PRIVATMEGLEREN

DIPLEMYRVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

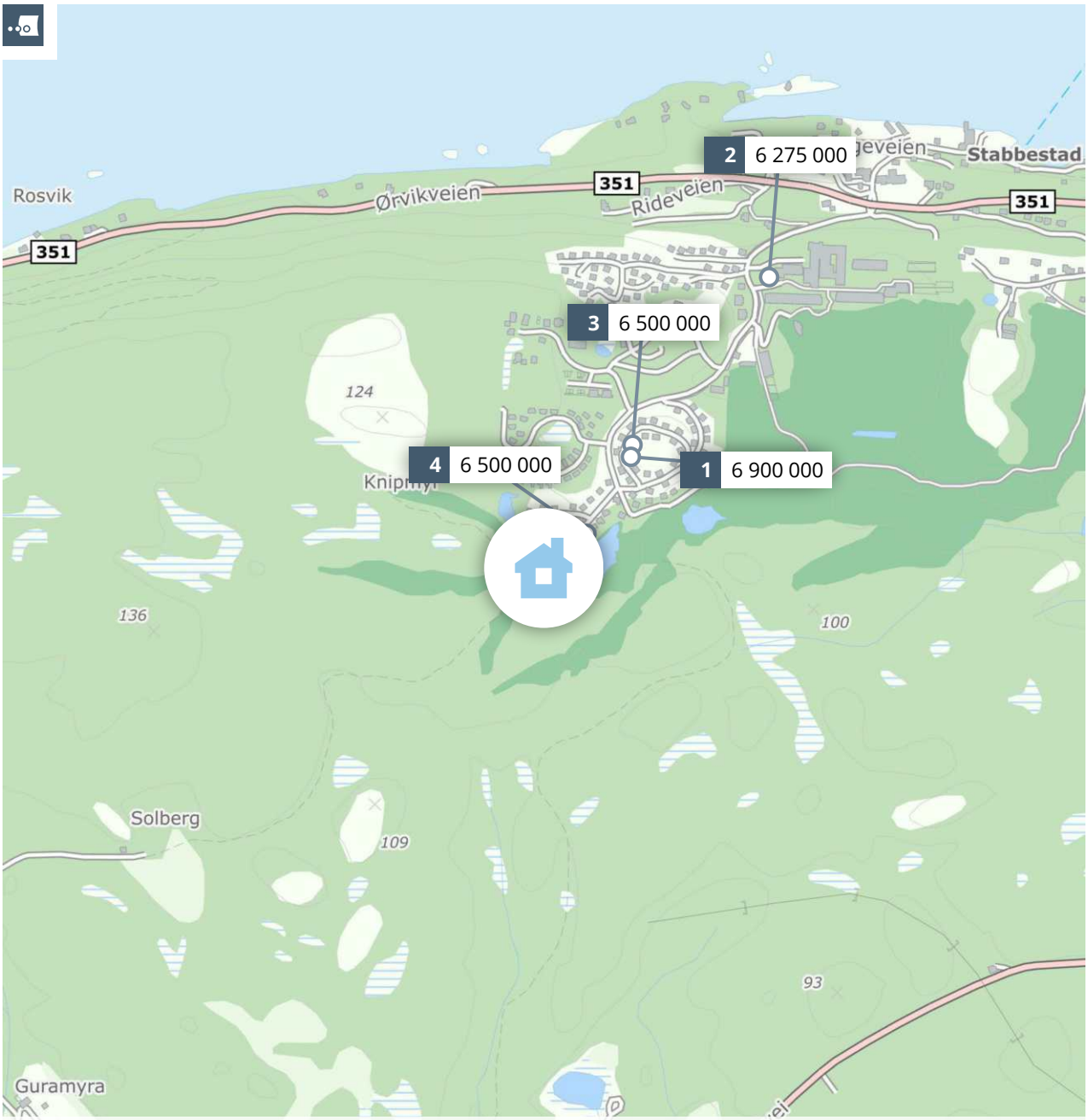
Tinglyste dokumenter

Tegninger og ferdigattest

Informasjon Kragerø kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
DIPLEMYRVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 02.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kent Andersen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Diplemyrveien 12, 3788 STABBESTAD

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2008

GNR 3 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS STØLE

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	46 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					555 m²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sollitoppen 4				12.08.2023	7 300 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**79 310**
	87 m²	2015	687 m²	4 sov						
2	Stabbestadveien 11 J				04.09.2023	5 750 000	**6 275 000**	0	6 275 000	**49 409**
	127 m²	2008	0 m²	4 sov						
3	Sollitoppen 6				16.09.2022	7 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**50 000**
	130 m²	2002	752 m²	4 sov						
4	Diplemyrveien 11				02.06.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**50 000**
	130 m²	2005	796 m²	4 sov						

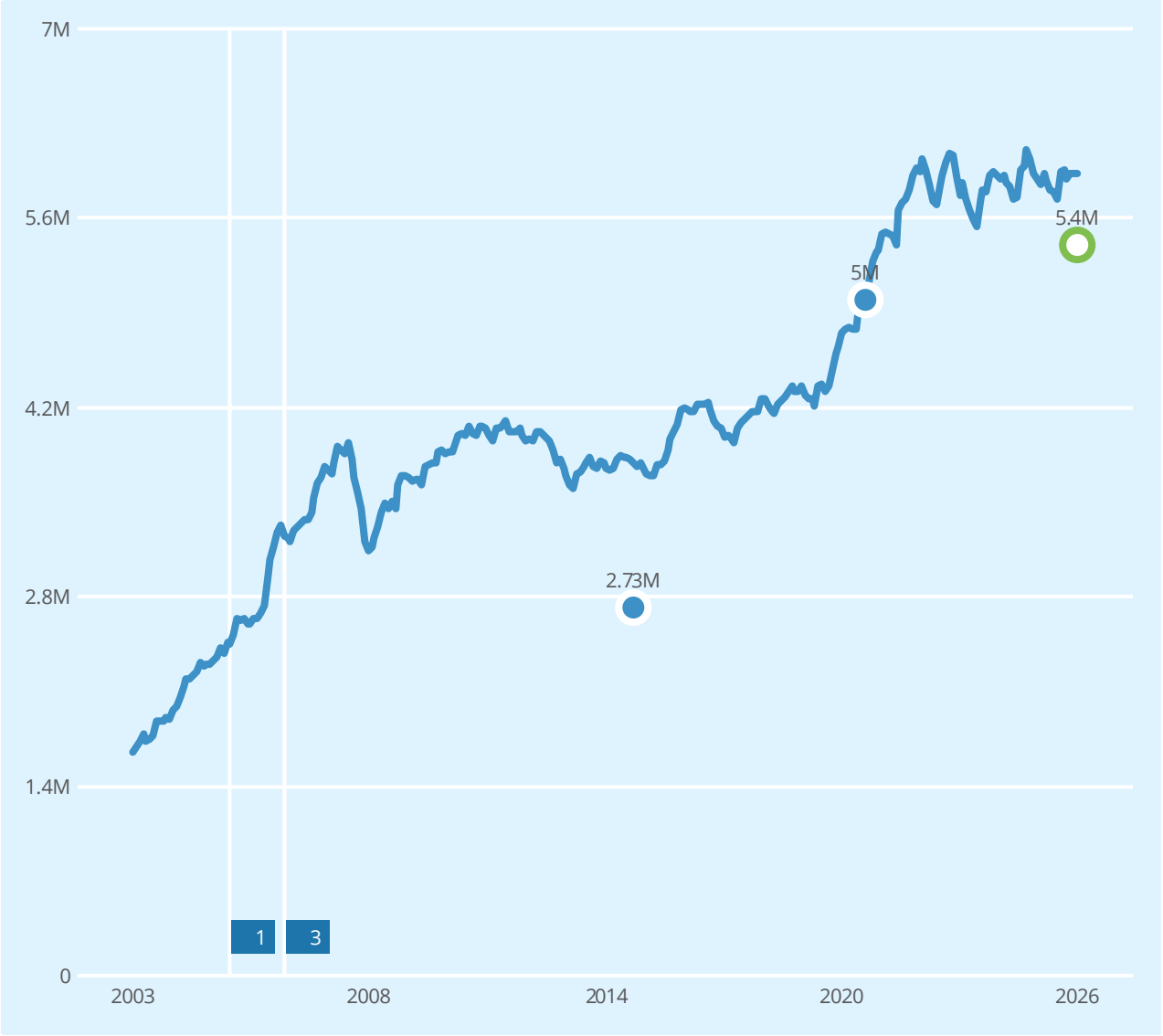
Boligen har en gjennomgående praktisk og funksjonell standard med materialvalg som er godt tilpasset bruken. Hytten ligger i hjertet av Kragerø resort - kort vei til både resorten og golfbane.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.11.2020	22.03.2021	22.04.2021	4 290 000	5 000 000	0	5 000 000	
08.06.2017		08.06.2017	-	2 890 000	-	2 890 000	4
23.04.2015	08.06.2015	19.10.2015	2 790 000	2 725 000	0	2 725 000	

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i 3788 STABBESTAD nå

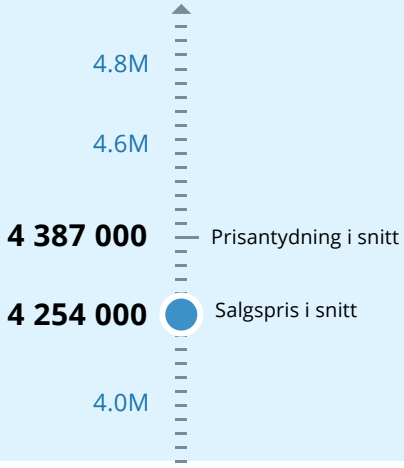
18
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Fritidsboliger solgt i 3788 STABBESTAD siste 3 mnd

14
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
170
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Diplemyrveien 12 , 3788 STABBESTAD
KRAGERØ kommune
gnr. 3,3,3, bnr. 4,7,6, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 25.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10062-1353 **Referansenummer:** WU7685

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Ramberg

Ramberg Takst
tlf. 952 49 009
knut@bjerketangen.no
Bjerketangen 34 -
3790 Hølle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Ann Kristin Sjøtveit for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Diplemyrveien 12 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2: en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten har noen noen avvik, men avvikene fremstår som noe begrenset. Dette blir jo også en vurdering ut fra ønsket standard og kvaliteter.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

Det er generelt noe alder og værslittasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Det er generelt lett alders og bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er baderom/vaskerom i 1 etasje og baderom i 2 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Ut over dette er det ikke registrert forhold som har betydning for dette forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

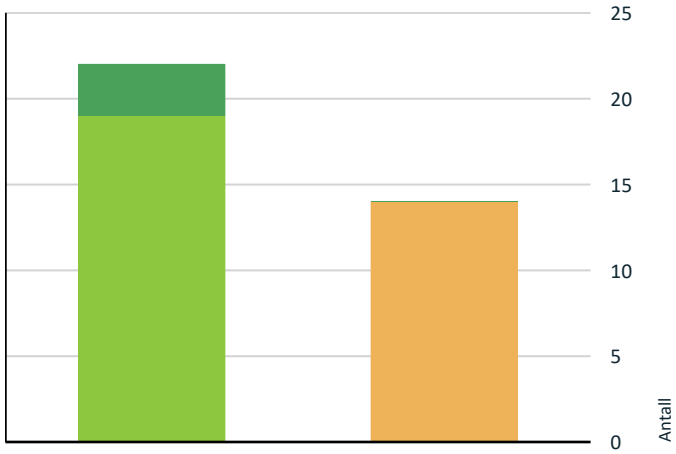
Garasje

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

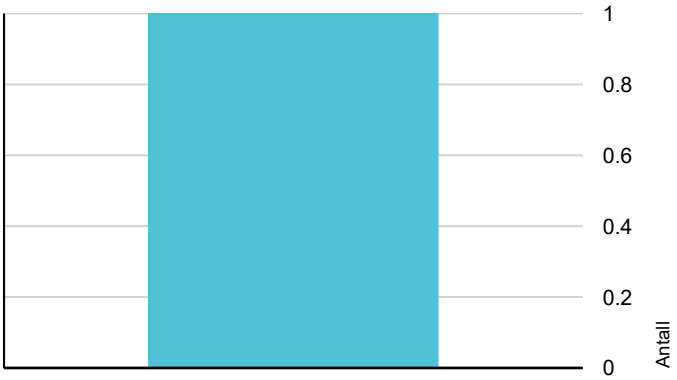
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 3 Bnr: 4 og 7 med adresse Diplemyrveien 12 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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Dagens eiere kjøpte denne eiendommen i 2021. Etter dette har de utført en del arbeider på hytten - f.eks slipt gulver, overflater er malt og det er utført arbeider på kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøring av tak anbefales for å fjerne groe og forlenge takets levetid.
Videre bør tilstanden på taktekkingen vurderes med tanke på alder og vedlikehold, for å unngå økt risiko for skader eller lekkasjer over tid.

Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring av takstein, ikke eventuelle utbedringer utover dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt utbedre oppsprekking og slitasje på kledningen.

Manglende lufting og oppsprekking øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Del av vegg.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak og papp. Sløyfer og lekter for takstein.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjon er gjenbygget. Det er ingen symptomer på avvik på takkonstruksjon ut fra visuelle vurderinger på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Del av gesims.



Del av gesims.



Takets hovedutforming.



Del av gesims.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold av vinduene for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for nedsatt funksjon eller varmetap over tid.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt dører i tre og isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører med noe alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av dører ved ytterligere slitasje, for å unngå redusert funksjon, varmetap og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til soverom.



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker. Flater med betong belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Flater med belegningsstein som har en del groe i fuger og flater med alderssymptomer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Flater med belegningsstein bør rengjøres og vedlikeholdes for å hindre videre forvitring og oppvekst av groe.
Dersom det oppdages skader eller betydelig slitasje, bør utbedring vurderes for å unngå redusert levetid og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Del av ballkong.



Del av flater med belegningsstein.



Del av flater med belegningsstein.



Del av ballkong.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong.



Trapp mellom terreng.



Trapp opp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdt etter eget ønske og behov for standard.

Kostnadene vil variere avhengig av valgt omfang og ønsket sluttresultat.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og eventuelle skjulte skader forverres over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader senere.


Del av gulv.


Del av vegg - tak.


Del av gulv.


Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

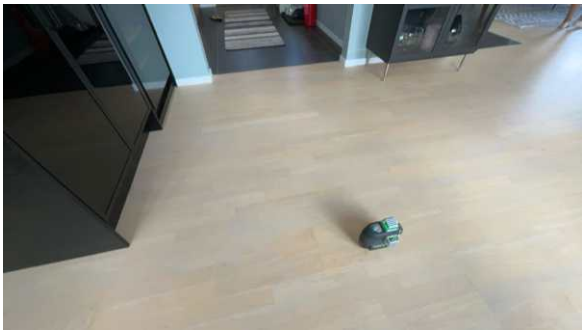
Etasje skille i tre og støptplate på mark.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

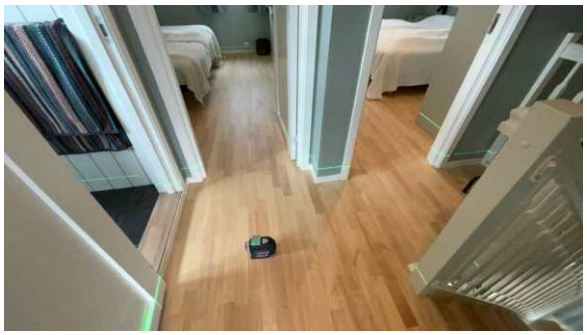
Tilstandsrapport



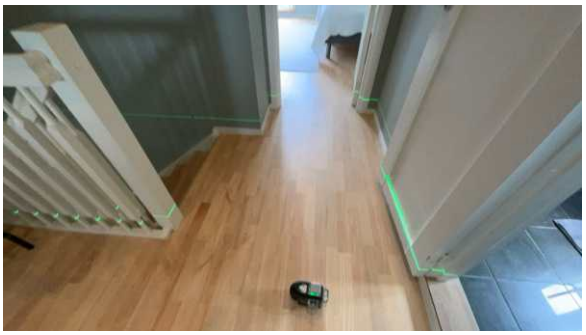
Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

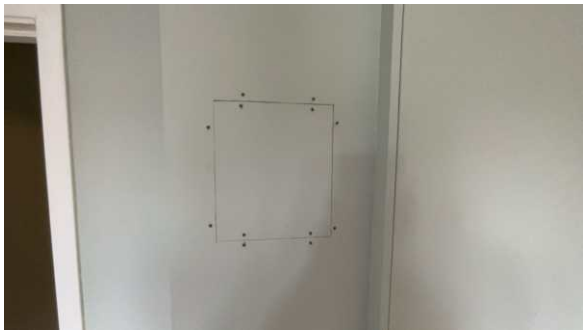
Montert ovn med stålpipe.



