

Knipemyrveien 4

Kragerø Resort



Prisantydning: **kr 6 190 000,-**





Innholdsrik, flott hytte fra 2018 - Terrasse på 107 kvm - Båtplass og golfbil - Solrik - 950 m fra Kragerø resort.

OMRÅDE

Kragerø Resort

ADRESSE

Knipemyrveien 4, 3788

STABBESTAD

Prisantydning

kr 6 190 000,-

Omkostninger: **kr 172 250,-**

Totalpris: **kr 6 362 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 275 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 22 816,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 606,-**



BRA-i: 116 m²

BRA-e: 14 m²

BRA Total: 130 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2018

Soverom: 5

Rom: 7

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1182.9 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

KNIPEMYRVEIEN 4

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 184 i Kragerø kommune.

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 14 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 130 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 51 m² 4 soverom, stue og bad.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse rundt fritidsboligen og terrasse fra stue i 2 etasje.

Fritidsbolig

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1182.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles attraktivt og idyllisk til – kun 950 meter fra anerkjente Kragerø Resort, og med kort vei til badestrender, båtliv, sykkelstier og fantastiske turområder. Tomten på 1182,9 kvm er pent

opparbeidet, samt optimalt utnyttet for solrik sommerhygge og rekreasjon med familie og venner. Gårdsplassen er stor og gruslagt, og det er plass til medfølgende golfbil i en frittliggende garasje. Hagen er flat og solrik, og byr på rikelig med boltreplass for både store og små.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en herlig terrasse på ca. 107 kvm som strekker seg rundt tre sider av hytta. Her er solforholdene upåklagelige, og det er utmerket plass til det man måtte ønske av utemøblement. Terrassen har dekke i tre og hvitt rekkverk, og det er montert stemningsfull utebelysning på hytteveggen. Fra loftstuen er det utgang til en balkong på ca. 5 kvm med naturskjønn utsikt.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger særdeles attraktivt til, kun 950 meter fra Kragerø Resort, i idylliske omgivelser på Stabbestad i Kragerø kommune. Her får du det ultimate ferieparadis som byr på et rikholdig utvalg av opplevelser for liten og stor, både på lands og til vanns.

Kragerø resort ligger på fastlandet med bilvei helt frem, og i tillegg er det bilfergeforbindelse fra Kragerø sentrum. På og rundt hotellets område finner man aktiviteter som tennis, golf, minigolf, båtliv, bading, fotballbane, lekeplass og sykling for å nevne noe. Den flotte 18-hulls golfbanen ble etablert i 2003 og og anses som en av Norges beste og mest særegne golfbaner.

Banen holder internasjonal standard og har klimatiske forhold som gir en lang sesong. Banen og hotellet har vunnet flere kåringer som beste golf-resort. Her kan du dyrke sporten, og finpusse teknikken fra tidlig morgen til sen kveld, i vakre omgivelser.

I tillegg har hotellet et innholdsrikt badeanlegg, kajakkutleie, treningssenter, et moderne tennisanlegg og et flott spa-anlegg som innbyr til velvære. Badeplassene ligger ellers som perler på en snor med Stabbestranda og Vestre Stabbestad som de nærmeste.

Kragerø byr på et unikt landskap som passer perfekt for sykling. Sykkelstiene er godt tilrettelagte og passer for hele familien, både den erfarne og for nybegynneren. For å oppleve Kragerøs vakre skjærgård har øyhopping blitt en populær aktivitet. På listen over attraksjoner som bare må oppleves er Jomfruland nasjonalpark, Skåtøy Kafe, Krigsminnet Krikken og nydelige Kragerø by med sine hyggelige restauranter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Westgaard, Extra Haugtun eller Rema 1000 Sannidal. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Kragerø flere nisjebutikker, forretninger, interiørbutikker og gallerier. Det er en liten biltur til Alti Kragerø i Sannidal som huser rundt 20 butikker og virksomheter. Apotek og vinmonopol finner du i sentrum.

Kragerø har en rekke anerkjente spisesteder, og man burde absolutt teste ut Tollboden Hotell og restaurant for en kulinarisk opplevelse på bryggekannten. Sommerstid er det et yrende folkeliv i gatene. Her kan du finne trange smug med sjarmerende kafeer, spise reker rett fra fiskebrygga og besøke de ulike markedene som arrangeres.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og ferge. Nærmeste bussholdeplass er Kragerø Resort, som ligger ca. 800 meter unna. Det går også bilferje fra Stabbestad til byen og ulike øyer i skjærgården flere ganger daglig, og denne bruker ca. 10 minutter til Kragerø sentrum. Med bil er det ellers ca. 23 min til Sannidal, 60 min til Porsgrunn, 1 t og 9 min til Skien, 1 t og 12 min til Arendal, samt 2 t og 40 min til Oslo.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig står på støpt såle i betong. Reisverk i tre med liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein. Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører i tre med aluminiumsbeslag. Vinduer i tre med 3-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.

Sammendrag selgers egenerklæring

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.

- Grunnarbeid og støpt plate til bod er utført av firma (ferdig ved overtakelse av hytte). Alt elektrisk utført av fagfolk

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

- Lagt opp kurs og ladeboks for El-bil lader.

- Lagt opp strøm til bod, med fordelingsskap, lys, lampe og kontakter.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.

- Det har vært observert muselort i utebod, dette skjedde en av de første vintrene 2019, spalte rundt dør var ikke tettet. Det var ingen skader. Spalte

ble etter dette tettet med stålull og bygningsskum, og har ikke vært noen tegn til mus siden den gang.

Har observert noen få maur (ca. fem stk) i boligen, men ingen tegn til angrep eller skade." Var i kontakt med forsikring, de sa det var normalt at det kunne komme noen maur inn i bolig på søk etter mat på våren, vi har verandadør mye åpen når vi er der. Ikke påvist at det er skadlig maur, vi ble bedt om å sende bilde til forsikring for identifisering av type, men ikke vært registrert noen maur gjennom sommeren.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja.

- Terrassebord ligger litt tett flere steder i perioder av året, som kan føre til noe vannspeil når man spylor eller ved massivt regn, men det renner riktig vei, ut fra terrasse og ikke inn mot huset. Og har ikke medført noe problem.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken.

2. etasje: Bad/wc/vaskerom, stue og 4 soverom.

Standard

Entré

Hytta har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en tiltalende entré med lysmalte vegger og grå fliser på gulvet. Her er det god plass til kommode og benk, og under trappen kan det etableres smarte oppbevaringsløsninger etter behov og ønske.

Kjøkken

Kjøkken fra Sigdal med et stilfullt og moderne design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har grå, glatte fronter, takhøye skap og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og flere benkestikk.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom med varmepumpe og utmerket møbleringsfrihet. Her er det god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-møblement, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle familie og gjester til hyggelige måltider rundt et spisebord. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i tre himmelretninger, og ved spisestuen er det utgang til en herlig, solrik terrasse på ca. 107 kvm.

Loftstue

Mellom soverommene i andre etasje er det en romslig og pen loftstue med god plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon – et kjærkomment element for barnefamilier. Loftstuen har hvitmalte vegger og lys parkett på gulvet. Fra loftstuen er det utgang til en balkong på ca. 5 kvm med gode solforhold og naturskjønn utsikt.

Bad/wc/vaskerom

Hytta inneholder et bad/wc/vaskerom og et bad/wc. Førstnevnte ligger i andre etasje, og har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører

Bad/wc

Badet i første etasje ligger i hendig tilknytning til entreen, og har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et speil med integrert belysning. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og en dusjnise med regnfallsdusj og glassdører.

Soverom og garderobe

Det er hele fem soverom i hytta – fire i andre etasje og ett i første etasje. Soverommene har store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og ikke minst gode luftemuligheter. Veggene er malt hvite, og det er tidsmessige, enstavs parkettgulv – en stilren kombinasjon som passer hytta utmerket. Soverommene har god plass til både seng og oppbevaringsmøblement, og hytta har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i knekott i andre etasje og i garasjen.

-

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ramberg Takst AS den 21.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: terrasse, radon og baderomsgulv 1 etasje. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

Det er registrert stedvis bevegelse i rekkverk.

Det er registrert noen skjevheter i fundamentering av terrasse.

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Dette medfølger hytta ved salg:

Møbler og interiør

- Sofa oppe og nede
- TV-benker
- TV oppe og nede
- Skjenk og skap i stue
- Stuebord oppe og nede
- Puff
- Kommoder på soverom
- Alle senger
- Tørkestativer
- Spisebord med spisestoler
- Skohylle, benk, hattehylle i gang
- Hylle på bad
- Alle gardiner og stenger
- Tepper
- Alle bilder, unntatt maleri i andre etasje
- Pyntebloster

Hvitevarer og elektronikk

- Integrerte hvitevarer
- Støvsuger
- Vaskemaskin
- Kjøkkenapparater

Kjøkkenutstyr

- Alt kjøkkenutstyr og servise

Belysning

- Alle lamper, montert og løse

Hage- og uteutstyr

- Rundt utebord med stoler og puter
- Hageslange, svetteslanger og annet vanningsutstyr
- Grill
- Pergola
- Putekasse
- Hageredskaper, snøskuffe, Hover gressklipper, kantklipper, skjøteledning

Verktøy og utstyr

- Hyller i garasje
- Golfbil med lader

Diverse

- Instruksjonsbøker etc.
- Philips Hue smarthus
- Reservedeler og flekkmaling, reserve fliser etc. følger hytta
- Dyrer, puter, sengetrekk håndklær etc. kan inkluderes hvis ønskelig.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet og vaskemaskin.

Parkering

Det er parkering til golfbilen i en frittliggende garasje/bod, samt parkering av bilen i gruslagt gårds plass. Det er montert elbillader på garasjeveggen ved gårds plassen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det medfølger rett til båt plass på Stabbestranda.

Diverse

Det medfølger 1stk spillerett på golfbanen, med mulighet for å booke bane 14 dager i forveien, samt egne priser for gjestegreenfee.

Det medfølger også en båt plass på Stabbestranda og en golfbil ved kjøp av hytta.

Kort fortalt:

- Nydelig, familievennlig hytte fra 2018
- Særdeles attraktiv beliggenhet!
- Kun 950 meter fra Kragerø Resort
- Optimalt utnyttet og solrik tomt
- Terrasse på ca. 107 kvm ved 1. etasje
- Balkong på ca. 5 kvm ved loftstuen
- Tiltalende entré med flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Det er varmepumpe i allrommet
- Moderne, meget velutstyrt kjøkken
- Det er en koselig loftstue i 2. etasje
- Helfliset bad/wc/vaskerom i 2. etasje
- Helfliset og delikat bad/wc i 1. etasje
- 5 pene soverom med garderobeplass
- Sikringsskap med automatsikringer

ENERGI

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badene og varmepumpe i stue/kjøkken. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og hyttas varmtvannsbereder står i ett av benkeskapene på kjøkkenet.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 22 816

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Renovasjon
- Vann
- Avløp

Eiendomsskatt

Kr 7 606

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkl. i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 275 000

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Andre utgifter

Årsavgift Kragerø resort båtforening kr. 2 500,- (2024).

Spillerett Kragerø Golfklubb kr. 10 230,- (denne følger hytta, kan veksles inn i greenfeebilletter for tiden 14stk).

Totalt kr. 12 730,-

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Kragerø Fritidspark Velforening Kollen

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/11/184:

30.12.1955 - Dokumentnr: 1903 - Fredningsvedtak

2 LINDETRÆR

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:4014 Gnr:11 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2008 - Dokumentnr: 91169 - Rettighet

Rettighetshaver: Kragerø Resort Utvikling AS

Org.nr: 993 076 341

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

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighet

Fra: Estatia Resort Kragerø AS

Org.nr: 980 332 594

Til: Kragerø Resort Utvikling AS

Org.nr: 993 076 341

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og

skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.03.2018. Ferdigattesten gjelder ny fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.03.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst til eiendommen via privat vei med flere eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Kragerø Golf og Hytter I, datert 24.08.2000.

Eiendommen ligger i et område med bebyggelsesplaner med formålene fritidsbebyggelse og privat vei, med navn Bebyggelsesplan for områdene F1 og F2 Kragerø Golfpark AS.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 6 190 000

Totalpris

Kr 6 362 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

154 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

155 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
172 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

6 345 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
6 362 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres.

Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 80 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 7.600,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 121 900,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Per Ivar Teigen

