bryggeanlegget er det i dag leid ut 30 båtplasser, hvorav 3 benyttes vederlagsfritt. Basert på dagens leieforhold har tidligere eier hatt en årlig leieinntekt på ca. kr 105 000 fra bryggeanlegget. I tillegg leies hytta ut med en årlig inntekt på ca. kr 80 000. Samlet gir dette en total årlig leieinntekt på ca. kr 185 000. For nærmere info om hvilken eiendommer som har rett til båtplass, se under "Tinglyste heftelser og rettigheter".

I tillegg til taksten som er lagt til grunn i salgsoppgaven, foreligger det også en ytterligere landbrukstakst utarbeidet av Byggtakst Elverum AS datert 01.07.2025. Denne taksten er tilgjengelig ved henvendelse til megler.

Energi

Oppvarming

3 vedovn, varmepumpe og elektrisk

Info strømforbruk

Selger informerer om at årlig forbruk er ca 35000 kWh

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 000 000

Kommunale avgifter

Kr 110 898

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, septik, miljø- og tilsynsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

Totalt utgjør årsprognose for kommunale avgifter inklusiv eiendomsskatt kr 129 688,-.

Av dette beløpet er nær 60% knyttet til forbruk vann. Eiendommen har vannmåler, i fm. gårdsdriften har det vært brukt mye vann. Størrelsen på de kommunale gebyrene avhenger i stor grad av vannforbruket. Det gjøres oppmerksom på at det også kan forekomme variasjon i avgiftene som følge eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 18 790

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 494 391

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 4 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 253 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 26 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 251 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Dagboknummer 693, tinglyst 24.04.1965 - SKYLDELINGSFORRETNING:
Skylddelingsforretning av gården Løkstad 29/4 (hovedveien 1).

Dagboknummer 1380, tinglyst 27.08.1965 - FESTE KONTRAKT:
Grunneier av 29/4 (hovedveien 1) bortfester tomten 29/197 (Utsiaveien 49) som ble til ved skylddelingsforretning. Festeren får et tidsrom på 99 år, og etter vilkåret om at tomten ligger til utsiden, og forøvrig som beskrevet i skylddelingsforretning.

Dagboknummer 344, tinglyst 28.01.1976 - SKYLDDELINGSFORRETNING:
Skylddelingsforretning av gården Løkstad 29/4 (hovedveien 1).

Dagboknummer 549, tinglyst 15.02.1977 - FESTE KONTRAKT:
Grunneier av 29/4 (hovedveien 1) bortfester tomten 29/283 (Skaddenveien 18) som ble til ved skylddelingsforretning. Festeren får et tidsrom på 99 år, og etter vilkåret om at tomten ligger som beskrevet i skylddelingsforretning.

Dagboknummer 491, tinglyst 27.02.1975 - SKYLDDELINGSFORRETNING:
Skylddelingsforretning av gården Løkstad (hovedveien 1)

Dagboknummer 2865, tinglyst 21.10.1991 – BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK/VEG:
Dokumentet er en festekontrakt med bnr. 326 (Skaddenveien 16), og angir rett for bnr. 326 til vei, fremføring av strøm, telefon, kabel, vann og kloakk samt baderett.

Dagboknummer 572, tinglyst 05.03.1999 – BESTEMMELSE OM VANN/
KLOAKKLEDNING:
Dokumentet er et skjøte hvor fester av bnr. 320 (skaddenveien 11) kjøper tomten for 200 000,-. Bnr. 320 gis samtidig rett til brygge plass, veirett samt å legge vann og avløp over eiendommen.

Dagboknummer 573, tinglyst 05.03.1999 – BESTEMMELSE OM VANN/
KLOAKKLEDNING:
Dokumentet er et skjøte hvor fester av bnr. 324 (Skaddenveien 13) kjøper tomten for 200 000,-. Bnr. 320 gis samtidig rett til brygge plass, veirett samt å legge vann og avløp over eiendommen.

Dagboknummer 639776, tinglyst 01.09.2009 - FREDNINGSVEDTAK:
Forskrift om verneplan for Olofjorden.

Dagboknummer 199991, tinglyst 09.03.2012 - SKJØTE:
29/273 (skaddenveien 9) har veirett over Løkstad gård, med vedlikeholdsplikt.

Dagboknummer 1118612, tinglyst 09.08.2018 - SKJØTE:
29/322 (skaddenveien 15) har rett til veg og baderett på anvist sted.

Dagboknummer 1470871, tinglyst 29.10.2018- SKJØTE:
29/239 (skaddenveien 22) Har rett til Adkomstvei over Løkstad gård, baderett på anvist sted, rett til å legge ledninger.

Dagboknummer 1523252, tinglyst 08.11.2018 - SKJØTE:
29/325 (skaddenveien 5) har rett til båtplass ved vedlikehold av ledninger og inngjerding av tomt.

Dagboknummer 443092, tinglyst 03.06.2013 - FESTE KONTRAKT:
29/237 (Skaddenveien 3) har rett til å leie båt plass på anvist sted, veirett over 29/4 (Løkstad). Plikt til å dele utgifter ved vedlikehold av vei, og inngjerding av tomt.

Dagboknummer 400, tinglyst 06.04.1951 - BESTEMMELSE OM VEG:
Dokumentet angir rett til vei for gnr. 29, bnr. 58 beliggende nordvest på øya.

Dagboknummer 1024, tinglyst 06.08.1956 – BESTEMMELSE OM GJERDE:
En rekke grunneiere herunder eier av Løkstad gård gir vegrett for offentlig ferdsel på anlagt veg fra Løkstad til Øytangen. Av dokumentet fremgår det at «Grunneieren plikter selv gjerdehold på sin grunn».

Dagboknummer 788, tinglyst 22.04.1971 – BRUKSRETT:
Dokumentet er en avtale om bruk av vei, signert av grunneiere på Jomfruland.
Dokumentet antas kun å ha historisk betydning.

Dagboknummer 20520, tinglyst 06.01.2017 - FORSKRIFT OM VERN AV JOMFRULAND NASJONALPARK:

Beskriver spesielle vern/hensyn som tas i ulike soner på Jomfruland. Formålet med denne forskriften er å ta vare på naturtyper på land og i vann, samt. kystlandskap, kulturminner og vitenskapelige referanseområdet. Alle eiendommer som berøres av forskriften er opplyst om på side 1 under "§2 avgrensning".

Følgende gårds- og bruksnummer har rett til båt plass:

29/230 (Skaddenveien 1)
29/231 (Skaddenveien 6)
29/232 (Skaddenveien 8)
29/233 (Skaddenveien 10)
29/235 (Skaddenveien 14)
29/236 (Skaddenveien 16)
29/242 (Skaddenveien 28)
29/243 (Skaddenveien 30)
29/320 (Skaddenveien 11)
29/324 (Skaddenveien 13)
29/237 (Skaddenveien 3)
29/325 (Skaddenveien 5)

Følgende gårds- og bruksnummer har rett til Vei:

29/117 (Utsiaveien 49)
29/118 (Utsiaveien 47)

29/133 (Skaddenveien 17)
29/79 (Hovedveien 10)
29/96 (Utsiaveien 45)
29/198 (Utsiaveien 51)
29/220 (Solstad II)
29/230 (Skaddenveien 1)
29/231 (Skaddenveien 6)
29/232 (Skaddenveien 8)
29/233 (Skaddenveien 10)
29/235 (Skaddenveien 14)
29/236 (Skaddenveien 16)
29/242 (Skaddenveien 28)
29/242 (Skaddenveien 28)
29/243 (Skaddenveien 30)
29/95 (Utsiaveien 43)
29/301 (Hovedveien 12)
29/326 (Hovedveien 9)
29/320 (Skaddenveien 11)
29/324 (Skaddenveien 13)
29/279 (Skaddenveien 9)
29/237 (Skaddenveien 3)
29/322 (Skaddenveien 15)
29/239 (Skaddenveien 22)
29/325 (Skaddenveien 5)

Dagboknummer 903931 ERKLÆRING/AVTALE:

Dokumentet er en samlepost av tinglyste bestemmelser på hovedbruket (eiendommen denne er skilt ut fra). Ved fradeling vil tinglyste merknader på hovedbruket følge parsellen som fradeles. Fradeling er skjedd i 1836 fra gnr. 29, bnr. 1. Detaljer om tinglyste bestemmelser på denne (hovedbruket) ligger i gammel grunnbok, denne er ikke innhentet/sjekket. Det antas at denne merknaden kun har historisk betydning, den vil bli liggende på eiendommen som en heftelse.

Diverse bestemmelser om veg og adkomstrett tinglyst på 50-, 60-, 70- og 80-tallet:
Disse tinglyste bestemmelsene gir bl.a. faste rettigheter til vei/adkomst, båt plass, brønn/vann/kloakk (herunder fremføring av vann og kloakk over gården) og fremføring av strøm. For disse tinglyste bestemmelsene har vi ikke innhentet detaljer om hvilke eiendommer som har/praktiserer slike rettigheter. I salgsoppgaven side SETT INN fremgår det antall rettighetshavere til båt plass, og hvilke årlige inntekter selger p.t. har på disse.

Det er kun servitutter/heftelser for hovedeiendommen som er innhentet og vurdert, se kommentarer nedenfor. Hva gjelder tilleggskomter er det også her en rekke tinglyste bestemmelser. Disse er ikke innhentet.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. For hovedhuset, låve og verksted er mangel på slike dokumenter som forventet, ut fra oppføringstidspunkt (også tilbygget av 2. etg. hovedbolig).

Hytta

Det er mottatt byggetegninger for hytta fra kommunen. Innholdet i disse samsvarer delvis med dagens løsning. De nyeste byggetegningene er datert 02.11.1993, og omhandler tilbygget på hytta. Avvikene omhandler soverom og vinduer.

Alle vinduene på hyttas nordvestlige fasade er skiftet ut, og det er i dag fem vinduer i stedet for fire.

Fasaden i sydøst har i dag 5 vinduer i stedet for 6 som på tegningene.

Fasadetegningene fra 1993 viser at det var ett vindu på nordøst siden av hytta. I dag er vinduet fjernet.

Fasade sydvest har i dag bare ett vindu fra kjøkkenet, samt utgang til terrasse.

Plantegningen fra 1993 avviker noe fra dagens løsning. Boden er i dag omgjort til bad, og det opprinnelige soverommet nordøst i hytta er delt i to. I forbindelse med dette ble skapene fjernet og det satt opp en skillevegg for å etablere to separate soverom. Det ble samtidig satt inn ett vindu i hvert rom, noe som forklarer avvikene mellom dagens vindusløsninger og de opprinnelige tegningene. Skapet mellom soverommene er fjernet, og gangen er utvidet. De to soverommene nordøst i hytta har nå fått separate innganger og hvert sitt vindu, slik at alle soverommene har ett vindu hver.

For øvrig samsvarer dagens planløsning med de godkjente byggetegningene.

Fasadeendringer er søknadspliktig, og kjøper overtar risiko i denne forbindelse.