Montert ovn i stue.



Del av pipe.



Luke for inspeksjon av pipe i 2 etasje

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapper i tre. Trapp har lett bruksslitasje.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk er under utstyr.



Sluk er under utstyr.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utstyret bør vurderes for eventuell utskifting eller oppgradering ut fra ønsket standard og vedlikeholdsbehov, da alders- og bruksslitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer over tid.



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør vurderes utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Dusjkabinett er montert med fleksislanger.



Sluk under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utstyret bør vurderes for utskifting eller oppgradering ut fra ønsket standard og vedlikeholdsbehov, da alders- og bruksslitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer over tid.



Del av innredning.



Del av innredning.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i vegg.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og fronter i tre. Heltre/kompositt topplate med montert vask. Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering etter ønsket standard og utførelse.
Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

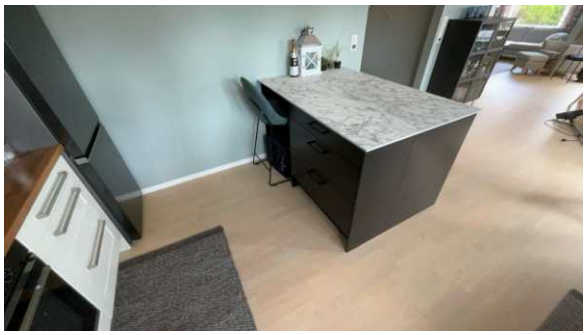
Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.

Vurdering av avvik:

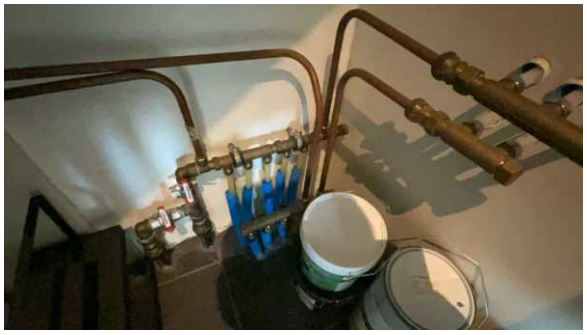
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Tilstandsrapport

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.
   2008

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Lader til el-bil.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008. Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

Støpt plate på mark oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer i betong. Det er registrert noe sprekker, men murer oppfyller i dag sin funksjon. Det er også noe groe og alderssymptomer.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.



Del av forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, samt vurdere tiltak for radonsikring dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Brannslukningsapparat.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning i mur og tre, med materialvalg som er godt tilpasset bruke.

Innredet praktisk til sitt formål.

Det er støpt plate på mark. En kjøreport med en fri høyde på 201 cm.

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



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

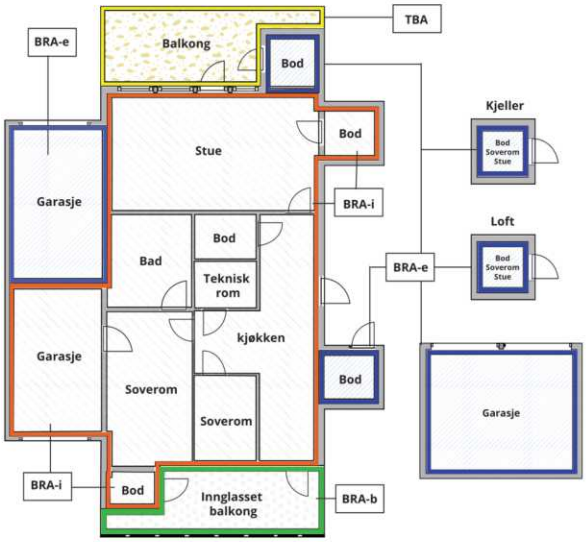
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	69			69	140		69
2 Etasje	48			48	4	10	58
SUM	**117**				**144**	**10**	**127**
SUM BRA	**117**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom 1 etasje, teknisk rom		
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2 etasje, gang		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Merk at flater rundt 1 etasje er betong belegningsstein.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Ann Kristin Sjøtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	3	4		0	555 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Diplemyrveien 12

Hjemmelshaver

Sjøtveit Ann Kristin og Sjøtveit Torstein Dale
Jens Lauersøns Legat Stiftelse er utfester.

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	3	7		0	310 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse

Diplemyrveien 12

Hjemmelshaver

Sjøtveit Ann Kristin og Sjøtveit Torstein Dale
Jens Lauersøns Legat Stiftelse er utfester.

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	3	6		0	151 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse

Diplemyrveien 12

Hjemmelshaver

Sjøtveit Ann Kristin og Sjøtveit Torstein Dale eier
1/3 ideell avdel for parkering av to biler.
Jens Lauersøns Legat Stiftelse er utfester.

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hytte område innenfor Kragerø Resort sitt nærområde, i Kragerø Kommune.
Det er således kort vei til attraktiv golfbane og spa/bade anlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei veg som har avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomtene er i følge NOR kart på 865,2 m². Arealet gjelder begge Gnr og Bnr. Tomten fremstår som velegnet til formålet.

Det er etablert forstøtningsmurer i betong, disse er der for å lage oppkjørsel og praktiske løsninger til uteområdet.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med plen, busker og planter. Det er flater som er lagde med betong belegningsstein. Ut over dette er det noe naturtomt.
Eiendommen har gode solforhold.

Eier opplyser at det på Gnr: 3 Bnr: 6 er rett til parkering av to biler, dette og garasje på egen grunn gir denne eiendom totalt sett meget gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

Det er ført opp hovedbygg med to etasjer, ut fra soverom i 2 etasje er det ca 4 m² med ballkong.

Det er etablert ca 7 m² tak over inngangsparti.

Med tilkomst fra stue er det etablert terrassedør, dette gir en lett adkomst til uteområde.

Det er også ført opp en garasje på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.05.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	22.05.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/WU7685

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Hytte oppført på eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen.



Golfbil garasje oppført på eiendommen.



Golfbil garasje oppført på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260101
Addresse	Diplemyrveien 12		
Postnr.	3788	Sted	STABBESTAD
Selgers navn	Ann Kristin Sjøtveit		
Selgers navn	Torstein Dale Sjøtveit		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89597121

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

+5 år

Når kjøpte du eiendommen?

2021

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye led spotter i stue, kjøkken, gang, 2 baderom og 3 soveromWiFi styring av varme i gulv i 1. etg, i begge bad, og styring av lys ute og innelnstallasjon av billader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Medbyggerne:Elektroinstalatør Terje Jørgensen har utført det elektriske for oss.

Initialer selger:
A K
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for hytta

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A K
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.05.2026

Signert av *Ann Kristin Sjøtveit*

Signert av *Torstein Dale Sjøtveit*

Initialer selger:
A K
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Diplemyrveien 12, 3788 STABBESTAD	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306156**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15625635**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
151,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,79 kWh/m²	**18 328 kWh**



Diplemyrveien 12, 3788 STABBESTAD

Detaljering

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

Diplemyrveien 12, 3788 STABBESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Diplemyrveien 12

AVSTAND TIL SJØ

859 m

VINTERSPORT

Langrenn

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	33 min
Porsgrunn	56 min
Arendal	1 t 6 min
Skien	1 t 7 min
Oslo	2 t 26 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	15 min
Gåsmyr idrettspark	8 min
Haslumkilen Havn ballbinge	9 min
MOT Kragerø	27 min
Kragerø Golfklubb	8 min
Kragerø resort	12 min
Stabbestranda badeplass	18 min
Vestre Stabbestad badeplass	21 min

SPORT

Levangsheia skole ballbinge	15 min
Gåsmyr idrettspark	8 min
MOT Kragerø	27 min

DAGLIGVARE

Joker Westgaard	10 min
Rema 1000 Sannidal	18 min

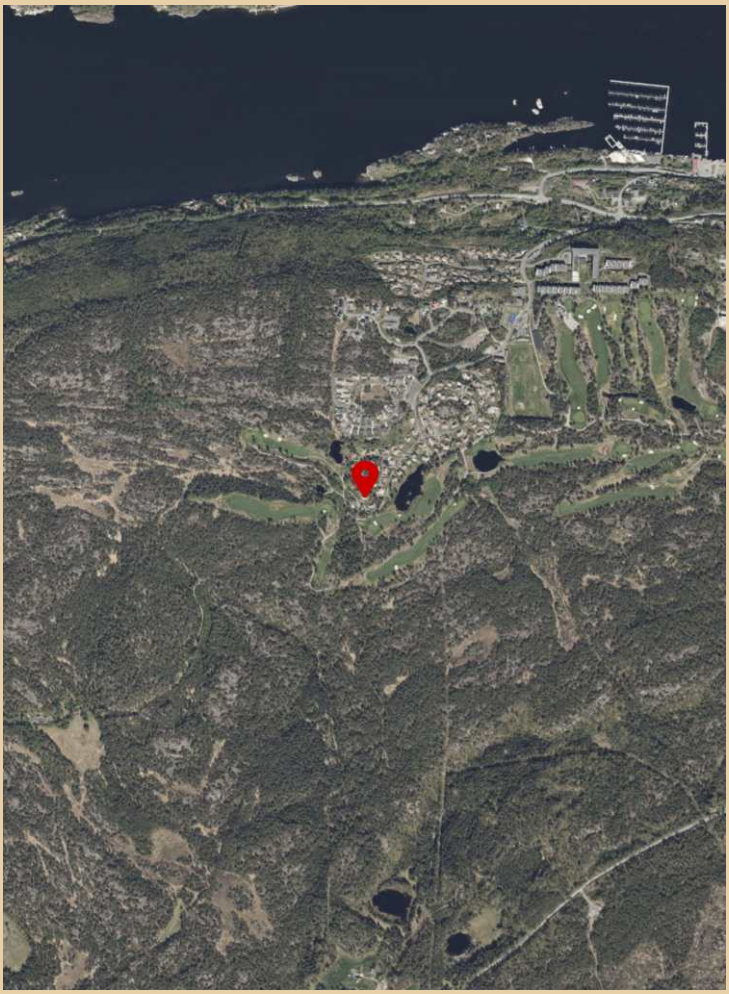
OFFENTLIG TRANSPORT

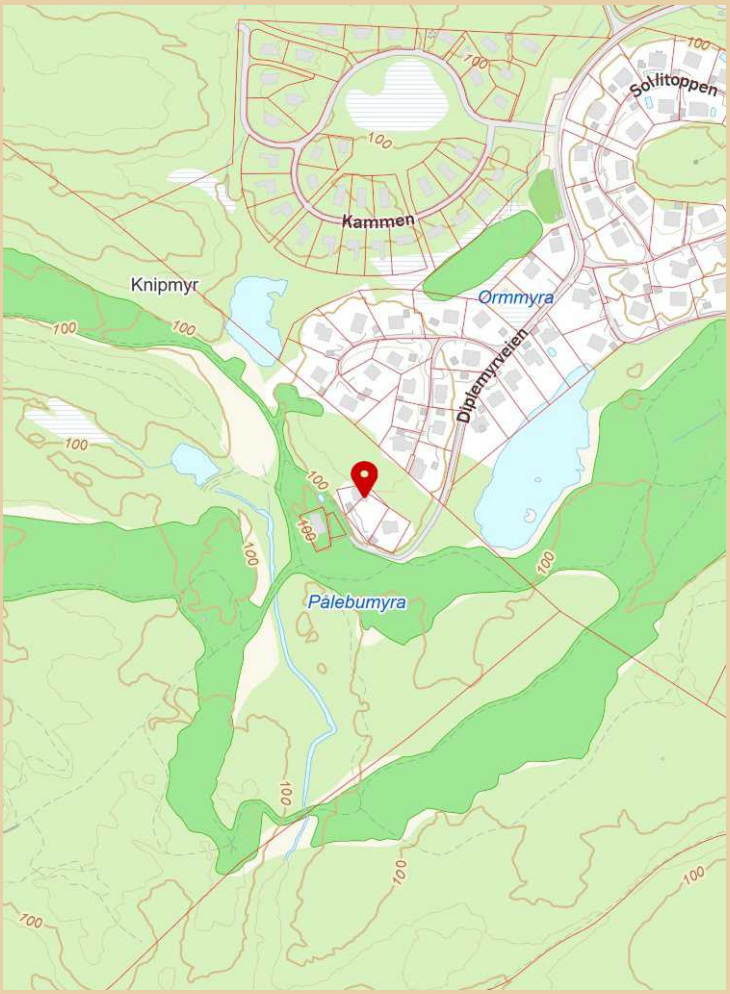
Kragerø Resort Linje 701	11 min 1 km
Levangsheia skole Linje 701	17 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 46 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	19 min
Boots apotek Sannidal	19 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Diplemyrveien 12

AVSTAND TIL SJØ

859 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Joker Westgaard	10 min
Rema 1000 Sannidal	18 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	33 min
Porsgrunn	56 min
Arendal	1 t 6 min
Skien	1 t 7 min
Oslo	2 t 26 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	15 min
Gåsmyr idrettspark	8 min
Haslumkilen Havn ballbinge	9 min
MOT Kragerø	27 min
Kragerø Golfklubb	8 min
Kragerø resort	12 min
Stabbestranda badeplass	18 min
Vestre Stabbestad badeplass	21 min