Kim Ruben Teigen

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

13.09.2024











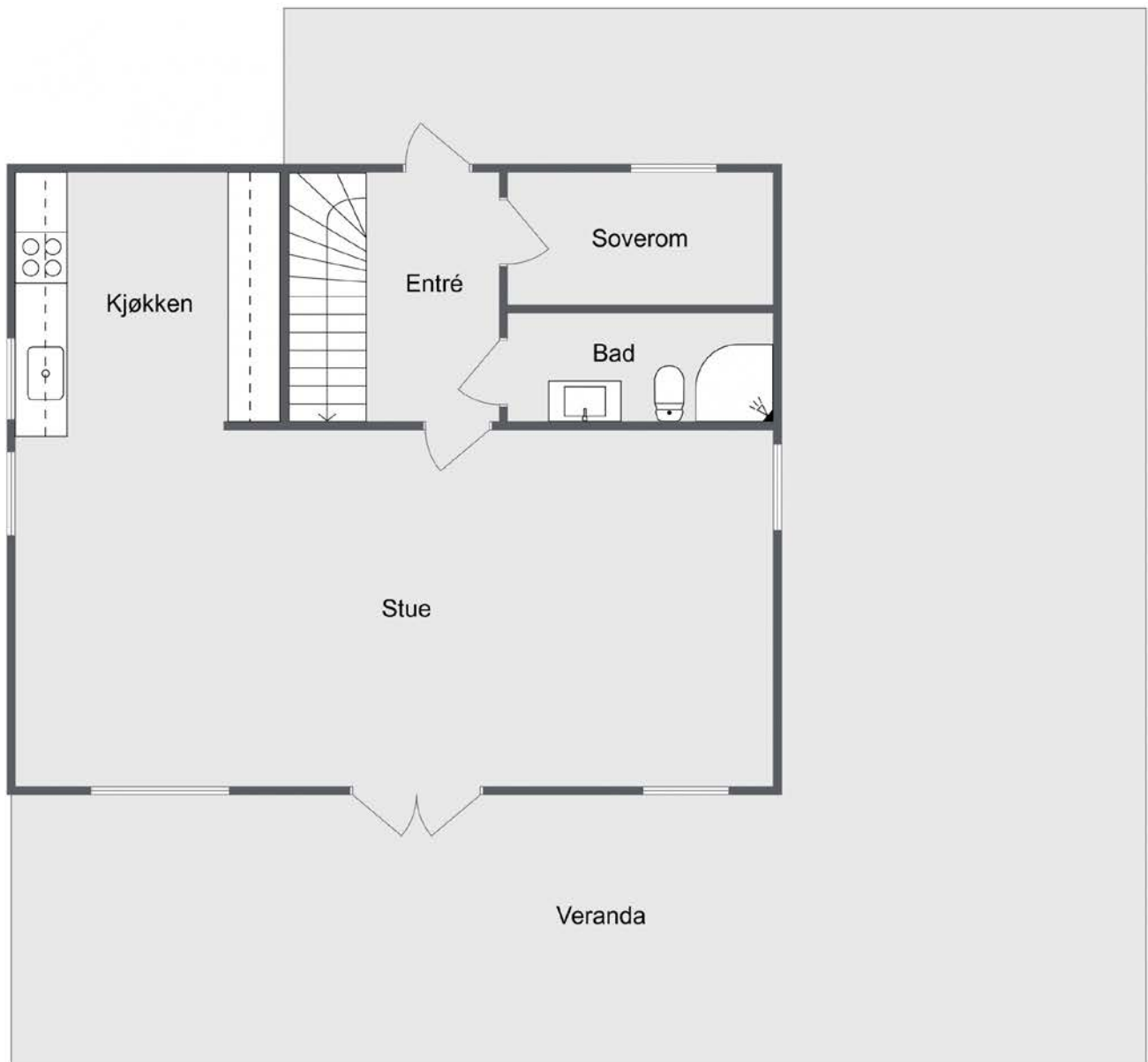






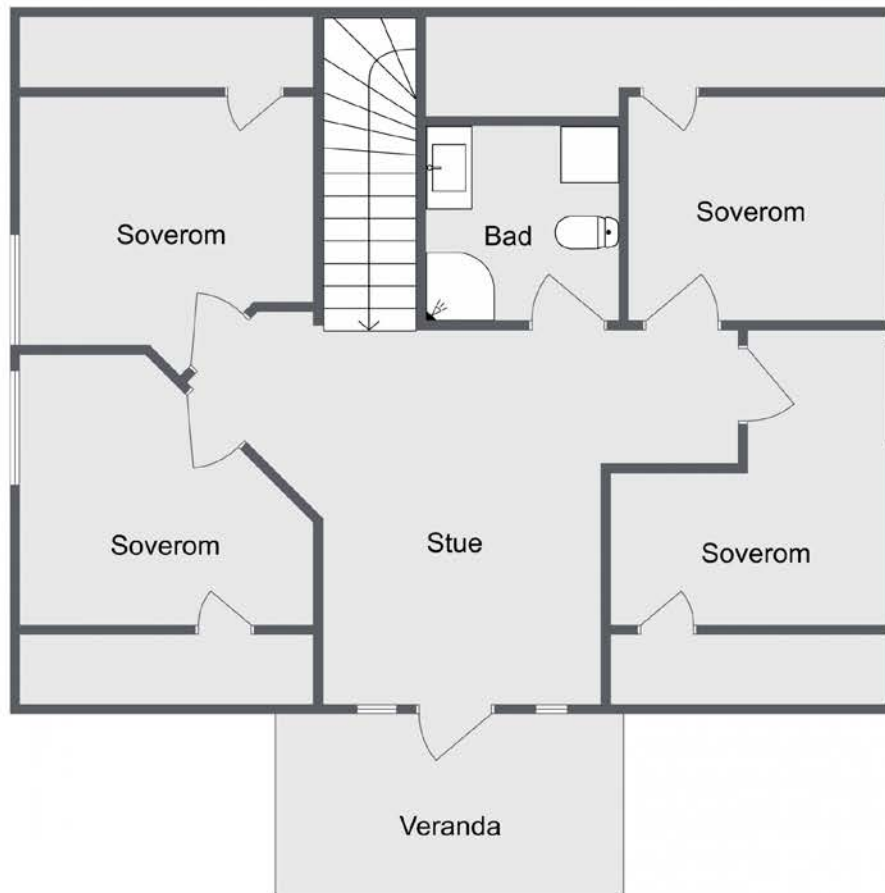
Knipemyrveien 4

1. Etasje



Knipemyrveien 4

2. Etasje



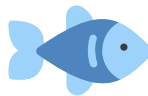




Knipemyrveien 4

Avstand til sjø

738 m



Offentlig transport

| | | | |
|----|-----------------------|------------|---|
| ✈️ | Kristiansand Kjevik | 1 t 54 min | 🚗 |
| 🚏 | Tangen | 23 min | 🚗 |
| | Totalt 9 ulike linjer | 20.4 km | |
| 🚢 | Stabbestad ferjekai | 24 min | 🚶 |
| | Linje 710, 711, 712 | 1.9 km | |
| 🚏 | Kragerø Resort | 11 min | 🚶 |
| | Linje 701 | 0.8 km | |
| 🚏 | Levangsheia skole | 22 min | 🚶 |
| | Linje 701 | 1.7 km | |

Avstand til byer

| | | |
|-----------|------------|---|
| Kragerø | 35 min | 🚗 |
| Porsgrunn | 1 t | 🚗 |
| Skien | 1 t 9 min | 🚗 |
| Arendal | 1 t 13 min | 🚗 |
| Oslo | 2 t 39 min | 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

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

Havner i området



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

Aktiviteter

| | | |
|-----------------------------|--------|---|
| Kragerø Golfklubb | 8 min | 🚶 |
| Kragerø resort | 13 min | 🚶 |
| Stabbestranda badeplass | 21 min | 🚶 |
| Vestre Stabbestad badeplass | 24 min | 🚶 |
| Guramyra Gård | 7 min | 🚗 |
| Stangnes | 6.6 km | |

Sport

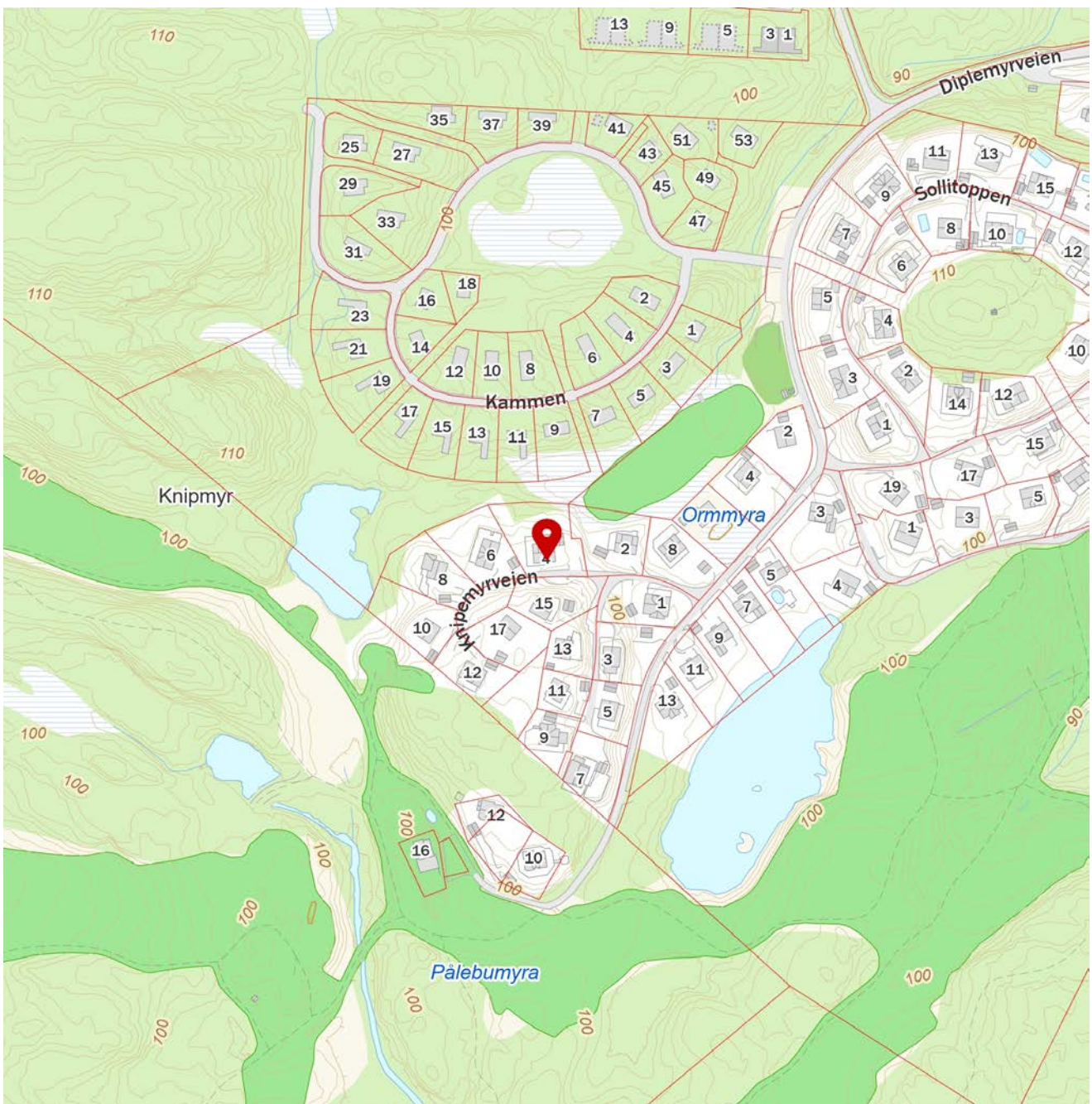
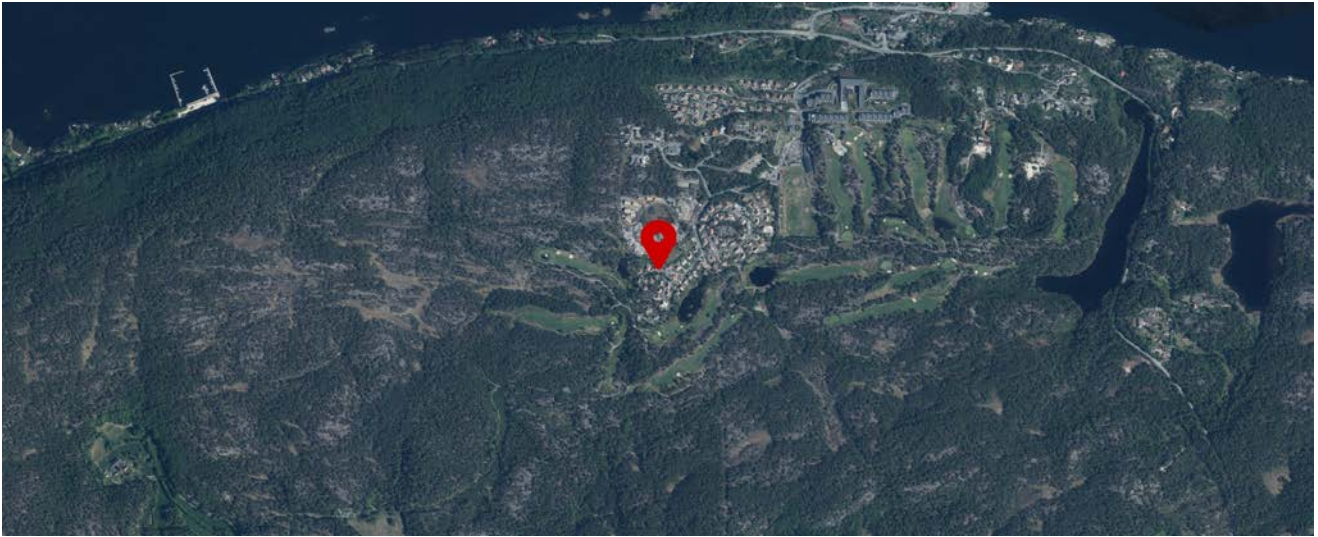
| | | | |
|---|-----------------------------|--------|---|
| 🏀 | Levangsheia skole ballbinge | 15 min | 🚶 |
| | Ballspill | 1.2 km | |
| 🏈 | Gåsmyr idrettspark | 10 min | 🚗 |
| | Fotball, friidrett | 4.3 km | |
| 🏊 | MOT Kragerø | 31 min | 🚗 |

Dagligvare

| | | |
|--------------------|---------|---|
| Joker Westgaard | 12 min | 🚗 |
| Rema 1000 Sannidal | 23 min | 🚗 |
| Post i butikk | 20.4 km | |

Varer/Tjenester


| | | | |
|---|-----------------------|--------|---|
| 📮 | ALTI Kragerø | 22 min | 🚗 |
| 🏪 | Boots apotek Sannidal | 22 min | 🚗 |



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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Knipemyrveien 4, 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 11, bnr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 20917-1295

Referansenummer: PW4262

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Per Ivar Teigen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Knipemyrveien 4 i Kragerø kommune.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: terrasse, radon og badromsgulv 1 etasje. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Fritidsbolig står på støpt såle i betong.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

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

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett og flis.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og innerdører i tre med glassfelt.

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: dokumentasjon og garantier ligger på boligmappe.no.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vask med badersinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på badrom.

Baderom 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: dokumentasjon og garantier ligger på boligmappe.no.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vask med badersinnredning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne på badrom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør er rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannstank lokalisert på kjøkken.
Varmepumpe installert i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer og forbruksmåler, fjernavleser i skap på yttervegg.
Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

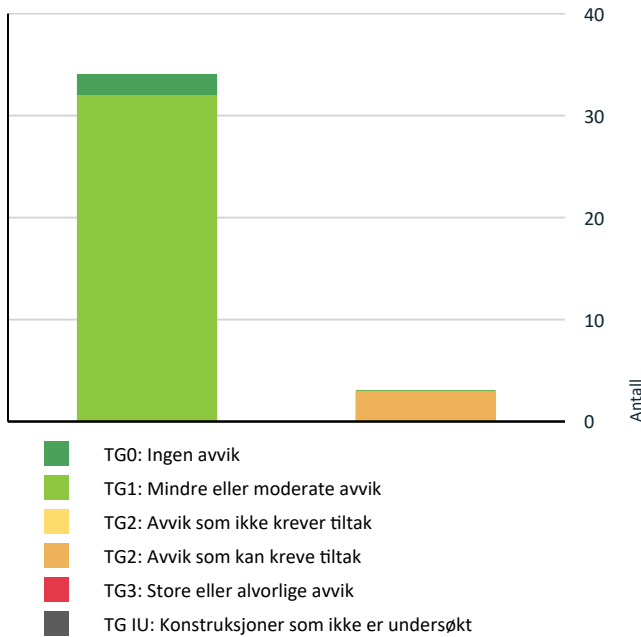
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 11 Bnr: 184 med adresse Knipemyrveien 4 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

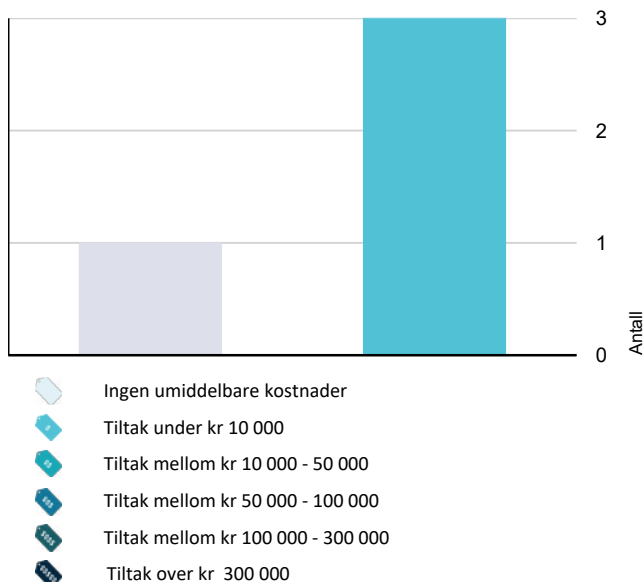
[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

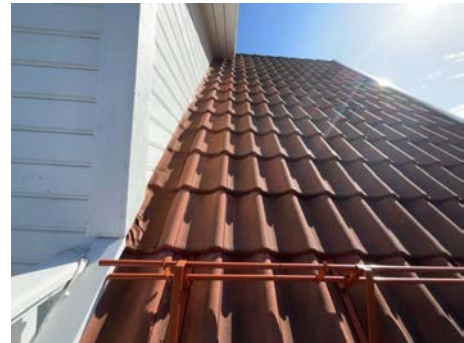
Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Utsnitt taktekkning.