Vei, vann og avløp

Privat vei, offentlig vann og septiktank. Kragerø kommune fører tilsyn med private avløpsanlegg (slik som septik og private renseanlegg). Kjøper må påregne krav om tilkobling til offentlig kloakk, evt. oppgradering av avløpsanlegget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i hovedsak regulert til jord- og skogbruk (279 965 m²) og er en del av reguleringsplan for Løkstad gård. I tillegg er delareal av eiendommen også regulert til

fritidsbebyggelse (27 334 m²), kjørevei (6 305 m²), bolig (644 m²), annet spesialområde/renovasjon (709 m²), høyspenningsanlegg (352 m²), kai (203 m²) og friluftsområde (13 006 m²). Arealene er hentet fra planopplysninger fra Kragerø kommune, og avvik kan forekomme. En del av eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Østre og Vestre Saltverksmyr (Jomfruland) og er regulert til friluftsområde (1 607 m²), friluftsområde i sjø/vassdrag (275 m²) og fritidsbebyggelse (51 m²). Reguleringsplankart og bestemmelser er vedlagt salgsoppgave.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030, hvor eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR (319 681 m²). Delareal av eiendommen ligger også i område med følgende formål: båndlegging etter lov om naturvern (8 425 m²), bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (7 090 m²), kombinert bebyggelse og anleggsformål (61 m²), fritids- og turistformål (7 683 m²), friområde (250 m²), småbåthavn (612 m²) og høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (1 084 m²). Det er angitt at reguleringsplan fortsatt skal gjelde (for 323 419 m² av 344 886 m²).

Deler av den ytre skjærgården i Kragerø er regulert til nasjonalpark - Jomfruland nasjonalpark. Dette omhandler primært områder i sjøen, med tilstøtende strandsoner på Stråholmen, nordlige og sydlige deler av Jomfruland og holmer og skjær utenfor Oterøy, Skåtøy, Portør og Levang. Mer om nasjonalparken kan leses her: jomfrulandnasjonalpark.no. Deler av eiendommen omfattes av Jomfruland nasjonalpark, og ligger i båndleggingsområdet. Dette gjelder eiendommen gnr. 29, bnr. 26 og deler av gnr. 29, bnr. 253.

Deler av eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Verneklasse/SEFRAK

Det er kulturminner på eiendommen i form av et røysfelt sørvest på eiendommen, ut mot Skadden, ved Kjemperøysa. Hele dette området er automatisk fredet. Består av seks arkeologiske minner(gravminner). KulturminneID 71063 (1-6). I tillegg er det et arkeologisk minne i form av funnsted av spinnehjul fra eldre jernalder i nærheten og vest for røysfeltet. KulturminneID 305143. Vernestatus står som uavklart.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med

grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper har tatt på seg risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

15 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

15 000 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 015 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 018 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke 25.000,- og oppgjørsvederlag på kr 4900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49000,-, Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25.000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler bistås av

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Oppdragstaker

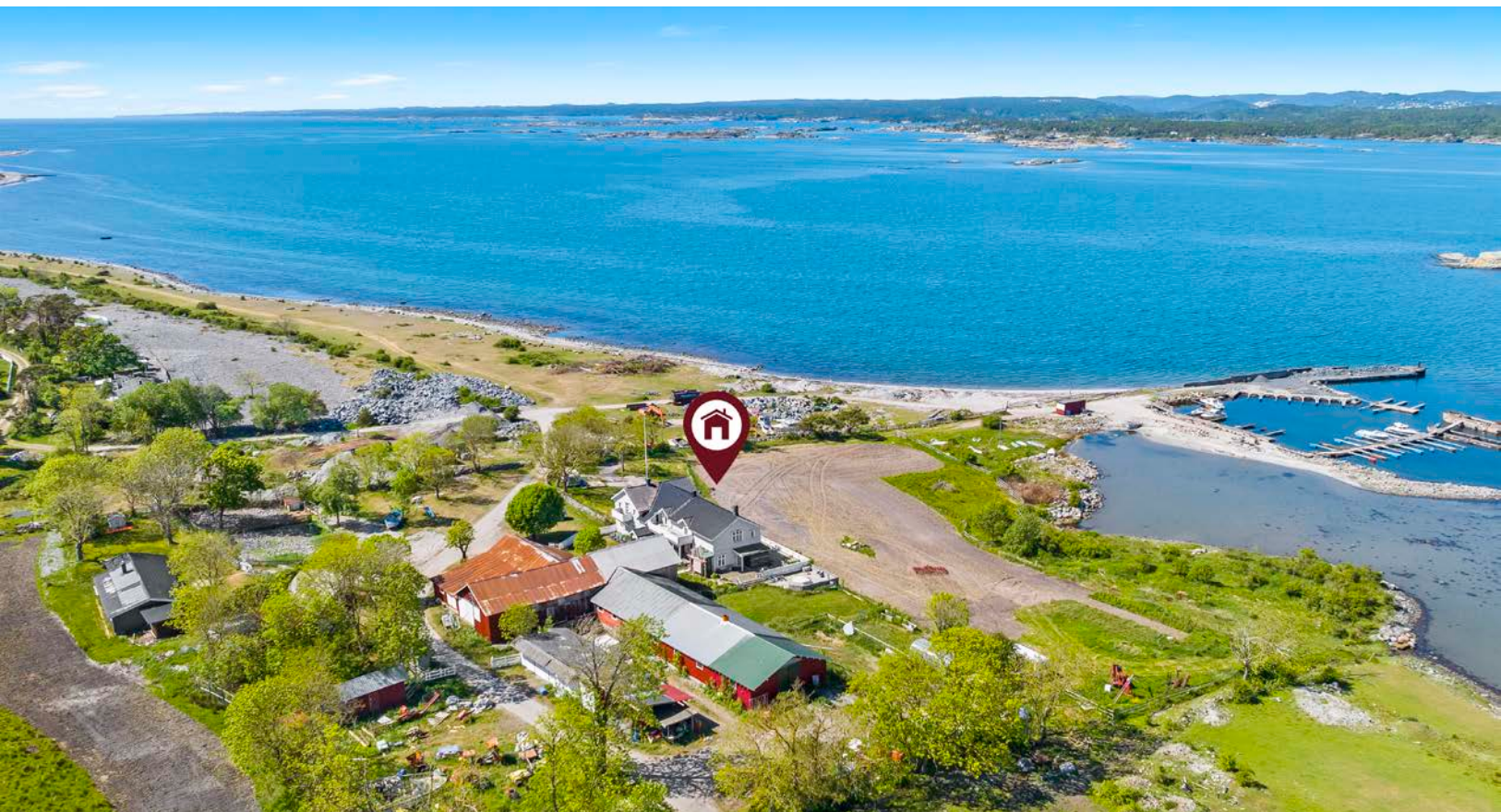
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

11.07.2025



Velkommen til Hovedveien 1 på Jomfruland!



Hovedveien 1 – også kjent som Løkstad gård – er en stor og innholdsrik landbrukseiendom med sjelden flott beliggenhet på idylliske Jomfruland.



Gården består av et romslig bolighus, låve, fjøs, verksted og en hytte.



Nordvest for gården ligger bryggeanlegget, med plass til mellom 30-35 båter.



Bolighuset er romslig og går over to etasjer. I andre etasje er det en separat boenhet.



Entrè til hovedplan i sørøst.

Entrèen tar deg gjennom en flislagt gang, og rett inn i salen. Salen er romslig og har et herskabelig preg. Herfra er det utsikt.







Fra salen er det adkomst til spisesalen.



Romslig spisesal med plass til mange gjester og pen utsikt mot sjø.



Videre er det adkomst til stue, som har utgang til en romslig og solrik veranda.



Fra verandaen er det panoramautsikt mot kragerøskjergården.



Fra stue er det videre adkomst til det romslige kjøkkenet. Her er det også plass til en spisegruppe



Kjøkkenet består av profilerte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og godt med skaplass.





Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til badet.



Badet inneholder dusj, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Det er 2 soverom på hovedplan. Dette er soverom 1.

Hovedveien 1

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.



Fra gangen er det trappeoppgang til en separat boenhet. Denne inneholder stue, kjøkken, 2 soverom og bad.



Kjøkkenet består av en slett innredning, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer.



Fra både kjøkken og stue er det utsikt mot sjø.

Hovedveien 1

2. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Den andre enheten i 2.etg har trappeoppgang fra stuen. Her er det 5 soverom, stue og bad. Dette er soverom 1.



Utsikt fra soverom 1.



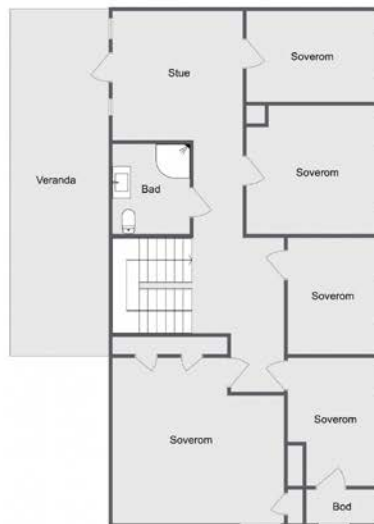
Soverom 2 med tilhørende bod.



Hefra er det også utsikt.

Hovedveien 1

2. Etasje



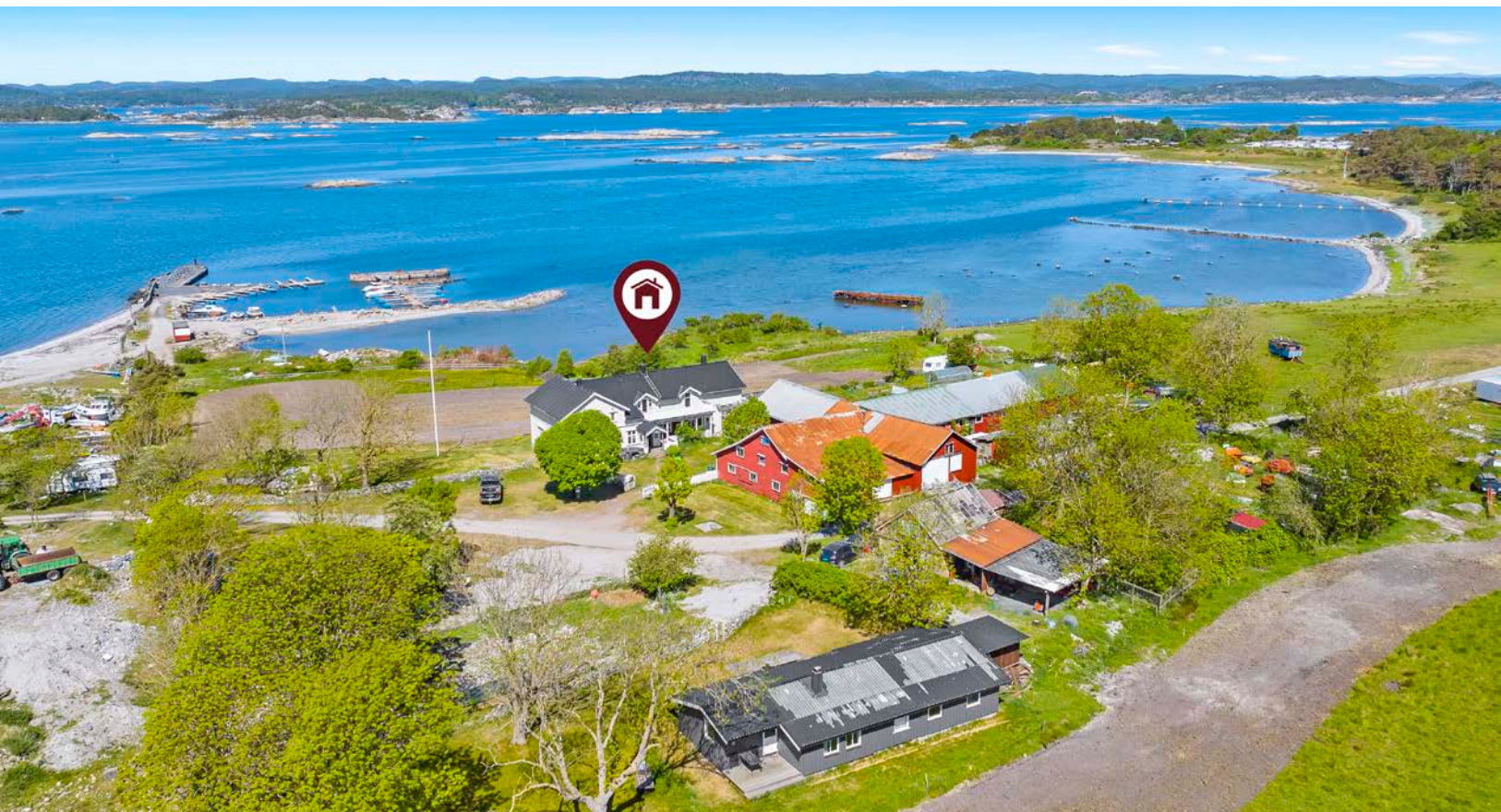
aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Det er en tilhørende hytte på eiendommen, som tidligere har vært utleid.