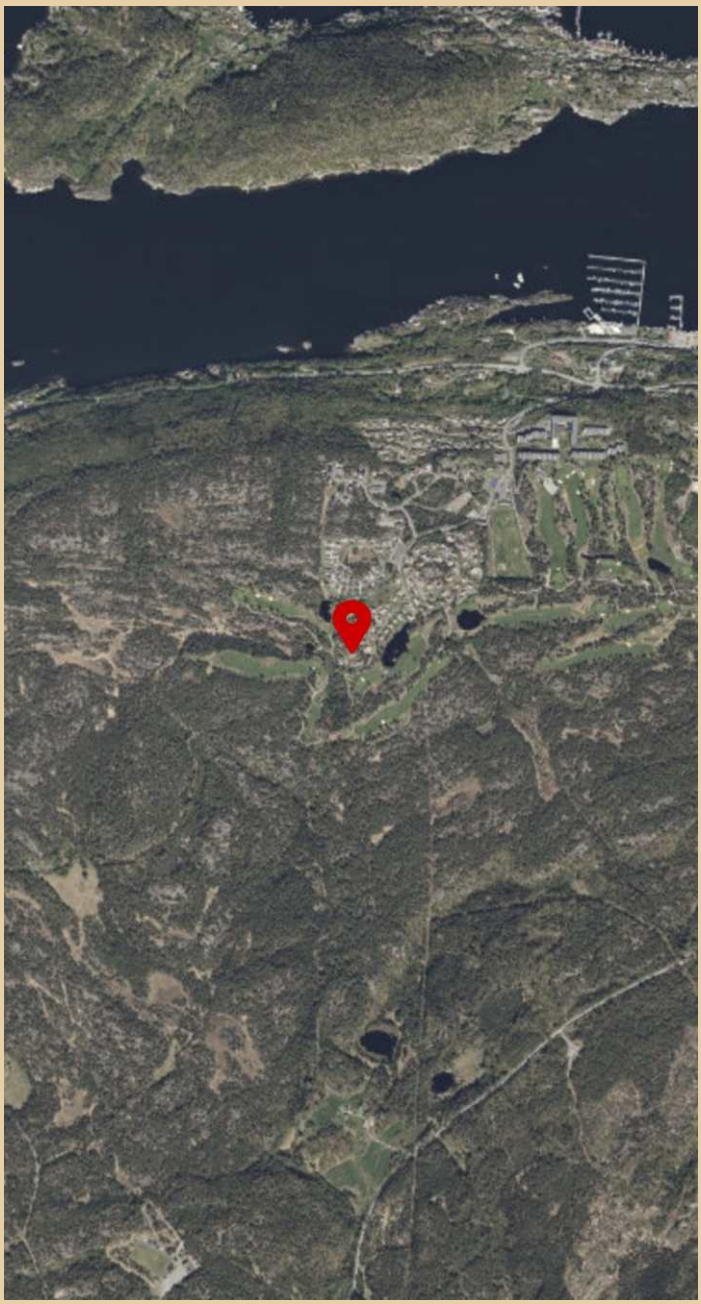
SPORT

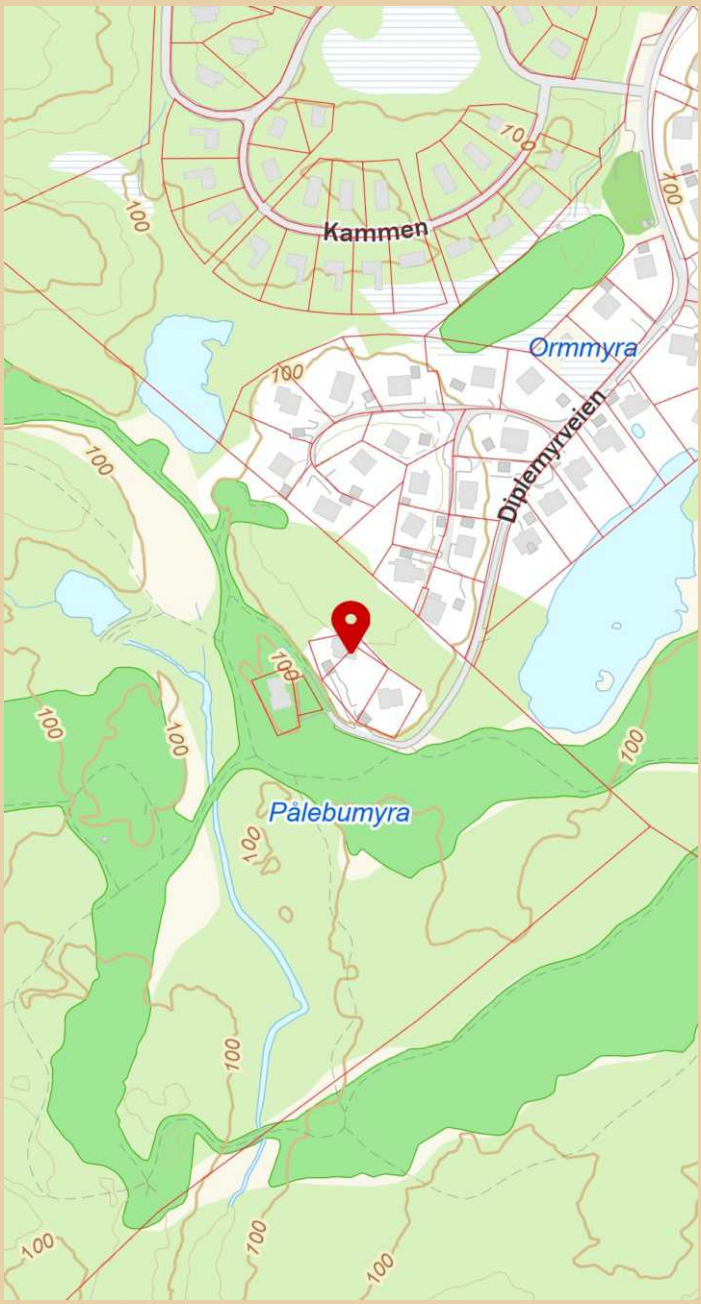
Levangsheia skole ballbinge	15 min
Gåsmyr idrettspark	8 min
MOT Kragerø	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø Resort Linje 701	11 min 1 km
Levangsheia skole Linje 701	17 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 46 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Diplemyrveien 12

AVSTAND TIL SJØ

859 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Joker Westgaard	10 min
Rema 1000 Sannidal	18 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	33 min
Porsgrunn	56 min
Arendal	1 t 6 min
Skien	1 t 7 min
Oslo	2 t 26 min

AKTIVITETER

Levangsheia skole ballbinge	15 min
Gåsmyr idrettspark	8 min
Haslumkilen Havn ballbinge	9 min
MOT Kragerø	27 min
Kragerø Golfklubb	8 min
Kragerø resort	12 min
Stabbestranda badeplass	18 min
Vestre Stabbestad badeplass	21 min

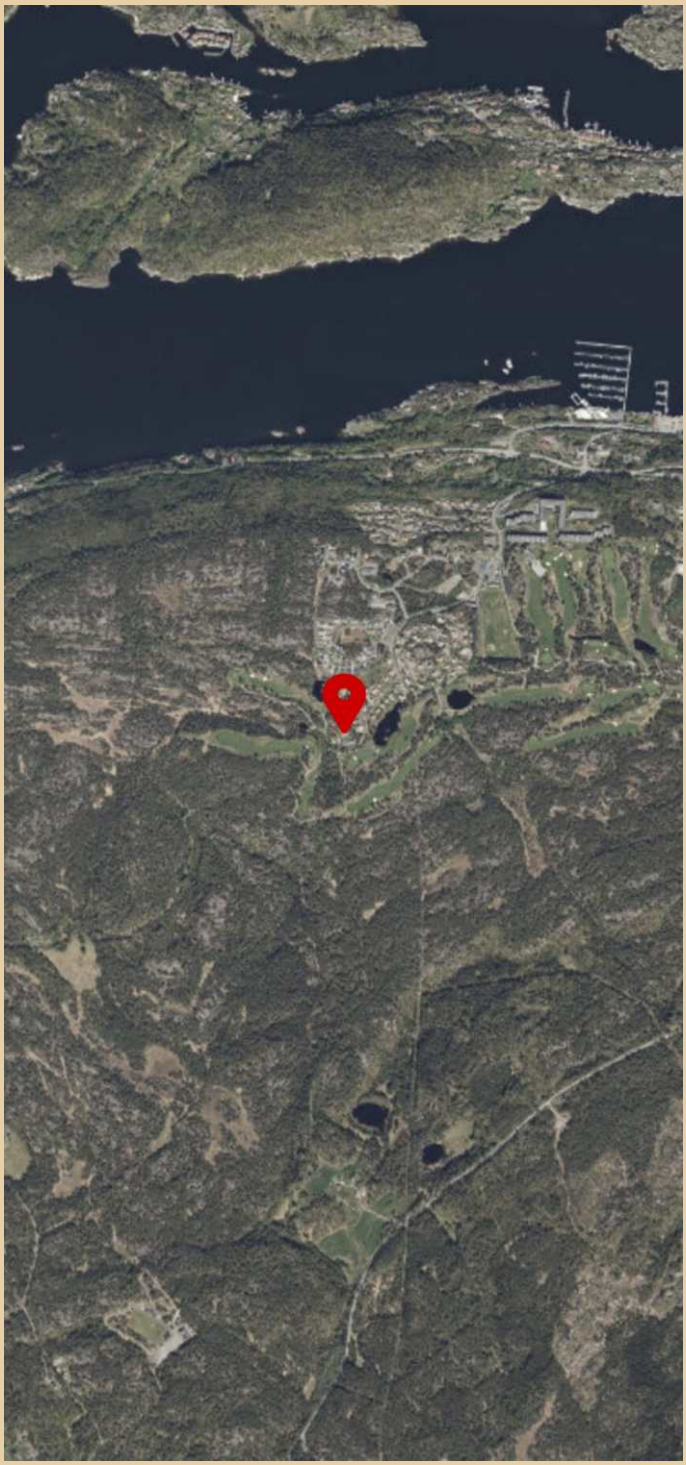
SPORT

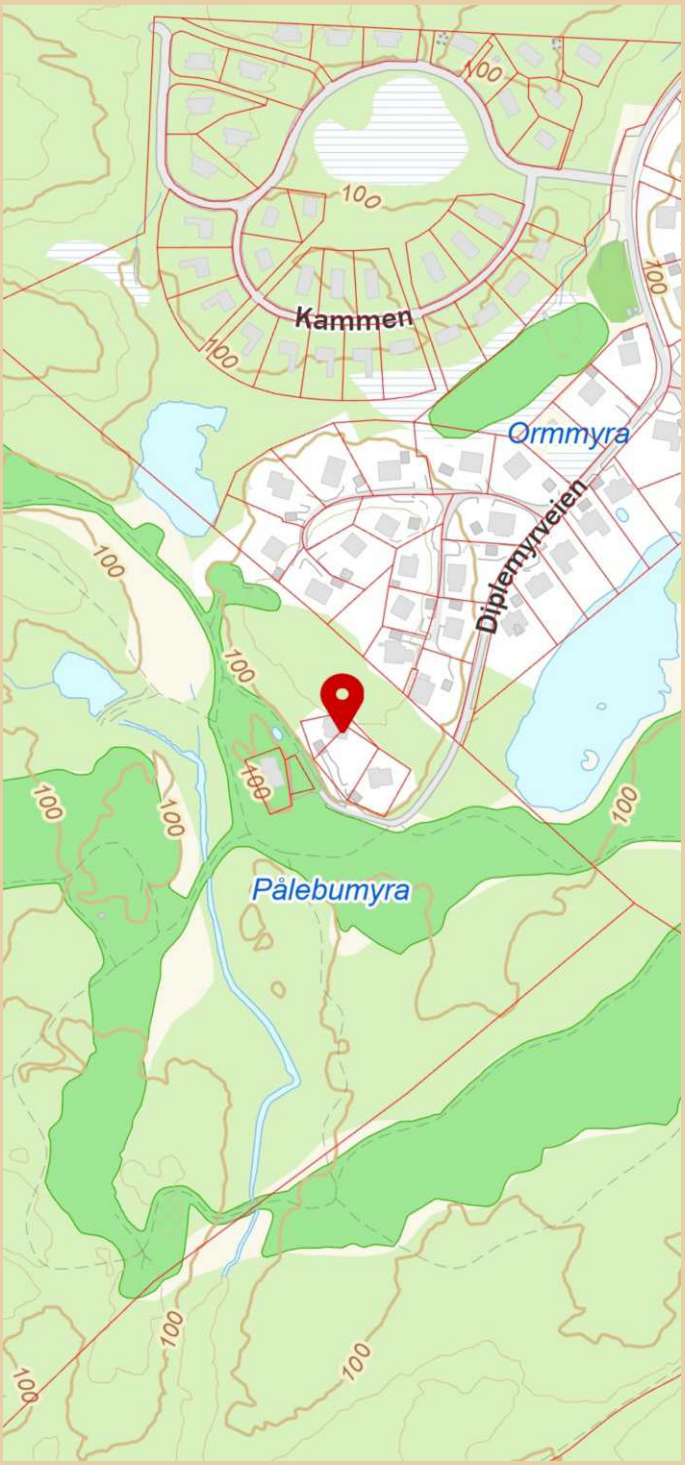
Levangsheia skole ballbinge	15 min
Gåsmyr idrettspark	8 min
MOT Kragerø	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø Resort Linje 701	11 min 1 km
Levangsheia skole Linje 701	17 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 46 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

DAGBOKFØRT
05 MAI 83 01499
SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ

KONGELIG RESOLUSJON AV 22 APRIL 1983 OM OPPRETTELSE AV 14 NATURRESERVAT I TELEMARK FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19 juni 1970 nr 63 § 8, jf § 10 og §§ 21, 22 og 23, fredes følgende naturreservater i Telemark fylke i samsvar med vedlagte bestemmelser:

Bumyr naturreservat	i	Kragerø kommune
Lågåsmyr naturreservat	i	Kragerø "
Lindheim-Mannsmyr naturreservat	i	Kragerø "
Horsfjellmyra naturreservat	i	Bamble "
Demningane naturreservat	i	Porsgrunn "
Orrhanemyr naturreservat	i	Skien "
Heggemyr naturreservat	i	Skien "
Tveitstulmyra naturreservat	i	Nome "
Hollastulmyra naturreservat	i	Nome "
Flottene naturreservat	i	Drangedal "
Nybutjern naturreservat	i	Drangedal "
Landtjønn naturreservat	i	Sauherad "
Løkjin naturreservat	i	Sauherad "
Rogholttjønn naturreservat	i	Sauherad "

II

Den myndighet Kongen har etter samme lovs § 10 om skjøtsel, etter § 21 til merking av fredninger m.v., etter § 22 om regulering av ferdsel og etter § 23 til å gjøre unntak fra bestemmelsene, overføres til Miljøverndepartementet.

III

Disse bestemmelsene trer i kraft straks.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett kopi bekreftes
Tønnes Ofthagen 12/4 83

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR BUMYR NATURRESERVAT I KRAGERØ KOMMUNE, TELEMARK FYLKE.

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr.§ 10 og §§ 21, 22 og 23, er Bumyr i Kragerø kommune, Telemark fylke, fredet som naturreservat ved kgl.res. av 22. april 1983 under betegnelsen "Bumyr naturreservat".

II

Det fredete område berører følgende gnr/bnr:

8/2, 8/4

Reservatet dekker et areal på ca 80 dekar.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1: 5 000, datert Miljøverndepartementet juli 1982. Kartet og fredningsbestemmelsene oppbevares i Kragerø kommune, hos fylkesmannen i Telemark og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka etter nærmere anvisning av forvaltningsmyndigheten.

III

Formålet med fredningen er å bevare en typisk kystnær flatmyr.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse unntatt det som følger av tillatt ferdsel eller tiltak i medhold av punktene V-VII.

Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

Nye plantearter må ikke innføres.

2. For dyrelivet gjelder viltlovens bestemmelser og forskrifter gitt i medhold av denne.

3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler.

4. Motorisert ferdsel er forbudt (herunder også bruk av modellfly).

V

Bestemmelsene i pkt. IV er ikke til hinder for

1. gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.

2. sanking av bær og matsopp.

3. drift av skogen utenfor myras randsone (jfr. pkt. VI.1) med de begrensninger som følger av, eller har hjemmel i, lov om skogbruk og skogvern.

4. motorisert ferdsel på fastmark i reservatets ytterkanter i forbindelse med tillatt skogsdrift.

5. motorisert tømmertransport over myra når marka er frossen og snødekket.

VI

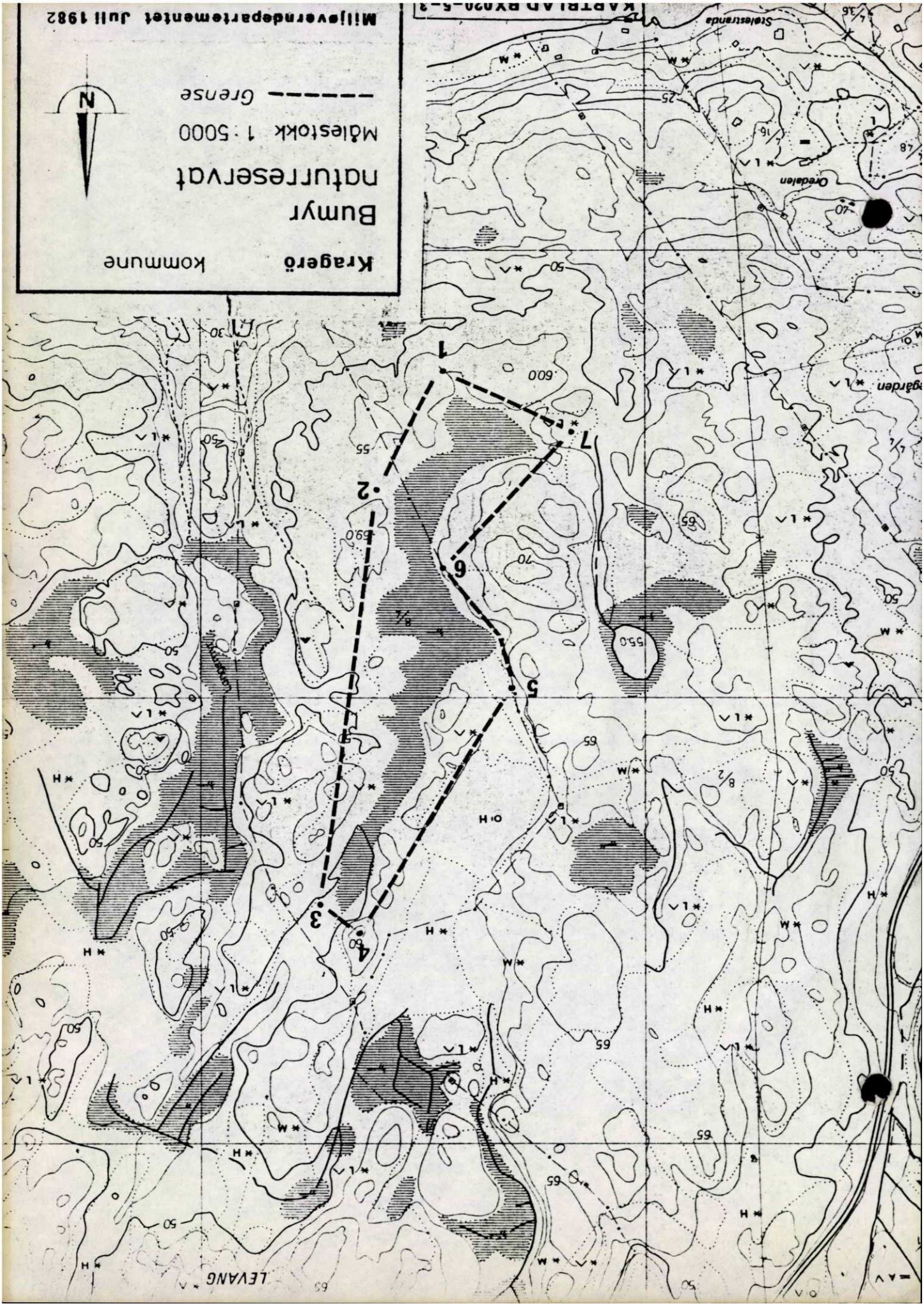
Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer kan gi tillatelse til

1. å iverksette tiltak med sikte på å bygge opp og bevare en stabil og variert randsone rundt myra. Forvaltningsmyndigheten fastsetter bredden på denne sonen.