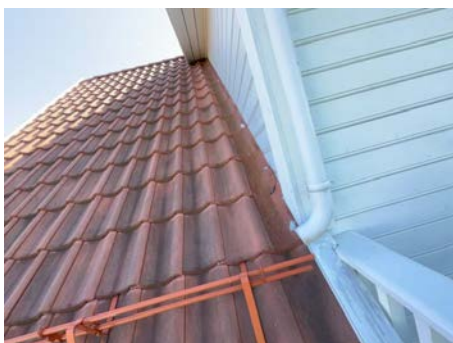
Utsnitt taktekkning.

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekkning.

TO 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.

TC 1 Veggkonstruksjon

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



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TC 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon er delvis gjenbygd med synlig takkonstruksjon bak knevegger og toppen av A-takstolen.

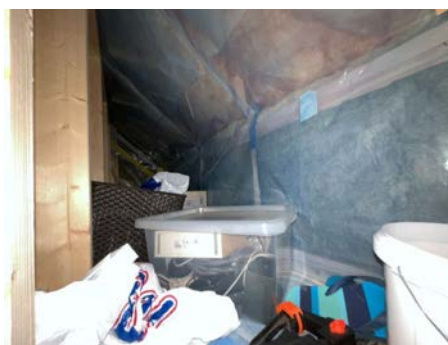
Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om det ønskes på takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TC 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Inngangsdør.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt terrassedør.

TO 1 Dører

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



Utsnitt terrassedør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekkverk i PVC/vedlikeholdsfrie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis bevegelse i rekkverk.

Det er registrert noen skjevheter i fundamentering av terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må utbedres for TG:1.

Forstøtninger må overvåkes, disse vil ha redusert levetid med skjevheter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett og flis.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.



Utsnitt overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn ligger på støpt såle i betong.



Høydeforskjeller kontrollert.

! TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og innerdører i tre med glassfelt.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: dokumentasjon og garantier ligger på boligmappa.no.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av malte flater.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.
Det er registrert små riss i fuger rundt slik og i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger må utbedres i våtsone så ikke vann blir liggende.

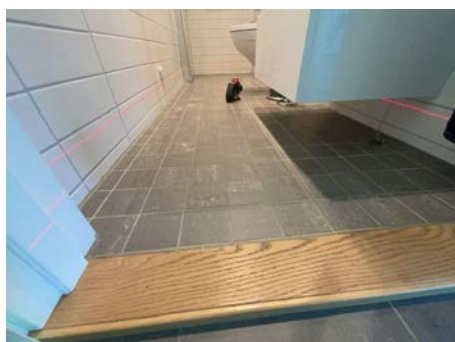
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.



1 ETASJE > BAD

! TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



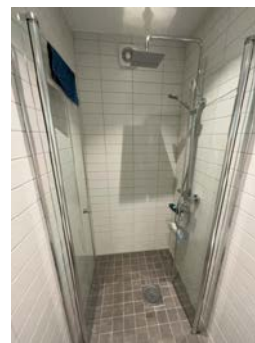
Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

! TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Vegghengt toalett har sealingbag.

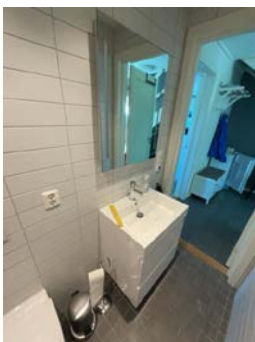


Dusjhjørne.



Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Vask med baderomsinnredning.

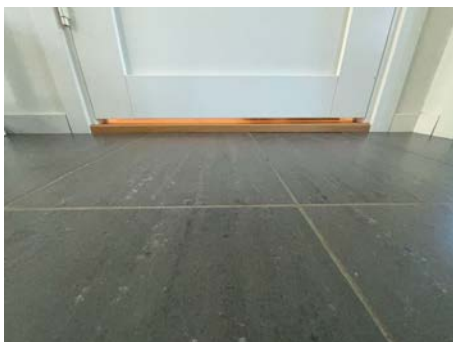
1 ETASJE > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk vifte.



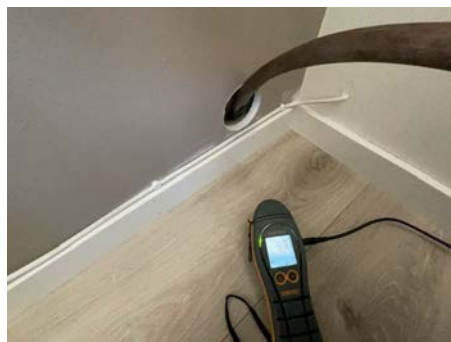
Spalte under dør.

1 ETASJE > BAD

📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



Hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

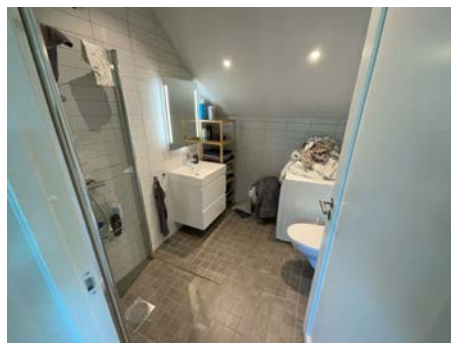
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: dokumentasjon og garantier ligger på boligmappa.no.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflate av flis.

Himling har overflate av malte flater.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne på baderom.



Utsnitt baderom.

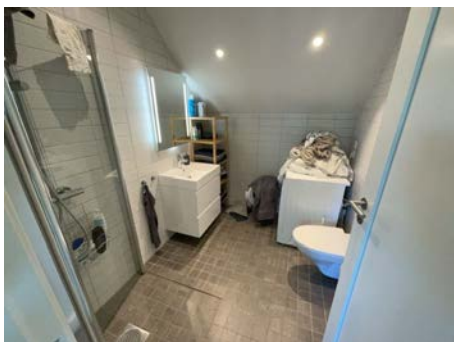
2 ETASJE > BAD

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflate av flis.

Himling har overflate av malte flater.

Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

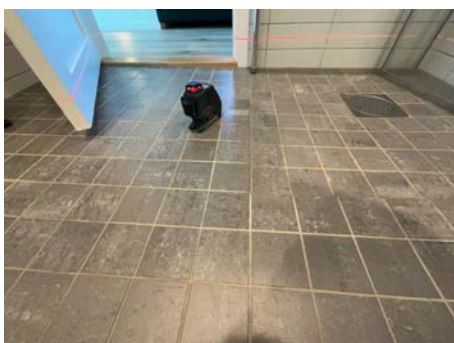


Plastsluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne på baderom.
Vegghengt toalett har sealingbag.



Utsnitt baderomsgulv.

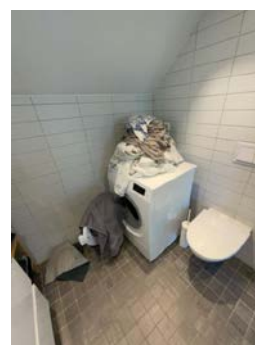
2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Vask med baderomsinnredning.



Opplegg for vaskemaskin.



Rørgjennomføring.

Tilstandsrapport



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.

2 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk vifte.



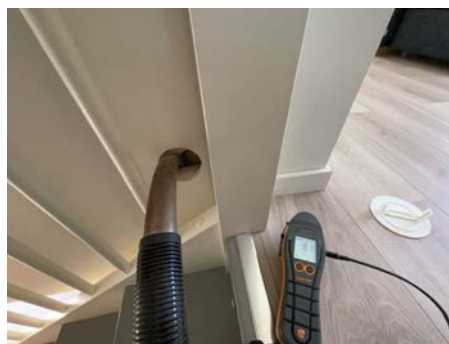
Spalte under dør.

2 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

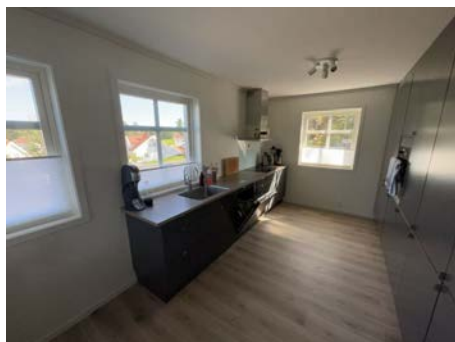
TO 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplate med enkel vask i stål.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Stoppekran i rørskap.
Siklemikk leder eventuelt lekkasjevann mot sluk.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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



Varmepumpe innvendig aggregat.

Tilstandsrapport



Varmepumpe utvendig aggregat.

TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er lokalisert i kjøkkenskap.



Varmtvannstank.



Avrenning.

TC 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og forbruksmåler.
Fjernavleser er i skap på yttervegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 El-anlegg fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

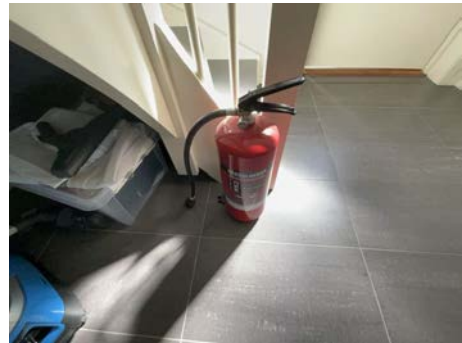
Nei

Generell kommentar

Dokumentasjon på el-anlegg tilgjengelig på boligmappa.no



Sikringskap.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

🚨 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og stedvis sprengsteinsfylling.

🚨 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng.

🚨 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på ringmurselementer og støpt såle i betong.

Det er ikke registrert nedbøyninger eller utsiging.

Det er registrert riss i ringmurselementene, men dette er ikke unormalt for denne type elementer.

Riss må overvåkes, om riss blir større må det utføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.

TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart. Det er ikke registrert noen samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledning i plast fra byggeår.
Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje står på støpt såle i betong.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Innvendig er det synlig reisverk.

Ytterdør i tre.

Garasjeport er isolert med fronter i stål.

Det er registrert utsiging under såle til garasje mot nord, anbefales å utbedre utsiging så ikke sålen henger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

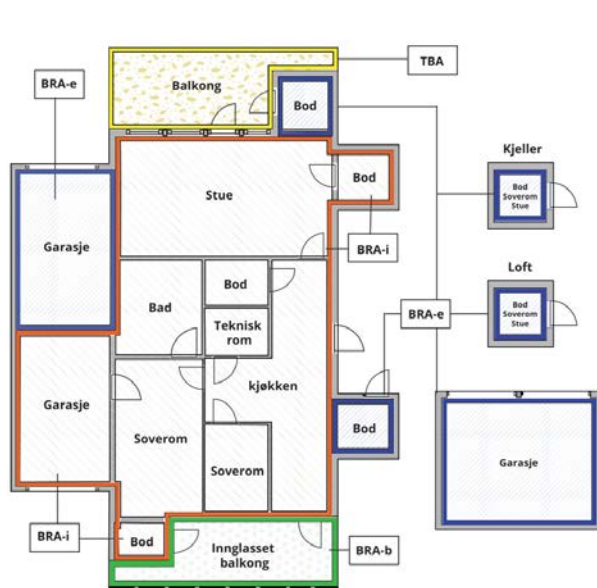
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1 etasje | 65 | | | 65 | 107 | | 65 |
| 2 etasje | 51 | | | 51 | 5 | 4 | 55 |
| SUM | 116 | | | | 112 | 4 | 120 |
| SUM BRA | 116 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Bad , Soverom , Spisestue , Stue , Gang , Kjøkken | | |
| 2 etasje | Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Bad | | |

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse rundt fritidsboligen og terrasse fra stue i 2 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 etasje | | 14 | | 14 | |
| SUM | | 14 | | | |
| SUM BRA | 14 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | | Garasje | |

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 116 | 0 |
| Garasje | 0 | 14 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 21.8.2024 | Jacob U. Ramberg | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 11 | 184 | | 0 | 1182.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Knipemyrveien 4

Hjemmelshaver

Teigen Kim Ruben, Teigen Per Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt i Kragerø kommune.
Gangavstand til Kragerø resort.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Kragerø Golf og Hytter I.

Formål: Fritidsbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 2 plan og bod.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW4262>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Elbillader på bod.

Egenerklæring

Knipemyrveien 4, 3788 STABBESTAD

29 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Knipemyrveien 4

Postadresse

Knipemyrveien 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Bolig ble overtatt ny Mars 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fritidsbolig, brukt ferier og helger

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Teigen, Per Ivar

Medselger

Teigen, Kim Ruben

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Bygging av Utebod

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Grunnarbeid og støpt plate til bod er utført av firma (ferdig ved overtakelse av hytte) Alt elektrisk utført av fagfolk

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragerø Naturstein/IEC-Hus/Kragerø Elektriske

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget Bod fra mur og opp til ferdig tak med egeninnsats.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Ladeboks Elbil

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp kurs og ladeboks for El-bil lader.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragerø Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Elektrisk til bod

10.2.2 Årstall

2018

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp strøm til bod, med fordelingskap, lys, lampe og kontakter,

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragerø Elektriske

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært observert muselort i utebod, dette skjedde en av de første vintrene 2019, spalte rundt dør var ikke tettet. Det var ingen skader. Spalte ble etter dette tettet med stålull og bygningsskum, og har ikke vært noen tegn til mus siden den gang.