Hytta har alt på ett plan, og inneholder entrè, gang, 5 soverom, stue, kjøkken og bad.



Entrèen tar deg rett inn til kjøkkenet.



Kjøkkenet består av en profilert innredning, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer.



Fra kjøkkenet kommer du til gangen, som gir direkte adkomst til alle soverom og stue.



Koselig sitte-/tvstue.







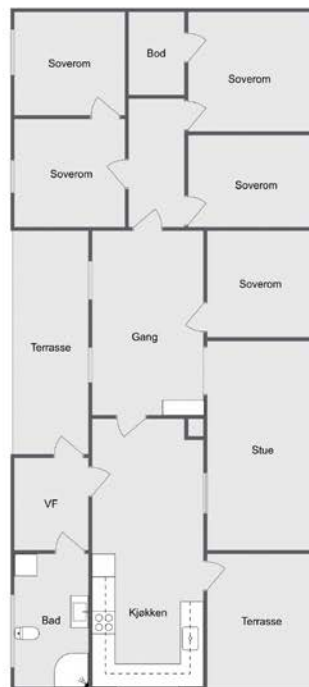
Romslig og flislagt bad som består av toalett, servant med underskap og dusjkabinett.



Kontakt megler for en hyggelig visning!

Hovedveien 1

Hytte



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.



Det har tidligere vært gårdsdrift med sauer og kuer på gården. Jomfruland har et rikt kulturliv, fantastiske turmuligheter, kaféer og badestrender – alt tilgjengelig via ferge, båttaxi eller egen båt.



Dette er en eiendom som kombinerer historie, sjarm og potensial – en sjelden mulighet på Jomfruland.



Kontakt megler for en hyggelig visning!

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom

LØKSTAD

Hovedveien 1 , 3781 JOMFRULAND

KRAGERØ kommune

gnr/bnr 29/228, 29/253, 29/26, 29/4, 29/251

Markedsverdi

13 000 000



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 15711-1897

Referansenummer: TT1863

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Gyldig rapport

26.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Denne landbrukeiendommen ligger på Jomfruland i Kragerø kommune. Den har et totalareal på 570 daa. i følge NIBIO Gårdskart. Gårdsbebyggelsen ligger sørvest av Aasvikbrygga. Adkomst til eiendommen er via ferge eller båt fra Kragerø. Avstanden til servicesentra i Kragerø er ca 15 – 45 minutter med båt eller ferge. Det er gratis ferge for fastboende. Den dyrka marka ligger ved husene og i flere skifter på Jomfruland. Bebyggelsen består av; hovedhuset, fjøset (driftsbygningen), verksted , vognskjul, hytte (bolig ved verksted), og bryggeanlegg med båtplasser. Gården har også beitreter og vedretter på Jomfruland.

Løkstad er en gammel gård, som har vært drevet som et kombinasjonsbruk i generasjoner. Bebyggelsen ligger solrikt til i et pent og spesielt kulturlandskap. Driftsformen har vært tradisjonell husdyrproduksjon med melk og kjøtt som viktigste produksjon. På takseringsdagen var det ingen gårdsdrift på eiendommen. I tillegg er det på eiendommen drevet utleievirksomhet av husvære til turister og andre.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	180,3	9 100	1 640 730
Uproduktig skog og utmark	390,4	1 300	507 520
Jakt og fiske			250 000
Andre verdier/rettigheter			5 810 000
Driftsbygninger			500 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 800 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 500 000
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m			13 008 250

Mandat

Innledning:

Eiendommen er konsesjonspliktig ved omsetning utenom de unntak som følger etter erververens stilling. Eiendommens verdi skal ved salg i det åpne markedet vurderes etter konsesjonsloven bestemmelser, dersom den er bebygd med brukbart bolighus og har areal på 35 da jord, med skog, og for priskontroll dersom avtalt pris overstiger 3,5 millioner. Rene skogeiendommer skal ikke priskontrolleres. Ved salg i markedet vil denne eiendommen være konsesjonspliktig. Det er derfor tatt utgangspunkt i konsesjonsloven av 28.11.2003 nr 98 med senere endringer. (Formålsparagrafen § 1), som danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom på det frie marked. Fra § 1: "Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a. ved å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen

Fra § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer) Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet..

Som bestemmelsen viser, har § 1 generelle retningslinjer for hvilken utnyttning eller bruk av eiendommen verdsettelsen ved konsesjon skal bygge på. I motsetning til ekspropriasjons- erstatningsloven § 14, hvor en ved verdsettingen skal ta utgangspunkt i aktuell bruk. Verdifastsettelse ved bruk av odelsloven § 49, skal settes på bakgrunn av den bruken av eiendommen som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som kan forenes med at eiendommen hovedsakelig skal nyttes til landbruksformål. (Bruksbestemt salgsverdi) Landbruksdepartementet har i rundskriv M-3/2002 og M-1 /2021 "Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon", fastsatt veiledende normer for verdisseting. Veiledningen nyttes ofte som hjelpemiddel ved verdisseting også til andre formål enn konsesjonsverdi. En står da friere i verdissetingen da konsesjonsmyndighetene ikke kan gripe inn i prisfastsettelsen. Rundskrivet beskriver regler og prinsipper for en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. For jordbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdissetingen etter konsesjonsloven. Verdissetingsmåten skal gjenspeile produksjonsegenskapene. For skog brukes avkastningsverdi som beregningsgrunnlag. Det er det langsiktige årlige hogstkvantum bestemt på en fornuftig skogfaglig bakgrunn som skal legges til grunn. I de tilfeller der skogen er gammel kan det være aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning utover den langsiktige avvirkningsplanen. Skog som må avvirket raskt, verdiberegnes særskilt. For bygninger nyttes kostnadsverdiberegning, med utgangspunkt i påregnelig nyanleggs -kostnad for tilsvarende bygning. Nyanleggskostnadene blir redusert i samsvar med bygningens tilstand ut fra alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Dersom standard og størrelse på driftsbygningene står i misforhold til naturlig driftsform og produksjonsgrunnlag for eiendommen, kan det komme på tale med til dels betydelige korrigeringer av kostnadsverdien. Det kan særlig være nødvendig i tilfeller der driftsbygningene må sies å være unødvendige for driften av eiendommen og heller ikke gi inntekt ved bortleie. Likeså kan det være nødvendig å korrigere kostnadsverdien på våningshuset i tilfeller der bygningen åpenbart ligger over normal størrelse og boligstandard på et gårdsbruk. Ved fastsetting av nivå på boligstandard kan det tas utgangspunkt i det statens landbruksbank godkjenner ved finansiering av boliger på langbrukseiendommer. Rundskrivet gir også mulighet til å tillegge en boverdi (bostedsverdi) til kostnadsverdien på boliger. På konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor det er tilfredsstillende bolighus (se rundskriv) hvor kjøpesummen er under kr 3.500. 000 skal prisvurdering unnlates. For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdissetingsgrunnlag. For rettigheter og andre ressurser som tilhører eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig vurdering. For jord, skog, leieinntekter og andre utmarksinntekter anvendes 4 -7 % kapitaliseringsrentefot ved avkastningsberegninger i konsesjonssaker. Denne orienteringen er generell og hentet fra det tidligere nevnte sirkulær M-3/2002 R 974 og M-1 2021 fra Landbruksdepartementet. Grunnen til denne redegjørelsen er at det er nødvendig å kjenne bakgrunnen for verdissetingen for å forstå resultatet. Departementet foretar jevnlig en generell revidering av retningslinjene for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved konsesjon. Bebygde landbrukseiendommer på mer enn 100 da, (35 da jord) er underlagt konsesjons -bestemmelser. Et eventuelt salg vil bare bli godkjent dersom prisene er fastsatt etter de retningslinjer som er nevnt ovenfor.

Maskiner, redskap, løsøre og buskap inngår ikke i grunnlaget for prisvurdering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.3.2025	11:00	13:00	Thomas Kildahl Arne-Olav Løkstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	228	0	1900 m ²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	253	0	42300 m ²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	26	0	120000 m ²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	4	0	335400 m ²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	251	0	71100 m ²	Gårdskart NIBIO	Eiet

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav

Arealgrunnlag

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog inkl. myr, slemst fløy bonitet	Skog inkl. myr, høy bonitet	Skog inkl. myr, middels bonitet	Skog inkl. myr, lav bonitet	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skinns fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
☐ 4014-29/4 Areal i dekar	5	87,2	30,6	1,0	0,0	0,0	23,7	9,8	25,7	0,0	138,2	3,0	36,2	0,0	335,4
4014-29/25	11	15,8	0,3	0,6	0,0	58,1	10,4	0,0	3,1	0,0	20,2	4,2	5,3	0,0	120,0
4014-29/228	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,9
4014-29/251	1	63,8	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,4	0,0	71,1
4014-29/253	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,5	0,3	0,0	0,0	4,3	0,0	3,2	0,0	42,3
Sum	20	147,8	30,9	1,6	0,0	64,5	68,6	11,9	28,8	0,0	163,3	7,2	45,1	0,0	570,7

Undertegnede må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre med hensyn til eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Takstmannen forutsetter derfor at arealtall og klassifisering fra NIBIO er korrekt hvis det ikke konkret kommenteres.

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 17.03.2025, og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Løkstad - er ifølge kommunekart.no - regulert til Jord- og skogbruk.