2. skoghygieniske tiltak i randsonen omtalt under pkt. 1.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.


Miljøverndepartementet juli 1982
Kragerø kommune
Bumyr
naturreservat
Målestokk 1:5000
Grense
N
KARTBLAD BY020-5-3
Steilestrand
Ordalen
LEVANG
1
2
3
4
5
6
7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1499/31
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 10:30

VIII

Miljøverndepartementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strir mot formålet med fredningen.

IX

Forvaltningen av fredningsbestemmelsene tillegges fylkesmannen i Telemark.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

24/4 83

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR LÅGÅSMYR NATURRESERVAT I KRAGERØ KOMMUNE, TELEMARK FYLKE.

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr.§ 10 og §§ 21, 22 og 23, er Lågåsmyr i Kragerø kommune, Telemark fylke, fredet som naturreservat ved kgl.res. av 22. april 1983 under betegnelsen "Lågåsmyr naturreservat".

II

Det fredete område berører følgende gnr/bnr:
2/2, 2/4, 3/1.

Reservatet dekker et areal på ca 232 dekar.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1: 5 000, datert Miljøverndepartementet juli 1982. Kartet og fredningsbestemmelsene oppbevares i Kragerø kommune, hos fylkesmannen i Telemark og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka etter nærmere anvisning av forvaltningsmyndigheten.

III

Formålet med fredningen er å bevare et variert flatmyr-område som også har innslag av nedbørsmyr og som er av stor verdi for fuglelivet.

IV

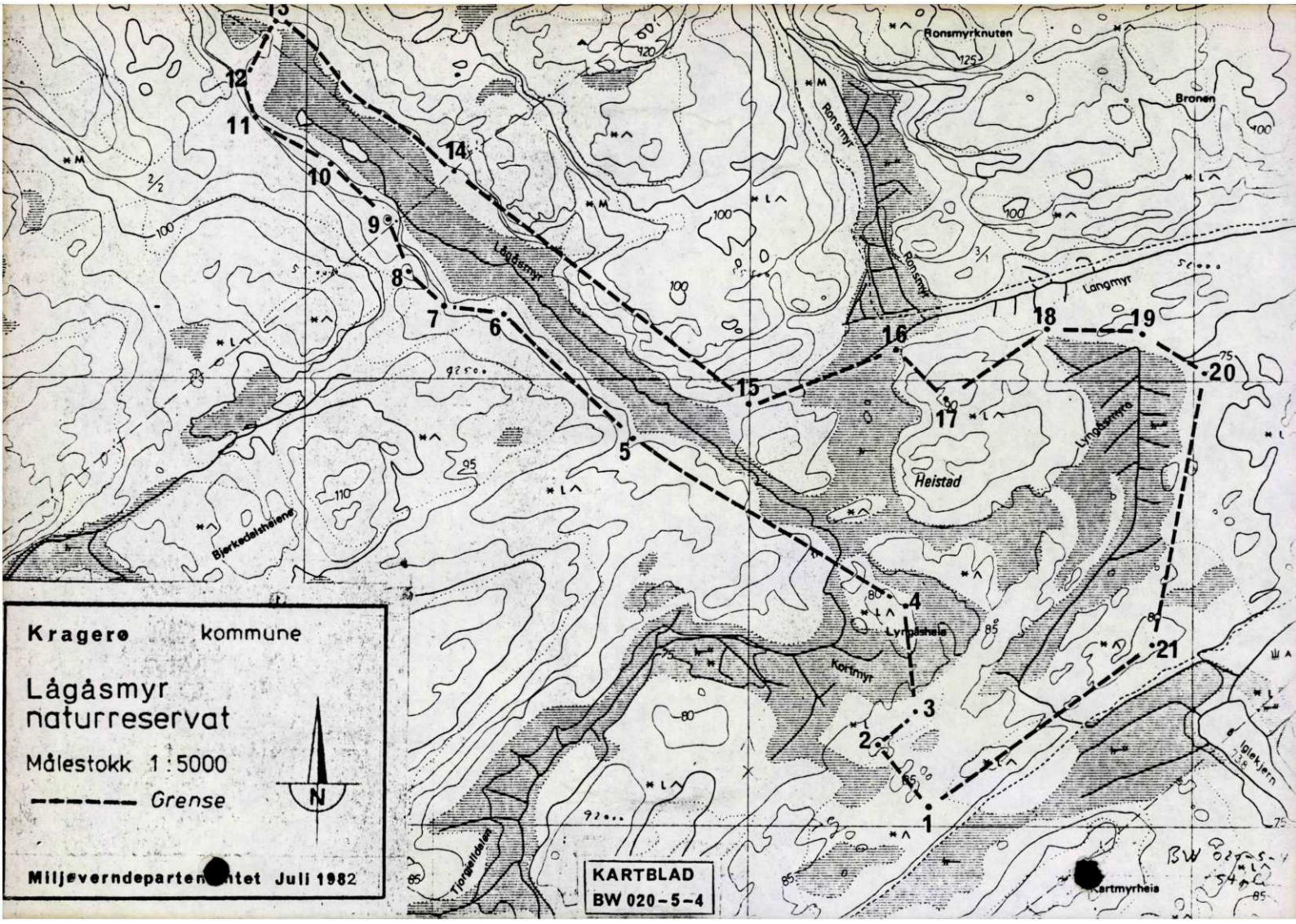
For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse unntatt det som følger av tillatt ferdsel eller tiltak i medhold av punktene V-VII.

Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

Nye plantearter må ikke innføres.

2. For dyrelivet gjelder viltlovens bestemmelser og forskrifter gitt i medhold av denne.


Kragerø kommune
Lågåsmyr naturreservat
Målestokk 1:5000
Grense
N
Miljøverndepartementet Juli 1982
KARTBLAD BW 020-5-4
Ronsmyrknuten
Bronen
Ronsmyr
Lågåsmyr
Langmyr
Lyngåsmyra
Heistad
Lyngåsheia
Kortmyr
Bjerkedalsheiene
Tjorgeilidene
Kartmyrheia
Iglekjern
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR LINDHEIM-MANNSMYR NATURRESERVAT I KRAGERØ KOMMUNE, TELEMARK FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr.§ 10 og §§ 21, 22 og 23, er Lindheim-Mannsmyr i Kragerø kommune, Telemark fylke, fredet som naturreservat ved kgl.res. av 22. april 1983 under betegnelsen "Lindheim-Mannsmyr naturreservat".

II

Det fredete område berører følgende gnr/bnr: 73/1.

Reservatet dekker et areal på ca 160 dekar.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:500, datert Miljøverndepartementet juli 1982. Kartet og fredningsbestemmelsene oppbevares i Kragerø kommune, hos fylkesmannen i Telemark og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka etter nærmere anvisning av forvaltningsmyndigheten.

III

Formålet med fredningen er å bevare en representativ flatmyr med innslag av strenger og nedbørsmyr.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse unntatt det som følger av tillatt ferdsel eller tiltak i medhold av punktene V-VII.

Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

Nye plantearter må ikke innføres.

2. For dyrelivet gjelder viltlovens bestemmelser og forskrifter gitt i medhold av denne.

3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler.

4. Motorisert ferdsel er forbudt (herunder også bruk av modellfly).

V

Bestemmelsene i pkt. IV er ikke til hinder for

1. gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.

2. sanking av bær og matsopp.

3. drift av skogen utenfor myras randsone (jfr. pkt. VI.1) med de begrensninger som følger av, eller har hjemmel i, lov om skogbruk og skogvern.

4. motorisert ferdsel på fastmark i reservatets ytterkanter i forbindelse med tillatt skogsdrift.

5. motorisert tømmertransport over myra når marka er frossen og snødekket.

VI

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer kan gi tillatelse til

1. å iverksette tiltak med sikte på å bygge opp og bevare en stabil og variert randsone rundt myra. Forvaltningsmyndigheten fastsetter bredden på denne sonen.

2. skoghygieniske tiltak i randsonen omtalt under pkt. 1 og på fastmarksøyer i myra.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

VIII

Miljøverndepartementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strir mot formålet med fredningen.

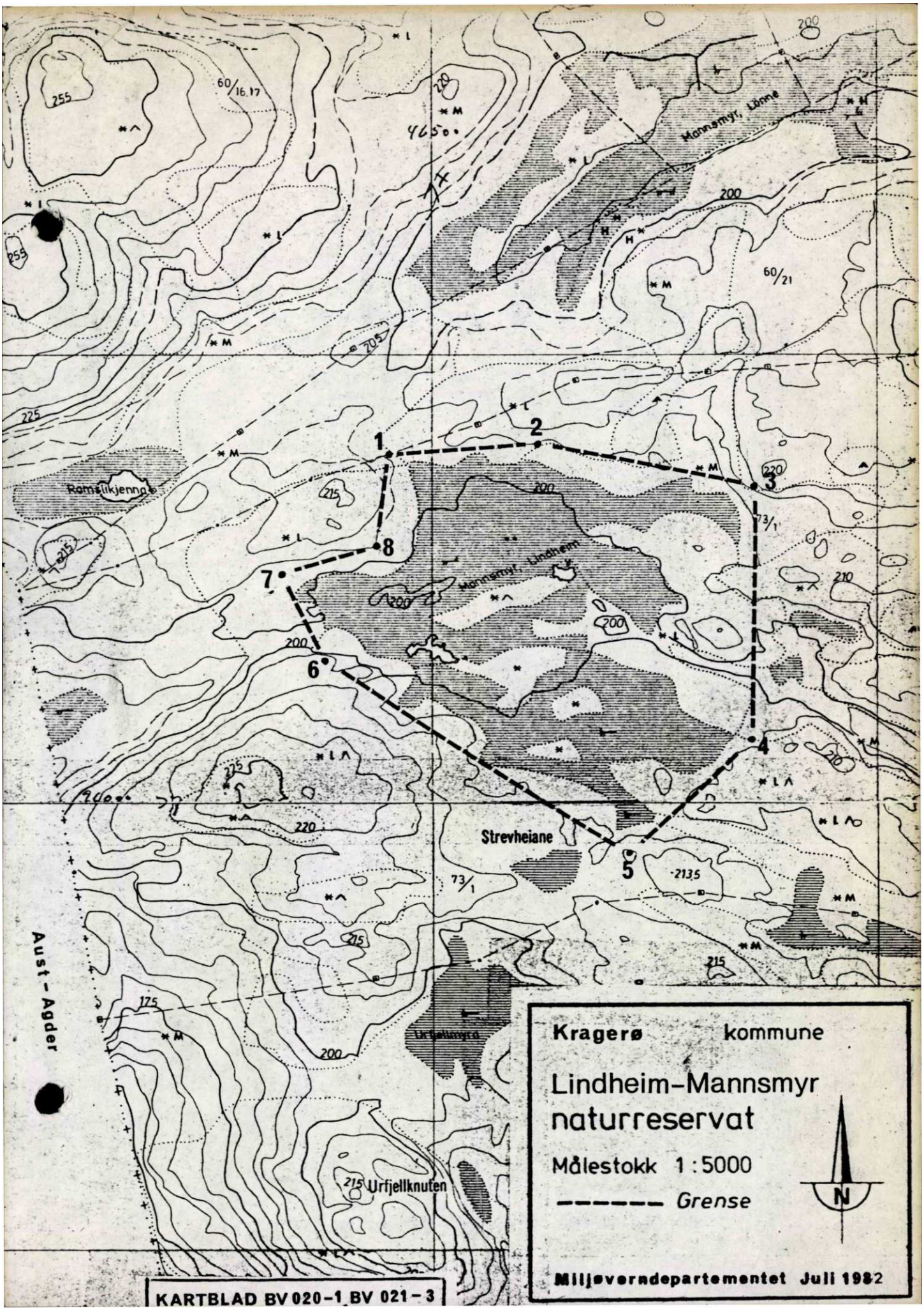
IX

Forvaltningen av fredningsbestemmelsene tillegges fylkesmannen i Telemark.

Rett kopi bekreftes

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Leonard Rolfsen 22/12 83


Kragerø kommune
Lindheim–Mannsmyr naturreservat
Målestokk 1:5000
Grense
Miljøverndepartementet Juli 1982
KARTBLAD BV 020–1 BV 021–3
Aust-Agder
Strevheiane
Urfjellknuten
Mannsmyr, Lønne
Mannsmyr, Lindheim
Ramslikjenna
1
2
3
4
5
6
7
8

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR NYBUTJERN NATURRESERVAT I DRANGEDAL KOMMUNE, TELEMARK FYLKE.

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr.§ 10 og §§ 21, 22 og 23, er myrområdet rundt Nybutjern i Drangedal kommune, Telemark fylke, fredet som naturreservat ved kgl.res. av 22. april 1983 under betegnelsen "Nybutjern naturreservat".

II

Det fredete område berører følgende gnr/bnr:
42/1, 43/1, 31/6 og 39/2.

Reservatet dekker et areal på ca 290 dekar.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte orthofoto i målestokk 1:5000, datert Miljøverndepartementet juli 1982. Kartet og fredningsbestemmelsene oppbevares i Drangedal kommune, hos fylkesmannen i Telemark og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka etter nærmere anvisning av forvaltningsmyndigheten.

III

Formålet med fredningen er å bevare et myrkompleks med mange ulike myrtyper, bl.a. særlig fint utviklet strengemyr.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse unntatt det som følger av tillatt ferdsel eller tiltak i medhold av punktene V-VII.

Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

Nye plantearter må ikke innføres.

2. For dyrelivet gjelder viltlovens bestemmeler og forskrifter gitt i medhold av denne.

3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, opplag av båt, framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak,

oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler.

4. Motorisert ferdsel er forbudt (herunder også bruk av modellbåter og modellfly).

V

Bestemmelsene i pkt. IV er ikke til hinder for

1. gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.

2. sanking av bær og matsopp.

3. drift av skogen utenfor myras randsone (jfr. pkt. VI.1) med de begrensninger som følger av, eller har hjemmel i, lov om skogbruk og skogvern.

4. motorisert ferdsel på fastmark i reservatets ytterkanter i forbindelse med tillatt skogsdrift.

5. motorisert tømmertransport over myra når marka er frossen og snødekket.

VI

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer kan gi tillatelse til

1. å iverksette tiltak med sikte på å bygge opp og bevare en stabil og variert randsone rundt myra. Forvaltningsmyndigheten fastsetter bredden på denne sonen.

2. skoghygieniske tiltak i randsonen omtalt under pkt. 1 og på fastmarksøyer i myra.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

VIII

Miljøverndepartementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strir mot formålet med fredningen.

IX

Forvaltningen av fredningsbestemmelsene tillegges fylkesmannen i Telemark.

Rett kopi bekreftes

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Haavard Bothagen 22/1 83

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR FLOTTENE NATURRESERVAT I DRANGEDAL KOMMUNE, TELEMARK FYLKE.

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr.§ 10 og §§ 21, 22 og 23, er myrområdet Flottene i Drangedal kommune, Telemark fylke, fredet som naturreservat ved kgl.res. av 22. april 1983 under betegnelsen "Flottene naturreservat".

II

Det fredete område berører følgende gnr/bnr:
42/1, 43/1, 31/6 og 39/2.

Reservatet dekker et areal på ca 1 400 dekar.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte orthofoto i målestokk 1:5000, datert Miljøverndepartementet juli 1982. Kartet og fredningsbestemmelsene oppbevares i Drangedal kommune, hos fylkesmannen i Telemark og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka etter nærmere anvisning av forvaltningsmyndigheten.

III

Formålet med fredningen er å bevare et stort myrkompleks med rik variasjon både når det gjelder vegetasjon og hydrotopografi, og som samtidig er av stor verdi for fuglelivet.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse unntatt det som følger av tillatt ferdsel eller tiltak i medhold av punktene V-VII.

Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

Nye plantearter må ikke innføres.

2. Alt vilt, herunder deres hi, reir og egg, er fredet mot enhver form for skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse, jfr. viltlovens § 3. Jakt, fangst og bruk av skytevåpen er forbudt, jfr. dog pkt V,6,7.

Hunder må ikke slippes i tiden f.o.m. 1. april t.o.m. 20.august eller til annen tid fastsatt i medhold av viltloven.

Utsetting av vilt er ikke tillatt.