Har observert noen få maur (ca. fem stk) i boligen, men ingen tegn til angrep eller skade." Var i kontakt med forsikring, de sa det var normalt at det kunne komme noen maur inn i bolig på søk etter mat på våren, vi har verandadør mye åpen når vi er der. Ikke påvist at det er skadlig maur, vi ble bedt om å sende bilde til forsikring for identifisering av type, men ikke vært registrert noen maur gjennom sommeren.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Terrassebord ligger litt tett flere steder i perioder av året, som kan føre til noe vannspeil når man spylor eller ved massivt regn, men det renner riktig vei, ut fra terrasse og ikke inn mot huset. Og har ikke medført noe problem.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

| Name | Date | Name | Date |
|--|------------|--|------------|
| Teigen, Per Ivar | 2024-08-29 | TEIGEN, KIM RUBEN | 2024-08-29 |
| Identification | | Identification | |
|  Teigen, Per Ivar | |  TEIGEN, KIM RUBEN | |



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

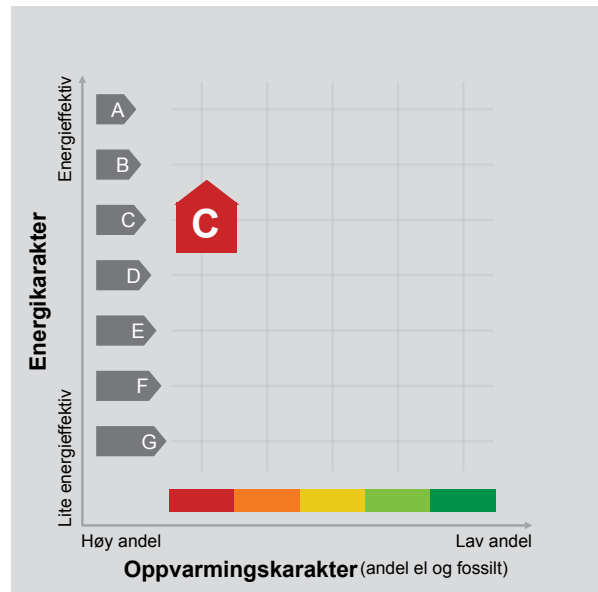
Teigen, Per Ivar
TEIGEN, KIM RUBEN

29/08-2024
17:41:58
29/08-2024
19:15:49

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Knipemyrveien 4 |
| Postnummer | 3788 |
| Sted | STABBESTAD |
| Kommunenavn | Kragerø |
| Gårdsnummer | 11 |
| Bruksnummer | 184 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300657779 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-21833 |
| Dato | 09.09.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Vask med fulle maskiner

- Tiltak utendørs

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Fritidsbolig |
| Byggeår | 2018 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 116 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Vedtekter Kragerø Fritidspark Velforening «Kollen Vel»

§1

Velforeningens navn er Kragerø Fritidspark Velforening Kollen ("Velforeningen").

§2

Velforeningen opptrer på vegne av eierne ("Deltaker(-ne)") av utskilte parseller ("Parsellene") fra gnr 11 bnr 8 i Kragerø kommune.

Velforeningen har hjemmel til Fellesområdet, med gnr. 11 bnr. 131 i Kragerø kommune og styret ivaretar medlemmenes interesser knyttet til dette området. Parsellene og Fellesområdet omtales som "Området".

Deltakerne er i kraft av sitt eierskap berettiget og forpliktet i forhold til Velforeningen og dennes vedtekter.

Vellets medlemmer er forpliktet til å oppgi og vedlikeholde kontaktinformasjon til Velforeningens styre. Denne kontaktinformasjonen skal minst inneholde navn på eier/en av eierne, telefonnummer og eventuell e-postadresse samt fast bostedsadresse og fritidseiendommens veiadresse. Denne kontaktinformasjonen kan formidles til Vellets medlemmer, men kan ikke sendes til andre eller benyttes til kommersielle formål, verken av Velforeningens styre eller av Vellets medlemmer, uten det enkelte medlems uttrykkelige samtykke.

§3

Velforeningen skal på vegne av Deltakerne påse at drift, bruk og organisering av Fellesarealene, samt at for øvrig Deltakernes felles interesser knyttet til Området og bruken av dette blir ivaretatt. Inn under dette faller blant annet drift og vedlikehold av veier, gangveier, parkeringsplasser og lekeplasser, jfr. § 9. Drift av tekniske bygg/innretninger/anlegg som er bygget/står på Fellesarealene er Velforeningen uvedkommende. Renovasjonstjenester og avgift til kabel-TV, mv., er den enkelte Deltakers ansvar alene. Velforeningen vil også representere (herunder forplikte) Deltakerne og ivareta Deltakernes interesser i forhold til øvrige fellesarealer og fellesanlegg tilknyttet prosjektet Kragerø Golfpark, herunder ivareta faktiske og økonomiske anliggender i denne forbindelse.

§4

Velforeningens øverste organ er årsmøtet (jf § 6).

Velforeningen ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på Velforeningens vegne i alle forhold som går inn under Velforeningens formål jfr. § 3. Styret skal bestå av det antall

styremedlemmer som Deltakerne velger og med like mange varamedlemmer. Styret velges på årsmøte for to år av gangen, således at to styremedlemmer og ett styremedlem velges vekselvis hvert annet år. Styret konstituerer seg selv. Varamedlemmene velges på samme måte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Velforeningen forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 5

Styret engasjerer regnskapsfører og fastsetter regnskapsførers godtgjørelse. Regnskapsåret er fra 1/1 -31/12.

§6

Ordinært årsmøte avholdes hvert år i Kragerø innen utgangen av juli måned. Årsmøtet innkalles av styrets leder. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med 30 dagers varsel, oversendes til Deltakerne årsberetning med regnskap for det forløpne regnskapsår samt saksliste for øvrig.

Det ordinære årsmøtet behandler:

1. Årsberetning.
2. Årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse.
4. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende av Deltakerne.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 Deltagere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinære årsmøter innkalles av styret med minst en ukes varsel. Ekstraordinære årsmøter avholdes i Kragerø, eller eventuelt etter styrets beslutning i Oslo forutsatt at et flertall av Deltakerne har fast bopel nærmere Oslo enn Kragerø.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte i henhold til vedtektene, skal skifteretten gjøre dette snarest når det kreves av et styremedlem, regnskapsfører eller en deltaker. Utgiftene dekkes av velforeningen. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme vedtaket.

På årsmøtet har hver Deltager en stemme. Hvis det er flere eiere av en Parsell, anses disse som en Deltager og har én stemme. Utbygger anses som eier av alle usolgte Parseller og har én stemme for hver Parsell. Årsmøtet vedtar ordensreglement med virkning for den enkelte Parsell, hvis dette finnes nødvendig.

For vedtak om:

Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Velforeningen eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

fastsetting av vedtekter og endring av disse,

kreves at minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for beslutningen. Utgifter til nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som overstiger kr. 50.000,-anses som vesentlige.

§7

Deltakerne kan fritt overdra sine Parseller sammen med tilknyttede rettigheter og forpliktelser i forhold til Velforeningen. Pliktig medlemskap i Velforeningen skal tinglyses på Parsellene. Velforeningens styre skal underrettes om alle overdragelser. Deltakerne skal ved salg av parsellene innhente kjøpers skriftlige tiltredelse av Velforeningens vedtekter og eventuelle ordensreglement.

Deltakerne kan også fritt leie bort sine Parseller, dog slik at Deltakeren fremdeles vil være berettiget og forpliktet i forhold til Velforeningen. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent med velforeningens vedtekter og eventuelle ordensregler.

§8

Deltakernes Parseller med bebyggelse skal kun benyttes til beboelse og kan ikke uten skriftlig samtykke av Velforeningens styre brukes i yrkesmessig virksomhet eller på noen annen måte som medfører ulempe for øvrige Deltakere.

Deltakerne plikter å holde sine Parseller med bebyggelse forsvarlig vedlikeholdt.

Deltakeren har ansvaret for alt vedlikehold og utskifting av vann, avløp og elektrisk anlegg m. v. til det punkt hvor den private ledning er tilkoblet til hoved VA ledning.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller lignende innretninger.

Det er tillatt å sette opp flaggstang montert på jordfast fot/fundament og festet i husveggen. Dog skal oppsetting av flaggstang på fot/fundament være betinget av samtykke fra naboer og gjenboere. Naboer skal ikke bli unødig forstyrret av støy fra flaggstangen, og det bør velges den type stang som støyer minst (trestang støyer minst, metallstang mest. Det må fremføres saklig grunn for å nekte flaggstang oppsatt på naboeiendom. I siste instans avgjør styret.

- En flaggstang montert på fot/fundament skal rage min 1,5 m og maks 2,0 m over hyttas møne. I spesielle tilfelle bl.a. med hensyn til skråning, og/eller beliggenhet i forhold til naboene, kan styret innvilge unntak.

Flaggstangen skal være hvitmalt. Flaggstangkula kan være av blankt metall, hvitmalt metall eller hvitmalt trekule på trestang.

Det er kun tillatt å flagge med norsk flagg eller norsk vimpel.

Firmavimpel eller vimpel med privat navn eller logo er uansett ikke tillatt brukt.

Flaggskikk/flaggdager forutsettes respektert.

Farge på bebyggelse skal ikke fravike den opprinnelige som er Lillesandhvit og Herregårdsgul. Taksteinens opprinnelige farge er rød og kan ikke endres til annen farge. Felling av trær på Parsellene og evt. nyplanting kan ikke gjennomføres uten naboers og Velforeningens samtykke. Utvendig belysning av terrasser, markiser og lignende skal være ensartet for området. Markiser skal være ensfarget, marineblå for hvite hytter og offwhite for gule hytter.

En Deltaker kan med forutgående godkjenning fra Velforeningens styre gjennomføre tiltak på Fellesarealene som er nødvendige på grunn av Deltakerens eller nærstående funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Hekker skal følge bestemmelsene i Plan- og Bygningsloven (Pbl.) med forskrifter.

§9

Velforeningen skal sørge for løpende forsvarlig forvaltning, vedlikehold og drift av Fellesarealene, herunder veier, gangveier, parkeringsplasser, lekeplasser etc. som hører under dens formål, jfr. § 3.

§ 10

Alle Deltakere er forpliktet til å kaste alt avfall i anviste søppelstativ / containere som vil bli tømt / hentet ved felles renovasjonsavtale.

Hver enkelt bruker av fellesanlegg er ansvarlig for å rydde etter seg.

Alle er forpliktet til å benytte felles oppsatte postkasser.

§ 11

Velforeningens utgifter skal fordeles på Deltakerne med like store andeler, uavhengig av størrelse, plassering, mv på den enkelte Deltakers Parsell. Styret fremlegger for Årsmøtet et forslag til kontingentens størrelse med virkning for det påfølgende år. Kontingenten innkreves i løpet av første kvartal i det år som kontingenten gjelder for.

Det kan bygges opp en reserve på ca. kr. 100.000,-til å møte uforutsette eller større, fremtidige utgifter til nødvendig vedlikehold og påkostninger.

Unnlattelse av å betale kontingenten etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Som sikkerhet for Deltakernes forpliktelser i forhold til Velforeningen skal det på hver Parsell til en hver tid være tinglyst en pantobligasjon stor kr. 20.000,- på 1. prioritet. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret i Velforeningen.

§ 12

Hvis en Deltaker ikke overholder sine betalingsforpliktelser overfor Velforeningen, kan styret iverksette inkasso og tvangsfullbyrdelse.

Hvis en Deltaker til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i forhold til Velforeningen, kan styret i Velforeningen pålegge vedkommende å selge sin Parsell. Varsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Parsellen solgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Parsellen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg jf. Tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 og § 4-19.

Medfører Deltakerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av egen eller andre Deltakeres Parseller eller er Deltakerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Områdets øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Parsellen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. Etter reglene i dette avsnitt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er Deltaker, dog slik at styret kan velge å ikke kreve at Deltakeren selger sin Parsell.

----- 0 -----

Endret og vedtatt i årsmøte på Kragerø Resort, 06. juli 2019

Avtale om rett til å leie båt plass – Stabbestranda

Kragerø Resort Utvikling, heretter kalt Utleier

1. Bakgrunn

Leietaker har kjøpt fritidsbolig av Utleier som inkluderer en rett til å leie 1 båt plass i båtanlegget på Stabbestranda.

2. Forpliktelser

Leietaker skal melde seg inn i Stabbestranda båtforening og følge de lover og regler som gjelder for foreningen. Leietaker forplikter seg til også til å betale den til enhver tid gjeldende årsavgift for foreningen.

3. Rett til båt plass

1. Leietaker har rett til å leie en båt plass med rett til bruk av tilhørende fasiliteter av Utleier. Standard bredde er 3 meter. Ønske om endring må meddeles skriftlig innen 1.3. hvert år.
2. Leietaker har ikke rett på en konkret båt plass, men en rettighet til båt plass i henhold til denne avtalen. Det betyr (selv om der så langt som mulig skal unngås) at det kan bli nødvendig å bytte plass når det foreligger saklige grunner for det.

4. Bruk av båt plass

Leietaker har eksklusiv bruksrett til båt plassen med tilhørende fasiliteter fra tidspunktet oppgjør i henhold til avtale er foretatt.

5. Vedlikehold, risiko for skade og forsikring

1. Utleier har ansvar for vedlikehold av små båthavnen, de enkelte båt plassene og tilstøtende fasiliteter slik at disse til enhver tid er i god og funksjonsdyktig stand. Dette omfatter løpende så vel som ekstraordinært vedlikehold. Eventuelle reparasjoner og utbedringer skal utføres til god håndverksstandard og i henhold til de enhver tid gjeldene offentligrettslige krav.
2. Utleier plikter å tegne og opprettholde adekvat forsikring på småbåthavnen (inkludert naturforsikring). En slik kostnad vil inngå i det årlige drifts- og vedlikeholds grunnlaget.
3. Leietaker skal dekke sin forholdsmessige del av dokumenterte drifts- og vedlikeholdsutgifter (ordinært og ekstraordinært) basert på antall båt plasser. Basis på en båt plass vil være 3 meter, effektiv bredde. Andelen justeres med 20% per 0,5 meter plassen utvides med. For strøm og vann bærer Leietaker sin forholdsmessige del av dokumenterte anlegg- og driftskostnader, beregnet på samme måte.

6. Reguleringsbestemmelser, lover og regler

Partene er innforstått med at avtalen må innordne seg etter en hver tids gjeldene reguleringsbestemmelser, lover og regler som gjelder for området og slik virksomhet.

7. Utleiers rettigheter ved fremleie og videresalg

Dersom leieretten eller bruksretten til båt plassen ønskes fremleid, har Utleier førsterett til å leie tilbake på ellers like vilkår.

Retten til båt plass kan ikke avhendes separat, men følger eiendommen, gnr. 11, bnr 184 i Kragerø Kommune ved overdragelse av denne.

8. Mislighold

Dersom Leietaker gjør seg skyldig i vesentlige mislighold av sine avtaleforpliktelser, har Utleier rett til å heve avtalen. Det samme gjelder for Leietaker, dersom Utleier vesentlig misligholder sine avtaleforpliktelser.

9. Rett til overdragelse av avtalen

Utleier gis rett til overdragelse av sine rettigheter og plikter etter denne avtale til eget selskap eller forening/vel opprettet med det formål å eie og drive båt plassene i henhold til denne avtalen. Slik overdragelse skal ikke føre til endring av leietakers rettigheter og plikter etter denne avtale.

10. Reglement

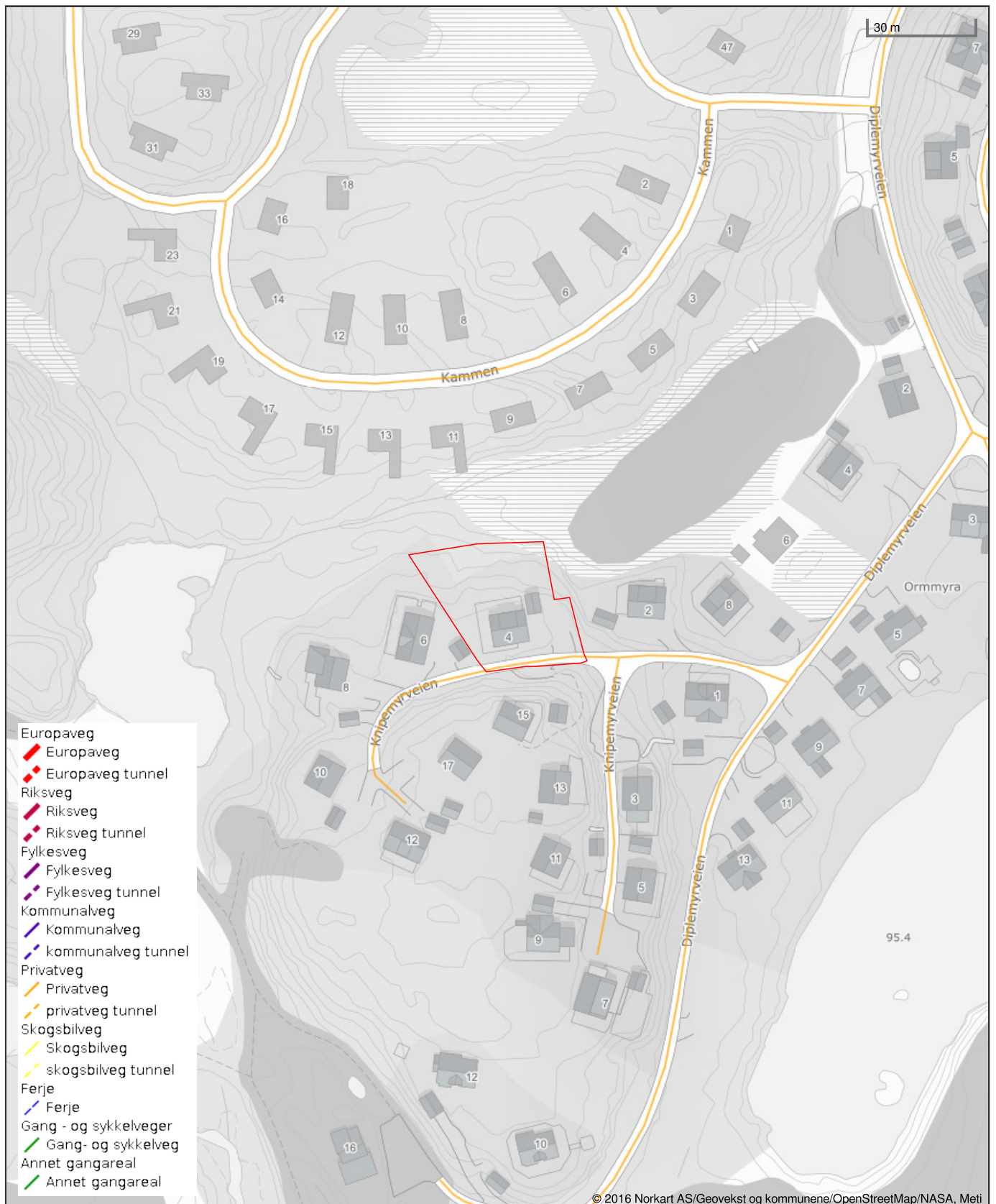
Partenes rettigheter og plikter etter denne avtale utfylles av et eget reglement. Reglementet skal blant annet utfylle bestemmelsene om vedlikehold av båt plassene, justering av størrelse på den enkelte båt plass, bytte av båt plass, med videre. Reglementet er underordnet bestemmelsene i denne avtalen.

11. Tvister

Eventuelle tvister skal søkes løst i minnelighet. Dersom partene ikke kommer til enighet, skal tvister som sprenger ut av denne avtalen løses etter alminnelig domstolsbehandling med Nedre Telemarks Tingrett som rett verneeting.



Vegstatuskart for eiendom 4014 - 11/184//



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.



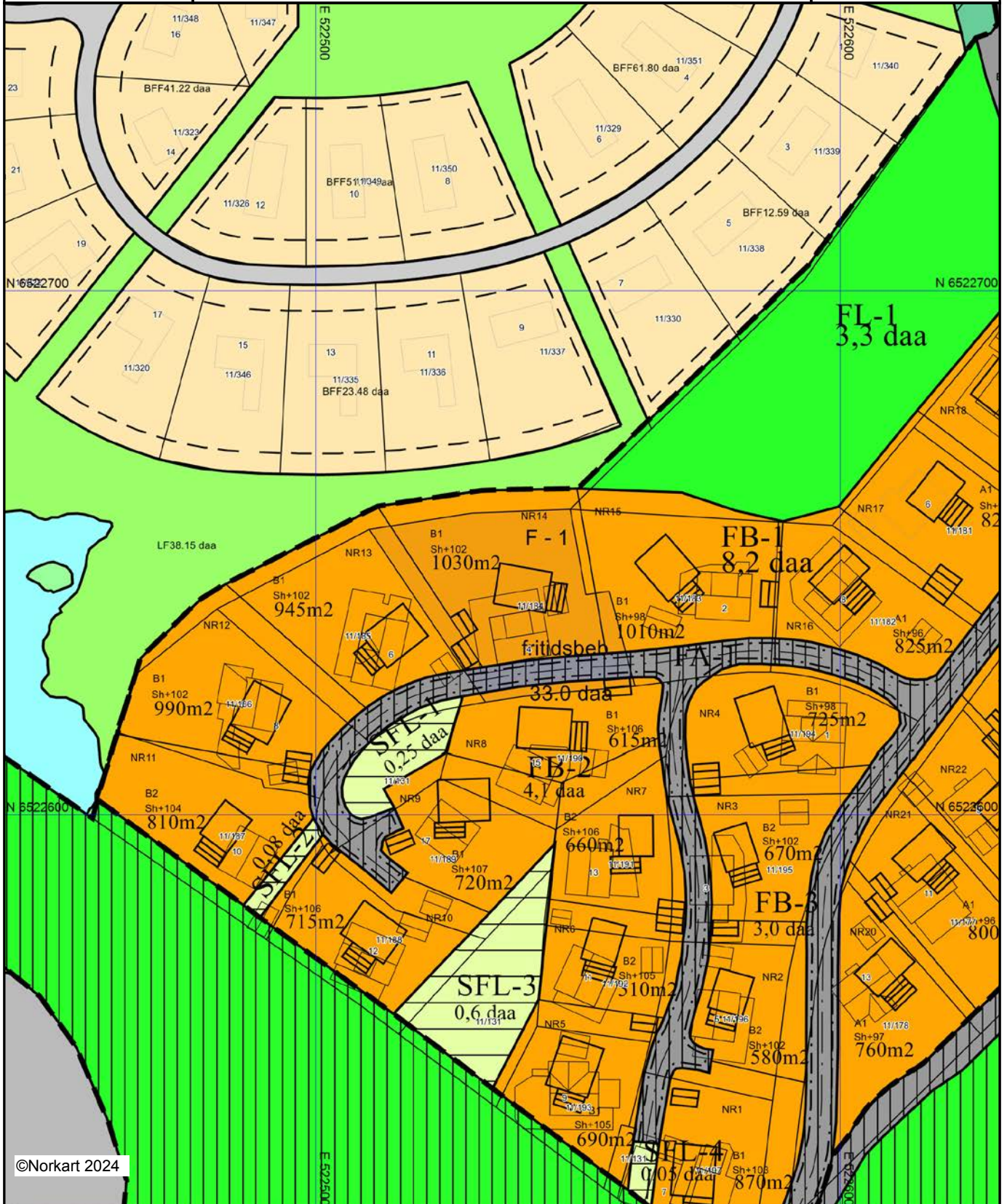
Reguleringsplankart

Kragerø kommune

Eiendom: 11/184
Adresse: Knipemyrveien 4
Dato: 07.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Privat veg
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)


Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Idrett
-  Golfbane
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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


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

-  Område for fritidsbebyggelse


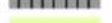
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Parkeringsplass


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

-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledc

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift areal
-  Abc Påskrift plantilbehør

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KRAGERØ GOLF- OG HYTTER,
KRAGERØ KOMMUNE datert 21.03.00, rev.25.08.00**

Plankart og reguleringsbestemmelser er rettet etter kommunestyrets vedtak

Bestemmelsene er med hensikt gitt en slik karakter at de fanger opp noe utvidede planintensjoner.

§ 1

REGULERINGSFORMÅL

| | |
|---------------------------------------|---|
| §25, 1. ledd nr. 1 Byggeområde | Boliger med tilhørende anlegg, B Boliger, eksisterende med tilhørende anlegg, BE Fritidsbebyggelse, F Offentlig bebyggelse, reuscanlegg og vannbehandling, O |
| §25, 1. ledd nr. 2 Landbruksområde | Jord- og skogbruk, J/S |
| §25, 1. ledd nr. 3 Off. trafikkområde | Kjøreveg, V |
| §25, 1. ledd nr. 5 Fareområde | Høyspenningsanlegg. |
| §25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde | Golfbane, SG Privat veg, SPV Fritidsområde, SFL Frisiktsone |
| §25, 2. ledd Kombinerte formål | Boliger/ fritidsbebyggelse, B/F "Sentralområde" – klubbhus, hotell, fritidsbebyggelse, forretning, H/F/F |

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

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

§ 3

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER, B-1

Byggeområde B1 reguleres til nytt boligområde. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging kan godkjennes. Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 6 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, EKSISTERENDE BEBYGGELSE, BE-1 TIL 2

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Fortetting i området kan skje ved frittliggende boliger. Ny bebyggelse i området godkjennes etter en samlet vurdering. Ved utbygging av 4 enheter eller mer kreves bebyggelsesplan. Områdets bebygde areal, BYA, skal ikke overstige 20 %. Ny bebyggelse tilpasses nærliggende bebyggelse og omgivelsene for øvrig med hensyn på takform, material- og fargebruk. Maks gesimshøyde er 6 m målt fra topp grunnmur. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan.

Utbygging i B-2 skal ta hensyn til steingjerde, gammel rideveg og steinsatt bekk.

§ 5

BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBEBYGGELSE, F-1 TIL 3

Områdene skal bygges ut med frittliggende bebyggelse, med mulighet til konsentrert bebyggelse i område F-1 og F-2. Områdene skal bygges ut med maksimum 150 enheter. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og lokal byggeskikk med hensyn på takform (skråtak), material- og fargebruk. Nytt arkitektonisk uttrykk kan innpasses innenfor felles rammer. Hytter kan utbygges med maks. 100 m² bebygde areal, BYA. På hver tomt kan det bygges uthus med maks. 15 m² og gesimshøyde på 3 m målt fra topp grunnmur. Terrassestørrelse vurderes i bebyggelsesplan. Hytte, uthus og terrasse skal planlegges med et helhetlig uttrykk. Det tillates ikke oppsatt gjerde på den enkelte eiendommen. Eksisterende kraftledning over F-2 skal legges i kabel. Det skal utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan godkjennes. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Øvre del av de sentrale kollene holdes fri for bebyggelse. Bygg og anlegg stikkes endelig i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging. Ved utbygging skal anlegg tilpasses område for vadmelsstampe.

Område med mulighet for konsentrert fritidsbebyggelse, F-1 og F-2.

Området kan bygges ut med frittliggende hytter eller med konsentrert fritidsbebyggelse. Områdets bebygde areal skal ikke overstige 30 %. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen bør bygges ut med et felles formuttrykk. Maks. gesimshøyde 3 m målt fra topp grunnmur

Område for frittliggende fritidsbebyggelse, F-3.

Feltet bygges ut etappevis. Tomtenes bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 %. Maks. gesimshøyde er 3 m målt fra topp grunnmur.

Veger

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

Parkering

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

§ 6

BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG BEBYGGELSE - RENSEANLEGG OG VANNBEHANDLING

Området er avsatt til renseanlegg for avløpsvann fra bygningsanlegg i golfparken, sentralområdet, hyttefelt, boligfelt og fra bestående bebyggelse på Stabbestad. Anlegget skal legges lavt i terrenget, ha en nøytral form, mørk fargebruk og sammenhengende vegetasjonsskjerm omkring hele området. Bestående vegetasjon skal søkes bevart og supplert med stedegen vegetasjon.

Ved utbygging skal det tas hensyn til steinsatt bekk.

§ 7

LANDBRUKSOMRÅDER - JORD- OG SKOGBRUK, J/S-1 OG 2.

For drift av jord- og skogbruksområdene skal det legges spesielt vekt på deler av skoglovens § 1: "Videre skal det legges vekt på skogens betydning som rekreasjonskilde for befolkningen, som viktig del av landskapsbildet, som livsmiljø for planter og dyr." Disse skogsområdene er viktige for landskapsbilde og naturopplevelse, og må drives ut fra flerbrukshensyn. (J&S-1 skal det tas hensyn til rester av gammelt tårnfundament.

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG, V-1 og 2

Veg 1 skal gi atkomst til kommunalt boligfelt og golfbanen med sentralområde og hytter. Vegen har bredde 5 m inklusive skulder og med kurveutvidelser. For å få god terrengtilpassing kan vegen tilpasses i marka etter stikking og godkjenning av Kragerø kommune.

For kryssløsningen Veg 1 og rv. 351 skal det utarbeides byggeplan i henhold til vegnormalene. Planen skal godkjennes av utbyggingsavdelingen v/ Statens vegvesen Telemark. Det må utarbeides utbyggingsavtale for dette. Krysset med rv 351 detaljeres i mål 1:1.000 på reguleringsplanen. Krysset skal være ferdig bygget og godkjent av vegvesenet før anlegget tas i bruk.

Veg 2 skal gi atkomst til offentlig anlegg for rensing av avløpsvann og vannbehandling av drikkevann. Vegen har bredde 4 m inklusive skulder og med kurveutvidelser.

FAREOMRÅDE, HØYSPENT

Overføringslinjer er regulert med faresone på 12 m på hver side ut fra midtlinja. Innenfor faresona kan det ikke tillates bebyggelse. Traséen må ryddes for høyere vegetasjon.

SPELALOMRÅDE, GOLFBANE, SG-1, 2 og 3

Området skal gi rom for 18 hulls golfanlegg med nødvendige bygg og anlegg for å drive banen. Det kan tillates justeringer av banene for optimal terrengtilpassing.

Det kan tillates endringer i terrenget for golfbane med tilhørende anlegg, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av fjell i banetraséene og/eller oppfyllinger med egnet løsmasse.

Bygningsenheter og anlegg tillates oppført når dette er nødvendig for drift av golfbanen.

Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Situasjons- og arbeidsplan (anleggsplan) for golfbanen skal sendes miljøvernavdelingen til uttalelse før behandling i bygningsrådet. Bygg og anlegg stikkes i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging.

I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt traséer for driftstrafikk anlegges.

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

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

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

Bygdevegen over Levangsheia vil opprettholdes som turveg, men stenges for ferdsel i sommersesongen. Det etableres alternativ forbindelse for sommerbruk.

Gårdsvegen til Heibø gård skal være åpen som turveg. Vegen legges om på deler av strekningen.

§ 11

SPESIALOMRÅDE, PRIVAT VEG, SPV-1 til 3

Eksisterende veger kan brukes og utbedres som kjøreveg for landbruks-, bolig- og fritidseiendommer. SPV-1 og 2 kan også nyttes for nødvendig kjøring i forbindelse med golfbanedrift.

SPV-2 skal bygges slik i terrenget at den fungerer i forhold til tømmertransport. Vegen stikkes i marka og godkjennes av kommunen og grunneier før bygging.

Nye veger i område for fritidsbebyggelse anlegges med en kjørebredde på 3 m med skulder og møteplasser.

§ 12

SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE, SFL-1 og 2.

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

I SFL-2 mellom atkomstvegen og kraftlinja, på nivå med senterområdet, kan det innpasses tømmervelteplass og parkering for besøkende til området.

§ 13

SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONER

Innenfor frisiktsonene (10 x 85 m) skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbane. Det er ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon/sikthindrende gjenstander i frisiktsonen.

§ 14

KOMBINERT FORMÅL, BOLIGER/FRITIDSBEBYGGELSE, B/F-1

Området har i dag en blanding av bolig- og fritidsbebyggelse. Formålet stadfester dagens arealbruk. Omsøkt hytte på gnr. 11 bnr. 14 (Grø Hammerseth) tillates oppført. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse i området utover det som er vedtatt tidligere. Eksisterende hytter i området kan bygges om og utvides til 100 m² BYA. Ett eksisterende anneks på hver fritidseiendom kan utvides til 30 m² BYA.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging kan godkjennes.

Bebyggelsesplanen skal avklare utbyggingsformålet for de enkelte eiendommene, og legge rammer for videre utbygging med boliger og fritidsbebyggelse i området som helhet. Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 3 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 15

BYGGEOMRÅDE, SENTRALOMRÅDE, H/F/F-1

Innenfor sentralområdet kan det tillates klubbhus, hotell, hytter og begrenset forretningsvirksomhet.

Områdets bebygde areal - BYA skal ikke overstige 35%. Parkeringsbehov skal dekkes innenfor området som markparkerings eller i underetasje. Maks. gesimshøyde er 12 m (3 etg + underetasje) for hotell, 6 m for annen bebyggelse.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og ha slektskap til lokal byggeskikk med hensyn på takform, material- og fargebruk. Alternativt kan det benyttes et moderne arkitektonisk uttrykk, der det stilles strenge kvalitetskrav.

Området bygges ut etter vedtatt bebyggelsesplan, som viser bygningsplassering, bruk av uteareal, vegsystem og parkering. Det utarbeides egen marksikringsplan for området.



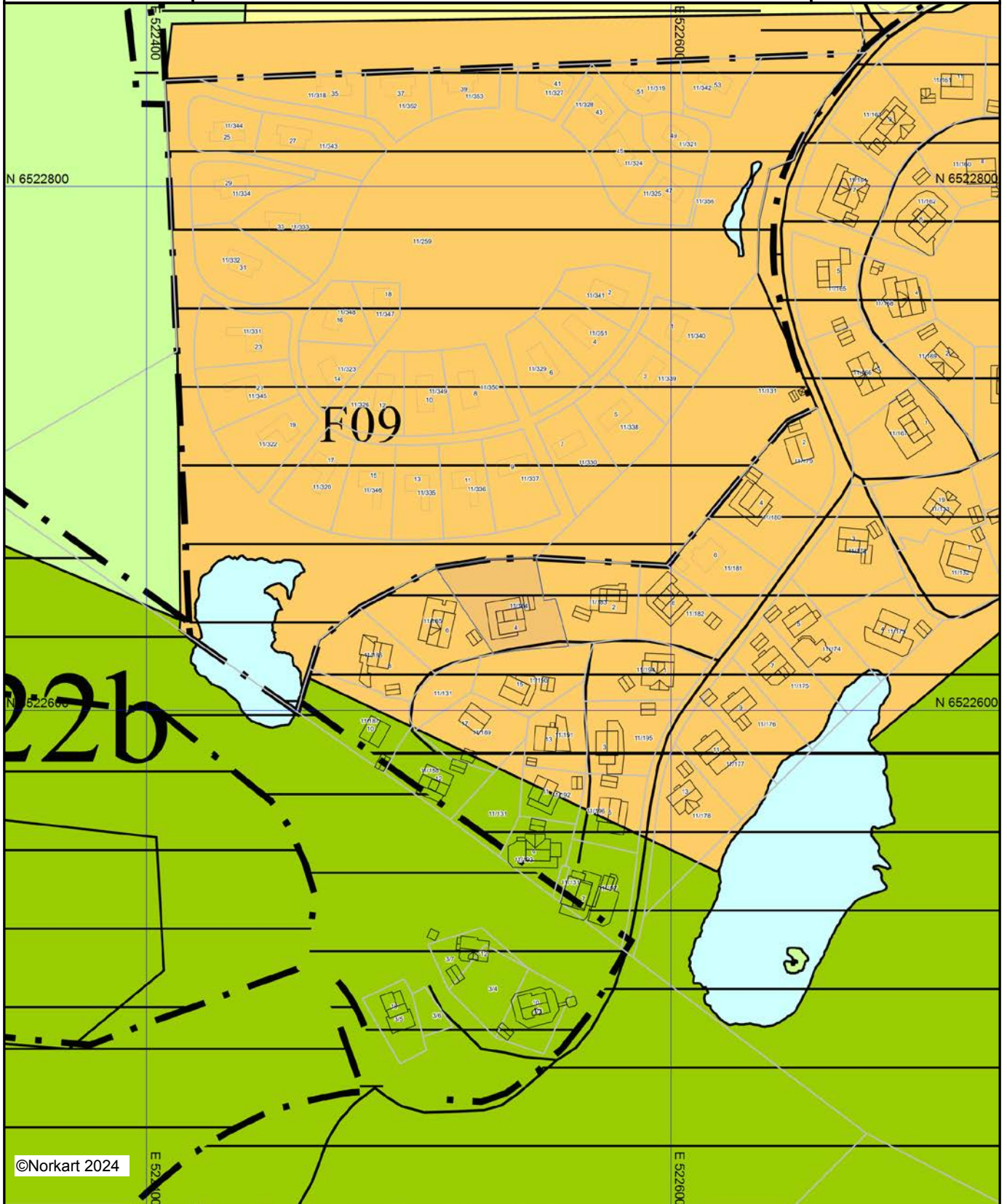
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/184
Adresse: Knipemyrveien 4
Dato: 07.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2024


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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

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



Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



KRAGERØ KOMMUNE

Bebyggelsesplan for områdene F1 og F2 – Kragerø Golfpark AS PLANBESTEMMELSER

Bestemmelser til plankart datert 20.11.2000

Revidert som mindre vesentlig endring i Hovedutvalg for Plan, bygg og miljø den 14.11.2018, i sak 127/18

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist på plangrense i plankart i målestokk 1:1000 datert 22.02.2001.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Bebyggelsesplanen er utarbeidet med hjemmel i reguleringsplan for «KRAGERØ GOLF OG HYTTTER» vedtatt av Kommunestyret 25.08.2000.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. Plan og bygningsloven av 1985 - § 25)

1. Byggeområder (PBL § 25-1 nr.1)

- Områder for fritidsbebyggelse (FB)

2. Spesialområder (PBL §25-1 nr.6)

- Friluftsområde (SFL)
- Privat veg (SPV)

3. Fellesområder (PBL §25-1 nr.7)

- Felles adkomstvei (FA)
- Felles parkeringsplass (FP)
- Felles område for lek og opphold (FL)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

1. Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.
2. Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det helsefarlig radon i området, og i tilfellet redgjøre for forebyggende tiltak.
3. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatiske fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidene stanses i den utstrekning det berører kulturminnet, eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med disse bestemmelsene. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner §8, annet ledd.
4. Bebyggelse skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet, utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Naturstein og tre skal være gjennomgående materialer ved utbygging av området. Virkningen av eksponert bebyggelse skal dempes ved bevaring og skjøtsel av bestående vegetasjon og nyetablering av naturlig vegetasjon.

5. Vadmestampen: et lokalt kulturminne (gammel vaskeplass for Stabbestad gård), skal søkes ivaretatt.

§ 2.1 Inngjerding

1. Hekker, leegger, gjeder og andre konstruksjoner som grenser direkte til vei kan ha en makshøyde på 1,2 meter, disse må ikke hindre sikt i trafikken, dette gjelder både frisiktsoner og avkjørsler. Konstruksjoner skal ikke være til hinder for vedlikehold av vegarealer.
2. Hekker som planter i nabogrense kan maksimalt være 2.0 meter høye og skal ikke motstride den generelle urimlighetsregelen i nabolovens §2.
3. Leegger skal i utgangspunktet plasseres 1.0 meter fra nabogrense, men kan plasseres nærmere grense dersom det foreligger samtykke til dette. Leegger kan ha en makshøyde på 1,8 meter og den totale lengden skal ikke overstige 6.0 meter.
4. Gjerder tillates bare oppført som stakitt eller lignende konstruksjoner i tre eller annet materiale som har profiler og farger som gjerder i treverk. Glass kan tillates etablert bak gjerdet når funksjonene er skjerming fra vær og vind. Ved utforming og plassering skal det tas estetiske hensyn slik at konstruksjonen blir en tiltalende del av eiendommen, gjerde skal være malt i den hvitfarge som er godkjent for fritidsboligen.
5. Gjerder som plasseres i nabogrense, kan maksimalt være 1,5 meter høye.
6. Alle konstruksjoner skal opparbeides i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK).

§ 3. Byggeområder for fritidsbebyggelse FB1- FB11.

§ 3.1 Areal og antall

Innefor områdene kan det oppføres enkeltstående hytter med uthus i konsentrert bebyggelse, frittliggende, sammenkjedet eller sammenbygd. Hytter kan utbygges med maks. 100m² bebygd areal, BYA. På hver tomt kan det bygges uthus med maks. 15m². Uthus kan ha maks 3.0m gesimshøyde. Ved ønske om større boflate kan det selges to hyttetomter eller hyttenheter, men hver bygning kan likevel ikke ha større BYA enn 100m².

Det kan totalt etableres 66 hytter i feltene FB1 til FB11, fordelt som vist i tabell under:

| Felt | Antall hytter |
|------|---------------|
| FB1 | 9 stk |
| FB2 | 6 stk |
| FB3 | 4 stk |
| FB4 | 7 stk |
| FB5 | 3 stk |
| FB6 | 6 stk |
| FB7 | 4 stk |
| FB8 | 10 stk |
| FB9 | 6 stk |
| FB10 | 4 stk |
| FB11 | 7 stk |

§ 3.2 Utforming av bebyggelsen

Form, plassering og dimensjon av hytter og terrasser og uthus skal i hovedsak være som vist på planen, men mindre justeringer kan tillates.

Hytter i 1 og 1/2 etasje kan bygges med en gesimshøyde på maksimum 4.5m, målt fra toppgrunnmur. Total mønehøyde beregnet fra topp grunnmur settes til maks. 7.0m.

Hytter i 2-etasjer kan bygges med gesimshøyde på maksimum 6.0m målt fra topp-grunnmur. Total mønehøyde beregnet fra topp-grunnmur settes til maks 7.5m.

Eventuelle senere utvidelser skal tilpasses områdets karakter.

§ 3.3 Plassering i terrenget. Bevaring av vegetasjon

Plassering av hytter, biloppstilling, uthus og terrasser skal tilpasses terrengforholdene på tomta slik at terrenngrepen minimaliseres. Hytter i skrående terreng skal fortrinnsvis ligge parallelt med terrenngrepen. Den viste hytteplasseringen med terrasse og uthus er retningsgivende.

Eksisterende vegetasjon skal så lang som mulig bevares, der den ikke kommer i direkte konflikt med utbyggingen. Trær skal skjøttes for å oppnå et samlende grønt preg på hytteområdet.

Ubebygde deler av hyttetomta som berøres under byggearbeidet, skal settes i stand og om nødvendig tilsås samtidig med at hyttene ferdigstilles.

§ 3.4 Fargesetting

Det skal utarbeides fargekart etter skala i kvitt mot oker, rødt mot grått, der de «letteste» fargene velges på hytter som ligger nederst i terrenget, og med mørkere fargene oppover i terrenget. Det skal inngås avtale med den enkelte hytteeier om fargesetting etter dette prinsippet. Farge på takstein skal stå til husfarge og være innefor skalaen rødt mot grått.

§ 4 Spesialområde, Friluftsområde, SFL1 til SFL9

Områdene skal være en felles grønnstruktur for tilkomst gjennom hytteområde, områdene skal sikre et overordnet grønt preg i forhold til omgivelsene og friluftsområdene skal fungere som felles oppholdsareal. Vegetasjonen skal bevares og skjøttes i området.

§ 5 Spesialområde, Privat veg, SP1 og SP2

Vegene skal, etter avtale, kunne benyttes ved en eventuell utbygging på naboeiendommen. Vegene kan vinterbrøytes. Vegene skal dessuten være en del av driftsvegssystemet for golfbanen. De private vegene skal inngå som en del av turvegssystemet på Heia.

§ 6 fellesområde, Felles atkomstveg, FA1 til FA4

De felles atkomstveiene er private veger, som skal gi intern atkomst og transport i hytteområdene. Vegene skal, etter avtale, kunne benyttes ved en eventuell utbygging på naboeiendommene. Vegene kan vinterbrøytes. De felles atkomstvegene skal dessuten være tilgjengelige som en del av turvegssystemet i området. Vegene skal tilpasses terreng og vegetasjon.

§ 7 Fellesområde, Felles parkeringsplass, FP1 til FP3

Parkeringsplassene er privat parkering for besøkende til hyttefeltene. Det er avsatt totalt 64 parkeringsplasser. På alle hytteeiendommene er det i tillegg vist areal for oppstillingsplass for bil.

§ 8 Fellesområde, Felles område for lek og opphold, FL1

Området skal nyttes til stitraseer, vegetasjonsbelter og grassletter for lek og opphold. Anlegg som er til hinder for dette tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Fellesområdene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.



KRAGERØ KOMMUNE

MÅLEBREV

uten grensejustering
 med grensejustering

J.nr. 076/01

Målebrev nr. 058/54

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

| | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|----------|----------|
| Eiendom | Gnr. 11 | Bnr. 184 | Festenr. |
| | Bruksnavn/adresse Kragerø Golf nr. 14 | | |
| Areal (m ²) | 1087.0 | | |

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utlopt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|-----------------------|--|
| Dato for forretningen | 14.08.2001 |
| Rekvirent | Kragerø Kommune |
| Bestyrer | Hilde Johansen |
| Forretning | Kart- og delingsforretning av en parsell over eiendommen Fritidsboliger Kragerø golfpark gnr. 11, bnr. 131 |

Underskrift

| | | | |
|---------|------------|---|---|
| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
| Kragerø | 11.12.2001 | <i>Hilde Johansen</i> Hilde Johansen | <i>Knut Jarle Sordalen</i> Knut Jarle Sordalen |

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

24 APR. 2002

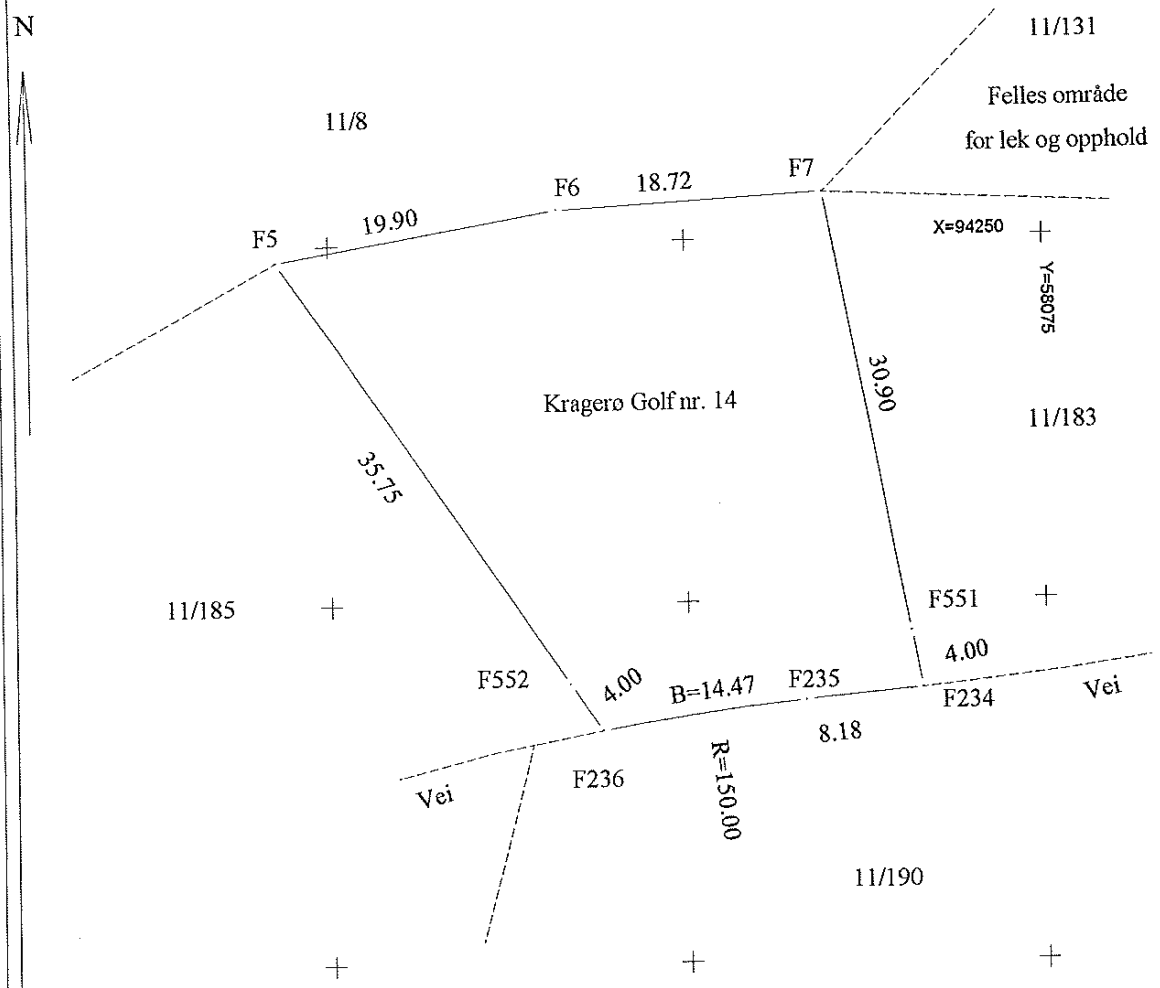
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 1036

Påtegninger (rettelser o.l.)

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| Gnr 11 | Bnr 184 | Festnr |
| Representasjonspunkt X 94235 Y 58044 Z | | |
| Kartblad BX020-5-1 | X | Landsnett |
| Målestokk 1:500 | Areal 1087.0 | M ² |

| |
|-----------------------|
| Jnr 076/01 |
| Målebrev nr 058/54 |

MÅLEBREVKART



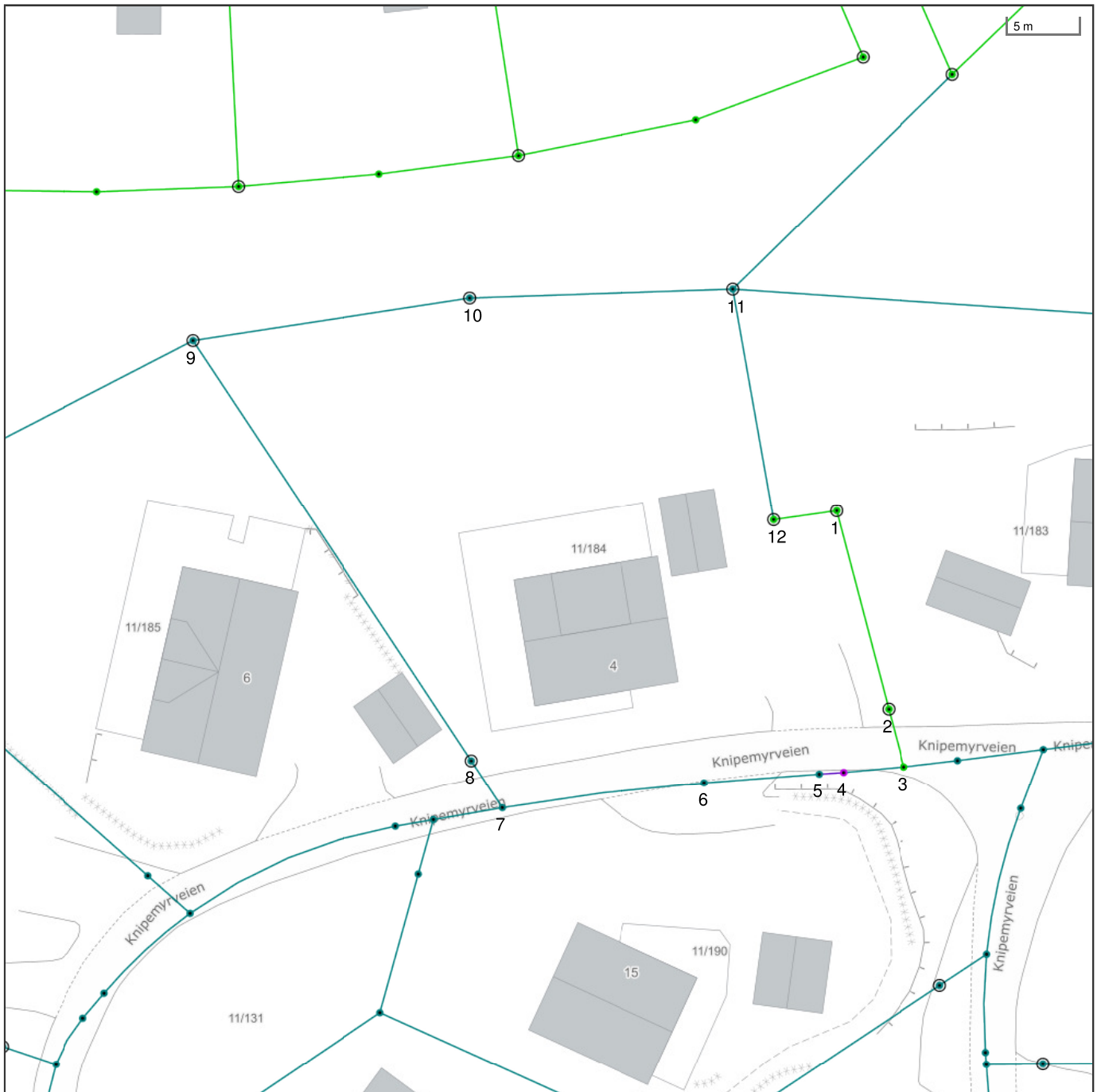
| Punkt | Punktmerke | X-koordinat | Y-koordinat | Side | Radius |
|-------|-----------------|-------------|-------------|-------|--------|
| F5 | Teoretisk punkt | 94248.92 | 58021.44 | 19.90 | |
| F6 | Teoretisk punkt | 94252.22 | 58041.06 | 18.72 | |
| F7 | Teoretisk punkt | 94253.13 | 58059.76 | 30.90 | |
| F551 | Teoretisk punkt | 94222.80 | 58065.64 | 4.00 | |
| F234 | Teoretisk punkt | 94218.87 | 58066.40 | 8.18 | |
| F235 | Teoretisk punkt | 94218.13 | 58058.25 | 14.47 | |
| F236 | Teoretisk punkt | 94216.14 | 58043.92 | 4.00 | |
| F552 | Teoretisk punkt | 94219.44 | 58041.66 | 35.75 | |

Radius
-150.00

Eiendomskart for eiendom 4014 - 11/184//



5 m



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.

- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---|
| Areal | 1 182,90 m ² | Arealmerknad | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord 6522640,33 Øst 522532,62 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6522642,66 | 522555,99 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,51 | |
| 2 | 6522628,64 | 522559,77 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,52 | |
| 3 | 6522624,55 | 522560,88 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,24 | 146,56 |
| 4 | 6522624,13 | 522556,59 | 50 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 4,31 | 157,21 |
| 5 | 6522624 | 522554,86 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 1,73 | |
| 6 | 6522623,33 | 522546,71 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 8,18 | |
| 7 | 6522621,48 | 522532,37 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 14,46 | 149,95 |
| 8 | 6522624,8 | 522530,14 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,00 | |
| 9 | 6522654,45 | 522510,2 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 35,73 | |
| 10 | 6522657,57 | 522529,84 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,89 | |
| 11 | 6522658,31 | 522548,54 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,71 | |
| 12 | 6522642 | 522551,53 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 16,58 | |



Kragere kommune

Bygg og areal

IEC-HUS AS
Postboks399
1401 SKI

Deres ref.

Vår ref.
17/03491-4

Dato
07.03.2018

Gbnr 11/184 Fritidsbolig - Ferdigattest
Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 14.11.2017

| | |
|-----------------------|---|
| Gårds- og bruksnummer | 11/184 |
| Byggested (adresse) | Kragere golf nr.14 – 3788 STABBESTAD |
| Tiltaks art | Ny fritidsbolig |
| Bruksareal (BRA) | 119,50 kvm |
| Tiltakshaver | Kragere Resort Utvikling AS |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Postadresse

Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse

Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

2655 01

Org.nr.:963 946 902

Per Arstein
Bygningssjef

35986250

Christina Malén Staulen
Byggesaksbehandler/jurist

35986251

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Kragerø Resort Utvikling AS, Stabbestadveien 1, 3788 STABBESTAD

Intern kategorisering av prosjekt.

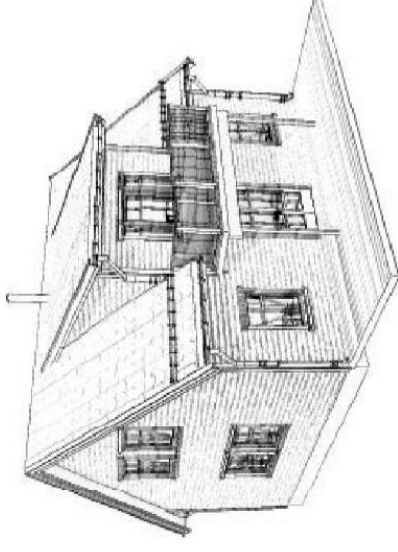
- 1. Ingen tilpassing på bolig
- 2. Små tilpassinger av vinduer, dører, ikke bærende vegger, osv.
- 3. Store endringer som tak, bæresystem, dragere

Generelle

- TEK10
- Energikrav husbanken
- Husbank finansiering
- 1 leilighet
- 2 leilighet

Grunnmur (ved ligger)

- Sprøytebetong
- Thermomur



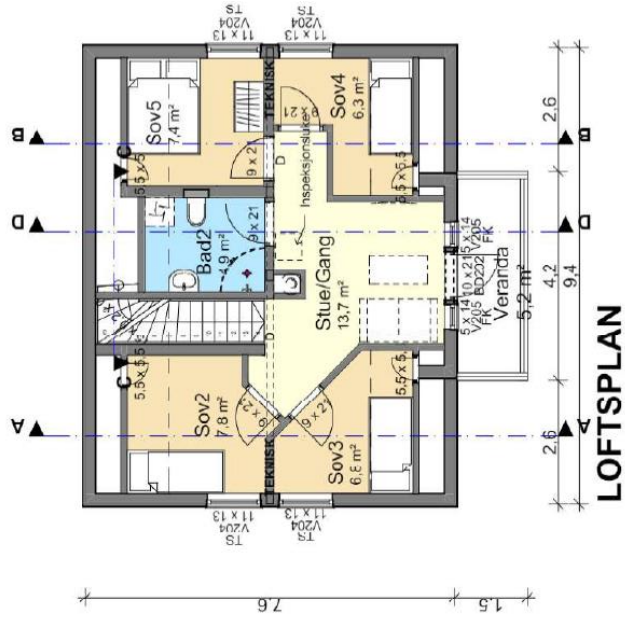
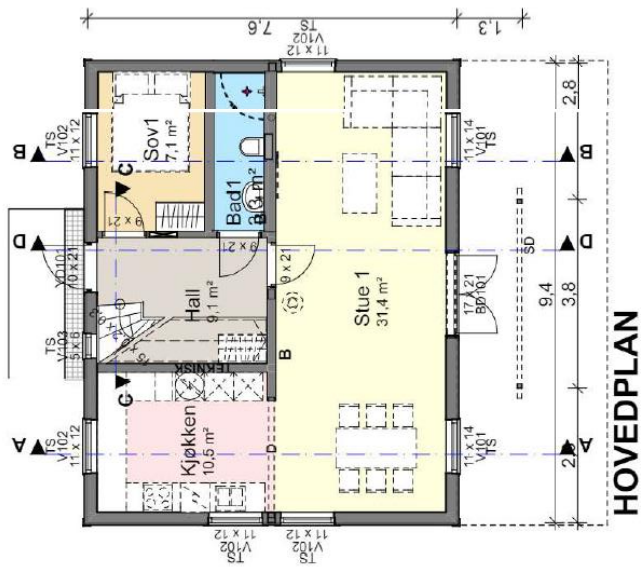
Interninformasjon om prosjektet. (skriv inn relevante opplysninger for dette prosjektet)