Bebyggelse

Eiendommen har bolighus og driftsbygning slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelensloven

Odelenslovens § 49 har fått begrepet «bruksbestemt markedsverdi». Verdsettning ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturleg og pårekneleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eiendommen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål og kva en vanlig kjøper vil betale for eiendommen. Konsesjonsrundskrivene er ikke bindende ved verdsettelsen, men takstmann har brukt rundskrivene som hjelpemiddel Ifølge arealklassifisering på NIBIO pr. 17.03.2025 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelensloven jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa— se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. **Ved et fritt salg vil det være priskontroll** jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektenskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektenskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Driveplikten innebærer at alle som eier jordbruksarealer er pliktig å drive jorda, dette gjelder uansett hvor mye eller lite areal det er snakk om. Driveplikten oppfylles ved at eieren enten driver jorda selv, eller leier den ut til andre som driver jorda. Driveplikten gjelder hele eiertiden.

Heftelser og rettigheter

Øvrige

Det er innhentet ubekreftet grunnboksutskrift fra Ambita/Infoland, oppdatert pr. 18.03.2025. Heftelser og servitutter er ikke sjekket ut nærmere. For nærmere opplysninger henvises det til oppdatert grunnbok. Interessenter til eiendommen må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med grunnbok, servitutter og heftelser.

Eiendommen har lakserett ved Saltsteinen, betereatter i felleshavn og vedrett på Øytangen.

Det er en rekke heftelser knyttet til eiendommen, blant annet: Bestemmelse om veg, bestemmelse om kloakkanlegg, adkomstrett, elektriske kraftlinjer, bestemmelse om gjerder, bestemmelse om båt/bryggeplasser, bestemmelse om strand og baderett, med flere. For heftelsene er det ikke gitt tilstrekkelige opplysninger til å vurdere om de har innvirkning på markedsverdien, med mindre det er omtalt i denne taksten.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert kulturminner.
Eiendommen er omfattet av satsingen; Utvalgte kulturlandskap i jordbruket.

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☒ Ja ☐ Nei

Det er ikke ulovlig å bygge på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet. Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering. Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer eiendommens verdi, føre til erstatningsansvar.

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommer berørt av nasjonalparken.

Verdifulle Kulturlandskap:

Det er registrert verdifulle kulturlandskap med registrerte biologiske verdier og/eller kulturminneverdier. Biologiske verdier kan være naturtyper, som f.eks. artsrike slåtteeenger eller kystlynghei. Kulturhistoriske verdier kan være f.eks. hus, steinmurer og gravrøyser. Enkeltlokaliteter av kulturbetingete naturtyper er i stor grad rekartlagt etter 2005 og lagt inn i datasettet Naturtyper - DN-håndbok 13. Datasettet har historikk tilbake til tidlig 1990-tall og prosjektet Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap. Førstegangs registrering pågikk i 1992-1994. Supplerende registreringer og oppdateringer er gjennomført av fylkesmennene, i varierende omfang. Registreringene ble utført både med tanke på å dokumentere verdier og å danne grunnlag for prioritering av offentlig innsats for å stimulere til og støtte ulike forvaltningstiltak for å ivareta verdiene.

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert rødlistede og fredede arter. Det er registrert MIS-figurer i området. (Miljø i skog).

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Friluftsområde.

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget av hva man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Småbåthavn	3 560 000
Fyllmasser til ny båthavn	1 000 000
Hytte	1 250 000
Sum andre verdier/rettigheter	5 810 000

Småbåthavna:

Det er utleie av 37 båtplasser i småbåthavna. Det er båtplasser med bredde mellom 3,5 - 4,0 meter. Dagens årlige leie er oppgitt til kr. 3 500,- pr. plass. Ved Åsvikbrygga ligger prisene på kr. 9 000,- pr. plass. Eier oppgir at det er rom for å øke leien. Det legges til grunn at leien pr. plass kan økes til kr. 6 000,- --> Årlig leie blir da kr. 6 000,- x 37 plasser = kr. 222 000,-. Det gjøres et fradrag for administrasjon og vedlikehold på 20 %. Nettoleie blir da kr. 178 000,-. Kapitalisert med 5 % gir det kr. 3 560 000,-

Frømtidig båthavn:

Det foreligger en plan om å bygge ny / utvide småbåthavna, med en kapasitet på 60-70 båtplasser.

Det er tilkjørt og opplagret steinmasser til bruk ved etablering av ny småbåthavn, som ennå ikke er realisert. Verdien av massene er av eier oppgitt til ca. kr. 1 000 000,-.

Hytte:

Det er en hytte som har blitt utleid på åremål, med en inntekt på ca. kr. 100 000,- pr. år. Det gjøres et fradrag for administrasjon og vedlikehold på 25 %. Nettoleie blir da kr. 75 000,-. Kapitalisert med 6 % gir det kr. 1 250 000,-.

Låven:

Alternativ bruk av låven kan være lager, for eksempel av småbåter mm.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	147,8 daa	
Overflatedyrket jord	30,9 daa	
Innmarksbeite	1,6 daa	180,3 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	64,5 daa	
Skog av middels bonitet	68,6 daa	
Skog av lav bonitet	11,9 daa	145,0 daa
Uproduktiv skog	28,8 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	163,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	7,2 daa	199,3 daa
Bebyggd, vann, bre	46,1 daa	
Ikke klassifisert		46,1 daa
Sum		570,7 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	147,8	Nei		364	53 799
Overflatedyrket jord	30,9	Nei		364	11 248
Innmarksbeite	1,6	Nei		364	582
Sum jordbruksareal	180,3				65 629
				Verdi	1 640 730

Opplysningkilder, beskrivelse

Dyrka mark, beiter: Jorda, på ca 180 da, er hovedsakelig sandblanda leirejord, i følge NIBIO. Jorda som eiendommen eier ligger i hovedsak ved husene. Den ble hovedsakelig benyttet til grovforproduksjon og beiter. Jorda synes å være i middels hevd med behov for noe grøfting. Jordene er kalket og gjødslet. Tidligere har det vært grønnsaksproduksjon på noen av arealene. Beiteområdene er kulturbeiter i kuhavna og i den spesielle blandingsskogen på Jomfruland. Deler av beitearealet reguleres etter spesiell avtale. (fordelingsnøkkel).
Se vedlegg for beregning av dekningsbidrag.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog

Uproduktiv skog og utmark	390,4		Verdi pr. daa	1 300	Sum verdi	Kr. 507 520
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 0		Total skogsverdi			Kr. 0
Total verdi skog/utmark					Kr. 507 520	
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		0,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		0,0			
	Tilvekst m³ u.b.		0,0	Arstall for skogstaksten		0
	Prod, evne m³ u.b.		0,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen: Den er uthogd etter de sterke barbilleangrepene i slutten av 1970 tallet. Arealet er i hovedsak bestokket med lauvskog. Det kan kun taes ut litt virke til egen vedhogst i skogen i dag. Skogen inngår også i en skjøtselsplan og kulturlandskapsplan for Jomfruland. Alt areal som ikke er jord, er tatt med i "Uproduktiv skog og utmark".

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 10 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 250 000
-------------------------------------	------------	--------------------------------------	-------------

Opplysningskilder, beskrivelse

Det jakes på grågåss og rådyr. Markedsverdien vurderes etter gangbare priser i område som for tida er ca. kr. 10 000,- pr. år. Som kalkulasjonsrentefot er det brukt 4 %.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder.

Vedlikehold

Det er etterslep på vedlikehold.

Bygningsstruktur

For detaljer om bygningen henvises det til tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.

Tilbygg/modernisering

1938 Tilbygg

2010 Modernisering

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	179			179	
2. Etasje	176			176	
SUM	355				
SUM BRA	355				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Annet		
2. Etasje	Annet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er ikke branncelleinndelt ihht. dagens forskrifter (TEK 17).

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er krav (etter 1985) om at det skal være rømningsvei fra minst hvert annet soverom pr. etasje.

Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene:

- fri bredde 0,5 m
- fri høyde i åpningen 0,6 m
- summen av fri bredde og fri høyde 1,5 m.

I dette tilfellet er oppfyller ikke vinduene i soverom, i 2. etg., minstemålene for rømning.

Takhøyden er stedvis under 2,2 meter i 2. etg.

Driftsbygninger på eiendommen

Låven



Anvendelse

Byggeår

1929

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Areal (BTA)

680

Kommentar til areal

Grunnflate

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon.

Bygningen er nærmest kondemnabel. Det er råte i deler av gulvet.



Tilbygg/modernisering

2012

Tilbygg

Fórrom

Hytte



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Eldre del ble oppført på 1950- tallet

Areal (BTA)

125

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

For detaljer om bygningen henvises det til tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.

Tilbygg/modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygd og ombygd 1992-1994
------	---------	-----------------------------

Verksted



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Areal (BTA)

75

Kommentar til areal

Grunnflate

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i mur- og trekonstruksjon. Bygningen er nærmest kondemnable.

Vognskjul



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Areal (BTA)

110

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er nærmest kondemnerabel.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	2 800 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	2 800 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Låven	5 000 000	2	4	400 000
Verksted	750 000	1	4	50 000
Vognskjul	500 000	2	5	50 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	500 000

Markedsvurdering

Den størst verdien i denne eiendommen er boligmassen og småbåthavna, i tillegg til beliggenheten. Denne vurderingen sett ut fra eiendommens plassering, kystnært i et trivelig kulturlandskap og nær en ettertraktet turistby, med de mulighetene for inntekt tilleggsnæringer basert på turisme kan gi.

Det legges enkelte skjønnsmessig vurderinger til grunn i verdisettingen av gården. Eventuelle omstillingsprosesser vil kreve mye kapital og arbeid.

Kr 13 000 000

Miljø og bærekraft

Miljøtiltak

For landbrukseiendommer er tiltak som energieffektivisering av bygninger (f.eks. etterisolering, solceller), vannhåndtering (som regnvannssamling), og bruk av fornybare energikilder (solcellepaneler, biogass) aktuelle for å redusere miljøbelastningen. Jordforbedring gjennom grønn gjødsel og beiteplanlegging bidrar til karbonbinding. Redusert bruk av kjemikalier, bevaring av kantvegetasjon, og dyrevelferdstiltak fremmer biologisk mangfold. Effektiv avfallshåndtering og kompostering styrker også bærekraften. Slike tiltak øker eiendommens verdi og oppfyller nye krav til miljøhensyn i landbruket.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
NIBIO Gårdskart			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekvirent/eier.			Gjennomgått		Nei
Propcloud Risikorapport			Gjennomgått		Nei
Beregning av dekningsbidrag			Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Dekningsbidrag
Løkstad

Kr pr daa/år

Brutto inntekt pr daa.	Avlingsnivå pr. år	Pris pr Fem, grovfór	
Grovfór	450	4	kr 1 800

Kulturlandskapstilskudd	Fast		kr 300
Arealtilskudd - Grovfór	Sone 5A		kr 390
Bunnfradrag	6000	120	-kr 50
Sum inntekter			kr 2 440
Kostnader	Antall t/daa	kr/time	
Variable kostnader			kr 800
Faste kostnader			kr 600
Arbeid	2,6	260	kr 676
Sum utgifter			kr 2 076

Netto/Grunnrente/Dekningsbidrag:	kr 364
---	---------------

Kap.faktor (4%)	Grunnrente	Areal	Sum
25	364	180	kr 1 638 000

Kr/daa
kr 9 100

Kilder:

Målpriser for korn er hentet fra Felleskjøpet, 2024/2025:

<https://www.felleskjopet.no/korn/pris-og-prognoser/>

Areal- og landskapstilskudd er hentet fra Landbruksdirektoratets hjemmesider:

<https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/jordbruk/kart-og-register/soner-for-arealtilskudd>

Kostnader er beregnet ihht. NIBIO Rapport: Kostnader Vol.9 Nr. 41. 2023. Tabell 3.4

Håvard Rønningen Graarud og Anders Halland:

<https://nibio.brage.unit.no> og Driftsgranskingene 2022

Timeprisen på arbeid er basert på erfaringstall.