3. kontrollert felling av vilt når dette anses nødvendig for å hindre bestandsmessige misforhold mellom forskjellige arter eller i forholdet art-miljø på grunn av menneskeskapte faktorer.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

VIII

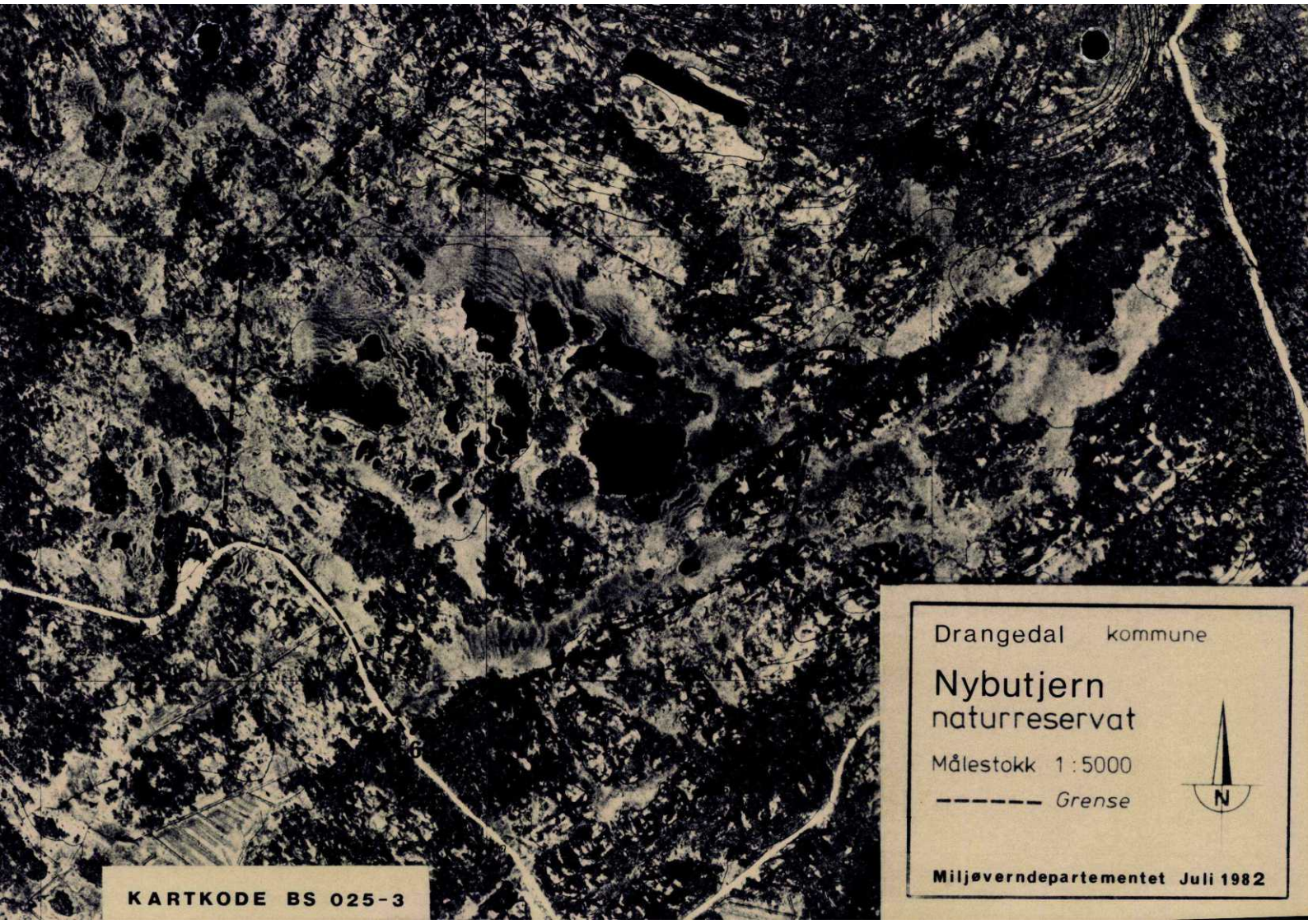
Miljøverndepartementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strir mot formålet med fredningen.

IX

Forvaltningen av fredningsbestemmelsene tillegges fylkesmannen i Telemark.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett kopi bekreftes
Tønnevold Bråthagen 22/4 83


Drangedal kommune
Nybutjern
naturreservat
Målestokk 1:5000
Grense
N
Miljøverndepartementet Juli 1982
KARTKODE BS 025-3


Drangedal kommune
Flottene
naturreservat
Målestokk 1:5000
Miljøverndepartementet juli 1982
Grense for naturreservat
KARTKODE BS 024-1 og 025-3

Doknr: 2295 Tinglyst: 11.08.2003 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
-11 AUG. 2003
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR. 2295

Kragerø, Rord 359837

Avtale

mellom

Jens Lauersøns Legat (heretter kalt "Legatet")

og

Kragerø Golfpark AS (heretter kalt "KG")

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Ved avtale datert 30. desember 1999 har KG leiet ca. 160 dekar av eiendommen gnr. 3 bnr. 1 på Stabbestad av Legatet.

Legatet ønsker nå å fradele tre tomter fra det bortleide areal.
Tomtene har gnr. 3 bnr 3, 4 og 5.
Partene ønsker ved denne avtale å regulere KGs aksept av fradeling med tilknyttete bestemmelser.

2. RETT TIL FRADELING

KG aksepterer at Legatet fradeler tre tomter fra det leide areal som angitt på tegning, **bilag 1.**

Legatet bærer alle kostnader forbundet med fradelingen. KG skal ikke ha noen utgifter forbundet med inngåelse av denne avtale.

3. SÆRLIG OM PARKERINGSPLASSER

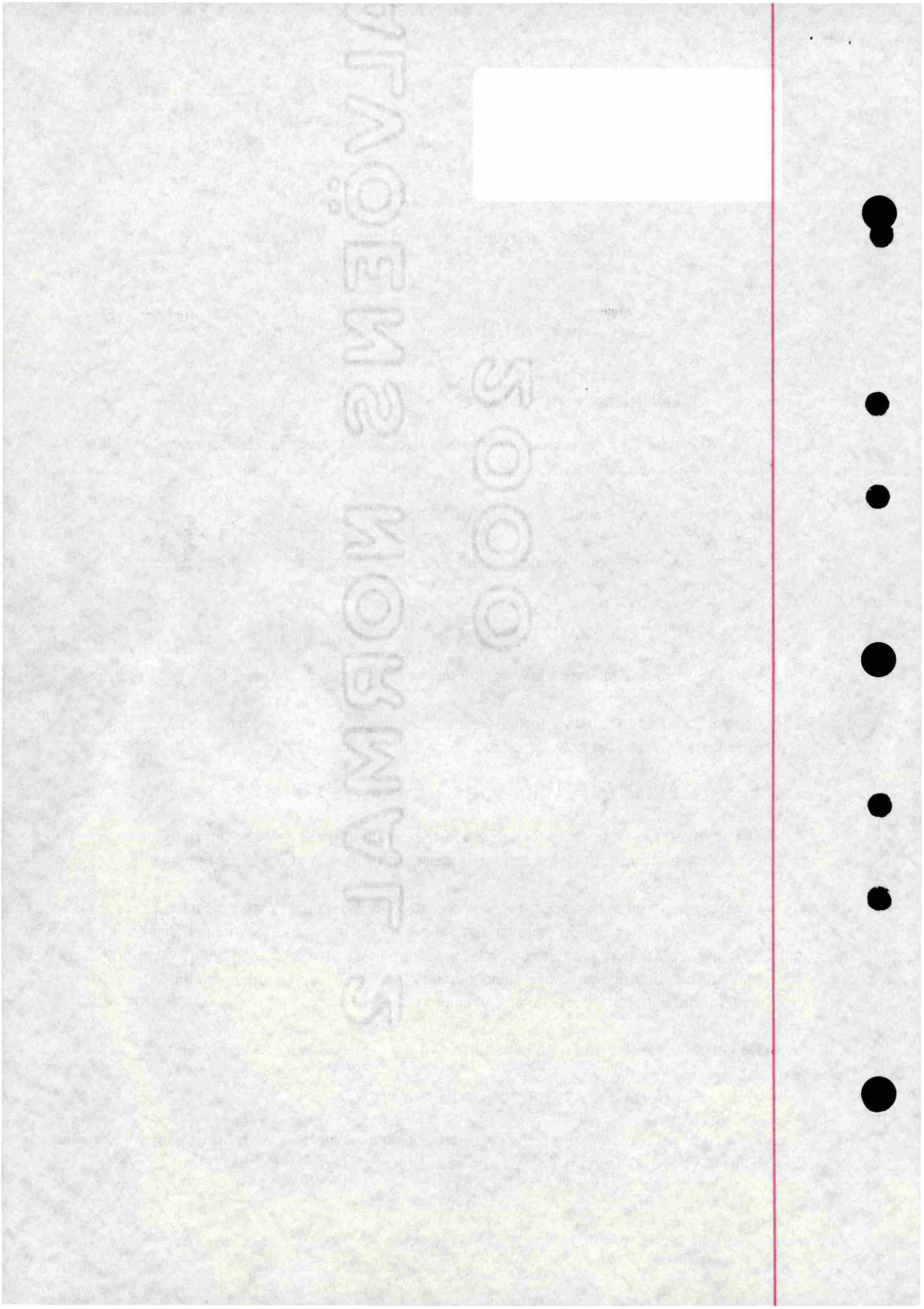
KG aksepterer at de festetomter som fradeles som angitt på bilag 1 har rett til to personbilparkeringsplasser per tomt. Disse parkeringsplasser er også inntegnet på bilag 1.

Legatet garanterer at parkering kun skal foregå på de avmerkede parkeringsplasser for seks biler. Det skal således aldri være parkert flere enn seks biler på de nevnte parkeringsplasser, og det skal aldri være parkert noen biler utenom plassene (for eksempel langs vei eller lignende). Parkeringen må ikke på noen måte hindre brukere av golfbanen eller fremkommelighet for maskiner og lignende.

De nevnte seks biler skal også ha rett til å benytte den opparbeidede vei til tomtene.

4. LEGATETS YTELSER/FORPLIKTELSER

I tillegg til det som er angitt foran garanterer Legatet at tilførsel av strøm, vann og kloakk skal legges i vei og ikke avvike fra hva som er inntegnet i bilag 1.


JAMBOK MOSMAP
000 S

Gravearbeid og annet arbeid i tilknytning til de tre tomter skal ikke hindre spill på, eller vedlikehold av, golfbanen. Tidspunkt for arbeidet skal i forkant avtales med KG. Arbeidet skal utføres på en måte som ikke er sjenerende for brukere av golfbanen ved støy eller lignende.

Del av vei (mellom hytte 2 og 3) er trallevei som oppgraderes for Legatets regning. KG besørger arbeidet utført, men Legatet dekker kostnadene.

Legatet garanterer videre at vegetasjonsbeltet mot golfbanen ikke skal tynnes/endres uten forutgående skriftlige samtykke fra KG.

Legatet forplikter seg til å innta i kjøpe- eller leiekontrakter at hytteeiere og andre brukere av hyttene må hensynta spillerne på golfbanen, herunder ved ikke unødig å sjenere spillere med støy og lignende.

Legatet er ansvarlig for at det betales kr 40.000 per tomt for andel av infrastruktur. I tillegg er Legatet ansvarlig for betaling av eventuelle kommunale tilknytninger og årlige avgifter. Betaling av kr 40.000 per tomt foretas før byggestart til konto anvist av KG. Legatet er videre ansvarlig for at hytteeiere dekker sin andel av vedlikeholdsutgiftene for bruk av vei (3/69 deler).

Beløpet på kr 40.000 per tomt kan forhøyes i henhold til en økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (eller eventuell indeks som erstatter denne). Forhøyelse skjer eventuelt den 15. juli hvert år med utgangspunkt i konsumprisindeksen pr. 15. juli 2003.

Legatet er ansvarlig for alle offentlige krav, regulering, konsesjoner/tillatelser m.v. av betydning for de tre tomter og fraskillelsen/byggingen.

5. TRANSPORT

Denne avtale vil bli transportert fra Kragerø Golfpark AS til Kragerø Golf AS.

Kragerø Golf AS forutsettes å tre inn i denne avtales rettigheter og plikter ved medunderskrift på avtalen.

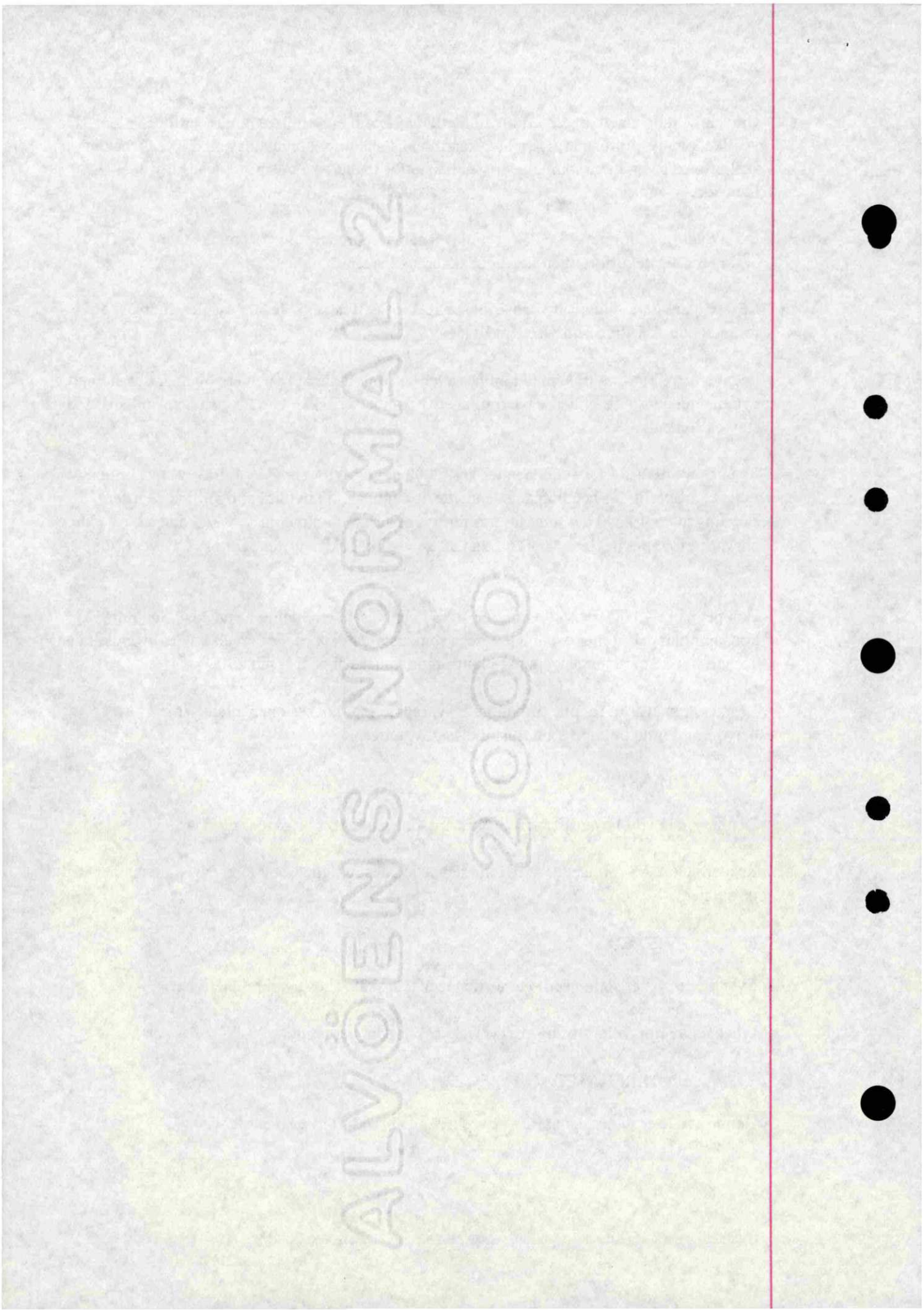
6. TVISTER

Eventuelle tvister som utspringer av denne avtale skal søkes løst i minnelighet.

I mangel av minnelig løsning vedtas Oslo byrett som verneting.

7. UNDERSKRIFT.

Denne avtale er undertegnet i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.


ÄLVÖNS NORMAL 2000

Kragerø, den 27/6 2003

Jens Lauersøns Legat

Kragerø Golfpark AS

ENGOMRÅDE 5000 m2

ÖFENS NORMAL 2000

Festekontrakt

TINGLYST
18 NOV. 2003
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 3586

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0815	Kragerø	3	3 og 4		

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] Bolig-B eiendom [X] Fritids-F eiendom [ ] Forretn./V kontor [ ] I Industri [ ] Land-L bruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
975 616 916	Jens Lauersøns Legat v/Harald Carlsen	1/1

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
200144 [redacted]	Pål Th. Teigen	1/2
061051 [redacted]	Signe Teigen	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 9.000 pr. tomt.

Doknr: 3586 Tinglyst: 18.11.2003 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
	Tomtefesteloven § 7

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet [redacted]

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festeavgiften forfaller til betaling 31.januar
Festeavgiften reguleres årlig etter endring i konsumprisindeksen fra 15.nov. til 15. nov. neste år.
Festerne er kjent med og forpliktet av avtale datert 27.juni 2003 mellom Legatet og Kragerø Golfpark AS.