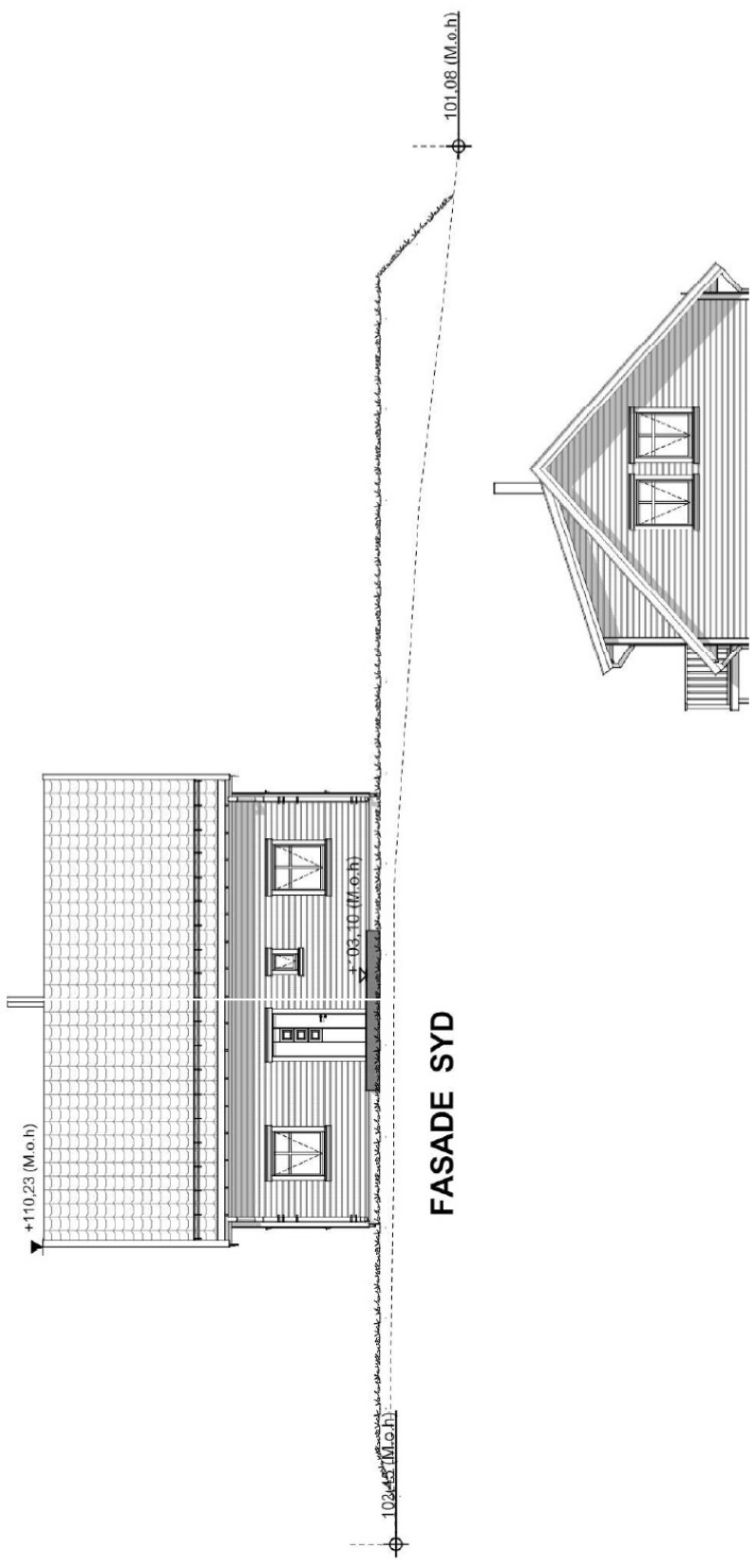
23.08.17 GH Har brukt prosjekt 1060583 som utgangspunkt. Flyttet vask/oppvask på kjøkken, og speilvendt hele tegningen.

Info som gjelder forrige prosjekt:

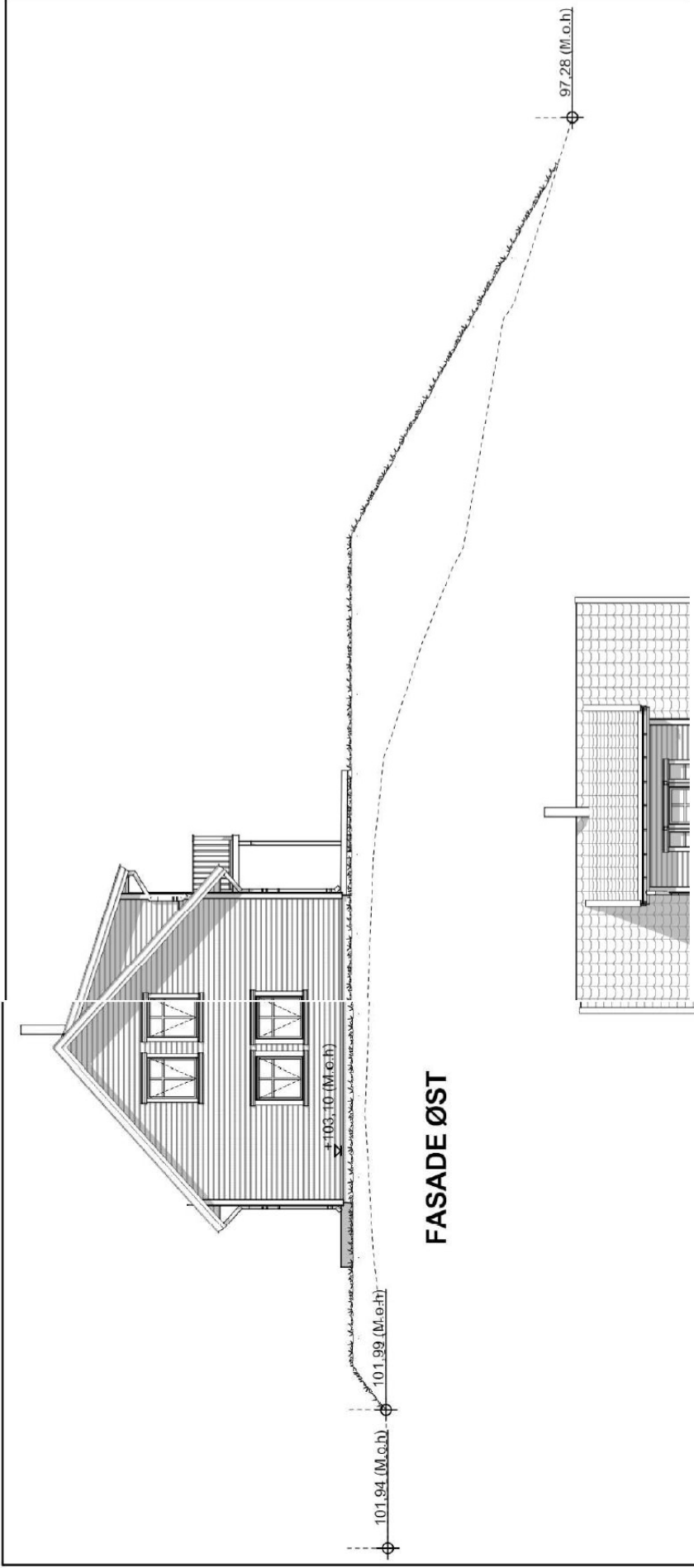
Plan: Planløsning i begge etasjer er endret.

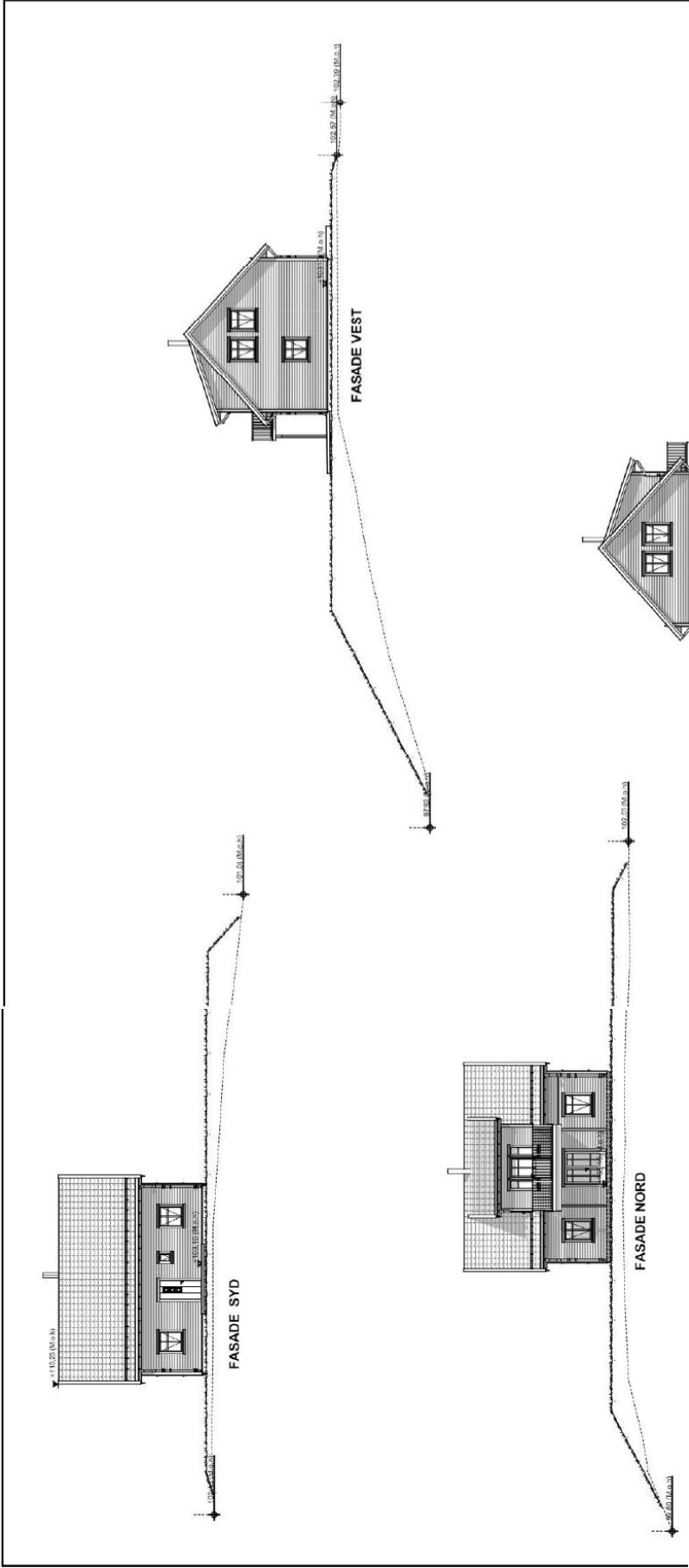
Konstruksjon: Ref prosjekt 1060554, Dratt ut 60 cm (30 cm hver side)





FASADE SYD





LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggleder/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løstø- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur



Kragerø kommune

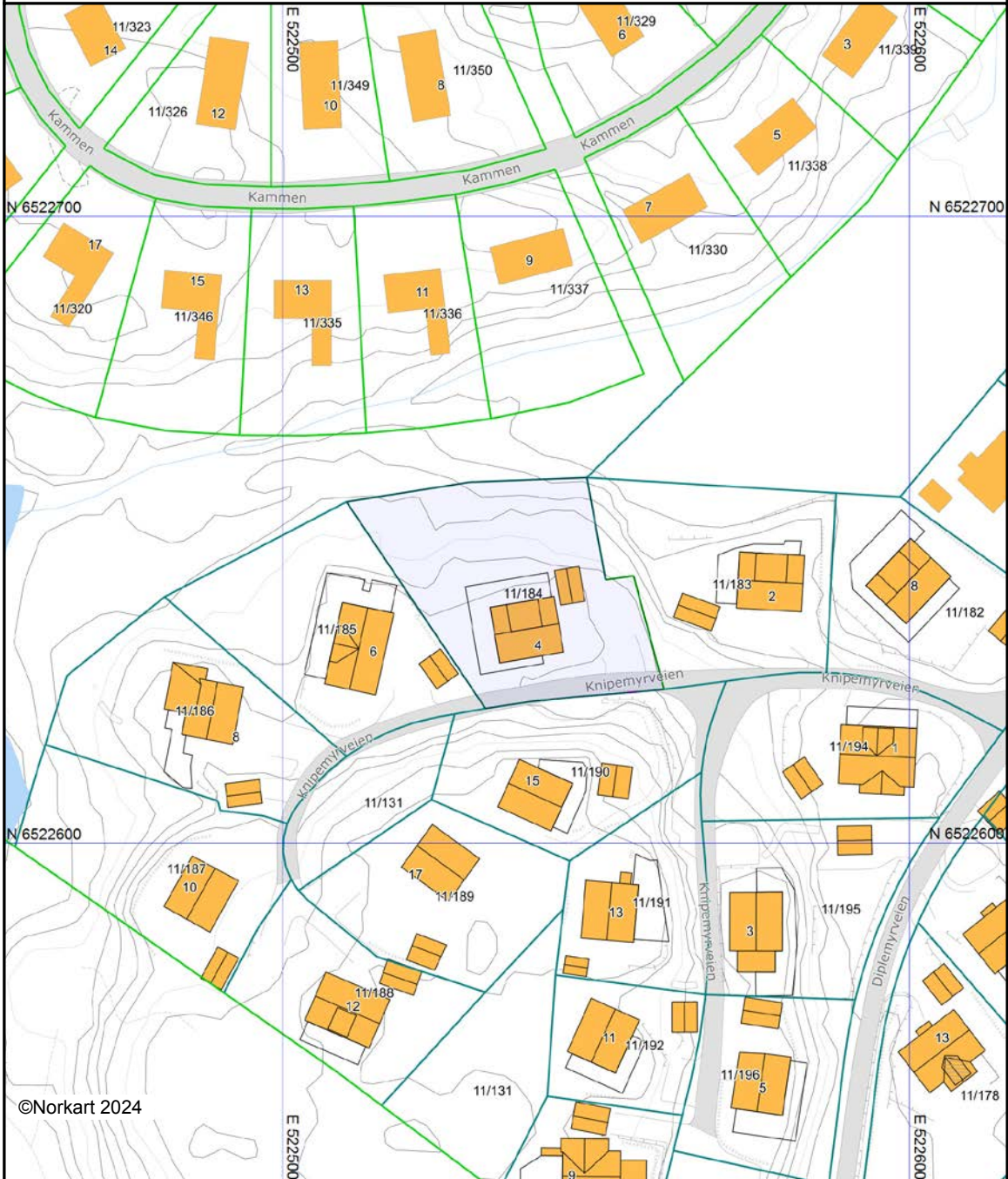
Grunnkart

Eiendom: 11/184
Adresse: Knipemyrveien 4
Dato: 07.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. uss nøyaktighet | Hjelpelinje punktteste | |



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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.

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. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Knipemyrveien 4, 3788 STABBESTAD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

| | | |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

| |
|--|
| |
|--|

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

Budgiver 1

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Budgiver 2

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00