Minste tarifflønn i landbruket er kr. 145,-pr.time. Tarifflønn for agronom, i helger er kr. 388,50,-.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250052	

Selger 1 navn
Arne-Olav Løkstad

Gateadresse	
Hovedveien 1	

Poststed	Postnr
JOMFRULAND	3781

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

eika

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad
Arbeid utført av	Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad
-------------	-----

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye rør i rør
Arbeid utført av	Hjallum

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kom vann i kjelleren under flom
-------------	---------------------------------

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Den ene pipa er det byttet feiluke
-------------	------------------------------------

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg
Arbeid utført av	Jørgensen og Morten nupen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er 5 år siden sist
-------------	--------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document reference: 1302250052

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Olav Løkstad	e46e03eeac8594042d7d 832a871bf199a90d8886	16.06.2025 07:03:01 UTC	Signer authenticated by One time code

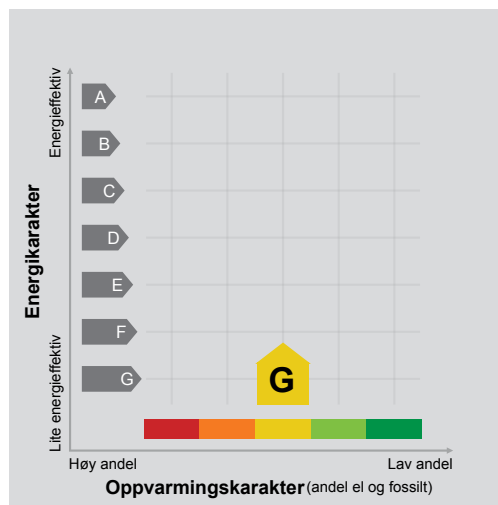
Document reference: 1302250052

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hovedveien 1
Postnummer	3781
Sted	JOMFRULAND
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8596786
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98044
Dato	27.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1860
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 355
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Hovedveien 1

Offentlig transport

 Kragerø rutebilstasjon 1 t 21 min 
Linje 459, 506, 607, 609, 701 14.8 km

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 1 t 24 min 
504 elever, 29 klasser 15.5 km

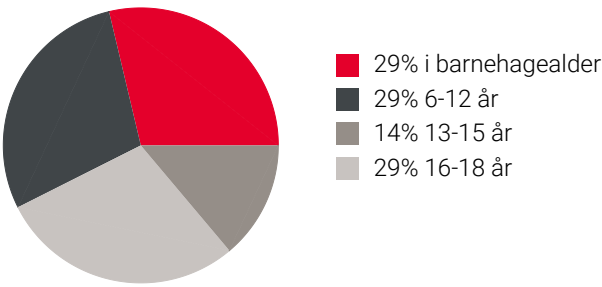
Kragerøskjærgården Montessorisko... 1 t 49 min 
58 elever, 2 klasser 18.8 km

Helle skole (1-7 kl.) 1 t 31 min 
148 elever, 13 klasser 22.5 km

Kragerø videregående skole 1 t 26 min 
483 elever, 24 klasser 18.9 km

Bamble vgs - avd Croftholmen 1 t 56 min 
310 elever 55.2 km

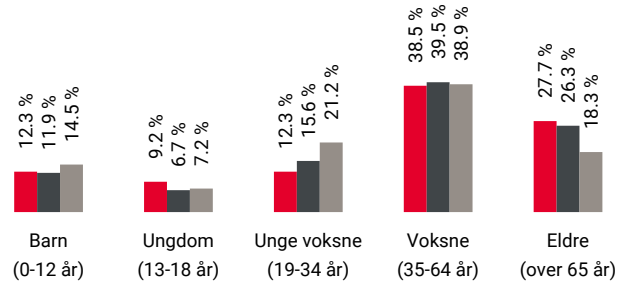
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jomfruland	61	70
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rømerverven barnehage (1-5 år) 1 t 23 min 
43 barn 15.9 km

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 1 t 23 min 
45 barn 15.9 km

Siritun barnehage (1-5 år) 1 t 26 min 
66 barn 16.4 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø 1 t 21 min 
Post i butikk, PostNord 14.8 km

Kiwi Kragerø 1 t 21 min 

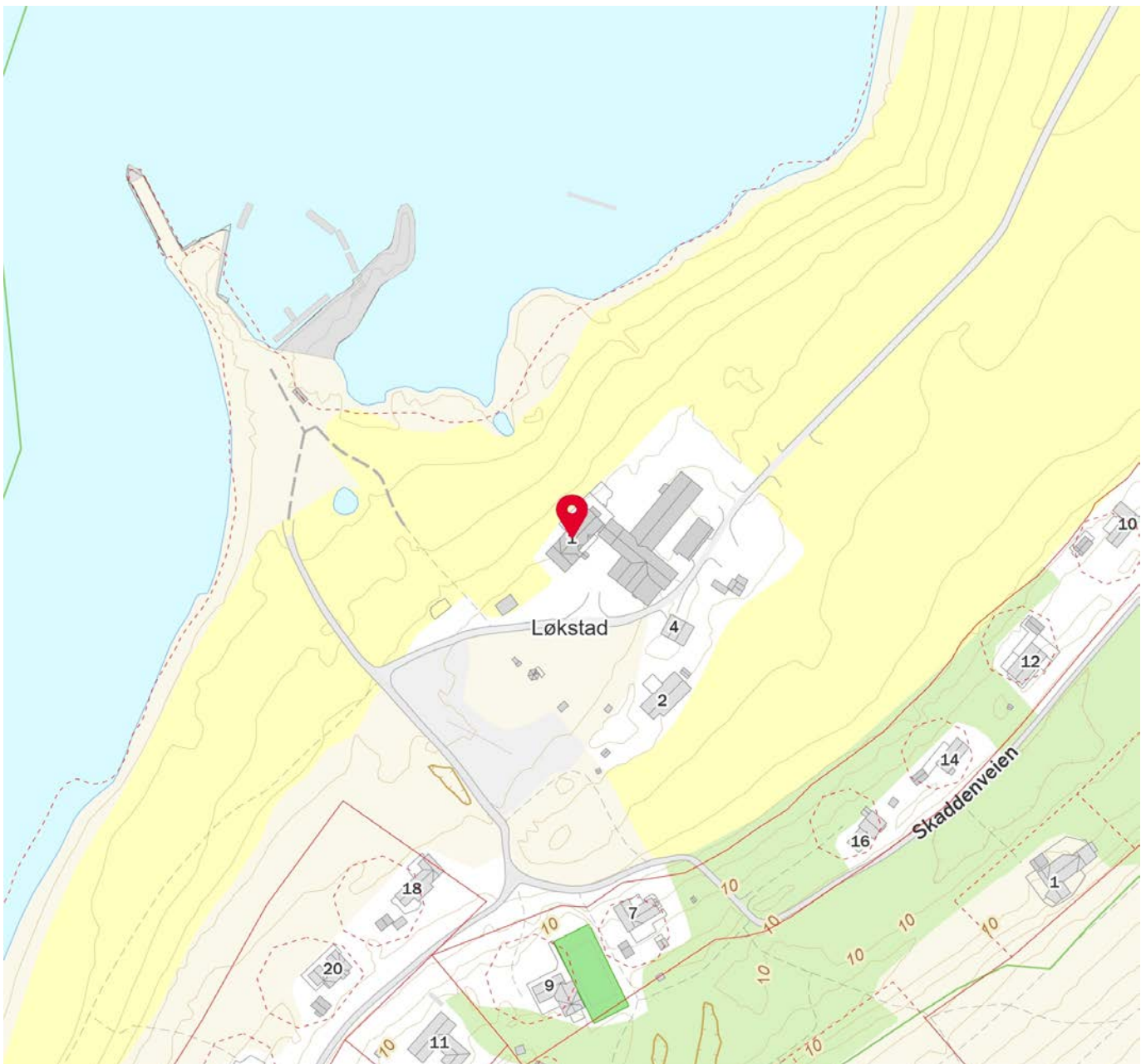
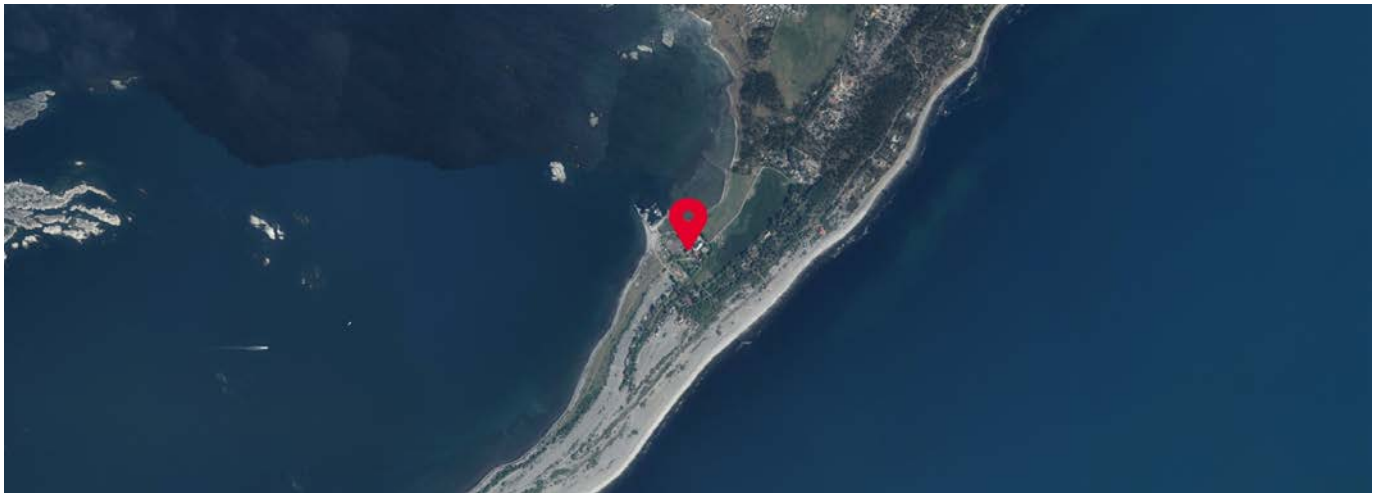
Sport

 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole 1 t 23 min 
Ballspill 15.4 km

 Kragerø skole 1 t 23 min 
Aktivitetshall, ballspill 15.4 km

 Family Fitness Kragerø 1 t 23 min 

 MOT Kragerø 1 t 26 min 



KRAGERØ KOMMUNE:

MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DEL AV ØSTRE OG VESTRE SALTVERKSMYR GBNR. 29/357, 29/385 m.fl. – Aasvik havn

Dato for Kragerø kommunestyrets godkjenning: 19.11.2003, i sak 10/02.