Gnr. 3 bnr.3 og gnr. 3 bnr.4 kan hver bare overdras sammen med en ideell 1/3 del av gnr. 3 bnr. 6.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert 15.05.03	
	[ ] Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestem-melser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[X] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem-melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester.		
	(herunder [illegible] tinglysingsgebyr [illegible]		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Kragerø 17/11 2003

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

For Jens Lauersøns Legat

v/Harald Carlsen

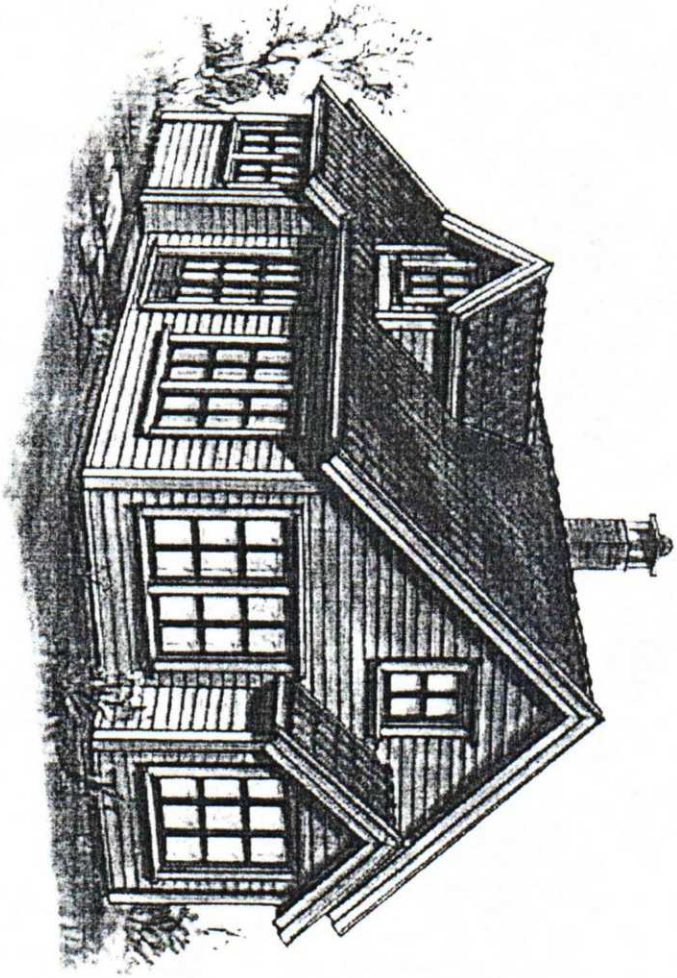
Sted, dato: Geilo 31.10. 2003

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Pål Th. Teigen

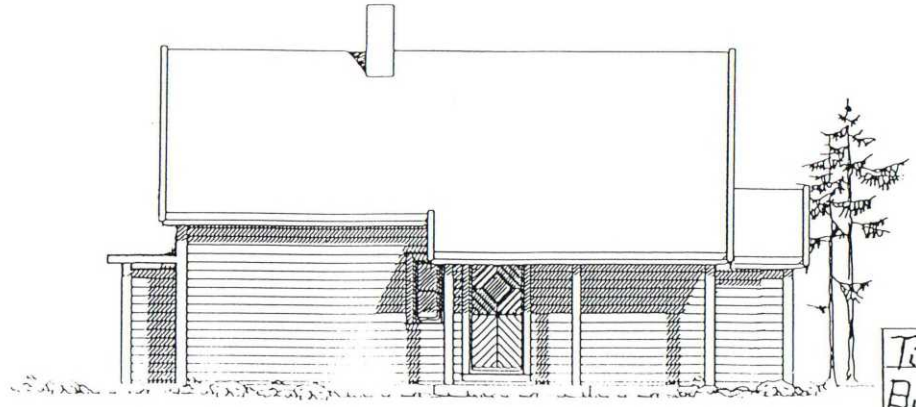
Signe Teigen



Dato n 4 SEPT 2006



FASADE MOT: Sør



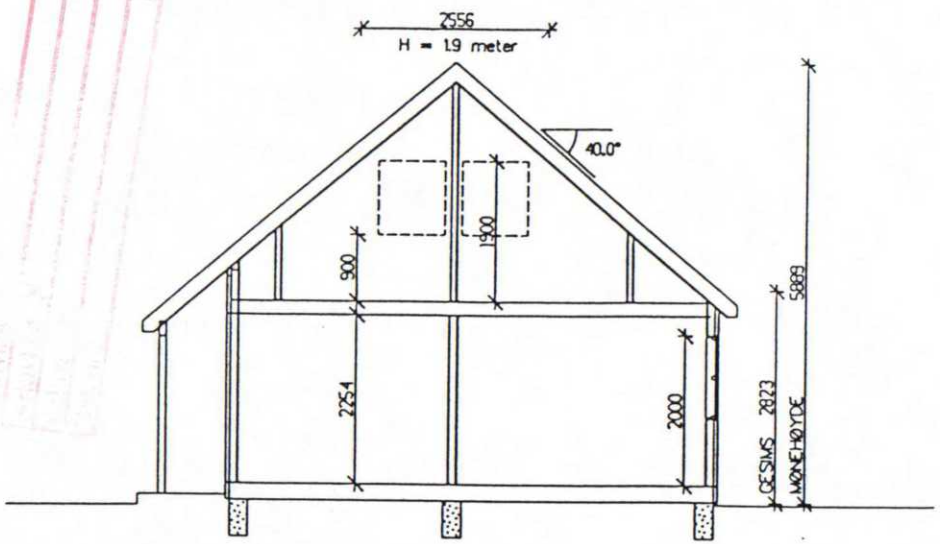
FASADE MOT: Nord

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for plan og areal
17 AUG 2009
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr:
Løpenr.:

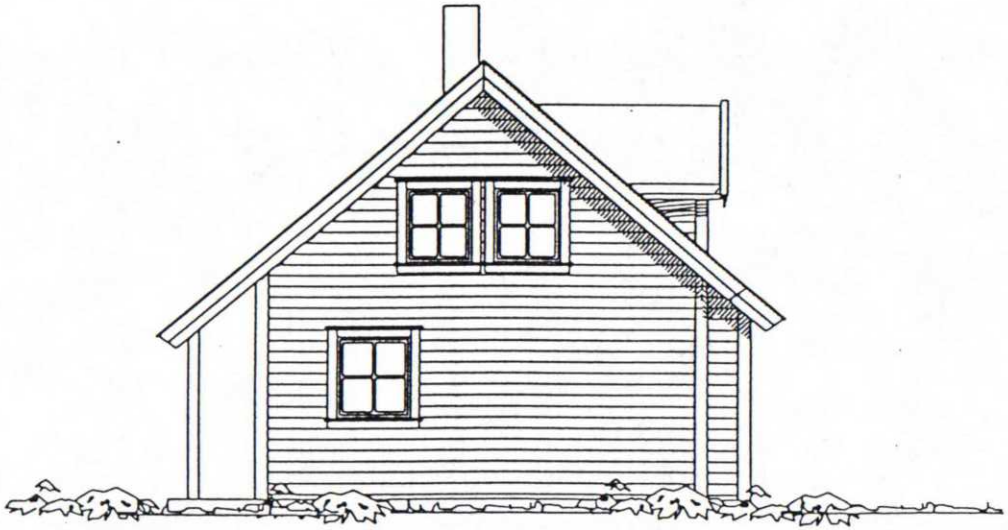
Tiltakshaver: Glenn Haslum
Byggeplas: Hylle kragerø golfpark
Gnr 3 Bnr 4 Mål 1:100
Fasader



FASADE MOT: Øst



SNITT A-A

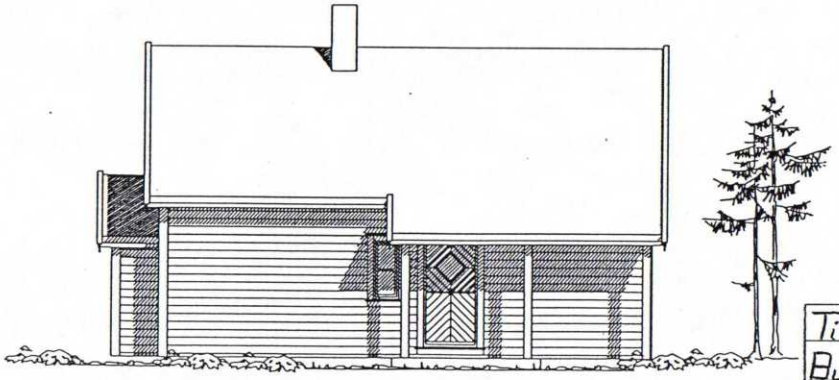


FASADE MOT: Vest

Tiltakshaver:	Glenn Haslum	
Byggeplass:	Hylle, Kragerø golfpark	
Gnr: 3	Bnr: 4	Mål: 1:100
Fasader og snitt		



FASADE MOT: Sør



FASADE MOT : Nord

Dato: 04 SEPT 2006

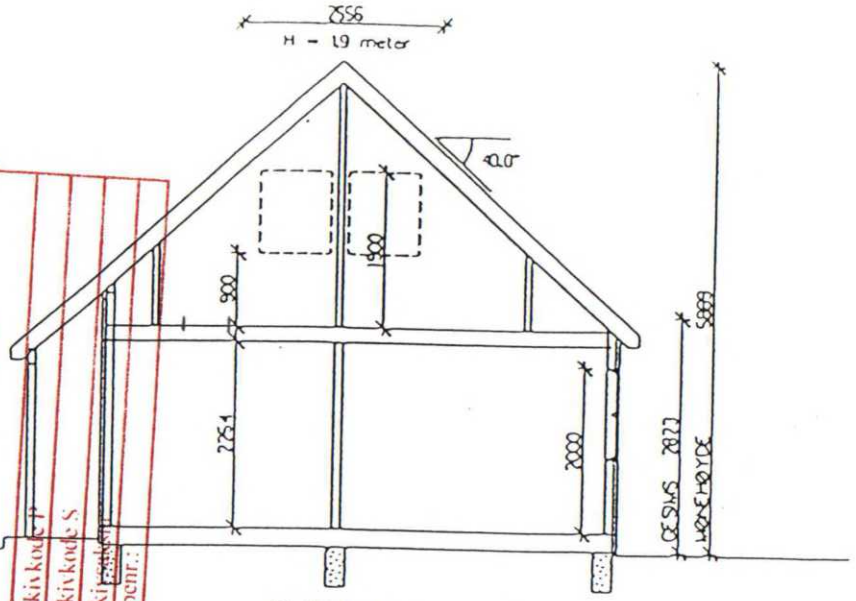
Tiltakshaver: Glenn Haslum	
Byggeplas: Hytte kragerø golfpark	
Gnr: 3	Bnr. 4 Mål 1:100
Fasader	



FASADE MOT: Øst



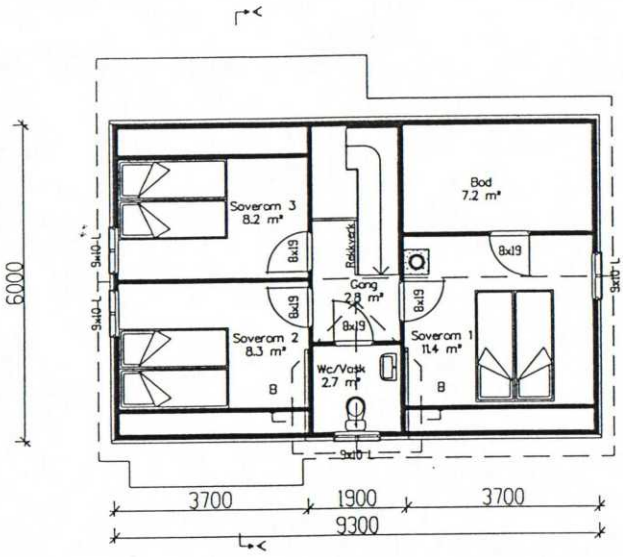
FASADE MOT: Vest

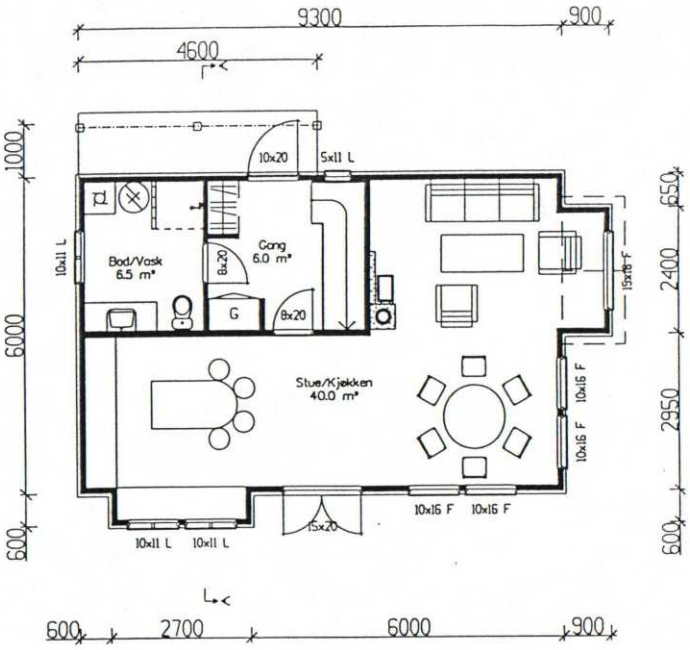


SNITT A-A

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal
Saksbehandler
Dato: 17 AUG 2009
Arkivkode: P
Arkivkode: S
Arkivsaksnr:
Løpenr.:

Tiltakshaver: Glenn Haslum
Byggeplass: Hytte Krageröd golfpark
Gnr: 3 Bnr: 4 Mål: 1:100
Fasader og snitt





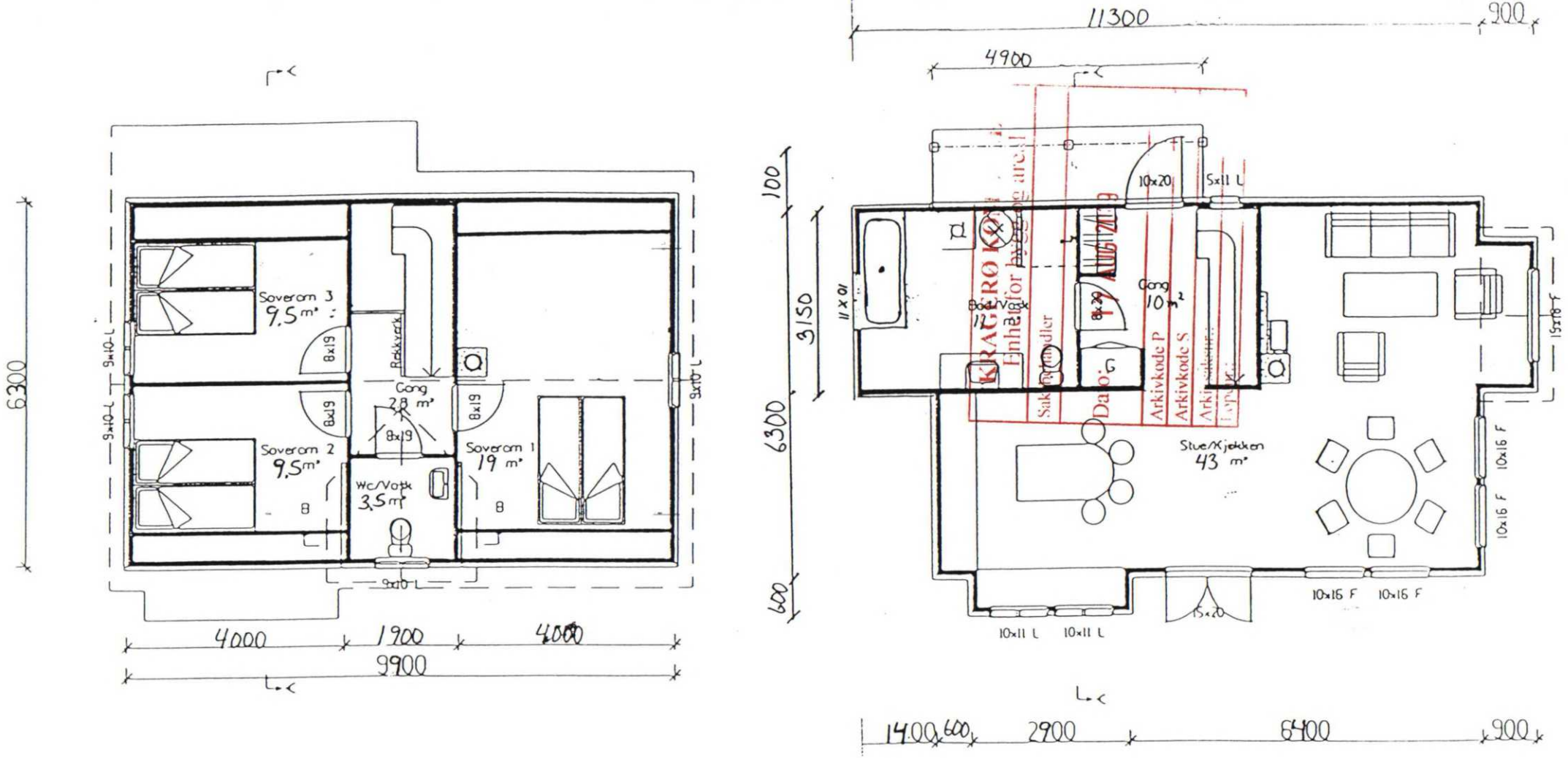
BRUKSAREAL "BRA"	90.2 m2
BEBYGD AREAL "BYA"	64.2 m2
ISOLERT AREAL	59.6 m2

Tiltakshaver : Glenn Haslum

Byggeplass : Hylle kragerø golfpark

Gnr : 3 Bnr : 4 Mål 1:100

Plan



BRUKSAREAL "BRA" 108 m²

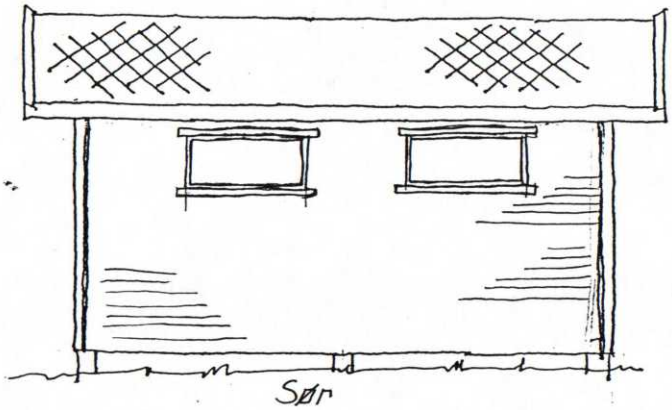
BEBYGD AREAL "BYA" 71 m²

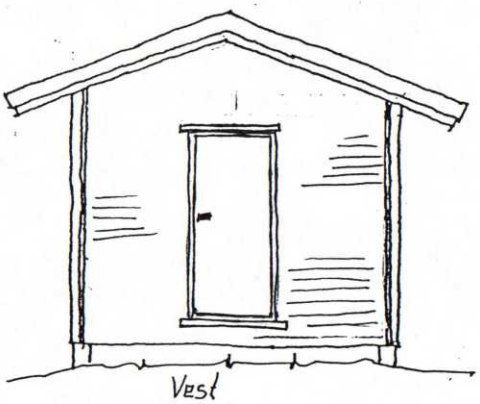
Tiltakshaver : Glenn Haslum

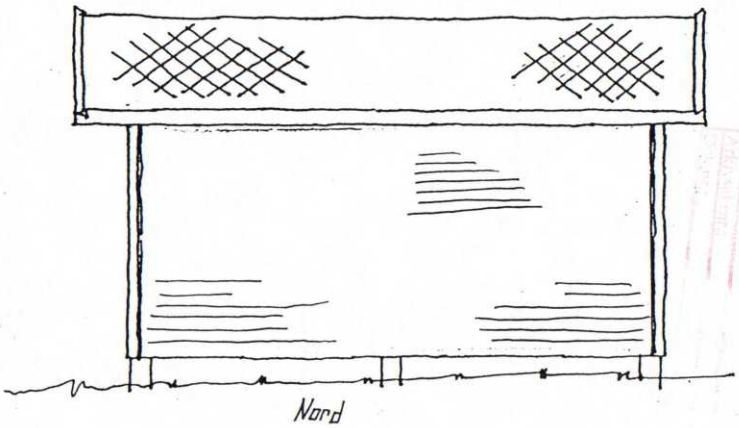
Byggeplass : Hylle kragerø golfpark

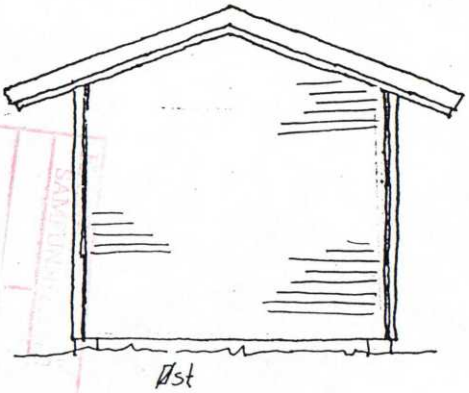
Gnr : 3 Bnr : 4 Mål 1:100

Plan

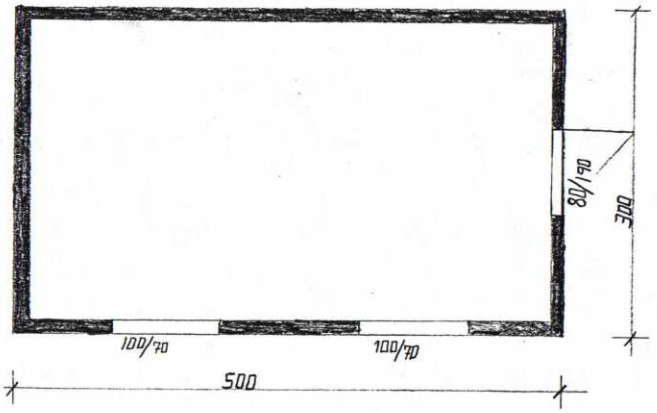








Dato: 04 SEPT 2003



Tiltakshaver: Glenn Haslum
Byggeplass: Bod/anneks krogerø golfpark
Gnr: 3 Bnr: 3 Mål 1:50
Plan og fasader

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Brødr. Haslum ANS
Ospevikveien 4

3788 STABBESTAD

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
06/2098-9/EIRIK	GBNR 3/4		04.11.2009

FERDIGATTEST
NYBYGG HYTTE - KRAGERØ GOLFPARK A/S G/BNR. 3/4 - GLENN HASLUM

Igangsettingstillatelse er gitt 11. 09. 2006.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr.:	***3/4, 7***
Byggested:	***Kragerø Golfpark AS - Stabbestad***
Tiltakets art:	***Nybygg, hytte***
Bruksareal:	***119m²***
Tiltakshaver:	***Glenn Haslum***

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

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

Med hilsen

Eirik Carlsten

Eirik Carlsten
avdelingsingeniør
35 98 62 42

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
3	4				

Adresse	Postnr.	Poststed
Kragerø Golfpark AS	3788	Stabbestad

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

3/4 06/2098
1346/09

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Brødrene Haslum ANS

Dato 23.10.09 | Underskrift Inge Haslum

Gjentas med blokkbokstaver
Inge Haslum

© standard norge

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Diplemyrveien 12, 3788 STABBESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kragerø kommune

Ledningskart

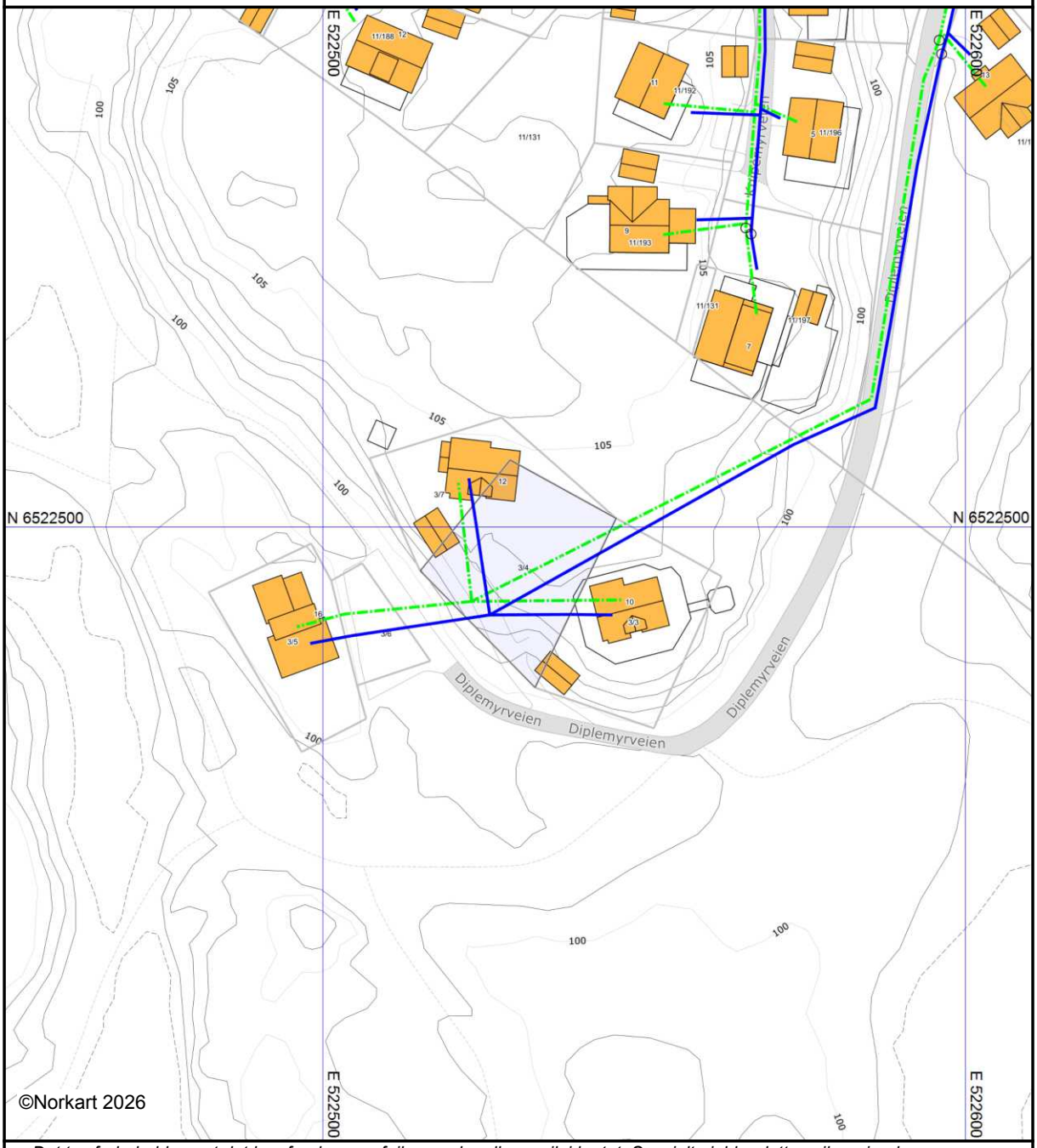
Eiendom: 3/4
Adresse: Diplemyrveien 12
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Diplemyrveien 12, 3788 STABBESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 555 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_122b **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 555 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende **Områdenavn** I
	Delareal 555 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Stabbestad **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026004
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø Kommune 2026-2034
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002122B
Navn	Kragerø Golf og Hytter II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.08.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/37/2002122b_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 555 m^2 **Formål** Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig

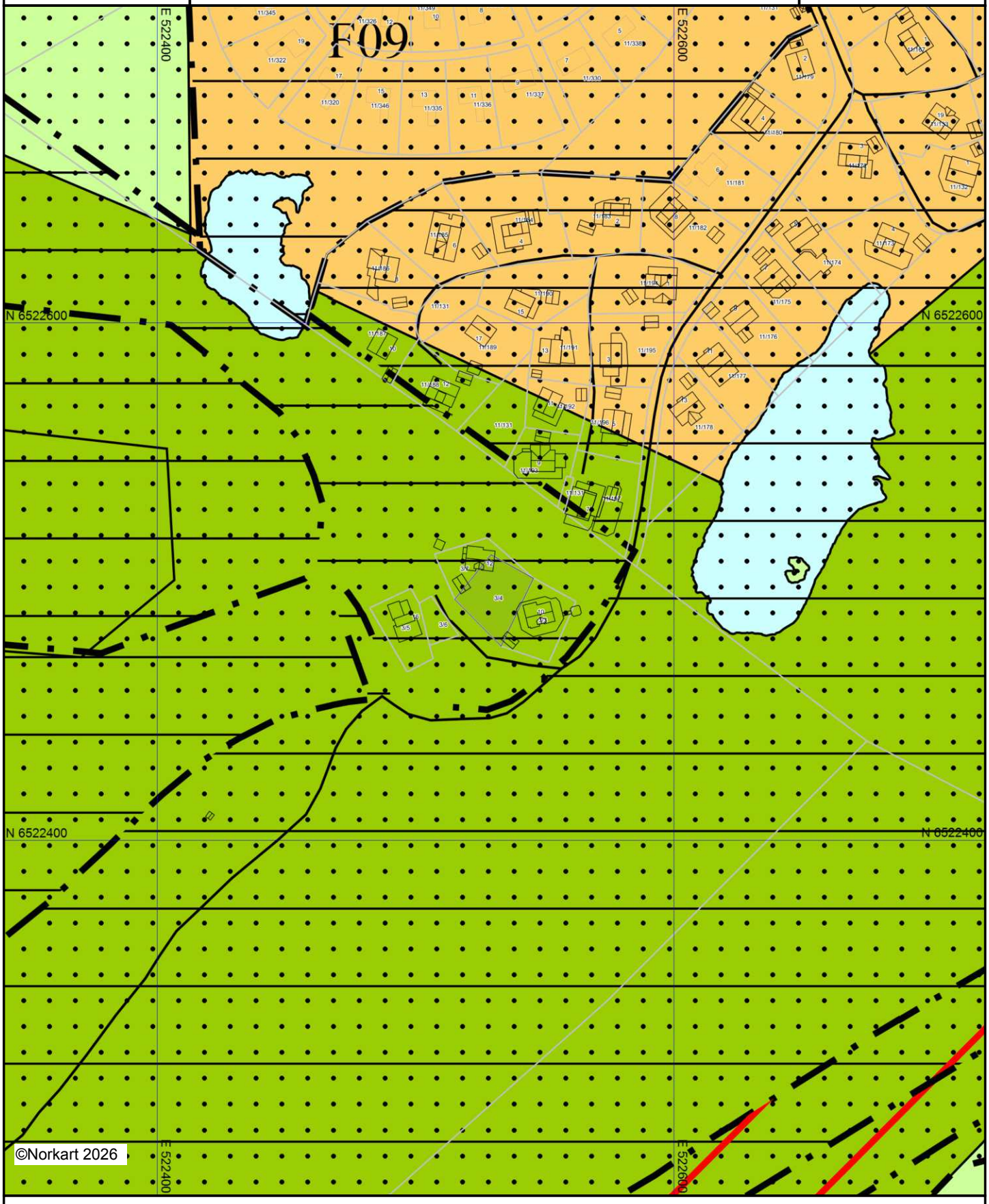
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/4
Adresse: Diplemyrveien 12
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Fritidsbebyggelse - eksisterende

Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

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 arealformål

Adkomstveg - eksisterende

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

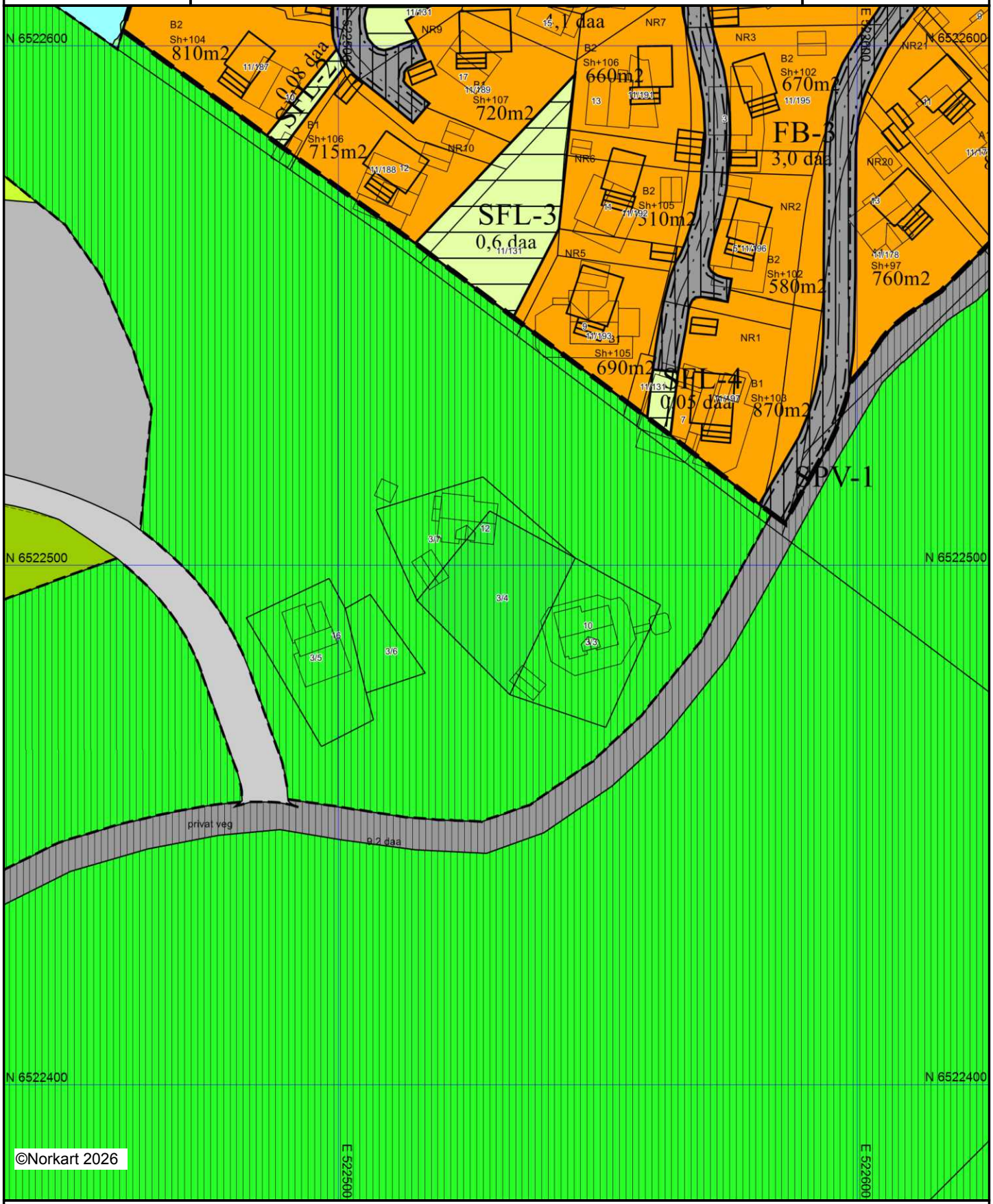
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4
Adresse: Diplemyrveien 12
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1

Idrettsanlegg

Golfbane

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Kjøreveg

Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.

Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområd

Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Kragerø kommune: Grunneiendom 4014-3/4

Norkart
Utskriftsdato: 26.05.2026 09:09

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TIURHEIA	Beregnet areal	555
Etablert dato	14.05.2003	Historisk oppgitt areal	555,5
Oppdatert dato	23.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.11.2021 03.06.2022	Sak 20/10290		2/14, 3/1, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 8/6, 11/131, 11/187, 11/188, 11/193, 11/197, 11/259, 11/304, 11/311
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.11.2021 03.06.2022	Sak 20/10290		3/1, 3/3, 3/4, 3/7
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.11.2021 03.06.2022	Sak 20/10290	Tinglyst 09.06.2022	3/1 (-410090,9), 3/8 (410090,9) 2/14, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 8/6, 11/131, 11/187, 11/188, 11/193, 11/197, 11/259, 11/304, 11/311
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.05.2003			3/1 (-555,5), 3/4 (555,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6522492.4	522530.27		Ja	555	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SJØTVEIT TORSTEIN DALE F100555*****	Fester (F) 1/2	Dragehodesvingen 8 1360 FORNEBU	Bosatt (B)
SJØTVEIT ANN KRISTIN F180560*****	Fester (F) 1/2	Dragehodesvingen 8 1360 FORNEBU	Bosatt (B)
JENS LAUERSØNS LEGAT STI S975616916	Hjemmelshaver (H) 1/1	v/Petter Pande-Rolfsen, H0101 3770 KRAGERØ	

Adresse

Vegadresse: Diplemyrveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3788 STABBESTAD	Kirkesogn	05090102 Levangsheia

Grunnkrets	104 Støle	Tettsted	
Valgkrets	1 Levangsheia		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15615346		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	21.11.2006
2	15625635		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	04.11.2009
3	15625643		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	11.03.2007

1: Bygning 15615346: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent 21.11.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	91
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.11.2002	15.09.2003	
Tatt i bruk	28.06.2005	15.09.2003	
Bygning revet/brent	21.11.2006	21.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	32	32	0	0	0
H01	0	0	59	59	0	0	0

2: Bygning 15625635: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 04.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	119
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	82

Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.09.2006	21.11.2006	
Igangsettingstillatelse	11.10.2006	21.11.2006	
Ferdigattest	04.11.2009	09.12.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Diplemyrveien 12	H0101	3/4	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	48	48	0	0	0
H01	0	0	71	71	0	0	0

3: Bygning 15625643: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 11.03.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.09.2006	21.11.2006	
Igangsettingstillatelse	11.10.2006	21.11.2006	
Tatt i bruk	11.03.2007	21.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

Kragerø kommune

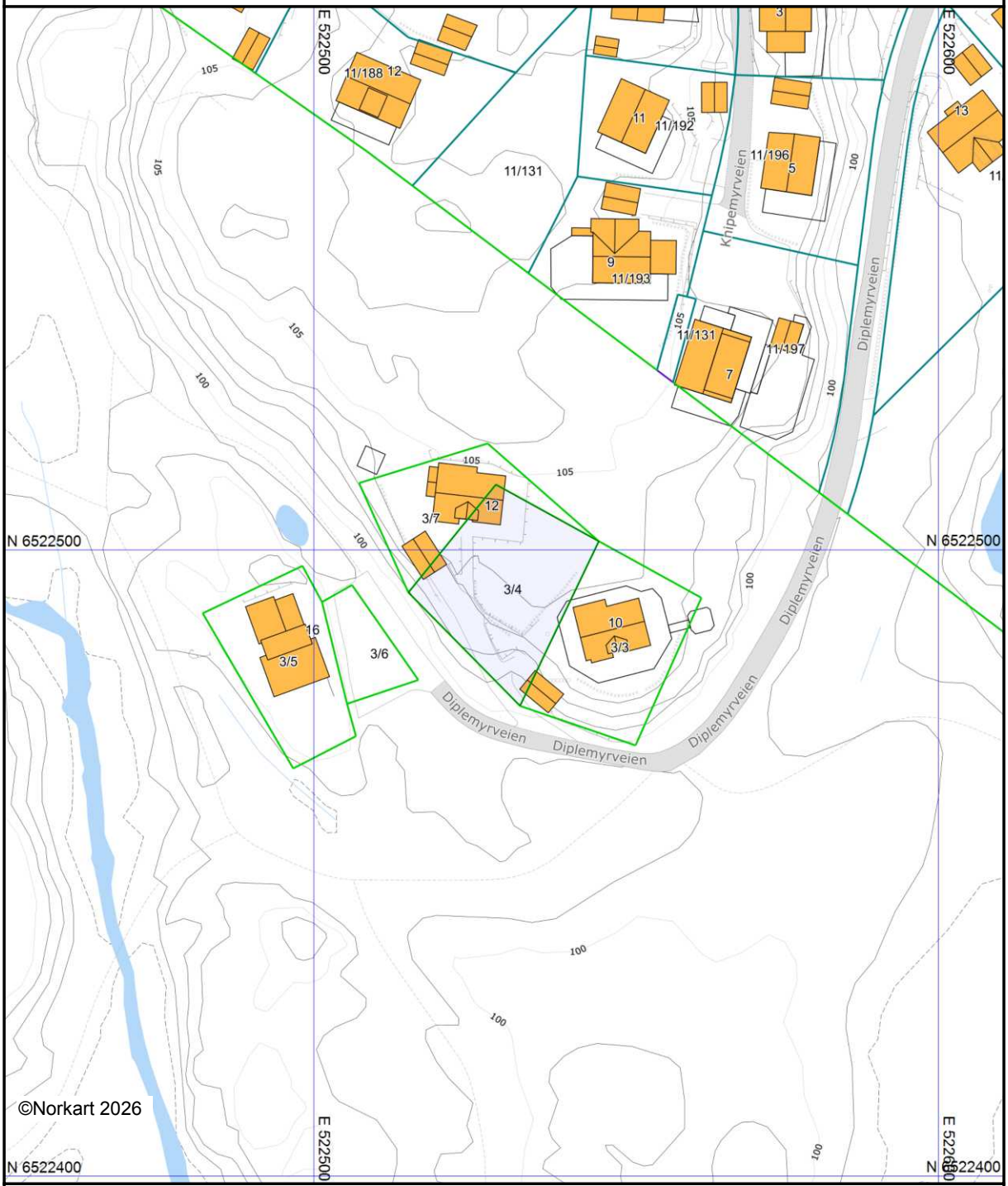
Grunnkart

Eiendom: 3/4
Adresse: Diplemyrveien 12
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

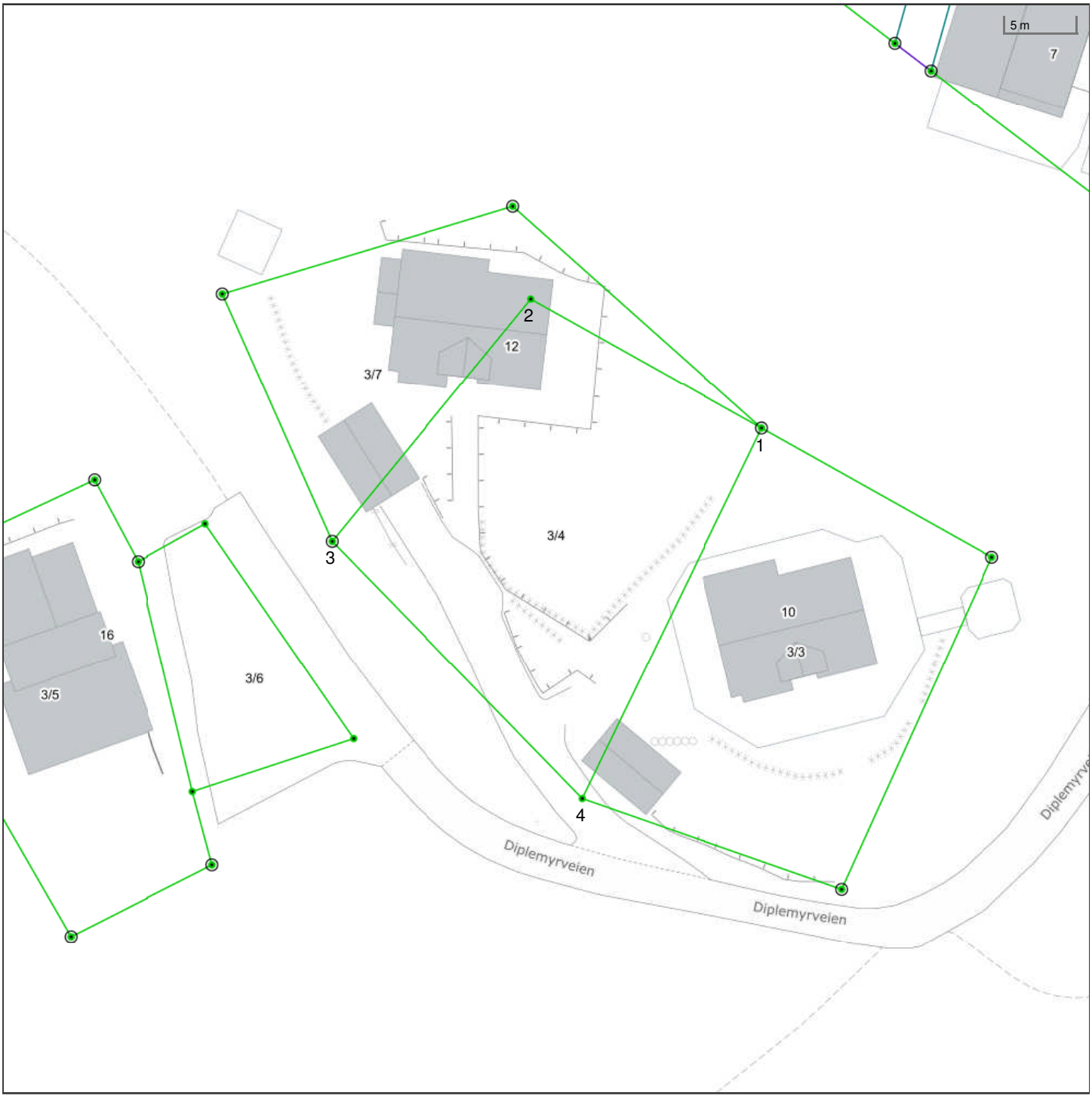
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Utskriftsdato: 26.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 3/4//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	555,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6522492,4	**Øst**	522530,27	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6522501,38	522545,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,17	
2	6522510,44	522529,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,81	
3	6522493,19	522515,14	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,23	
4	6522475,08	522533,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,45	

Referat

Kragerø Fritidspark Velforening (Kollen Vel)

Mandag 15. juni 2026, klokken 19.00

Sted: Teams / videomøte

1. Åpning av møtet

v/ Odd Willoch

- Møteleder: Odd Willoch
- Referent: Gretha Nicolaysen
- Protokollunderskriver: Lars Bernhard Fevang
- Tilstede: 23 medlemmer

> **Vedtak:** Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Årsberetning 2025

Odd gjennomgikk årsberetningen. Følgende ble omtalt:

- Styrets arbeid gjennom året
- Samarbeidet med Fredensborg Fritid
- Eierskifter og informasjon til nye hytteeiere
- Vedlikehold av fellesområder
- Trefelling og klipping av velveier
- Gjennomført dugnad med god deltakelse
- Renovasjon og praktiske forhold

> **Vedtak:** Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2025

Ivar presenterte regnskapet for 2025.

- Inntekter og kostnader gjennomgått
- Resultat og balanse presentert
- Styret vurderer økonomien som tilfredsstillende

> **Vedtak:** Regnskapet ble godkjent.

4. Årsavgift 2027

Ivar redegjorde for styrets forslag om årsavgift på kr 2.000 pr. hytte. Bakgrunn:

- Opprettholde nødvendig bufferkapital
- Usikkerhet knyttet til VA-saken
- Fremtidig vedlikehold av fellesanlegg og veier

> **Vedtak:** Årsavgiften for 2027 fastsettes til kr 2.000 pr. hytte.

5. Valg

Medlemmene ble presentert forslag til gjenvalg av styrets medlemmer på valg, og alle forslag ble vedtatt, som følger

- Odd Willoch (leder) — på valg og tar gjenvalg som leder
- Ivar Villa — på valg og tar gjenvalg som styremedlem
- Gretha Nicolaysen, styremedlem — er ikke på valg før 2027
- Finn Jentoft, 1. varamedlem — er ikke på valg før 2027
- Ingeborg Thaulow, 2. varamedlem — på valg og tar gjenvalg som 2. varamedlem
- Espen Edsem Øren, 3. varamedlem — ikke på valg før 2027

Godtgjørelse til styret foreslås ikke utbetalt.

> **Vedtak:** innstillingen ble vedtatt.

6. VA-saken

v/ Finn Jentoft

Finn orienterte om status i VA-saken. Viser til tilsendt redegjørelse i forkant av årsmøtet.

Det ble redegjort for:

- Historikk og bakgrunn
- Klage til Statsforvalteren
- Juridiske vurderinger
- Risiko og kostnadsbilde
- Mulige utfall av saken
- Styrets anbefalte strategi

Det kom spørsmål og innspill fra medlemmene.

> **Vedtak:** Årsmøtet tar orienteringen til etterretning. Styret gis mandat til å videreføre klagesporet overfor Statsforvalteren, opprettholde dialogen med Kragerø kommune og innhente ytterligere tilbud og tekniske vurderinger. Større beslutninger med vesentlige økonomiske konsekvenser skal forankres hos medlemmene før iverksettelse.

7. Orienteringssaker

Dugnad

Gretha Nicolaysen og Ingeborg Thaulow orienterte om planlagt dugnad 15. juli 2026.

- Alle medlemmer oppfordres til å delta
- Informasjon sendes ut i forkant
- Innspill fra medlemmene er viktig for best mulig dugnad
- Kl. 14.00–16.00, oppmøte ved lekeplassen

Samarbeidet med Sydri

Odd orienterte om status for samarbeidet med Sydri og aktuelle saker av felles interesse.

> **Vedtak:** Sakene tas til orientering.

Spørsmål og avslutning

Det ble åpnet for spørsmål og diskusjon.

Møteleder takket for fremmøtet og avsluttet årsmøtet.

Møtet ble hevet kl. 20.00

Signaturer

Odd Willoch
Styreleder

Lars Bernhard Fevang
Protokollunderskriver



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Diplemyrveien 12, 3788 Stabbestad
Gnr. 3, Bnr. 4 og Gnr. 3, Bnr. 7, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260101

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 488 55 551

E-post: kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