Disse bestemmelser gjelder for områdene vist med reguleringsgrense på tilhørende plankart i målestokk 1:1000, 06.06.2024.

Alle formål og tilknyttede bestemmelser omfattet av planendringens avgrensning skal erstatte sammenfallende formål i gjeldende plan, planID 2002109, vedtatt 19.11.03, samt mindre endring vedtatt 18.01.23 i sak 2/23.

Områdene reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5, 2008)

1. **Bebyggelse og anlegg**
Næringsbebyggelse NÆ
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SMS
Uthus/naust/badehus UNB1-2
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
Kjøreveg o_SV
Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT
Havneterminaler o_HT1
3. **Grønnstruktur**
Friområde FRI
6. **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
Ferdseil FE
Badeområde VBAD

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Næringsbebyggelse, NÆ

I området kan oppføres bygning og terrasser for servering/kafédrift i 1. etasje.
Eksisterende bebyggelse kan forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.

3.1.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SMS

Omfatter Aasvik havn, området sør for ferjeterminalen med eksisterende samt nytt småbåtanlegg, sørøst mot campingområdet.

Det tillates etablert utriggere og gangbare utriggere på inntil 8m innenfor regulert formål. Området kan bygges om og til gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

Innenfor regulert formål tillates long-side oppstilling på yttersiden av bryggeanlegg mot nord-øst.

Bølgebryter tillates etablert.
Flaggstang og nødvendige informasjonsskilt tillates.
Byggegrense sammenfaller med formålsgrense.

3.1.3 Uthus/naust/badehus, UNB1-2

a) UNB1

Omfatter området avsatt til båthus i nordre del av småbåtanlegget. Bebyggelse innenfor formålet kan vedlikeholdes/forandres eller tilbygges etter det til enhver tid gjeldende forskrifter og føringer i kommuneplanen. I båthuset kan det innredes rom på loft.

Maksimal tillatt mønehøyde inntil kote + 9,5 moh.
Maksimal tillatt gesimshøyde inntil kote + 4,5 moh.

b) UNB2

Omfatter området avsatt til nytt båthus i sørlig del av småanlegget. Bebyggelse innenfor formålet kan vedlikeholdes/forandres eller tilbygges etter det til enhver tid gjeldende forskrifter og føringer i kommuneplanen. I båthuset kan det innredes rom på loft.

Maksimal tillatt mønehøyde inntil kote + 9,5 moh.
Maksimal tillatt gesimshøyde inntil kote + 4,5 moh.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg, o_SV1

Offentlig kjøreveg. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense.

Avkjørsler kan opparbeides der dette er vist i plankartet. VA-tiltak og andre tiltak under grunn er tillatt.

3.2.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg, AVT

Buffersone mellom kjøreveg og småbåtanlegget. Eventuelle justeringer og/eller utbedringer langs kjøreveg tillates innenfor formålet. Avkjørsler kan opparbeides der dette er vist i plankartet.

3.2.3 Havneterminaler, o_HT1

Offentlig havneterminal. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense.

Området skal brukes til ventende trafikk til ferje, og for avkjøring fra ferjen. Det kan etableres ventefil og avkjøringsfil i området.

3.3 Grønnstruktur**3.3.1 Friområde, FRI**

Omfatter områder mellom Aasvik havn og campingplassen. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Nødvendige vegtiltak for å ivareta tilstrekkelig veibredde langs formålsgrensen mot kjøreveg tillates, dersom samtykke fra grunneier foreligger.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**3.6.1 Ferdsl, FE**

Omfatter områder i sjøen for båttrafikk.

3.6.2 Badeområde, VBAD

Omfatter badeområde i sjø. Området kan benyttes til bading for allmennheten og beboere på campingplassene. Det kan ikke etableres faste innretninger i området, utover 1 badeplåte.



Lael Aprieto
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



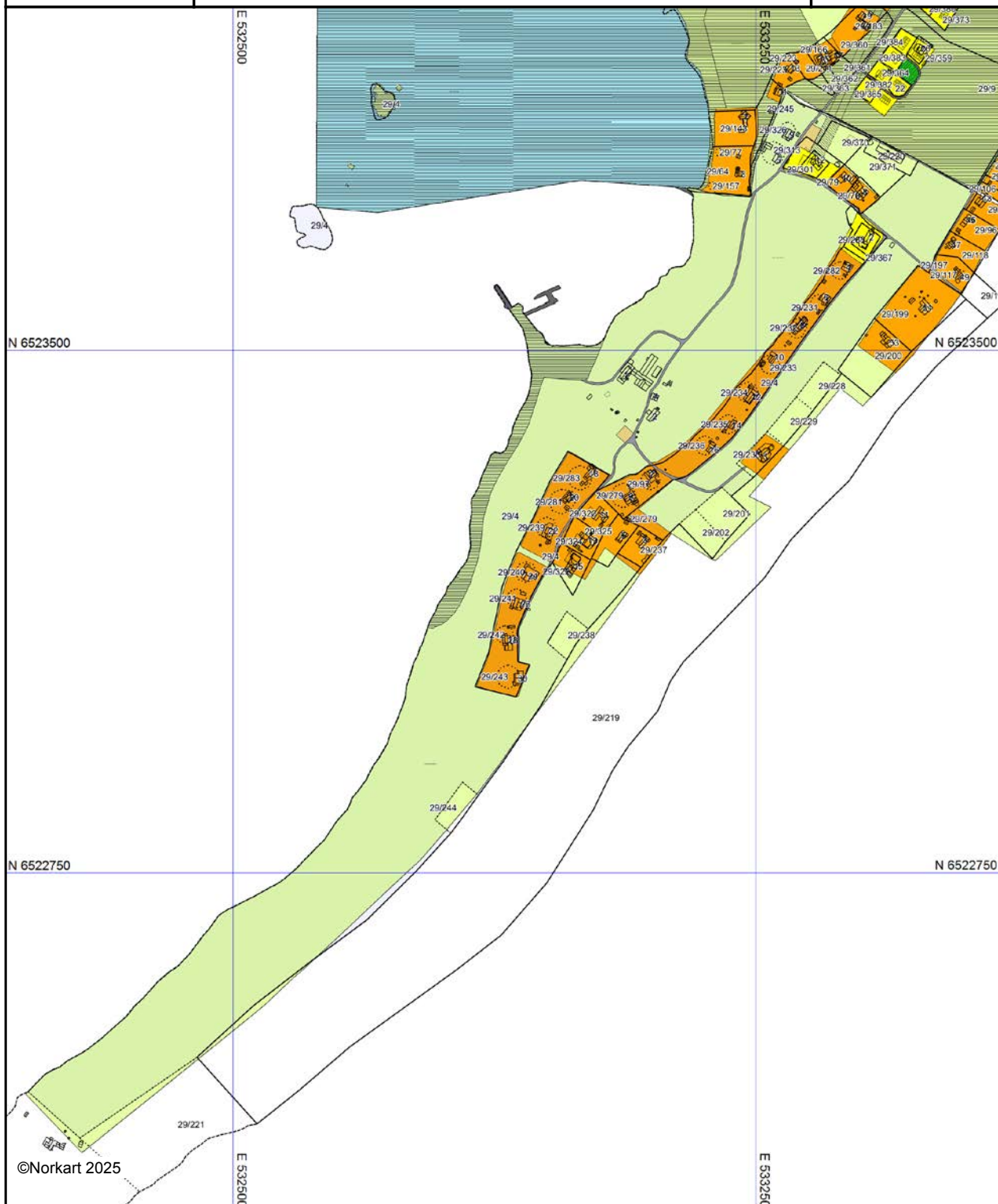
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/4
Adresse: Hovedveien 1
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:7500



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/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Kai
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Naturvernområde (på land)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK74..... DATO ...22./6.-89.

Bygningssjefen i Kragerø 6/7-89 12. 04. 89

16
Reidar I. Engedahl
sivilarkitekt mnl

1 8 .02. 1991

KRAGERØ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR 'LØKSTAD GÅRD',
GNR. 29, BNR. 4, M.F.L., JOMFRULAND.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Fareområde
- Spesialområder

1. BYGGEOMRÅDER

- .1 Fritidsbebyggelse
I område A skal oppføres fritidshus.

De øvrige områdene for fritidsbebyggelse inneholder
eksisterende hytter.

- .2 Boliger
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende
anlegg.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- .1 Jord- og skogbruk.
Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i
området.

3. FAREOMRÅDER

- .1 Eksisterende høyspent-kraftlinje er regulert med 10 m
sikringssone til hver side. I denne sonen tillates ikke
opprettet bygninger eller andre varige konstruksjoner.

Adresse: Rådhusgaten 3
3770 KRAGERØ
Telefon: 03 - 98 23 05

4. SPESIALOMRÅDER

.1 Friluftsområde

Området skal nyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

.2 Søppelsamleplass.

I området kan oppføres bod for søppel. Grunnflaten skal ikke overstige 20 m² og høyden ikke være større enn 4 m.

5. TRAFIKKOMRÅDER

.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg, samt adkomst og parkeringsarealer.

I trafikkområdet skal videre anlegges småbåthavn.

6. BEBYGGELSEN

.1 Fritidsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse skal i hovedsak beholde sin nåværende størrelse og form.

Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende hytter i 1 etasje og plasseres som vist på plankartet.

Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området mht. materialbruk og farger.

Hyttene skal ha saltak. Takvinkelen skal fortrinnsvis være mellom 20-45 grader.

Bygningsrådet skal bestemme sokkelhøyden.

.2 Boliger

Bolighuset skal ha saltak. Takvinkelen skal fortrinnsvis være mellom 20-45 grader.

Huset skal tilpasses bebyggelsen i området mht. materialbruk og farger.

7. FELLESBESTEMMELSER

.1 Det tillates ikke oppsatt gjerder innen de enkelte byggeområder eller mellom disse uten i særlige tilfeller.

.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

KRAGERØ KOMMUNE -

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR

"ØSTRE OG VESTRE SALTVERKSMYR", - JOMFRULAND DELER AV GNR. 29, .. KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert 12.11.03.

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av områdene rundt Gundersens og Aasviks eiendommer. Dette for å videreutvikle eksisterende ferie- og fritidsaktiviteter, med utbygging av utleiehytter og campingplass med sanitæranlegg og nytt renseanlegg, og tilhørende anlegg.

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 10.12.98. Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

1. Byggeområder
 - a. Boliger
 - b. Nye eneboliger
 - c. Eksisterende boliger
 - d. Fritidsbebyggelse
 - e. Annet byggeområde – utleiehytter
 - f. Bolig/forretning
 - g. Næring/info
 - h. Kombinert formål – Bolig/småindustri
 - i. Fyrlykt
2. Landbruksområder
 - a. Jordbruk
3. Trafikkområder
 - a. Kjørevei
 - b. Trafikkområde i sjø
4. Friområder
 - a. Badeområde i sjø
5. Fareområde
 - a. Høyspentlinje
 - b. Trafo
6. Spesialområder
 - a. Campingplass
 - b. Friluftsområde - land
 - c. Friluftsområde - sjø og vassdrag
 - d. Privat småbåtanlegg - landdelen
 - e. Privat småbåtanlegg - sjødelen
 - f. Renseanlegg
 - g. Teleanlegg
 - h. Naturvernområde - land
 - i. Naturvernområde - vann
 - j. Sjøppelsamleplass
 - k. Steingjerder

7. Fellesområder
 - a. Felles adkomstvei/avkjørsel
 - b. Felles parkering
 - c. Felles lekeplasser

Andre bestemmelser

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

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

I byggeområder kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.

All bebyggelsen skal være godt tilpasset terrenget og lokal byggeskikk og større gravearbeider skal unngås. Silhuettvirkning som ikke harmonerer med omkringliggende bebyggelse, terreng og miljø skal unngås.

Bebyggelsen skal utføres i fråd med gjeldene regler for areal og høyder nedfelt i Kommuneplan for Kragerø - arealdelen.

Uthus/garasjer skal eksteriørmessig tilpasse hovedhuset på eiendommen når det gjelder form og materialbruk. Uthus/garasje skal kun gjelde for boliger og må ikke innredes til boligrom. Maksimal størrelse er 45 m2 BYA.

Planlagte boliger på eiendommen G/bnr. 29/1 og 11 kan ikke bygges før beiterett er avklart.

1.1 Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg, for å styrke den faste bosettingen på Jomfruland. Eiendommen skal benyttes til helårs beboelse.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. Bebyggelsens endelige plassering på tomte kan også fastsettes av det faste utvalg for plansaker,- som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 7 m fra planert gjennomsnittlig terreng.

Maksimalt BYA på 15% av netto tomt,-% BYA = 15%. Maksimal TU på 25% av netto tomt,- % TU = 25%.

1.1.1 Nytt boligområde - Bo 1.

Området kan bygges ut med 7 eneboliger.

1.1.2 Nye eneboliger - Bo 2.

Omfatter områder som er satt av til 4 eneboliger.

1.1.3 Nye eneboliger - Bo 4.

Omfatter områder som er satt av til 5 eneboliger.

1.1.4 Eksisterende boliger

Omfatter områder med eksisterende boligbebyggelse. Disse kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.2 Fritidsbebyggelse.

I området kan det oppføres uthus i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

1.2.1 Eksisterende fritidsbebyggelse.

Omfatter området med eksisterende fritidsbebyggelse. Disse kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.3 Annet byggeområde - Utleiehytter

Omfatter området på eiendommen G/bnr. 29/14 som kan bygges ut med inntil 12 utleiehytter, inntil 70 m2 BYA, med gesims og mønehøyde ikke over henholdsvis 3 og 6 meter fra topp grunnmur. Det kan ikke fradeles egne tomter til utleiehyttene.

Jordloven gjelder for området, og utleiehyttene er en del av næringen for eiendommen G/bnr. 29/14.

1.4 Bolig/forretning.

I området kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.

1.5 Næring/info.

I området kan oppføres bygning og terrasser for servering/kafedrift i 1 etasje. Disse funksjoner skal vesentlig orienteres mot campingplassen. Ved søknad skal det leveres detaljert situasjonsplan med kotehøyder og snitt som viser eventuelle terrenginngrep.

Eksisterende bebyggelse kan forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.

1.6 Kombinert formål - Bolig/småindustri.

I området kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.

Ny bebyggelsen skal være godt tilpasset terrenget og større gravearbeider skal unngås.

1.7 Fyrlykt.

I området kan E3ksisterende fyrlykt vedlikeholdes og bygges om for å tilfredsstille nødvendige krav for sikker trafikk på sjøen.

REGULERINGSPLAN "ØSTRE OG VESTRE SALTVERKSMYR" - JOMFRULAND - REGULERINGSBESTEMMELSER SIDE 4 AV 7

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Jordbruk.

Området skal benyttes til tradisjonelt jordbruk og aktiviteter knyttet til dette formål. Bygninger som er knyttet til tradisjonelt jordbruk, kan oppføres i området.

Bebyggelsens plassering fastsettes av det faste utvalg for plansaker,- som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei.

Omfatter hovedveien på Jomfruland og veien ned til Aasviks brygge.

Endringer av veien skal fortrinnsvis kun skje som vedlikehold av eksisterende anlegg og tilpasses omkringliggende terreng på en skånsom måte. Større sprengningsarbeider skal unngås. Toppdekke skal være knuste steinmaterialer.

3.1.1 Kjørevei o_SV1 og byggegrense.

Veien er offentlig.

Byggegrensen settes i formåls grensen vei og gjelder kun mot kjørevei o_SV1. Avkjørsler kan opparbeides der dette er vist i plankartet. VA-tiltak og andre tiltak under grunn er tillatt.

3.2 Trafikkområde sjø.

Omfatter området i sjøen for trafikk av ferger og båter for adkomst til småbåtanleggene på begge sider.

§ 4. FRIOMRÅDE

4.1 Badeområde i sjø.

Området kan benyttes til bading for allmennheten og beboere på campingplassene. Det kan ikke etableres faste innretninger i området, utover en badeflate på hvert sted.

§5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det regulert høyspenttrase med sikringssone på 20 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner.

5.2 Trafo.

Omfatter område for eksisterende av trafo for el-tilførsel til og i planområdet. Ved endring av anleggene, skal dette tilpasses terrenget på en skånsom måte. Ny eltilførsel i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

REGULERINGSPLAN "ØSTRE OG VESTRE SALTVERKSMYR" - JOMFRULAND - REGULERINGSBESTEMMELSER SIDE 5 AV 7

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Campingplass.

Området skal nyttes til campingplass med tilhørende anlegg, campingvogner og telt, samt område for felles sanitæranlegg og avfallscontainere.

Det skal settes av ca. 80 m² pr. campingenhet og disse skal grupperes slik at det blir et naturlig skille innbyrdes og i forhold til øvrige aktiviteter. Maksimalt antall campingvogner er 250 stk fordelt på 150 vogner på eiendommen G/bnr. 29/9 og 100 vogner på eiendommen G/bnr. 29/14.

Faste innretninger som anlegges i forbindelse med campingvognene, så som terrasser og gjerder o.l., skal meldes til det faste utvalg for plansaker. Terrasser skal ikke overstige 25 m² og dekkeshøyde over terreng skal ikke være over 0,5 m.

På eiendommen G/bnr. 29/9 kan det oppføres 19 utleiehytter ikke over 40 m² BYA, 2 servicebygg og nytt sanitærbygg, alle med gesims og mønehøyde ikke over henholdsvis 3 og 6 meter fra topp grunnmur.

På eiendommen G/bnr. 29/14 kan det oppføres nytt sanitærbygg med de samme høydebegrensninger.

Detaljert plan for utforming av campingplassanlegget skal forelegges og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

6.2 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde.

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. Området kan brukes til beiteområde.

Området er også underlag spesielt vern i forhold til vegetasjon og geologi, og inngrep i og fjerning av rullestein og masser skal unngås.

Det er lagt inn friluftsområde langs strandlinjen på fritidseiendommene Gnr. 29 bnr. 30, 34, 37, 43, 44, 84, 143, 189 og første del av 29/28. Områdene her er kun for passering av eiendommene, og ikke opphold.

Veien til Hagane skal bevares i sin nåværende form. På gårdstunet ved Hagane kan den legges om på utsiden av steingjerdet.

6.3 Friluftsområde i sjø.

Omfatter sjøområdet utenfor strandlinjen.

Eksisterende bryggeanlegg som er vist i planen kan utbedres, og eventuelt bygges ut etter gjeldende lover og regler. Det kan ikke etableres nye brygger i området.

6.5 Privat småbåthavn, land/sjø.

Omfatter anlegget nedenfor Gundersens eiendom, hvor det kan anlegges brygger og flytebrygger for småbåter som vist i planen, ca. 95 plasser. Anlegget skal gi plass for utleieplasser etter nærmere avtale med eier/driver av anlegget. Det skal også settes av plass for landingsplass for taxibåt. I området skal det være gangsti for allmenn ferdsel langs stranda.

Omfatter også bryggeområdet Aasviks brygge, hvor det også inngår fergeleie. Bryggeområdet kan utvides noe mot nord-øst for å lette avvikling av trafikken.

Det er mulighet for forlengelse av sidestøtte til ferje. Det skal gis adgang til bryggeplass for rutegående hurtigbåter i tilknytning til fergeleie.

Det kan settes opp ventebu/leskur i området etter anvisning fra grunneier.

REGULERINGSPLAN "ØSTRE OG VESTRE SALTVERKSMYR" - JOMFRULAND - REGULERINGSBESTEMMELSER SIDE 6 AV 7

Det kan anlegges flytebrygge i vestre del av området og østre del kan bygges ut som vist i planen med båthus på den ytre delen. I båthuset kan det innredes rom på loft. Øvrige småbåthavner/brygger har etablerte bryggefester etter avtale med grunneier eller andre.

Anleggene med akterfester skal ikke være til sjenanse for båttrafikk i området. Eksisterende anlegg kan bygges om og til etter gjeldende regler.

6.5.1 Havneterminaler o HT1

Området er offentlig.

Området skal brukes til ventende trafikk til ferje, og for avkjøring fra ferjen. Det kan etableres ventefil og avkjøringsfil i området.

6.6 Renseanlegg.

Omfatter område hvor det kan føres opp renseanlegg, med nødvendig bygninger og konstruksjoner i tilknytning til dette. Bygninger skal gis en diskret og terrengtilpasset utforming og om mulig graves delvis ned i terrenget.

6.7 Teleanlegg.

Omfatter en mindre bod for teleanlegg, som kan overtas av grunneier når telefunksjonen opphører.

6.8 Naturvernområde - land.

Omfatter strandsonen i sydvestre del av planområdet.

I området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i terreng, etablere konstruksjoner eller bygninger, varige eller midlertidige, av noen art i området. Området skal holdes fritt for avfall og skrot.

Området kan brukes til beiteområde.

6.9 Naturvernområde - vann.

Omfatter Kudammen.

I området skal eksisterende terreng og vegetasjon i tilknytning til vannet bevares. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep, oppfylling eller etablere konstruksjoner, varige eller midlertidige, av noen art i området.

Området skal holdes fritt for avfall og skrot.

6.10 Sjøppelsamleplass.

I området skal det settes plass for oppstilling av container for søppel, glass og papir etc.

6.11 Steingjerder.

Eksisterende steingjerder skal bevares.

REGULERINGSPLAN "ØSTRE OG VESTRE SALTVERKSMYR" - JOMFRULAND - REGULERINGSBESTEMMELSER SIDE 7 AV 7

§7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel.

Området skal opparbeides til felles adkomstvei til de enkelte boligfeltene. Eksisterende veier kan utbedres innenfor de samme regler som for kjøreveier.

7.3 Felles parkering.

Området skal opparbeides til felles parkeringsplasser for besøkende og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

Nye og eksisterende plasser kan opparbeides og utbedres innenfor de samme regler som for kjøreveier.

7.4 Felles lekeplasser.

Omfatter områder for badeplasser/lekeplasser som skal opparbeides med sandlekeplass og benker.

Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området. Lekeplassen kan benyttes til båttopplag om vinteren. Det er ikke tillatt å slippe avfall fra båt puss ned på terrenget i området. Området skal holdes ryddig og fritt for skrot.

ANDRE BESTEMMELSER -

§8: GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

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

§9. FELLESBESTEMMELSER

9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for alle landbrukseiendommene i planområdet. Dette omfatter følgende G/bnr: 29/1, 29/3, 29/6, 29/9, 29/11, 29/12; 29/14, 29/15, 29/17, 29/22, 29/27, 29/250, 29/251, 29/292.

9.3 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.

9.4 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



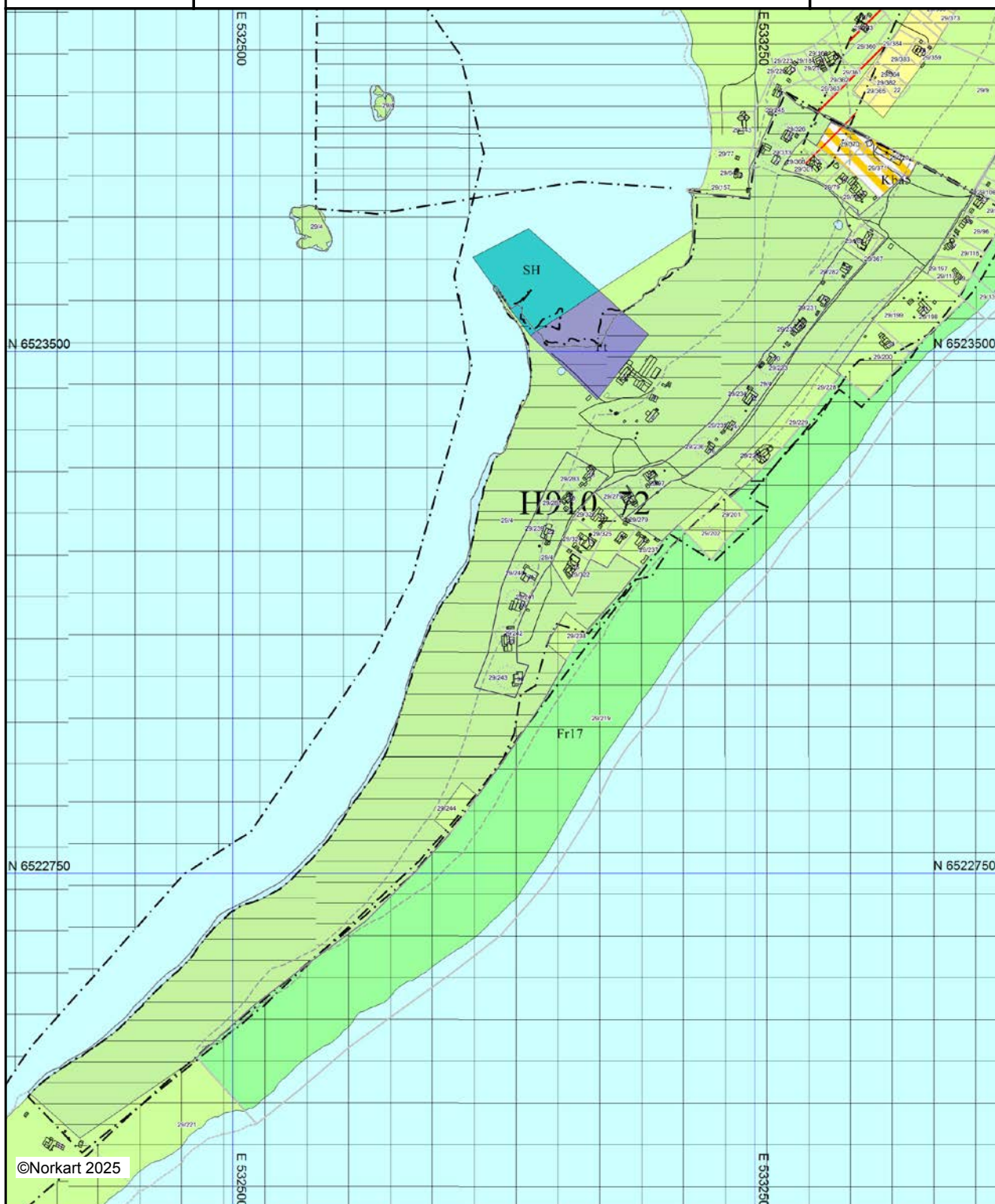
Kragør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/4
Adresse: Hovedveien 1
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:7500



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
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftformål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovedveien 1, 3781 JOMFRULAND								

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

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/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf		
Delarealer	Delareal	8 425 m ²	
	KPHensynsonenavn	H720	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern	
	Delareal	7 090 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	
	Områdenavn	V	
	Delareal	319 681 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	

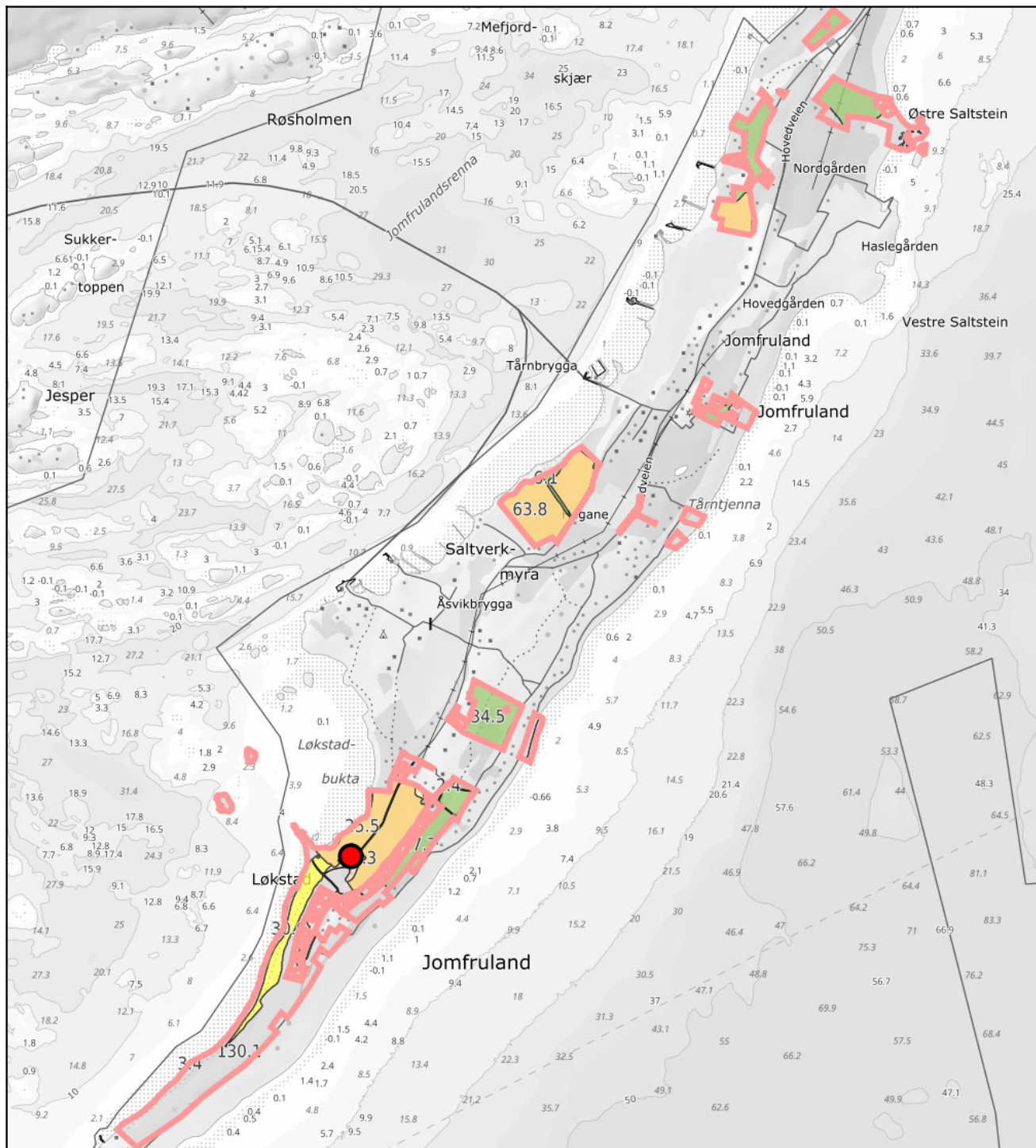
Delareal	1 934 m ²
KPHensynsonenavn	H910_109
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	321 485 m ²
KPHensynsonenavn	H910_72
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	61 m ²
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavn	Kba
Delareal	7 683 m ²
Arealbruk	Fritids- og turistformål,Nåværende
Områdenavn	Ft
Delareal	250 m ²
Arealbruk	Frionråde,Nåværende
Områdenavn	Fr
Delareal	612 m ²
Arealbruk	Småbåthavn,Nåværende
Områdenavn	Sh
Delareal	1 084 m ²
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002109												
Navn	Østre og Vestre Saltverksmyr (Jomfruland)												
Plantype	Eldre reguleringsplan												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	14.03.2002												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/160/2002109_6_1.pdf - https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/3464/Planbestemmelser%20rev.13.11.2024.pdf - https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/3469/Planbestemmelser%20rev.11.01.2023.pdf												
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 607 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Friluftsområde</td></tr> <tr> <td>Delareal</td><td>275 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Friluftsområde i sjø/vassdrag</td></tr> <tr> <td>Delareal</td><td>51 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Fritidsbebyggelse</td></tr> </table>	Delareal	1 607 m ²	Formål	Friluftsområde	Delareal	275 m ²	Formål	Friluftsområde i sjø/vassdrag	Delareal	51 m ²	Formål	Fritidsbebyggelse
Delareal	1 607 m ²												
Formål	Friluftsområde												
Delareal	275 m ²												
Formål	Friluftsområde i sjø/vassdrag												
Delareal	51 m ²												
Formål	Fritidsbebyggelse												
Id	198972												
Navn	Løkstad gård												
Plantype	Eldre reguleringsplan												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	22.06.1989												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/232/198972_6_1.pdf												

Delarealer	Delareal	279 965 m ²
	Formål	Jord- og skogbruk
	Delareal	27 334 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	6 305 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	644 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	709 m ²
	Formål	Annet spesialområde
	Utdyp.	Renovasjon
	Delareal	352 m ²
	Formål	Høyspenningsanlegg
	Delareal	203 m ²
	Formål	Kai
	Delareal	13 006 m ²
	Formål	Friluftsområde



0 200 400 600m

Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 02.07.2025 11:46

Eiendomsdata verifisert: 02.07.2025 11:45

GÅRDSKART 4014-29/4/0

Tilknyttede grunneiendommer:
29/4/0-29/26/0-29/228/0 m.fl.



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

5	Fulldyrka jord
6	Overflatedyrka jord
w	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

147.8	
30.9	
1.6	180.3
145.0	145.0
199.3	
46.1	245.4
0.0	0.0
570.7	570.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Hovedveien 1
3781 JOMFRULAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre