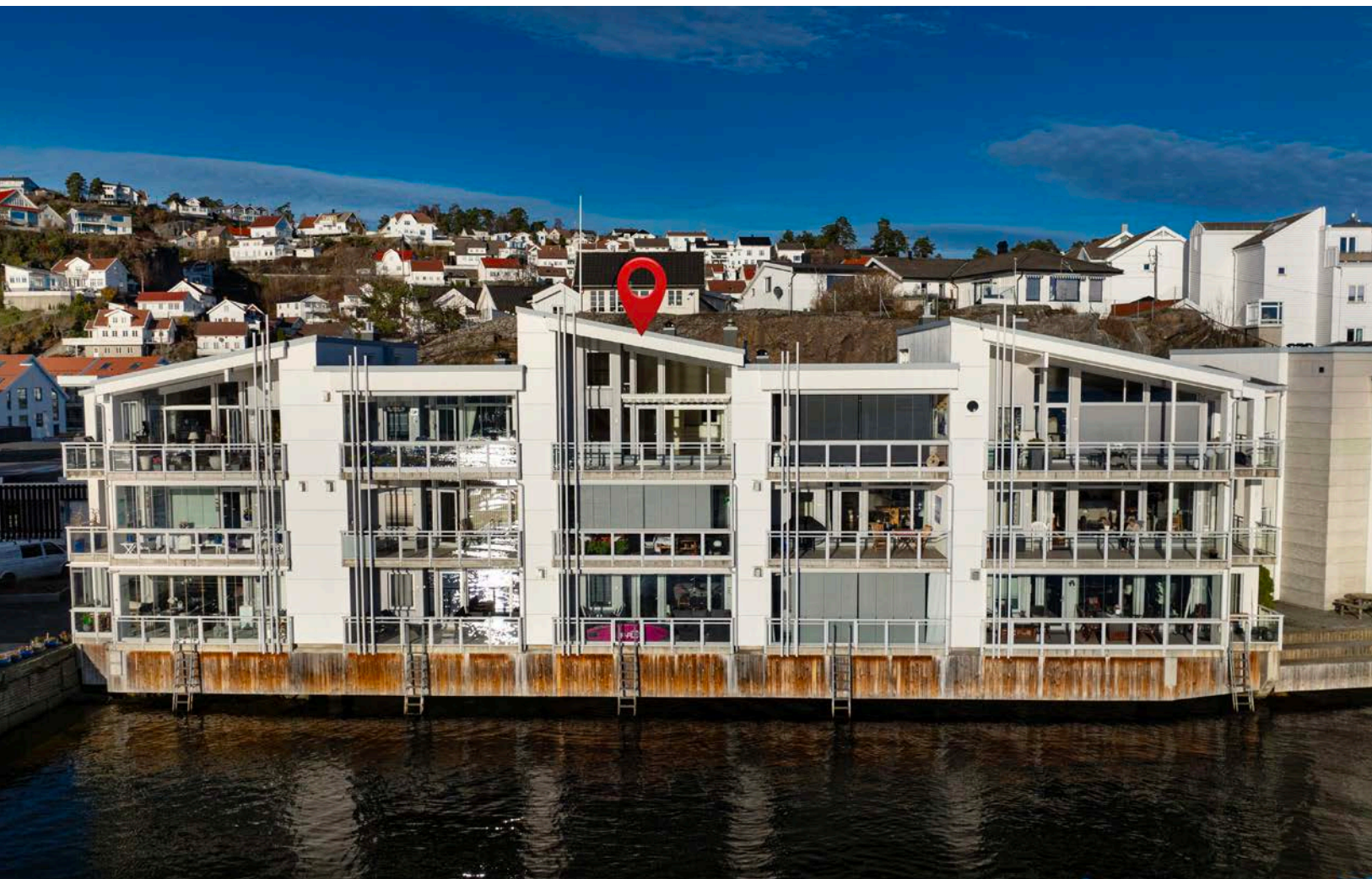


aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 740,-
Total ink omk.: Kr 7 688 740,-
Felleskostn.: Kr 3 422,-
Selger: Ragnhild Margrethe Thorsen
Emil Røegh-Schildrop

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 122/122 kvm
Tomtstr.: 1113.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 143
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1302240229

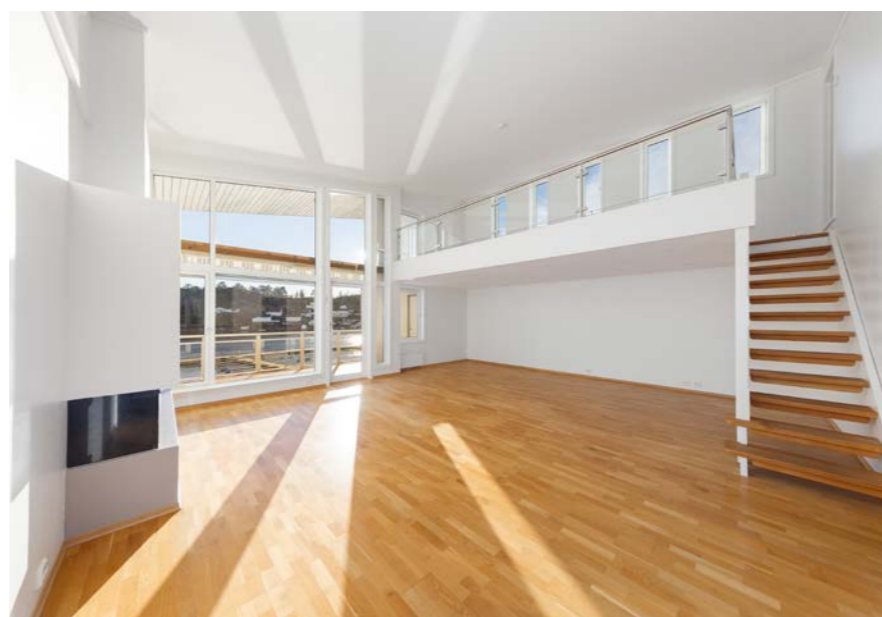
Edvard Munchs vei 7D

Enestående utsikt og lysforhold, samt nærhet til sjøen. Leiligheten ligger i et moderne leilighetskompleks, hvor fokuset har vært funksjonelle løsninger og gode lys- og solforhold. Det er mulig å leie båt plass i båtlegget som ligger 150 meter vest for leiligheten.

Leiligheten ligger sørvendt i toppetasjen i sameiet 1 Skrubbodden, som består av to boligkomplekser over 3 plan, fordelt på 9 leiligheter i bygg 1 og 13 leiligheter i bygg 2.

Leiligheten inneholder:
3. etasje: Entré, to soverom, stue/kjøkken/spisestue/gang, bad/
vaskerom og teknisk rom.
Mesanin: Stue og soverom.

Fra stua er det utgang til sørvendt flislagt balkong med nydelig utsikt!
Her er det sol fra tidlig morgen til ca kl 17:00 sommerstid.



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Egenerklæring | 59 |
| Energiattest | 62 |
| Vedtekter | 68 |
| Husordensregler | 80 |
| Nabolagsprofil | 83 |
| Forbrukerinformasjon | 142 |
| Budskjema | 143 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA totalt: 122 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 97 m² Entre, 2 soverom, stue/kjøkken/spisestue, gang, bad/vaskerom og teknisk rom.

4. etasje

BRA-i: 25 m² Mesanin: Stue og soverom.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 127 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er to sjakter for tekniske installasjoner som går gjennom leiligheten. Arealet av disse utgjør ca. 1,5 kvm. Arealet inngår i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1113.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt med et areal på 1113,8 m² iht. målebrev.

Beliggenhet

Skrubbodden, også kalt Skrubben, er et strøk i Kragerø, som ligger ca. 1 km vest for sentrum. Området er særlig kjent siden kunstmaleren Edvard

Munch bodde her.

På Skrubbodden ble det i 2009 anlagt moderne leiligheter, like nedenfor steder hvor Munch malte skissene til "Solen". Byggene ivaretar alt det som kunstneren lot seg inspirere av: lys, luft og fantastisk utsikt mot innseilingen.

På Skrubbodden bor man i umiddelbar nærhet til sjø (med mulighet for båtplass), badeplass på Gunnarholmen og Kragerø by. Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til sentrum.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området (fritid og bolig).

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i bygg oppført i 2009. Bygningen er oppført og fundamentert mot grunn/grunnfjell. Bæresystem/brannskille av betong, innvendige delevegger og yttervegger av bindingsverk av tre. Det er vinduer med isolerglass og balkongdør med isolerglass. Det er malt inngangsdør. Det er balkong av betong.

Innhold

Leiligheten inneholder:

3. etasje: Entré, to soverom, stue/kjøkken/spisestue/gang, bad/vaskerom og teknisk rom. Mesanin: Stue og soverom.

Standard

Leiligheten ligger sørvendt i toppetasjen i sameiet 1 Skrubbodden, som består av to boligkomplekser over 3 plan, fordelt på 9 leiligheter i bygg 1 og 13 leiligheter i bygg 2.

Det er felles trappe- og heisgang som tar deg til overbygget utvendig felles adkomst på nordsiden.

Gangen har flislagt gulv med varmekabler, malte vegger og himling. Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet har innredning med hvite, slette fronter, laminert benkplate, integrert oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Fra stua er det utgang til sørvendt flislagt balkong med nydelig utsikt! Her er det sol fra tidlig morgen til ca kl 17:00 sommerstid. Stua har store vinduer mot sjøen som gir godt med lys, og herlig varme på soldager. Rommet inneholder en hyggelig og praktisk gasspeis, og det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

Det er to soverom i leiligheten, det ene ligger innenfor gangen, og det andre lengst øst, «innerst» i leiligheten. Begge ligger mot nord, her er det lite støy, og solen holder seg unna slik at rommene er svale, og godt tilrettelagt for den som liker å tilbringe morgentimer i sengen. Innenfor hoved soverommet, vegg i vegg med bad/wc ligger teknisk rom med bl.a. varmtvannstank.

Bad/wc har hvite fliser på gulv og vegger. Rommet inneholder dusjkabinett, baderomsinnredning med

underskap og hyller/skap festet til ledig langvegg. Det er varmekabler i gulv.

Leiligheten har også en utvendig bod med inngang fra balkongen, herfra styres gasstilførsel gasspeis.

Det er innfelte lysspotter i gang, stue/kjøkken og bad/wc samt soverom.

Leiligheten har i tillegg mesanin med god trapp fra stue. Her oppe er det to rom, brukt som ekstra stue og soverom. Det innerste rommet har ikke tilstrekkelig dagslysflate, og defineres ikke som soverom.

Det meste av leilighetens overflater og innredninger er originalt fra byggeår, 2009.

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

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad/vaskerom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke lufteventiler i «soverom» på mesaninen.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 14.11.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Leiligheten har i tillegg gasspeis, sameie har felles gasstank og hver enhet betaler etter

forbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Eiendomsskatt

Kr 6 011

Eiendomsskatt år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

100/1770

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på kr 3 422,- pr mnd. Disse inkluderer kommunale avgifter, styrehonorar, vaskehjelp trappeoppgang, service på installasjoner (gass, heis etc.), revisjon/regnskap, snørydding, fellesforsikring bygg, andre vedlikeholds- og

utstyrsanskaffelser. Eiendomsskatt kommer i tillegg, og er ikke en del av felleskostnadene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk (§30).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3422

Sameiet

Sameienavn

Sameiet 1 Skrubbodden - Boliger

Organisasjonsnummer

993 493 279

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet 1 Skrubbodden Boliger med gårdsnr. 40, bruksr. 143, adresse Edvard Munchsvei 7D, 3770 Kragerø, ble stiftet den 22.01.2009, registrert 06.05.2009 som et ESEK (eierseksjonssameie). De første vedtekter ble vedtatt den 26.02. 2009, foreligger nyere vedtekter av 2. april 2019.

Sameiet består av to bygg med tilsammen 22 seksjoner/leiligheter. Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av vedtektene samt av gjeldende lov om eierseksjoner av 01.01.2018. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet. Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgave. Årsregnskap for 2023, siste referat fra årsmøte og styremøte fås ved henvendelse megler.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal vedlikeholde egen bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 143, seksjonsnummer 21 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/40/143/21:

ERKLÆRING/AVTALE

Dok. nr: 903406

Diverse servitutter - ufullstendig spesifisert overført fra hovedbølet. Kan inneholde pengeheftelser.

Overført fra gnr. 40, bnr. 143.

Denne tinglyste bestemmelse inneholder en "sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbølet. Megler har ikke innhentet eller vurdert disse. Denne har trolig ingen praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

SEKSJONERING

Dok. nr: 49054 -22.01.2009

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/1770

Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.03.2009.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

som stemmer med dagens bruk. Det er ikke egen plantegning på mesaninen.

Rommet angitt som soverom på mesaninen, vil ikke være godkjent som soverom pga. for liten dagslysflate.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Det er privat stikkvei fra offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Skrubbodden. Reguleringsformål for eiendommen, gnr. 40, bnr. 143 er bolig. Planområdet vest og nordvest for eiendommen er regulert til fritidsformål (nærmeste bygg, bnr. 144) og kombinert formål bolig/fritid.

Området i tilknytning til garasjelegget er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Her er det parkeringskjeller som på et senere tidspunkt utvides vertikalt. Ny bebyggelse legges delvis over parkeringskjeller som tillates bygget i inntil 2 etasjer. Det må påregnes byggearbeider i området.

Planområdet mellom garasjelegget og nyeste bebyggelse (Edv. Munchs vei 11 til 19) er regulert til gatetun. Fra 15. mai til 15 august kan denne gaten stenges for almann biltrafikk. Planområdet sjø, sør og sør-vest for eiendommen er regulert til privat småbåtshavn og baderområde.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Kragerø (Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030) og ligger i et område med

sentrumsformål. I kommuneplanen er området skravert med rødt, definert som "faresone" angitt som flomfare. Reguleringsplanen inngår i Kommuneplanens arealdel, og skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Iht vedtektene: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

188 740 (Omkostninger totalt)

199 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

201 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 699 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 701 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Stor, flott selveierleilighet i sjøkanten.





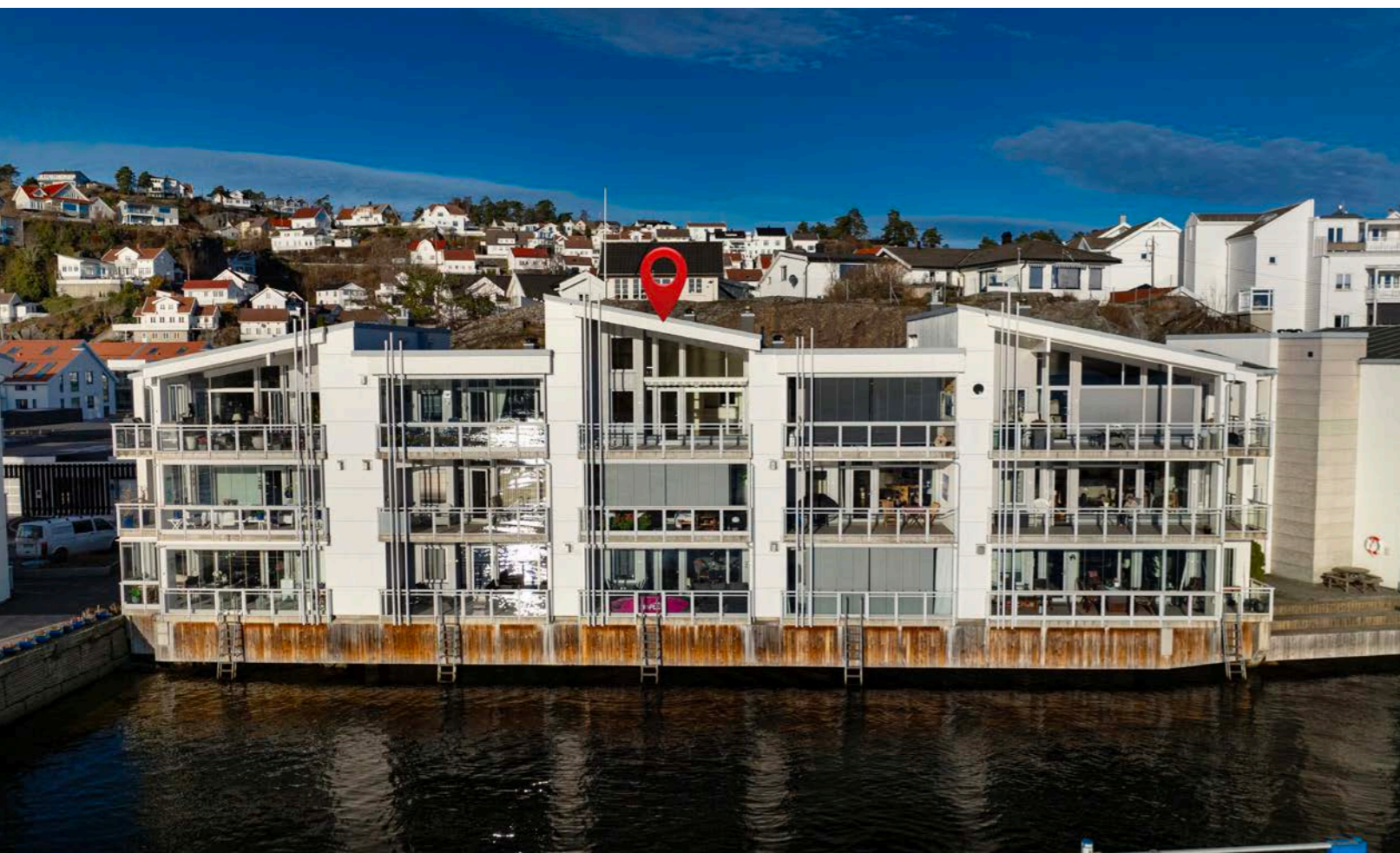
Vindunderlig havutsikt!

Leiligheten ligger sørvendt i toppetasjen i sameiet 1 Skrubbodden, som består av to boligkomplekser over 3 plan, fordelt på 9 leiligheter i bygg 1 og 13 leiligheter i bygg 2.

Leiligheten inneholder:

3. etasje: Entré, to soverom, stue/kjøkken/spisestue/gang, bad/vaskerom og teknisk rom.

Mesainn: Stue og soverom.





Fra stua er det utgang til sørvendt flislagt balkong med nydelig utsikt!





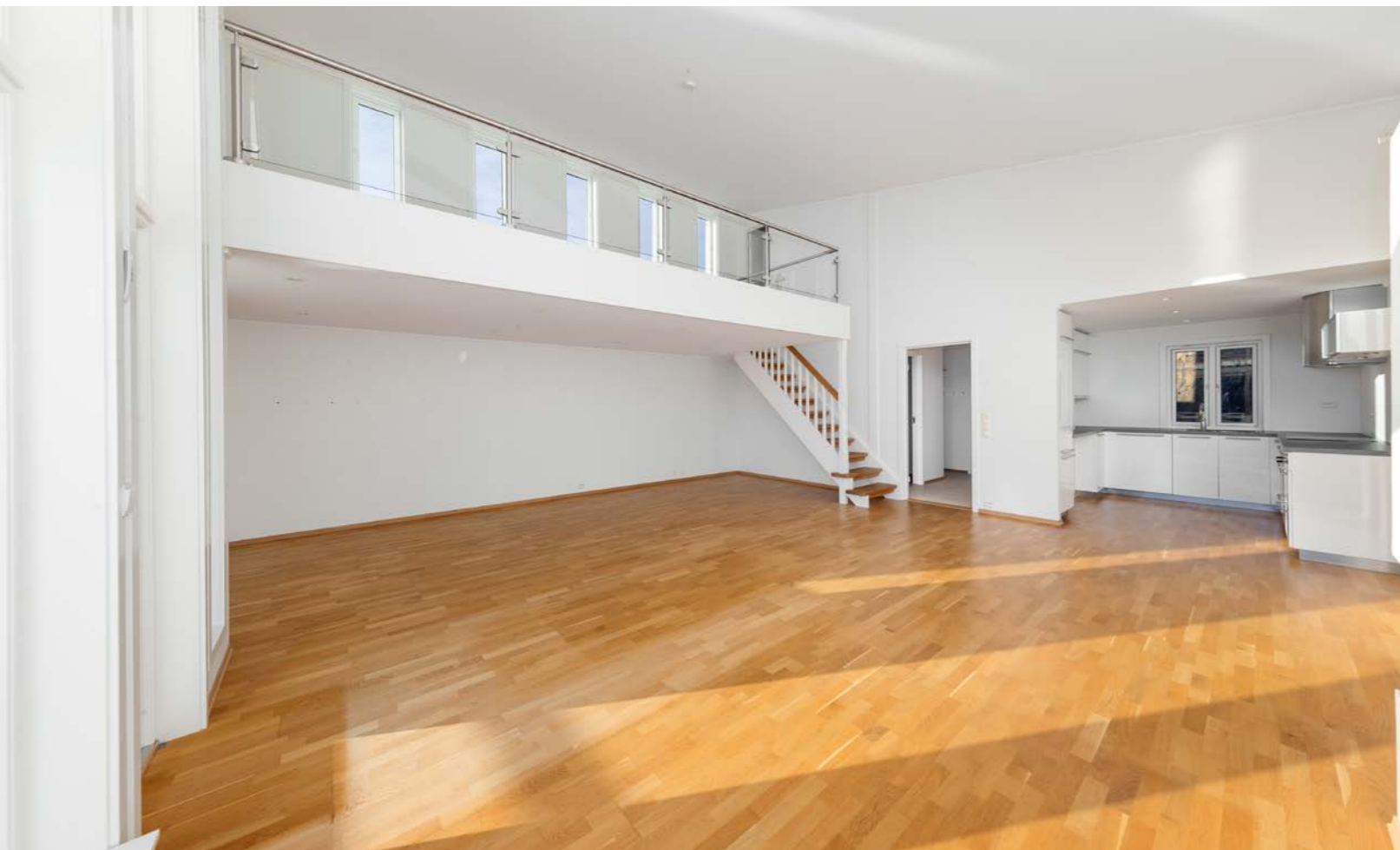
Her er det sol fra tidlig morgen til ca kl
17:00 sommerstid.

Stua har store vinduer mot sjøen som gir godt med lys, og herlig varme på soldager.

Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet har innredning med hvite, slette fronter, laminert benkplate, integrert oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.



Leiligheten har mesanin med god trapp fra stue.
Her oppe er det to rom, brukt som ekstra stue og soverom.
Det innerste rommet har ikke tilstrekkelig dagslysflate,
og defineres ikke som soverom.



Det er to soverom i leiligheten, det ene ligger innenfor gangen, og det andre lengst øst, «innerst» i leiligheten. Begge ligger mot nord, her er det lite støy, og solen holder seg unna slik at rommene er svale, og godt tilrettelagt for den som liker å tilbringe morgenstunder i sengen.





Bad/wc har hvite fliser på gulv og vegger. Rommet inneholder dusjkabinett, baderomsinnredning med underskap og hyller/skap festet til ledig langvegg. Det er varmekabler i gulv.

Vegg i vegg med bad/wc ligger teknisk rom med bl.a. varmtvannstank.



Plantegning

3. etasje

Edvard Munchs Vei 7D
3.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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

Plantegning

3. etasje

Edvard Munchs Vei 7D
3.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Edvard Munchs vei 7 D, 3770 KRAGERØ
- KRAGERØ kommune
- gnr. 40, bnr. 143, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 14.11.2024 Rapportdato: 20.11.2024 Oppdragsnr.: 15711-1823 Referansenummer: RO8614

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1823

Befaringsdato: 14.11.2024

Side: 2 av 21

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seleierleilighet i bygg oppført i 2009.

På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.

Det er balkongdør med isolerglass. Det er malt inngangsdør.

Det er balkong av betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

Det er etasjeskiller av betong.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig trapp av tre.

Det er tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater. Det er flislagt gulv og varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er gasspeis. Denne er ikke tilstandsvurdert.

Det er sikringskap med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

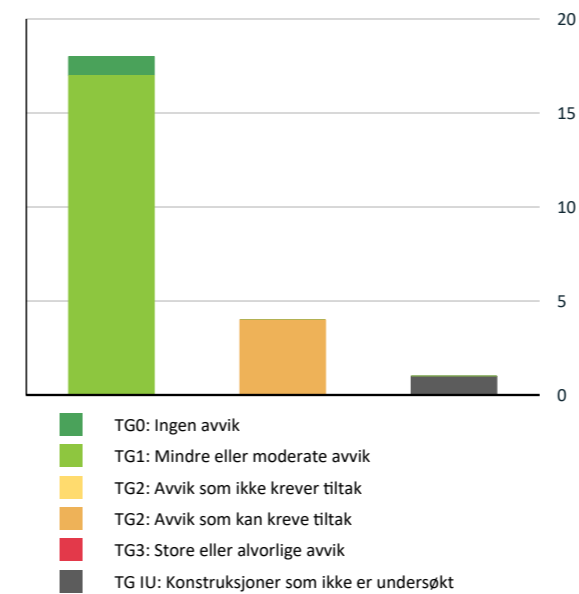
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke egen plantegning på mesaninen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten. Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

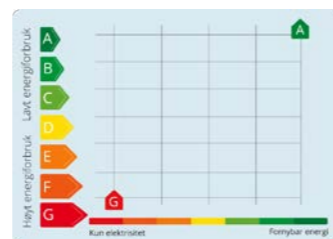
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Dører

Det er balkongdør med isolerglass. Det er malt inngangsdør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong av betong.

Tilstandsrapport



15 kvm. I tillegg er det utebod på 1,5 kvm.

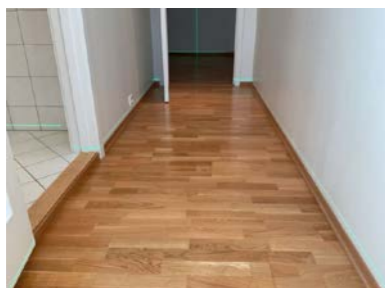
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong.



TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

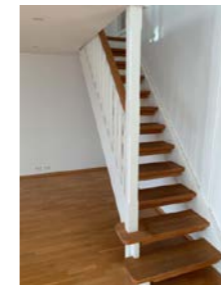
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

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.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjestopper eller annen løsning for å synliggjøre en ev. lekkasje fra sisternen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via felles anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke lufteventiler i «soverom» på mesaninen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



TG RU Andre installasjoner

Det er gasspeis. Denne er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Det er sikringskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



🔧 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

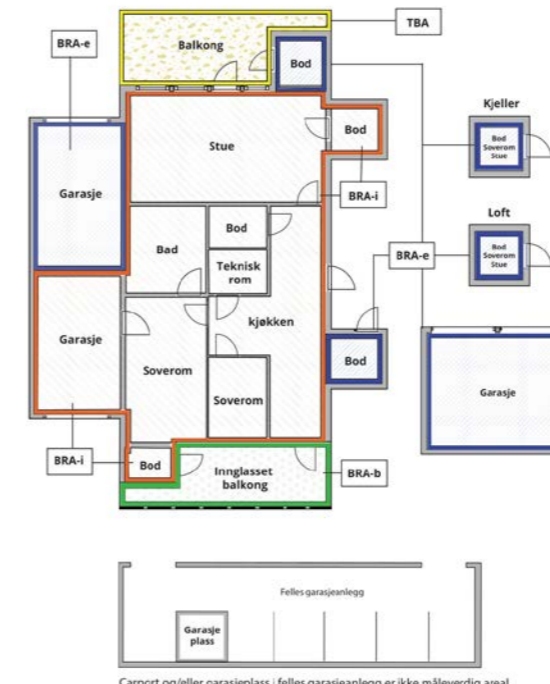
Hva er måleverdig areal?

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.



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 3. Etasje | 97 | | | 97 | | | 97 |
| Mesalin | 25 | | | 25 | | 5 | 30 |
| SUM | 122 | | | | | 5 | 127 |
| SUM BRA | 122 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje | Entré , Soverom , Stue/kjøkken/spisestue, Gang , Bad/vaskerom , Soverom 2, Teknisk rom | | |
| Mesalin | Stue , Soverom | | |

Kommentar

Det er to sjakter for tekniske installasjoner som går gjennom leiligheten. Arealet av disse utgjør ca. 1,5 kvm. Arealet inngår i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke egen plantegning på mesaninen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rommet angitt som soverom på mesaninen, vil ikke være godkjent som soverom pga. for liten dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 117 | 5 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|----------------|---------------|
| 14.11.2024 | Thomas Kildahl | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 40 | 143 | | 21 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Edvard Munchs vei 7 D

Hjemmelshaver

Thorsen Ragnhild Margrethe

Eierandel

100 / 1770

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i sjøkanten, på Skrubbodden i Kragerø. Det er gangavstand til byens fasiliteter

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|---------|
| 0 | 2017 | Uskifte |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| FDV- mappe | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/RO8614>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Kragerø | |
| Oppdragsnr. | |
| 1302240229 | |
| Selger 1 navn | |
| Emil Røegh-Schildrop | |
| Gateadresse | |
| Edvard Munchs vei 7D | |
| Poststed | Postnr |
| KRAGERØ | 3770 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Emil Røegh-Schildrop | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Initialer selger: ER

Document reference: 1302240229

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

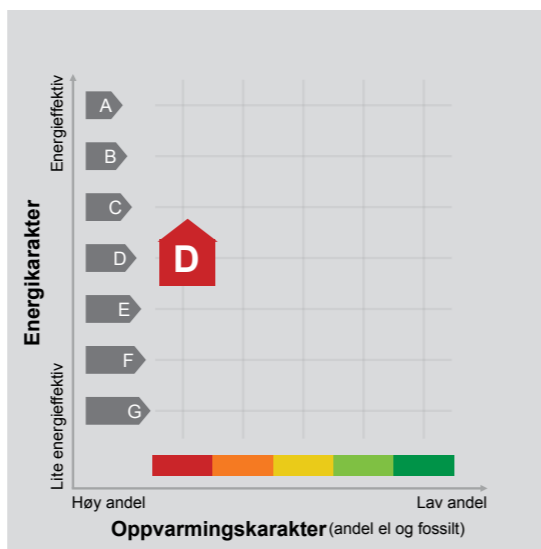
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------------|---|----------------------------|---|
| Ragnhild Merethe Thorsen | 75dce35754cfafb8c10a88e 7e5cbcbcf5bb7364 | 13.11.2024 10:23:33 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1302240229

Document reference: 1302240229

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

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Edvard Munchs vei 7D |
| Postnummer | 3770 |
| Sted | KRAGERØ |
| Kommunenavn | Kragerø |
| Gårdsnummer | 40 |
| Bruksnummer | 143 |
| Seksjonsnummer | 22 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Byggningsnummer | 25734572 |
| Bruksenhetsnummer | H0303 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-51536 |
| Dato | 18.11.2024 |



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2009 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 122 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 persiennar om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 18: 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.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET 1 Skrubbodden Boliger
I
Kragerø kommune

Vedtatt i årsmøte
den....2. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
(Henvisninger til loven er angitt ved hvert vedtektspunkt)

Oversikt over sameiets seksjoner/leiligheter

| Seksjon Nr. | Leilighet Nr. | Bygg Nr. | Type Leil | Formål | Etasje | BRA M2 | Sameiebrøk |
|----------------|------------------|-------------|--------------|--------|--------|-----------|------------|
| BYGG 1 | | | | | | | |
| Seksjon 1 | 1.101 | 1 | Leil. F | Bolig | 1.etg | 73,2 | 75/1770 |
| Seksjon 2 | 1.102 | 1 | Leil.D | Bolig | 1.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 3 | 1.103 | 1 | Leil.D | Bolig | 1.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 4 | 1.201 | 1 | Leil.F | Bolig | 2.etg | 73,2 | 75/1770 |
| Seksjon 5 | 1.202 | 1 | Leil.D | Bolig | 2.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 6 | 1.203 | 1 | Leil.D | Bolig | 2.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 7 | 1.301 | 1 | Leil.F | Bolig | 3.etg | 73,2 | 75/1770 |
| Seksjon 8 | 1.302 | 1 | Leil.D | Bolig | 3.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 9 | 1.303 | 1 | Leil.D | Bolig | 3.etg | 67,6 | 70/1770 |
| BYGG 2 | | | | | | | |
| Seksjon 10 | 2.101 | 2 | Leil.H | Bolig | 1.etg | 90,9 | 90/1770 |
| Seksjon 11 | 2.102 | 2 | Leil.D | Bolig | 1.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 12 | 2.103 | 2 | Leil.D | Bolig | 1.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 13 | 2.104 | 2 | Leil.D | Bolig | 1.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 14 | 2.105 | 2 | Leil.F | Bolig | 1.etg | 73,2 | 75/1770 |
| Seksjon 15 | 2.201 | 2 | Leil.H | Bolig | 2.etg | 90,9 | 90/1770 |
| Seksjon 16 | 2.202 | 2 | Leil.D | Bolig | 2.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 17 | 2.203 | 2 | Leil.D | Bolig | 2.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 18 | 2.204 | 2 | Leil.D | Bolig | 2.etg | 67,6 | 70/1770 |
| Seksjon 19 | 2.205 | 2 | Leil.F | Bolig | 2.etg | 73,2 | 75/1770 |
| Seksjon 20 | 2.301 | 2 | Leil. | Bolig | 3.etg | 130 | 130/1770 |

| | | | | | | | |
|---------------|---------|---|----------|-------|-------|-------|----------|
| Seksjon 21 | 2.302 | 2 | Leil. | Bolig | 3.etg | 97,8 | 100/1770 |
| Seksjon 22/23 | 2.303/4 | 2 | Leil.D/F | Bolig | 3.etg | 140,8 | 141/1770 |

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet 1 Skrubbodden Boliger med gårdsnr. 40, bruksr. 143, adresse Edvard Munchsvei 19, 3770 Kragerø, ble stiftet den 22.01.2009, registrert 06.05.2009 som et ESEK (eierseksjonssameie). De første vedtekter ble vedtatt den 26.02. 2009

2. Almennelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av disse vedtektene samt av gjeldende lov om eierseksjoner av 01.01.2018. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten med den enkelte samt oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltakere. Overtagelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og av tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk jfr.side 2 her, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel og forpliktelse i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner (§ 23)

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (§ 24)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold innen 14 dager etter at avtale er inngått.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal (§25)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (§26)

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen inndras ved salg av seksjonene.

2.6. Dyrehold (§28)

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER (§28)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk (§30)

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE (§31)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også

krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. **VEDLIKEHOLD (§32)**

5.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde egen bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (§32)**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. **MISLIGHOLD**

6.1. **Pålegg om salg av seksjonen (§ 38)**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelsesloven.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)(§39)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (§40)

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte (§41)

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte (§42)

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte (§43)

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle (§44)

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle (§45)

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet (§46)

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet (§47)

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet (§48)

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et spørsmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et spørsmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. (§49)

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (§50)

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (§51)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (§52)

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet (§53)

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning (§54)

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag (§55)

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke tjenesten er ute.

8.3. Styremøter (§56)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver (§57)

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. (§58)

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet (§59)

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar (§60)

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører (§61)

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet (§63)

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap (§64)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor (§65)

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vi har rett til å leve et privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres..

Beboerne er ansvarlig for at disse regler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

§ 1 RO OG ORDEN

- Alle som bor i sameiet, skal bidra til ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattsøvn ikke forstyrres.
- Senest etter Kl. 23.00 (søndag-torsdag) og etter KL 24.00 (fredag/lørdag) skal det være ro i leilighetene. Bruk av audio/tv må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Høylytt tale på balkonger sent på kvelden blir lett til sjenanse for andre.
- Hamring og boring og annet arbeid som skaper støy, må skje til tider der det er til minst sjenanse for naboene.

§ 2 BRUK AV BALKONGER

- Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkverket mot sjøen. Heller ikke spyting, kasting av aske, flasker el.l.
- Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkongene. En må også passe på å holde balkongen ren for rusk og rask for å unngå at vannavløp tettes og vann siger inn i lavereliggende leiligheter.
- Det er bare tillatt å bruke gassgrill og elektrisk grill på balkongene.

§3 DYREHOLD

- Det er tillatt å holde dyr, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Berettiget klage på uønsket dyreadferd tas opp med eier eller evt. rettes skriftlig til styret.
- Det er ikke tillat å mate fugler.

§ 4 FASADEENDRINGER, TEKNISKE INNRETNINGER, SOL OG VINDSKJERMING.

- All fasadeendring skal skriftlig søkes styret for godkjenning. Dersom fasadeendringen er av en slik art at det kreves godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er sameier selv ansvarlig for å søke kommunen.
- Utvendig skal byggene ha samme farge, som bestemmes av årsmøte/styret.

§ 5 SØPPEL

- Kommunen og sameiet har innført kildesortering av avfall og søppel. Det henstilles til alle beboere å følge de ordninger som nå gjelder. Merking av containere for ulikt avfall fremgår av skilting i avfallsboden.
- Beboerne bes om at avfallsboden holdes ryddig og at det ikke settes inn private ting i den. Sameiet har egen del til disposisjon for sameiets redskaper etc.
- Ved utleie av leiligheter skal utleier særlig gi anvisning om hvordan avfall og søppel skal håndteres.
- Røyksneiper, snusbokser og aske fra askebeger el.l. må ikke kastes fra balkonger/svalgang eller utenfor byggene.

§ 6 INNENDØRS VEDLIKEHOLD

- Plikten til å holde boligen og sameiets eiendom vedlike er fordelt mellom sameierne og sameiet. Sameiet har normalt plikt til å holde de ytre områder og boligmassen vedlike og i ordentlig stand.
- Sameier har plikt til å holde det innvendige i leiligheten og egne boder vedlike. Med innvendig menes tapeter, maling, gulvbelegg, panelovner, elektriske installasjoner, vann og avløpsrør, vv-bereder, dusjer, wc., servanter og lignende. Ventiler må stå åpne slik at fuktskader og soppdannelse kan unngås. Dette gjelder spesielt våtrom og kjøkken. Vedtektene har nærmere spesifikasjoner.

§ 7 RENHOLD OG YTRE VEDLIKEHOLD.

- Renhold i oppgangen og av heis utføres av innleid vaskehjelp. Soping av svalgang i 1. etasje likeså.
- Annet forefallende vedlikehold utføres av innleid vedlikeholds hjelp, så som noe snømåking, sandstrøing, reparasjon av utvendige småskader, tilsyn med vanningsanlegget om sommeren og annet småarbeid og ettersyn.

§ 8 HELSE/MILJØ/SIKKERHET

- Gassanlegget og tilførsel av gass til innvendige gass peiser/ovner samt kontroll med deres funksjonalitet utføres av autorisert gassfirma i september hver høst på regning til sameiet. Utskifting av smådeler i selve gass peisen belastes den enkelte sameier.
- Sameiet har utarbeidet egen instruks for brannvarsling. Opphengt i infomonter ved postkassene.
- Sameierne skal føre tilsyn med at innvendig elektrisk anlegg, vanntilførsel, ventilasjonsanlegg og gass peis fungerer i tråd med alminnelig ettersyn.
- Ettersyn av brannslukningsapparater skal utføres av autorisert firma etter anbefalte intervaller. Sameiets styre rekvirerer et slikt firma på sameiets bekostning.

§ 9 Skader

- Skader på bygninger og andre fellesområder som blir oppdaget, skal varsles styret så snart som mulig. Skader som oppstår inne i leiligheten som for eksempel vannskader, brann eller røykskader varsles styret samt eget forsikringsselskap snarest.
- Hvis tvil om ansvarspålegg, skal styret undersøke om kostnadene kan tas på sameiets forsikring. Beboerenheten må i så fall betale egenandelen selv.

§ 10 EIERSKIFTE

- Ved eierskifte skal det innen 14 dager gis skriftlig melding til styret om navn på selger og leilighetsnr. og kjøpers navn, personnr., telefonr. epost, overtakelsesdato, med angivelse av fra hvilken dato/måned innbetaling av felleskostnader skal regnes fra, avlesning av gass

§ 11 PARKERING (med midlertidige bestemmelser)

- Når det nye garasjeanlegget er ferdigstilt og sameierne har fått tildelt egne plasser, henstilles det til at disse primært benyttes slik at parkeringsplassene utafor boligene primært kan brukes til gjesteparkering og korttidsparkering.
- Inntil garasjeanlegget er ferdig, kan beboere med gyldig dokumentasjon på nedsatt funksjonsevne søke styret om tildeling av egen plass på de parkeringsplasser sameiet disponerer.
- I byggetiden for garasjeanlegget skal beboerne følge de retningslinjer for parkering i nærheten av anleggsområdet som blir tilvist.
- All parkering utafor boligene og på tilvist parkeringsområde i nærheten av anleggsområdet skal tas hensyn til sikker adkomst for ambulansobil, brannbil og større transportkjøretøy til boligene.
- Denne paragraf tas opp til revisjon når garasjeanlegget er ferdigstilt.

Nabolagsprofil

Edvard Munchs vei 7D

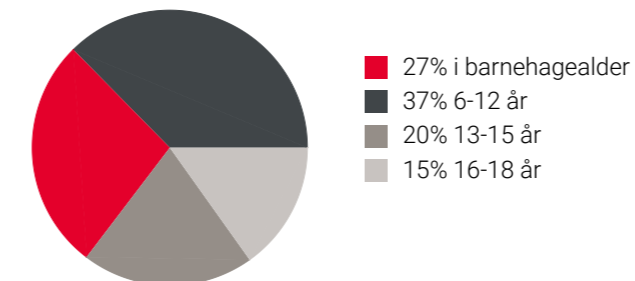
Offentlig transport

| | | |
|----------------------------|------------|---|
| 🚶 Frikirken | 8 min | 🚶 |
| Linje 506 | 0.5 km | |
| 🚶 Neslandsvatn stasjon | 29 min | 🚶 |
| Linje F5 | 25.2 km | |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 11 min | 🚶 |
| ✈ Kristiansand Kjevik | 1 t 46 min | 🚶 |

Skoler

| | | |
|----------------------------|--------|---|
| Kragerø skole (1-10 kl.) | 9 min | 🚶 |
| 514 elever, 30 klasser | 0.7 km | |
| Kragerø videregående skole | 25 min | 🚶 |
| 483 elever, 24 klasser | 1.7 km | |

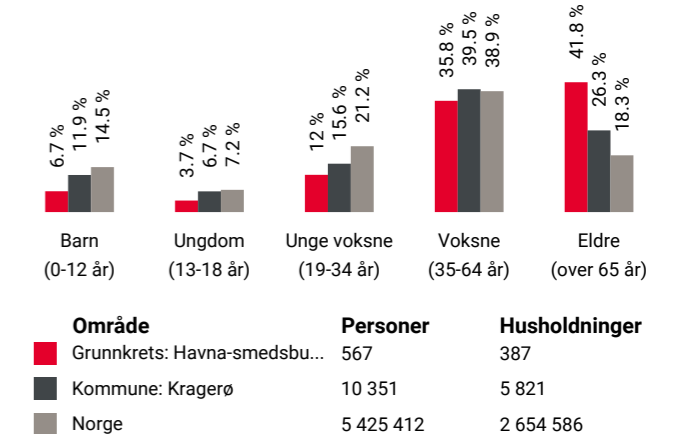
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 40% | 33% |
| Ikke gift | 35% | 54% |
| Separert | 16% | 9% |
| Enke/Enkemann | 10% | 4% |

Aldersfordeling



Barnehager

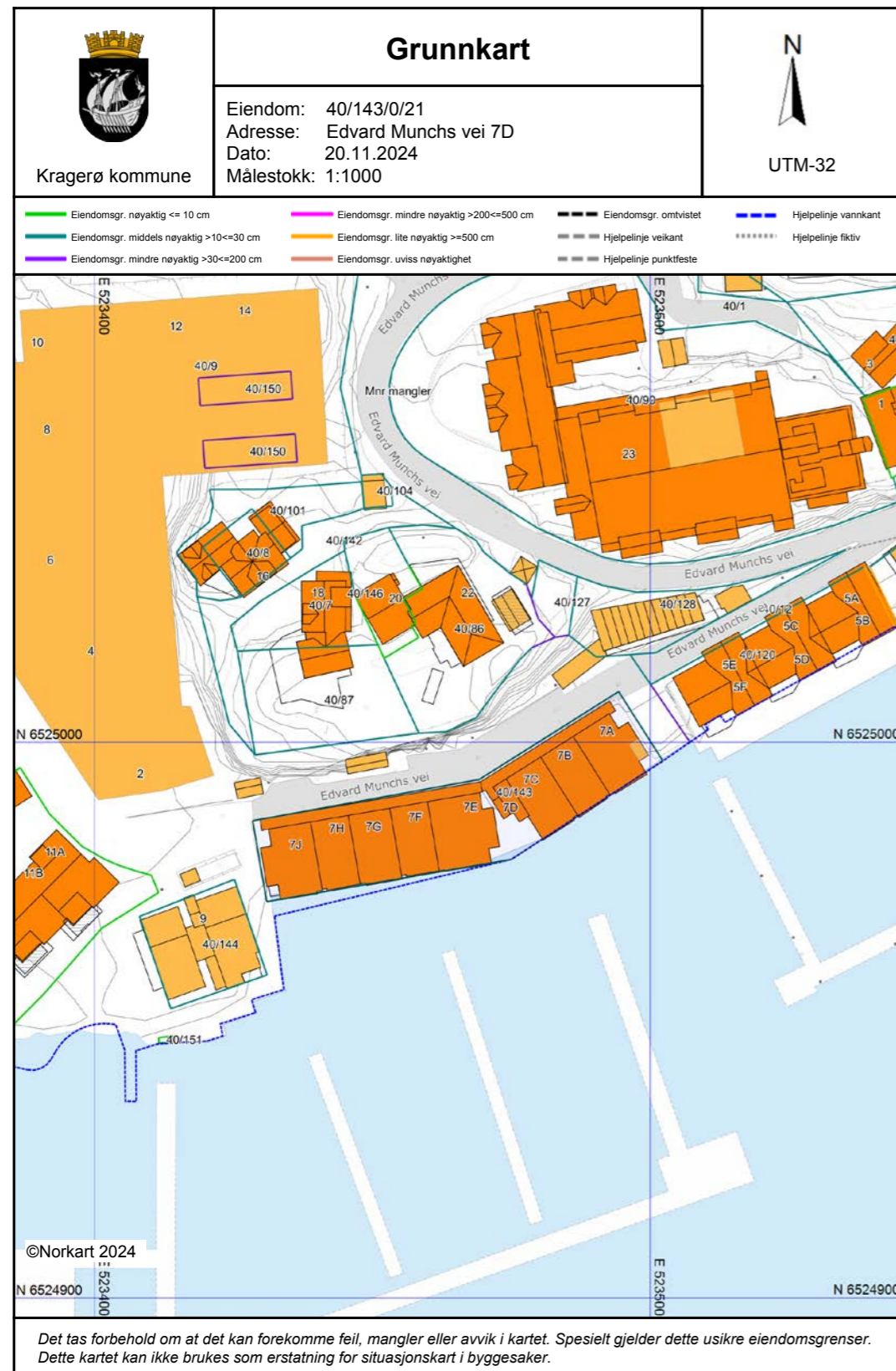
| | | |
|---------------------------------|--------|---|
| Trekanten barnehage (1-5 år) | 8 min | 🚶 |
| 43 barn | 0.6 km | |
| Siritun barnehage (1-5 år) | 15 min | 🚶 |
| 66 barn | 1.2 km | |
| Rørmerverven barnehage (1-5 år) | 6 min | 🚶 |
| 43 barn | 2.4 km | |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Kiwi Kragerø | 11 min | 🚶 |
| Spar Kirkebukta Kragerø | 17 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.2 km | |

Sport

| | | |
|------------------------------------|--------|---|
| 🏀 Langjordet lekeplass | 6 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.5 km | |
| 🏀 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole | 10 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.6 km | |
| 🏃 Family Fitness Kragerø | 10 min | 🚶 |
| 🏃 MOT Kragerø | 8 min | 🚶 |



Oversiktskart for eiendom 4014 - 40/143//



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

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 20.11.2024

Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|------------|------------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 4014 | Gårdsnr. | 40 | Bruksnr. | 143 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 21 |
| Adresse | Edvard Munchs vei 7D, 3770 KRAGERØ | | | | | | | | |

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- 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.areasplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 15 m²</p> <p>Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende</p> <p>Områdenavn V</p> <hr/> <p>Delareal 1 114 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn Kragerø</p> <p>KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p>Delareal 1 098 m²</p> <p>Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende</p> <p>Områdenavn S</p> |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Delareal | 1 114 m ² |
| KPHensynsonenavn | H910_144 |
| KPDetaljering | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

Kommunedelplaner

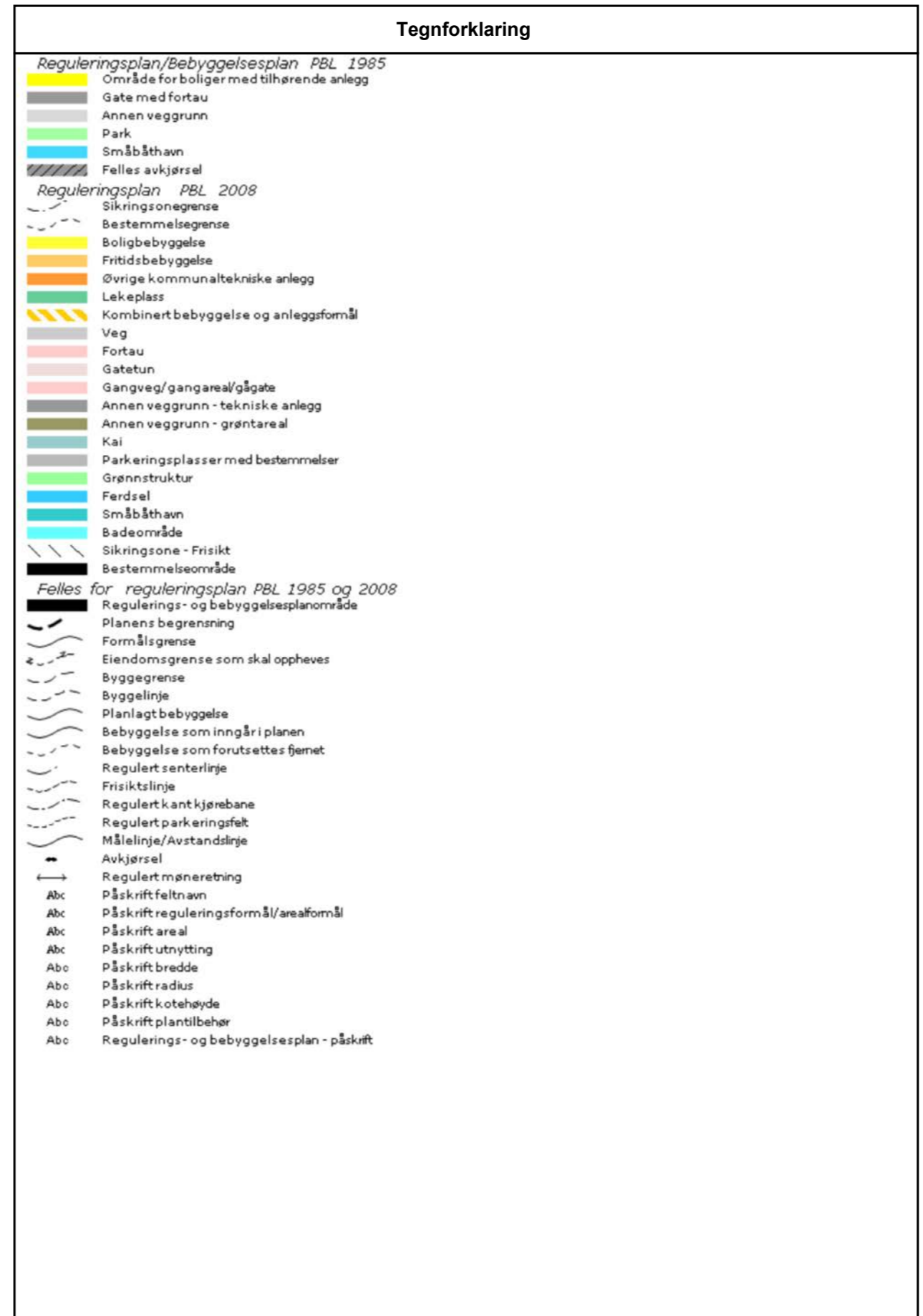
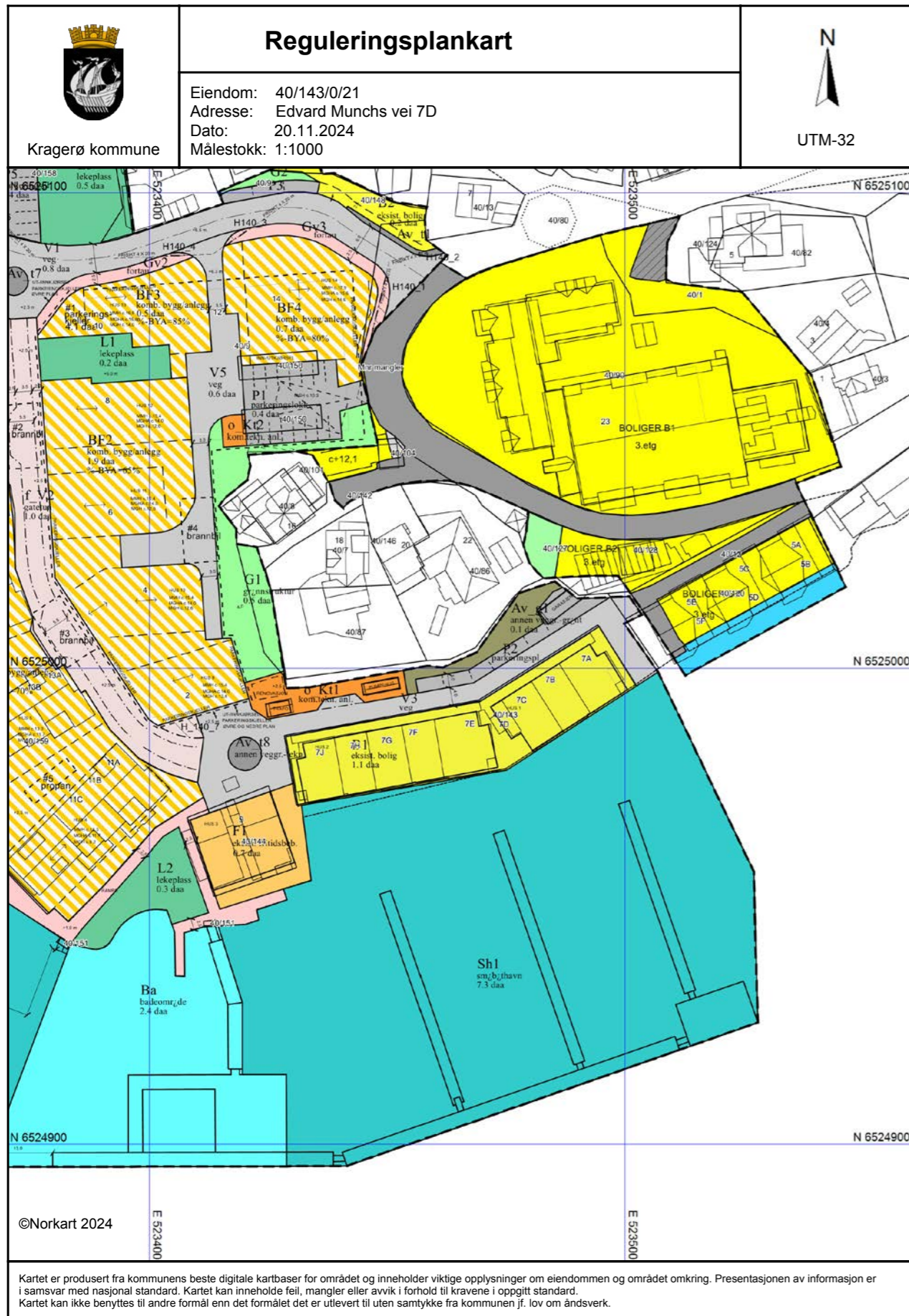
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

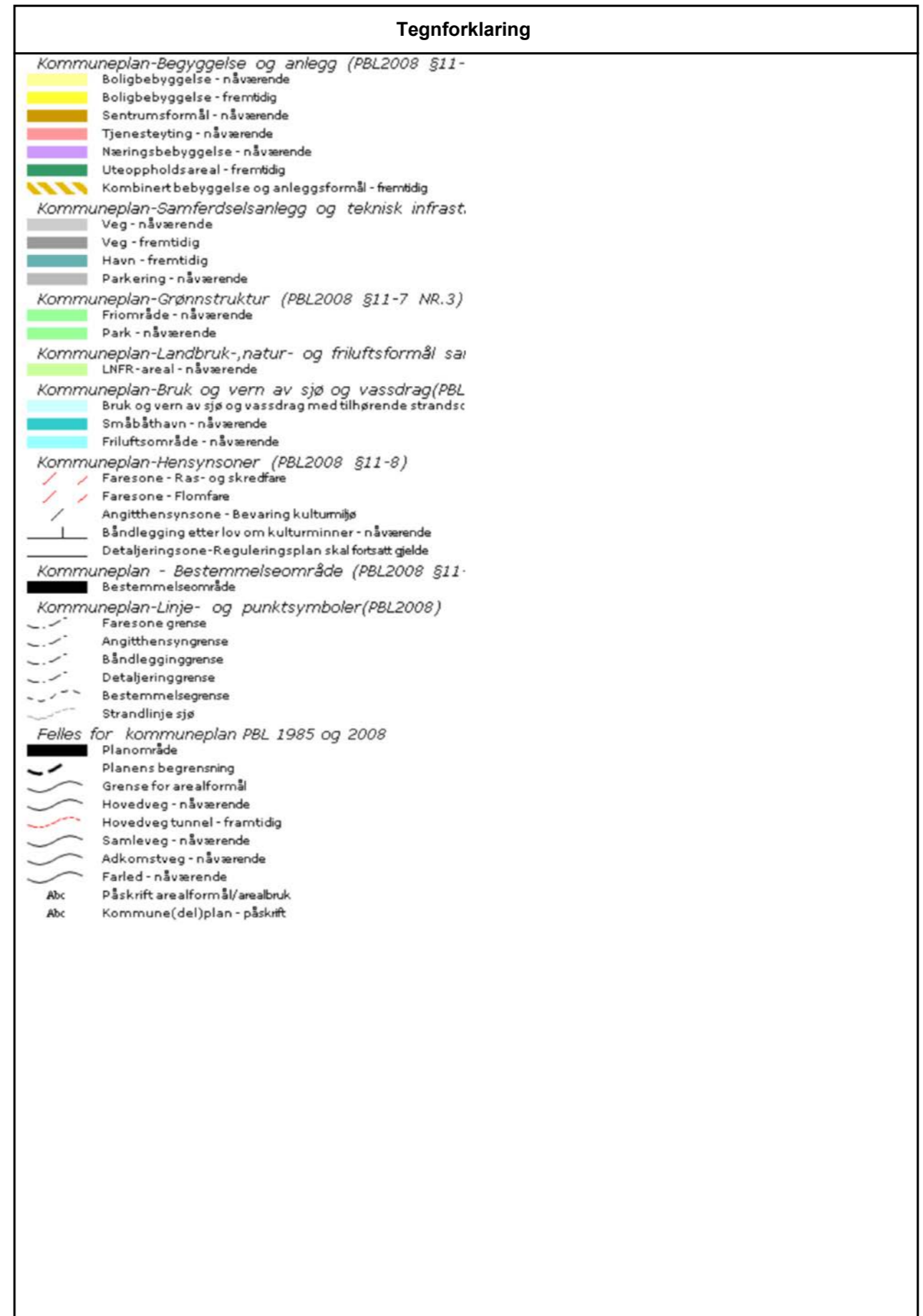
| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2016002 |
| Navn | Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 10.03.2016 |
| Bestemmelser | - https://www.areasplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 1 114 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H910_1</p> <p>KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <hr/> <p>Delareal 1 114 m²</p> <p>Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig</p> <p>Områdenavn B/F_F1</p> <hr/> <p>Delareal 1 114 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H320_1</p> <p>KPFare Flomfare</p> |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 2014144 |
| Navn | Detaljreguleringsplan for Skrubbodden |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 12.06.2014 |
| Bestemmelser | - https://www.areasplaner.no/4014/dokumenter/561/2014144_6_1.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 1 091 m²</p> <p>Formål Boligbebyggelse</p> <p>Feltnavn B1</p> <hr/> <p>Delareal 1 m²</p> <p>Formål Fritidsbebyggelse</p> <p>Feltnavn F1</p> <hr/> <p>Delareal 20 m²</p> <p>Formål Veg</p> <p>Feltnavn V3</p> |





KRAGERØ KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR SKRUBBODDEN GNR. 40 BNR 9 M.FL.



REGULERINGSBESTEMMELSER

Plannummer: 2014144

Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning: 12.06.2014.

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på kart i målestokk 1:500, datert 12.06.2014.

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av boliger, fritidsboliger og småbåthavn med tilhørende infrastruktur. Nye boliger og fritidsboliger legges delvis over parkeringskjeller som bygges i 2 plan, angitt i plankartet med bestemmelsesgrense.

Planområdet er vist med en hovedadkomst (nordre adkomstveg, V1) og en sekundæradkomst (søndre adkomstveg, V3). I tillegg er det adkomst fra Langjordet. Det vil være gjennomgående kjøreveg over gatetun, V2, med blandet trafikk. I sommermånedene vil det være restriksjoner på biltrafikk her mens det er åpen gjennomkjøring ellers i året. I tillegg vil det være gjennomkjøringsmulighet gjennom parkeringskjeller.

Området vises med følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

- Annet kombinert formål bolig/fritidsbolig BF
- Øvrige kommunaltekniske anlegg KT
- Lekeplass L

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Veg V
- Gatetun Gt
- Gangveg/gangareal/gågate Gv
- Annen veggrunn grøntareal Av_t
- Annen veggrunn grøntareal Av_g
- Kai K
- Parkering: P

3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur G

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl §12-5 nr. 6)

- Ferdsel Fs
- Småbåthavn Sh
- Badeområde Ba

Hensynssoner er angitt i planen i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-6.

Bestemmelsesområder er i planen vist med avgrensingslinje og angitt med # og fortløpende nummerering.

§1 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

- 1.1 Planens gjennomføring forutsetter at eksisterende industrianlegg i planområdet gradvis rives. Dette gjelder også bolighus Edvard Munchs vei 15.
- 1.2 Byggegrenser er vist i plankartet med avstandsangivelse. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense også som byggegrense. Frisiktlinjer i vegkryss gjelder også som byggegrense.
- 1.3 Fra Langjordet skal det opprettholdes en siktlinje mot sjøen som vist i plankartet.
- 1.4 Ved søknad om tiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser plassering og utforming av lekeareal, veger, VA-anlegg, håndtering av overvann, og materialbruk. For ny bebyggelse skal bruk av alternative energikilder, herunder sjøvarme og gass, vurderes ved byggesøknad. Anbefalinger i kommunens energiplan skal så langt mulig søkes ivarettatt.
- 1.5 Eksisterende gassanlegg for husholdning i planområdet videreføres og kan bygges ut. Det skal benyttes felles nedgravd gasstank.
- 1.6 Ved byggesøknad kan det stilles krav om tilrettelegging for eller bruk av varmepumpe basert på sjøvarme eller annen alternativ energi.
- 1.7 I planområdet skal det legges felles framføringer for internett- og telesignal.
- 1.8 I planområdet skal det etableres overvannssystem. Utslipp til sjø tillates.
- 1.9 Gjerder skal bare benyttes der dette vurderes som nødvendig for sikring av høye skrenter, angitte lekeområder o.l. Gjerde er søknadspliktig og skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
- 1.10 Dersom det under anleggsarbeidet gjøres funn av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og funnet meldes til Telemark Fylkeskommune. Bestemmelsen gjelder også alle tiltak under vann.
- 1.11 Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet med variasjon i fasadeløp og dimensjonering, material- og fargebruk med hensyn til at dette er en utvidelse av Kragerø by. Fasader skal kles i tre. På saltak skal det brukes rød teglstein.
- 1.12 Støynivå under utbygging av planområdet skal ikke overstige grenser gitt i T-1442 kap. 4.

§2 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

I tillegg til eksisterende bebyggelse skal området bebygges med nye boliger og fritidsboliger. Ny bebyggelse legges delvis over parkeringskjeller som tillates bygget i inntil 2 etasjer.

Nye bygninger er angitt med bygnummer og møne-, ark- og gesimshøyder. Mønepil angir møneretning for hver bygning.

Utearealer tilrettelegges med grøntanlegg og gangveger og med varierende bruk av belegningsmaterialer, møblering og beplantning. Utearealer skal gis universell utforming. Senest samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge illustrasjonsplan som viser utformingen og møbleringen av utearealer og lekeplasser.

Takvann skal ledes til avløpssystem for overvann.

2.1 Eksisterende Bolig - B

B1

Området er ferdig utbygget med leiligheter som skal benyttes som bolig. Ved ombygging skal området videreføres med gjeldende begrensninger på byggehøyder, bebygd areal og største antall boenheter.

B2

Gjelder byggeområder for deler av eksisterende boligeiendommer. Byggegrense er vist i plankartet med avstand 5 m fra vegens midtlinje. Innenfor formålet tillates garasje oppført med største tillatte mønehøyde 4,0 m og gesimshøyde 2,5 m over gjennomsnitt planert terreng rundt bygningen. Byggegrense fra vegkant V1 er 2,5 m.

2.2 Fritidsboliger - F

F1

Området er ferdig utbygget med leiligheter som skal benyttes som fritidsbolig. Ved ombygging skal området videreføres med gjeldende begrensninger på byggehøyder, bebygd areal og største antall boenheter.

2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg: Kt

Kt1

Eksisterende trafo og pumpehus videreføres. I tillegg etableres felles oppsamlings- og sorteringsanlegg for husholdningsavfall på området. Arealet skal planeres ikke lavere enn kote 2,5 m. Avfallsdunker kan overbygges eller bygges inn. Takhøyde skal ikke overstige 3,0 m.

Kt2

Oppsamlingspunkt for husholdningsavfall for BF2, BF3 og BF4. Vist byggegrense ivaretar sikt ved utkjørsel fra parkeringsplass. Avfallsdunker kan overbygges eller bygges inn. Takhøyde skal ikke overstige 3,0 m.

2.4 Lekeplass: L

Lekeplasser skal ha universell utforming og skal være tilrettelagt for rullestolbrukere. Lekearealer skal være allment tilgjengelig og etableres i tråd med rekkefølgebestemmelsene for området. Områder L1 og L2 er private og skal vedlikeholdes av leilighetseiere innenfor planen.

L1

Området tilrettelegges som allment tilgjengelig lekeplass. Denne skal anlegges over parkeringskjeller når denne bygges. Kommunen kan stille krav om dekke og lekeutstyr ved byggesøknad.

Lekeplassen skal sikres med gjerde og/eller beplantning mot gatetun, V2. Området skal ferdigstilles før områdene BF2, BF3 eller BF4 tas i bruk.

L2

Kombinert lekeområde og badeplass som skal være allment tilgjengelig. Område Ba skal anlegges som badeplass med tilliggende landareal og skal tilrettelegges for barn. Området skal ferdigstilles før nye boliger eller fritidsboliger i planområdet tas i bruk i henhold til rekkefølgebestemmelsene.

L3

Området tilrettelegges som allment tilgjengelig lekeplass. Kommunen kan stille krav om dekke og lekeutstyr ved byggesøknad.

2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.5.1 Bolig/fritidsbolig – BF

Bygningene skal oppføres med saltak og møneretning og største tillatte byggehøyder er vist i plankartet for det enkelte bygg. Arker er tillatt. Maks. gesimshøyde for arker er angitt som MGHA i plankartet. Innenfor nye byggeområder BF1, BF2, BF3 og BF4 skal det være min. 30 % boliger. Bygninger over parkeringsanlegget skal legges på kote ca c.+5,5 m.

BF1

Området kan bebygges med leilighetsbygg med inntil 43 leiligheter fordelt på hus 4 – 8. Bygningene legges på nivå min. kote + 2,5 m. Leilighetene innenfor formålet benytter felles parkeringskjeller. Utnyttelsen av området (%-BYA) skal ikke overstige 70 %. Bygningsdeler skal ikke krage ut over Gv1.

BF2

På bakkeplan kan området bebygges med leilighetsbygg. Leilighetene innenfor formålet benytter felles parkeringskjeller som gjøres tilgjengelig med heis og trapp. Utnyttelsen av området over parkeringskjeller (%-BYA) skal ikke overstige 65 %.

BF3

På bakkeplan kan området bebygges med leilighetsbygg for inntil 9 leiligheter. Viste byggegrense i planen ivaretar aktuelle dimensjoner. Bygningen er angitt i planen som hus 13. %-BYA skal ikke overstige 75 %.

BF4

På bakkeplan kan området bebygges med leilighetsbygg for inntil 9 leiligheter. Bygningen er angitt i planen som hus 14. Vist byggegrense i planen ivaretar aktuelle dimensjoner. Mot Edvard Munchs vei er minste avstand til vegkant 2,5 m. %-BYA skal ikke overstige 70%.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg – V

Veger i planområdet er private. Dette gjelder ikke Langjordet som er offentlig. Alle veger skal være allment tilgjengelige og skal ha fast dekke.

V1

Gjelder nordre adkomstveg som skal være hovedatkomst til planområdet. Veibredde skal være 6m. Avkjørsler skal ha fri sikt i en sone på 4 x 20 m. Det skal anlegges fortau langs V1 fra P1 til V2 med 2,5m bredde.

V2

Allment tilgjengelig kjøreveg gjennom planområdet som forbindelse mellom V1 og V3. Vegen bygges som gatetun på ca kote 2,5 m og skal anlegges med 3,5 m kjørebanebredde og med gangareal minst 2 m bredde på begge sider. Forbikjøringslommer skal anlegges som vist i planen, disse skal holdes fri for hindringer og skal benyttes som oppstillingsplass for brannbil ved utrykning.

Det gis anledning til stenging av gateløpet for allmenn biltrafikk i perioden 15. mai – 15. august. Skilt eller bom kan benyttes. I stengningsperioden skal service og utrykningskjøretøy ha adgang mens øvrig gjennomgangstrafikk kan benytte parkeringsanleggets øvre plan som skal holdes åpent for gjennomkjøring.

V3

Søndre adkomstveg som skal benyttes som sekundær adkomst til planområdet og som adkomst til parkeringsanleggets øvre og nedre plan for personbiler. Vegen videreføres som i dag med vegbredde ca. 4,0 m. Eksisterende parkeringsplasser langs vegen videreføres med langsgående parkering. Arkade langs hus 1 og 2 kan benyttes som allment tilgjengelig gangveg.

Ved innkjørsel til parkeringskjeller reguleres trafikken med overkjørbar rundkjøring eller annen hensiktsmessig trafikkløsning.

V4

Kommunal veg Langjordet som videreføres med vegbredde 4,0 m.

V5

Adkomstveg til BF2, BF3 og BF4 som anlegges over parkeringsanlegg på ca. kote c+6,3 m. Vegen bygges i henhold til standard for atkomstveg i boligområde med 3,5 m bredde uten fortau. Det anlegges snuplass/vendehammer mellom hus 10 og 11. Området for snuplass kan også bygges som torg.

Vegen skal gi adkomst for brannbil og skal dimensjoneres for akseltrykk minst 19 000 kg. Snuplass/vendehammer skal være tilgjengelig som oppstillingsplass for brannbil ved utrykning i henhold til punkt 6.2 nedenfor.

3.2 Gangveg/gangareal/gågate - GvGv1

Gjelder offentlig tilgjengelig strandpromenade/brygge i forkant av bebyggelsen samt annet gangareal i planen. Strandpromenade langs sjøkanten anlegges på minimum c.+ 1,0 m og skal ha minimum 2,5 m bredde. Vegen skal være tilrettelagt for funksjonshemmede med rampe. Strandpromenaden skal kunne benyttes som gjestebrygge på strekninger der dette ikke er til hinder for øvrig båtferdsel. Adkomst til strandpromenaden fra V3 skal ha minst 2 m bredde. En utstikker i badeområdet Ba kan anlegges som flytebrygge/badebrygge.

3.3 Annet vegarealAv t1

Annet teknisk vegareal i tilknytning til nordre adkomstveg V1. Området kan benyttes som vegetasjonsskjerm mot eksisterende boligbebyggelse langs vegen. Frisiktsone skal ikke ha sikthindrende vegetasjon.

Av t2 – Av t6

Annet vegareal langs V1 og V3. Frisiktsoner skal ikke ha sikthindrende vegetasjon.

Av t7 – Av t8

Rundkjøringer som skal være overkjørbare for lastebiler.

Av g1

Annet grøntareal i tilknytning til V3 og P1. Området består av en fjellskjæring som er sikret mot steinsprang og vedlikeholdes som park i tilknytning til V3.

3.4 Kai – K

Området tillates brukt til korttids liggeplass for lasting/lossing.

3.5**3.6 Parkeringsplasser – P****3.6.1 Parkeringskrav**

Følgende parkeringskrav gjelder i planområdet:

| Arealtype | Antall/Areal | Krav | P-plasser |
|---|--------------|------|-----------|
| Boliger – eksisterende, B1 | 23 | 1,25 | 29 |
| Fritidsbolig – eksisterende, F1 | 6 | 1 | 6 |
| Boliger – nye, BF1,2,3,4 | 27 | 1,5 | 40,5 |
| Fritidsbolig – nye BF1,2,3,4 | 60 | 2 | 120 |
| Båtplasser – byggetrinn 2, fratrukket plasser tilhørende 27 boliger og 60 fritidsboliger i byggetrinn 2 | 204 | 0,5 | 58,5 |
| | SUM | | 253,5 |

For nye fritidsboliger skal minst 1,25 parkeringsplasser pr. enhet dekkes i planområdet. 0,75 plasser pr. enhet kan dekkes ved bruk av frikjøpsordningen i henhold til kommunens parkeringsnorm.

5-10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

For småbåthavn er kravet til parkeringsdekning 0,5 plasser per båtplass. For eiere av bolig eller fritidsbolig innenfor planområdet som disponerer båtplass, er det ikke krav til ytterligere 0,5 plasser. Det er kun mulig å tilsidesette krav om parkering for 1 båtplass per 1 enhet, bolig eller fritidsbolig.

Parkering i planområdet skal i hovedsak skje i parkeringskjeller over 2 plan. I tillegg er det i planen vist plasser under og på parkeringslokk samt plasser på bakkeplan.

3.6.2 Parkeringsplasser

I planområdet tillates utbygging av parkeringsplasser med slik fordeling:

| Arealtype | P-plasser | HC-plasser |
|------------------------------------|-----------|------------|
| Parkeringskjeller, kote c.+0,5 m | 131 | 7 |
| Parkeringskjeller, kote c.+3,0 m | 124 | 6 |
| Under lokk, P1, ca. kote c.+6,0 m | 14 | 1 |
| Parkeringslokk, P1, kote c.+10,3 m | 16 | 1 |
| Parkering på bakken, P1 – P5 | 30 | 1 |
| Totalt | 315 | 16 |

I byggeperioden skal så mange parkeringsplasser som mulig opprettholdes i planområdet. Ved trinnvis utbygging kan midlertidige parkeringsplasser anlegges på bakkenivå. Løsningen skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad.

3.6.3 Parkering under bakken

Parkeringskjeller er angitt som bestemmelsesområde #1 og er vist i planen med bestemmelsesgrense. Bestemmelser er gitt nedenfor under punkt 6.1. Antall parkeringsplasser på hvert plan er gitt i tabellen over.

3.6.4 Parkering på og under lokk

P1

Parkeringslokk som legges på kote c.+ 6,3 m og hvor hvor det skal etableres 12 parkeringsplasser på nedre plan og 16 plasser på øvre plan, kote c.+9,3 m. Byggets gesimshøyde skal ikke overstige kote c.+10,3 m.

Fra nedre plan benyttes utkjøring fra BF3 til nordre adkomstveg. Fra øvre plan skal det være utkjørsel til Edvard Munchs vei ved Seniorsenteret.

3.6.5 Parkering på bakkeplan

P2

Videreføring av eksisterende parkeringsplasser og garasjer langs søndre adkomstveg V3. Plasser som i dag er skråstilte langs V3 omgjøres til langsgående. Parkeringsplasser er felles for beboere i området B1 og F1.

P3

Parkeringsplasser langs nordre adkomstveg til planområdet, V1. Det kan anlegges 3 plasser som hver måler minst 2,5 x 6,5 m. Plassene skal benyttes til besøksparkering.

P4

Parkeringsplasser i tilknytning til kaiområde K. Det skal anlegges 5 plasser som vist i planen.

P5

Parkeringsplasser på bakkeplan. Det skal anlegges parkering for sykkel og moped. Parkeringsplassen må anlegges slik at L3 er tilgjengelig for gående fra V1 og V4 når alle parkeringsplassene er i bruk.

§4 Grønnstruktur G (Pbl § 12-5 nr.3)

G1 – G2

Består av eksisterende grønnstruktur og fjellskjæringer i planområdet. Disse kan ha naturlig vegetasjon eller vedlikeholdes som park. Områdene er private.

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)

5.1 Ferdsel - Fs

Sjøareal innenfor planområdet som ikke benyttes som småbåthavn eller badeområde. Området er offentlig og skal benyttes til alminnelig ferdsel.

5.2 Småbåthavn – Sh

Sh1

Gjelder eksisterende privat småbåtanlegg i tilknytning til 1. byggetrinn som videreføres.

Sh2

Eksisterende privat småbåthavn vest for Skrubbodden kan bygges om som vist i reguleringsplanen og anleggets kapasitet kan samtidig utvides med 44 båtplasser til ca 204 plasser. Gjeldende avtaler i anlegget skal videreføres.

Brukere av småbåthavnen benytter parkeringskjeller i planområdet.

Sh3

Liten poll i område for fritidsboliger F1. Pollen skal ha adkomst under gangbro for mindre båter. Motorisert ferdsel tillates ikke.

5.3 Badeområde - Ba

Gjelder sjøområdet mellom leke- og badeområdet L2 og eksisterende badeplattform i sjø som er anlagt i tilknytning til bryggeanlegget Sh1. Området er allment tilgjengelig. Båtrafikk er ikke tillatt og området skal i nødvendig grad merkes og sikres.

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER

Bestemmelsesområder er angitt i planen med stiplet linje (bestemmelsesgrense) og med # foran områdenummer.

6.1 Bestemmelsesområde #1: Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesgrensen er det tillatt å bygge parkeringskjeller i 2 plan. Antall p-plasser er vist i tabell under pkt. 3.5.2

Parkeringskjeller skal tilfredsstillende kravene til brannsikring og rømningsveger som fremgår av godkjent brannplan. Foruten fra garasjens hovedinnganger og evt. sideinnganger skal det være adkomst fra bakkenivå til begge plan med trapp og heis. Bygningen skal fullsprinkles og det skal etableres tilstrekkelig antall rømningsveier og godkjent /ventilasjonsanlegg/røykavsug.

Byggets tak skal benyttes til adkomstvei og oppstillingsplass for brannbil og skal dimensjoneres som angitt i pkt 6.2.

Plan 1 anlegges med gulvhøyde på kote c.+0,50 m. Krav til takhøyde er 2,30 m. Planet skal sikres i nødvendig grad mot vanninntrenging ved stormflo og forventet havnivåstigning.

Plan 2 anlegges med gulvhøyde på kote c.+3.0 m og med min. takhøyde 2,30 m.

Plan 2 skal være tilrettelagt for framtidig tilknytning til sentrumstunnel. Planlagt tunnelinnslag skal fremgå av plantegning ved byggesøknad.

6.2 Bestemmelsesområde #2 – 4: Oppstillingsplasser for brannbil

Oppstillingsplasser for brannbil som skal dimensjoneres for bil med totalvekt minst 27 000 kg og akseltrykk 19 000 kg. Plassen skal tåle punkttrykk fra støtteben på 2,5 kg/cm². Det forutsetter at underleggsplater blir benyttet. Plassen skal være tydelig skiltet.

6.3 Bestemmelsesområde #5: Propantank under bakken

Propantank under bakken. Tankens avstand til bygning skal være minst 3 meter og plasseringen må for øvrig tilfredsstillende krav fastsatt av Direktoratet for sikkerhet og beredskap. Alt arbeid på gassanlegget skal foretas av kvalifiserte fagfolk.

Alternativ plassering av gasstank kan vurderes ved byggesøknad under forutsetning av at angitt sikkerhet opprettholdes.

§7 HENSYNSSONER

H140 1 – H140 7

I sikktrekantene i avkjørslene er det vist sikringssoner som skal gi fri sikt til kryssende vegbane. I områdene er sikthindrende installasjoner, vegetasjon eller parkering ikke tillatt.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl §12-7 nr.10)

Før rammetillatelse:

- 8.1 Før det kan gis rammetillatelse må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for tilknytning til offentlig ledningsnett.
- 8.2 Ved trinnvis utbygging skal midlertidige løsninger for parkering fremgå av en samlet utbyggingsplan for området.
- 8.3 Energitilførsel, herunder bruk av alternative energikilder, skal avklares med nettleverandør. Så langt som mulig skal eksisterende og ny infrastruktur fremgå av situasjonsplan.
- 8.4 For brukere av bryggeanlegget skal tilstrekkelig antall parkeringsplasser til enhver tid være tilgjengelig i henhold til krav fastsatt i planen.

Under anleggsarbeidet kan parkeringskrav for småbåthavn utgå midlertidig i perioden 15. september til 15. mai. I perioden 15. mai til 15. september skal parkeringskravet for småbåthavnen opprettholdes.
- 8.5 Brannstrategidokument skal revideres i henhold til prosjektert løsning.
- 8.6 Utbyggingsavtale om delfinansiering etter parkeringsvedtekt § 4 må foreligge før rammetillatelse.
- 8.7 Vannkvalitet på badeplassen utredes før den blir opparbeidet. Dersom vannkvaliteten er for dårlig skal det ikke bli anlagt badeplass i området inntil vannkvaliteten er god nok.
- 8.8 Ved byggesaksbehandling av de enkelte byggetrinn skal det redegjøres for løsninger for anleggstrafikk.

8.9 Miljøavfall på sjøbunnen skal håndteres forskriftsmessig før rammetillatelse gis.

8.10 Det er forurenset grunn i planområdet. Undersøkelser må gjennomføres og evt. tiltaksplan for hele planområdet skal godkjennes før rammetillatelse gis.

Før ferdigattest:

- 8.11 Lekearealer og badeplass skal være ferdigstilt samtidig som tilliggende bebyggelse. L1 ferdigstilles før bygg på BF2, BF3 eller BF4 gis ferdigattest, L2 ferdigstilles før bygg på BF4 gis ferdigattest, L3 ferdigstilles før hus 7, 8, 11, 12, 13 eller 14 gis ferdigattest.
- 8.12 Gjennomgående strandpromenade skal være ferdigstilt. Ved trinnvis utbygging kan midlertidig trasé godkjennes. Midlertidig trasé må knyttes til V2 i begge ender før ferdigattest gis.
- 8.13 Gjennomgående gang- og kjøreveier skal være etablert. Ved trinnvis utbygging skal midlertidige løsninger godkjennes. Gang- og kjørevei til og langs bebyggelse det søkes ferdigattest for skal være opparbeidet.
- 8.14 Brygger og infrastruktur skal bygges ut samtidig og før andre formål i planområdet.
- 8.15 Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal være etablert i henhold til kravene som planen og kommunens parkeringsnorm fastsetter.
- 8.16 Det skal være etablert felles renovasjonsordning med sortering for enhetene det søkes om ferdigattest for.
- 8.17 Det er forurensete bunnsedimenter i sjøen i planområdet. Utfylling skal skje så skånsomt som mulig og skal ikke skje i perioden 15. mai – 15. september. Før igangsetting skal overvåkingsprogram være godkjent. Under utførelse skal det foretas kontinuerlige vannmålinger i utfyllingsområdet, og arbeidet skal midlertidig stanses dersom turbiditeten overstiger 10 FTU. Dersom grenseverdiene ikke kan overholdes skal ytterligere forurensningshindrende tiltak, for eksempel bruk av siltgardin, vurderes. Måleverdier skal loggføres og rapport skal leveres ved avslutning av arbeidet.
- 8.18 Før ferdigattest kan gis i byggetrinn 1 må den søndre delen av fabrikk være revet.

Kragerø, 15. februar 2013

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

§§ 1,10, 1.11, 2.4, 2.5.3, 3.5.1, 8.4, 8.7, 8.8 og 8.15 korrigert 21.08.2013.

§§ 2.5.1, 8.16, 8.10, 1, 3.4, 3.2 endret 10.04.14

§§ 2.5.1, 8.10, 1.11, 1.12, 3.4, 6.1, 3.2 endret etter kommunestyrevedtak 12.06.14

Bilag nr. 1572.102

Kommune
Kragerø
Rådhusgata 2
3770 KRAGERØ
00963946902

MÅLEBREV uten grensejustering
 med grensejustering

J.nr.
201/08
Målebrev nr.
007/66
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

| | | | |
|---------|--------------------------------|------|----------|
| Eiendom | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
| | 40 | 143 | |
| | Bruksnavn/adresse Parsell 2 | | |
| Areal | 1113.8 m ² | | |

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

| | |
|-----------------------|---|
| Dato for forretningen | 06.01.2009 |
| Rekvirent | <i>3krubbodden AS, gnr. 40, bnr. 9</i> |
| Bestyrer | Jon Einar Hirsti |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 40, bnr. 9. |

Underskrift

| | | | |
|---------|------------|---|---------------------------------|
| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
| Kragerø | 08.01.2009 | <i>Jon Einar Hirsti</i> Jon Einar Hirsti | <i>Knut Nyhus</i> Knut Nyhus |

GAB

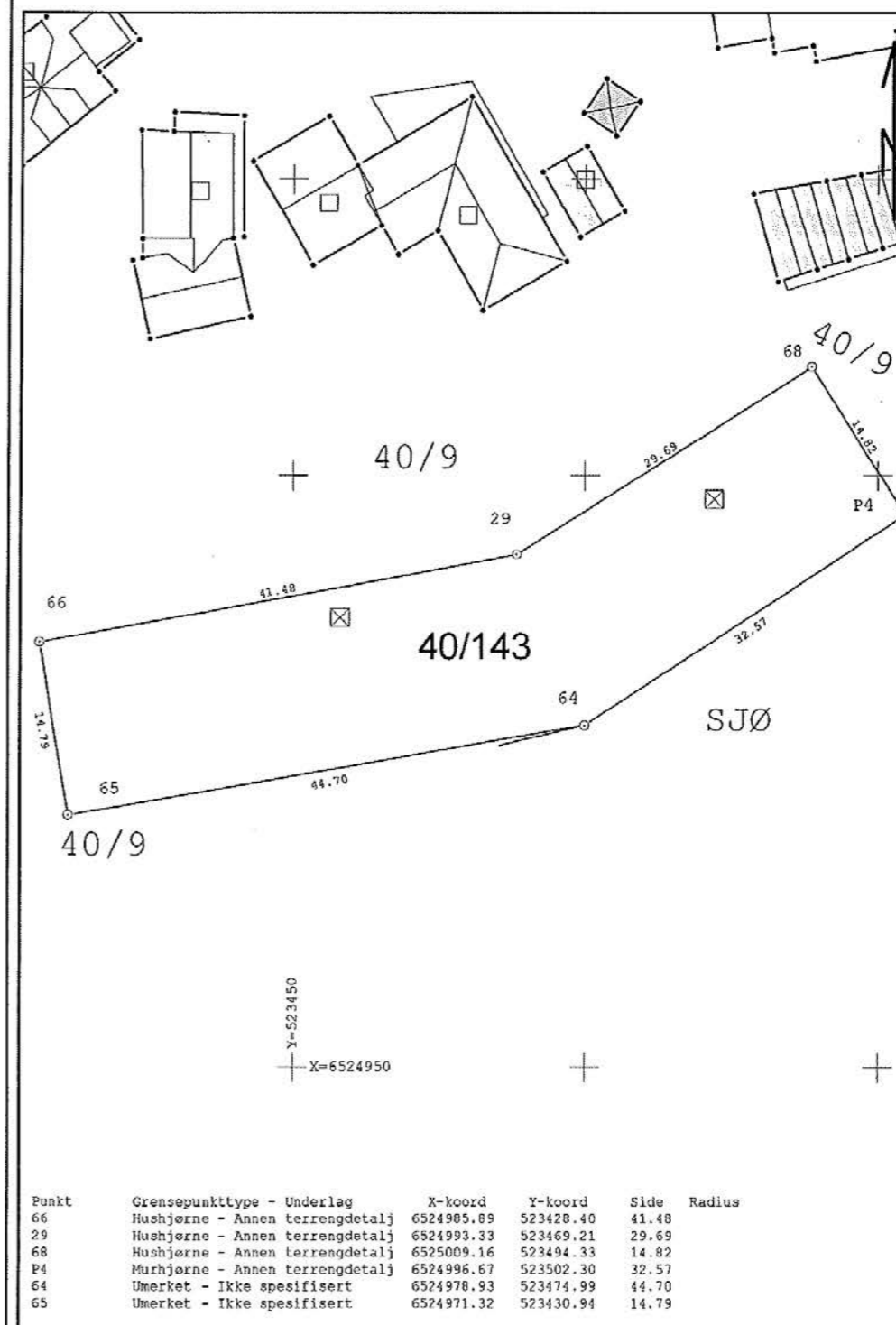
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

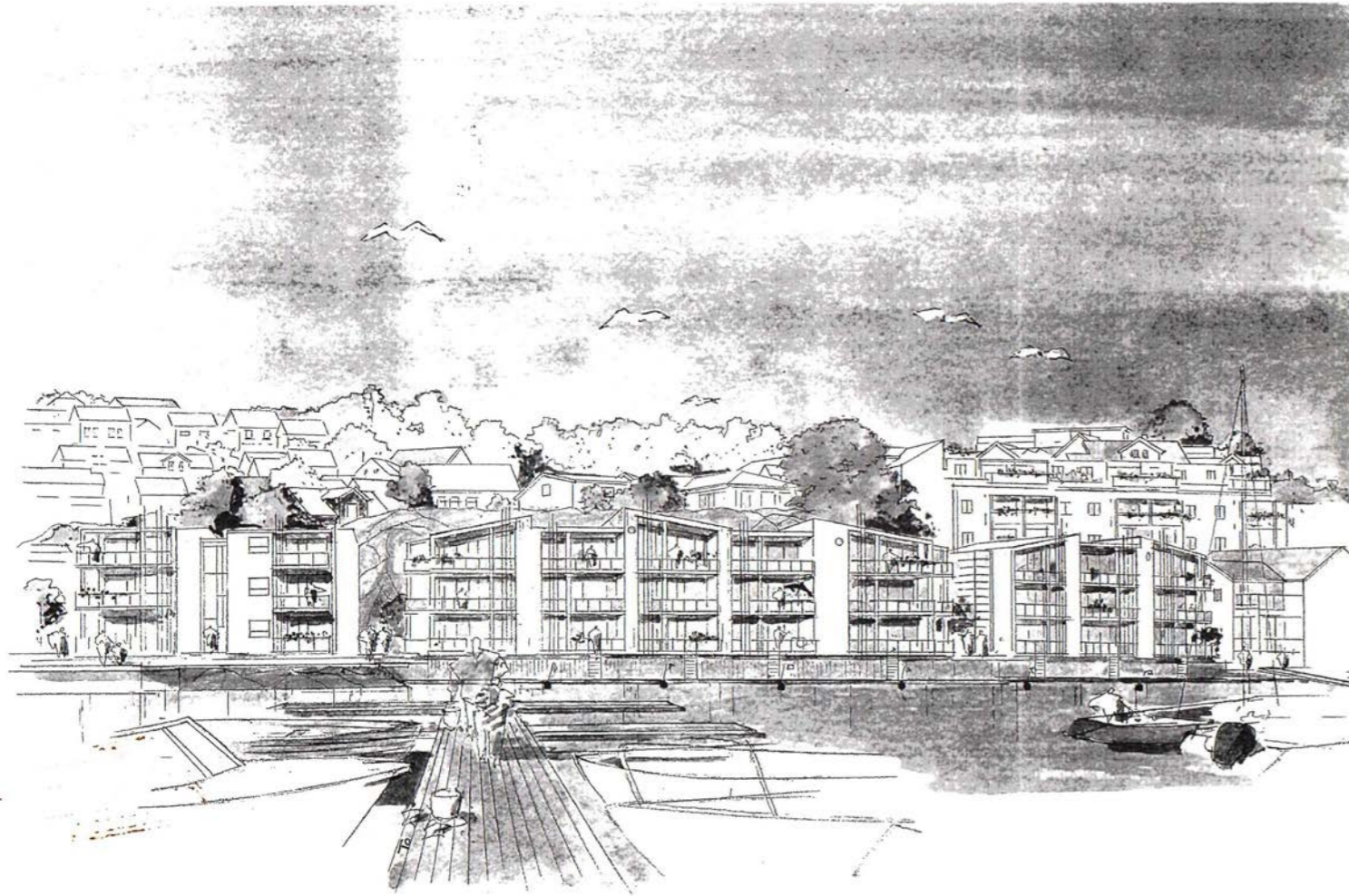
Dagbokstempel
Tinglyst 14.01.2009
Dagboknr: 26016

Påtegninger (rettelser o.l.)

| | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Gnr | Bnr | Festenr | MÅLEBREVKART |
| 40 | 143 | | |
| Representasjonspunkt X 6524985 Y 523461 | | Jnr 201/08 | |
| Kartblad | | Målebrev nummer 007/66 | |
| Målestokk 1: 500 | Areal 1113.8 m ² | | |



| Punkt | Grensepunkttype - Underlag | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|-------|---------------------------------|------------|-----------|-------|--------|
| 66 | Hushjørne - Annen terrengdetalj | 6524985.89 | 523428.40 | 41.48 | |
| 29 | Hushjørne - Annen terrengdetalj | 6524993.33 | 523469.21 | 29.69 | |
| 68 | Hushjørne - Annen terrengdetalj | 6525009.16 | 523494.33 | 14.82 | |
| P4 | Murhjørne - Annen terrengdetalj | 6524996.67 | 523502.30 | 32.57 | |
| 64 | Umerket - Ikke spesifisert | 6524978.93 | 523474.99 | 44.70 | |
| 65 | Umerket - Ikke spesifisert | 6524971.32 | 523430.94 | 14.79 | |



Plan over 1. etasje, Bygg 1
Gnr. 40, Bnr. i Kragerø kommune
Seksjon 1 til 3





Plan over 2. etasje, Bygg 1
Gnr. 40, Bnr. i Kragerø kommune
Seksjon 4 til 6

Side 3 av 7



Plan over 3. etasje, Bygg 1
Gnr. 40, Bnr. i Kragerø kommune
Seksjon 7 til 9

Side 4 av 7





Plan over 1. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr. i Kragerø kommune
Seksjon 10 til 14

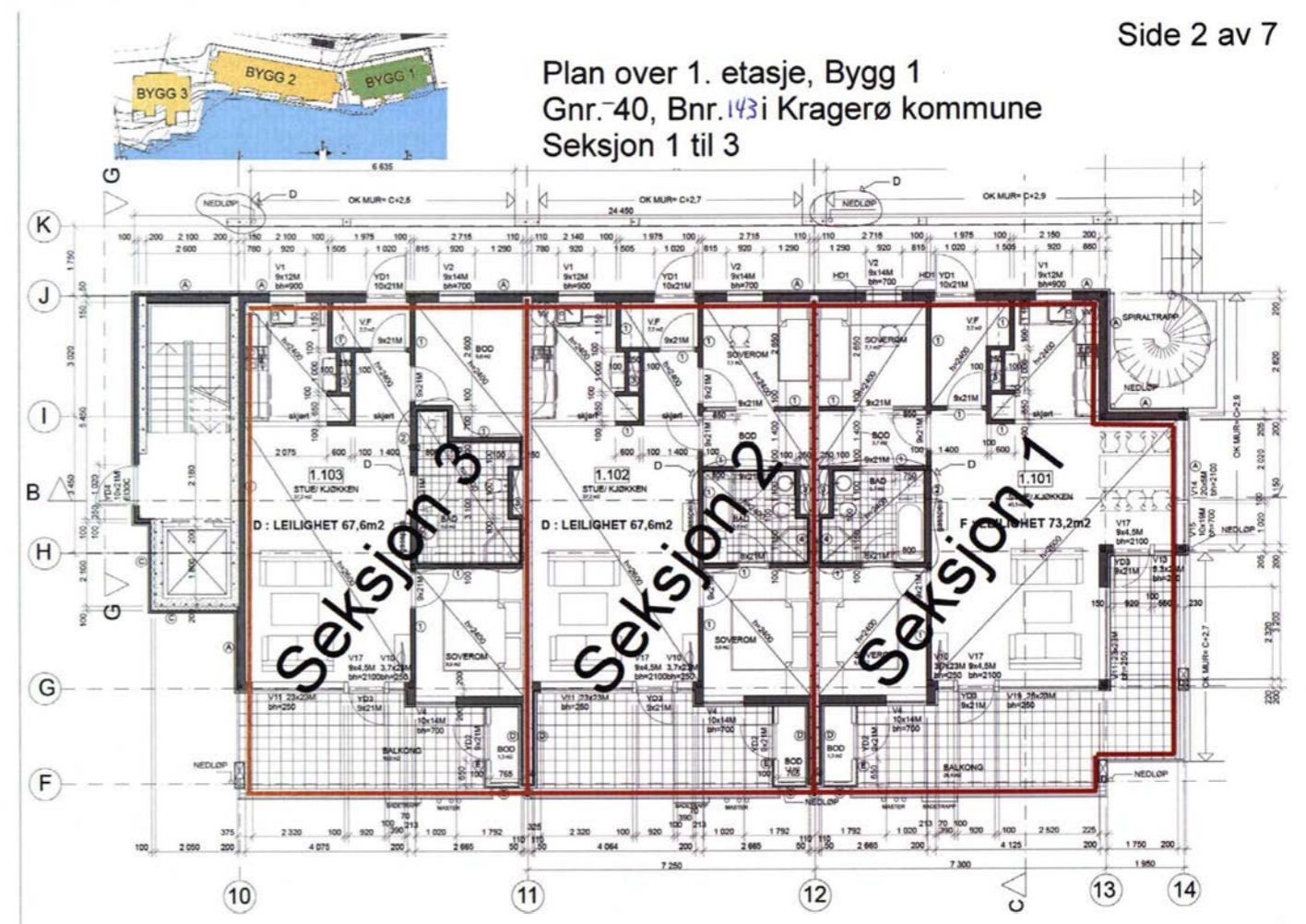
Side 5 av 7



Plan over 2. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr. i Kragerø kommune
Seksjon 15 til 19

Side 6 av 7







Plan over 2. etasje, Bygg 1
Gnr. 40, Bnr.143 i Kragerø kommune
Seksjon 4 til 6

Side 3 av 7



Plan over 3. etasje, Bygg 1
Gnr. 40, Bnr.143 i Kragerø kommune
Seksjon 7 til 9

Side 4 av 7





Plan over 1. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr. 143 i Kragerø kommune
Seksjon 10 til 14

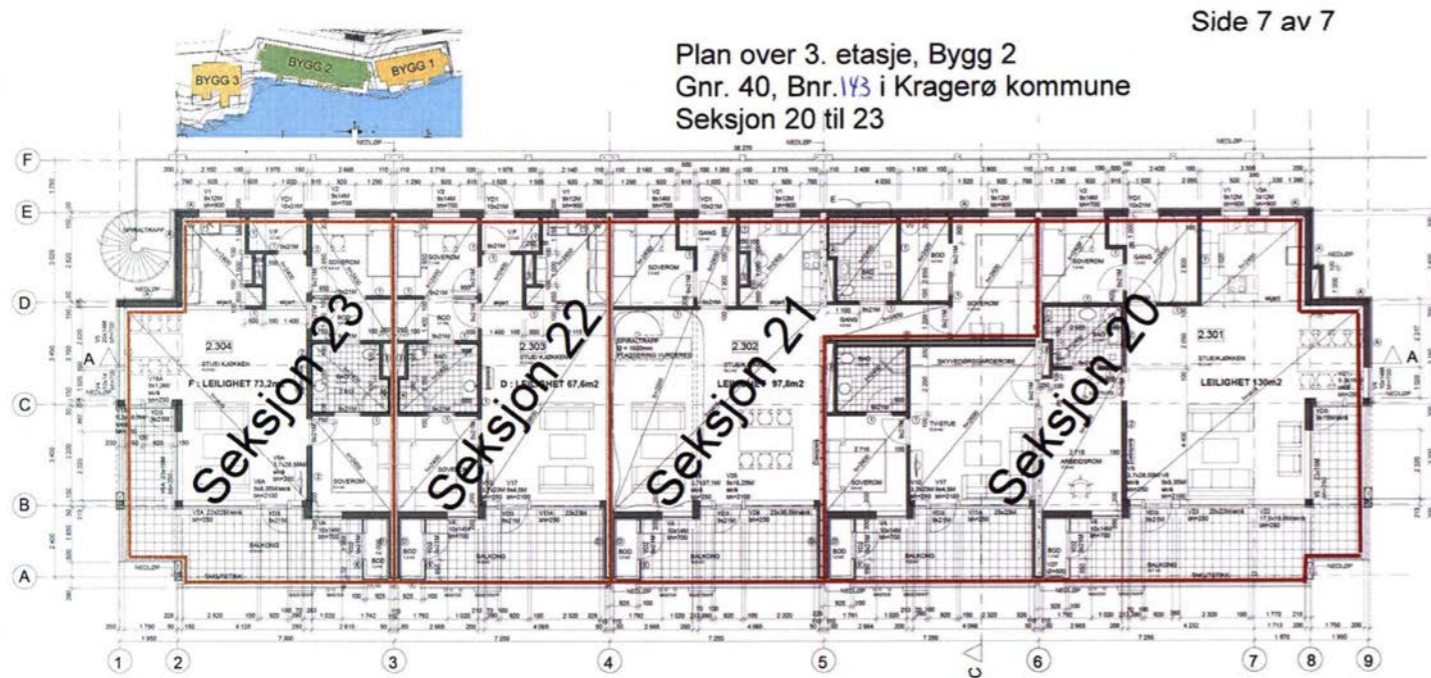
Side 5 av 7



Plan over 2. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr. 143 i Kragerø kommune
Seksjon 15 til 19

Side 6 av 7





E3



FASADE MOT SYD



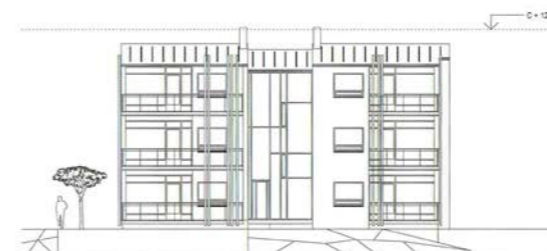
FASADE MOT SYD

SMS sms arkitektur as
 Siv. ark. MNAL, NPA
 vestre strandgate 42
 no-4852 kristiansand
 tlf +47 38 50 70 20
 faks +47 38 50 70 21
 sms@sms-as.no
 www.sms-as.no

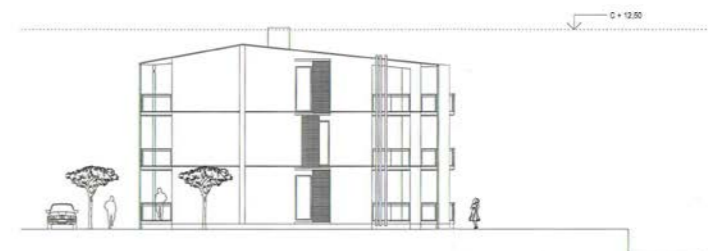
Prosjekt: 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
 SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

| | | | |
|--------|----------|-------|----|
| Date: | 16.10.06 | Sign: | TO |
| Skala: | 1:200 | Rev: | |

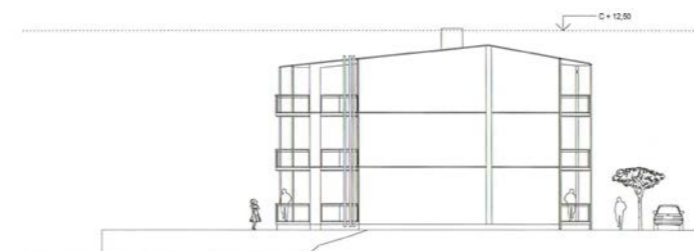
E1



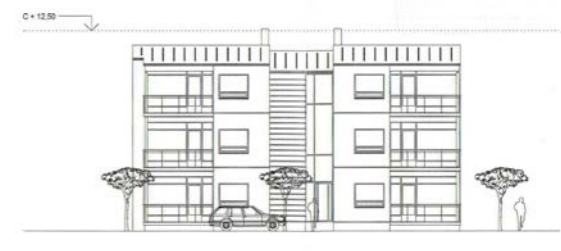
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

SMS sms arkitektur as
 Siv. ark. MNAL, NPA
 vestre strandgate 42
 no-4852 kristiansand
 tlf +47 38 50 70 20
 faks +47 38 50 70 21
 sms@sms-as.no
 www.sms-as.no

Prosjekt: 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
 SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

| | | | |
|--------|----------|-------|----|
| Date: | 16.10.06 | Sign: | TO |
| Skala: | 1:200 | Rev: | |

E5

SNITT

FASADE MOT ØST

| | | | | | |
|---|--|-------|----------|-------|----|
| sms arkitektur as Skv. ark. MNAL, NFA vestre strandgate 42 no-4652 kristiansand www.sms-as.no | Tegn. tittel: 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date: | 16.10.06 | Tegn: | TO |
| | | Skal: | 1:200 | Rev: | |

E2

SNITT

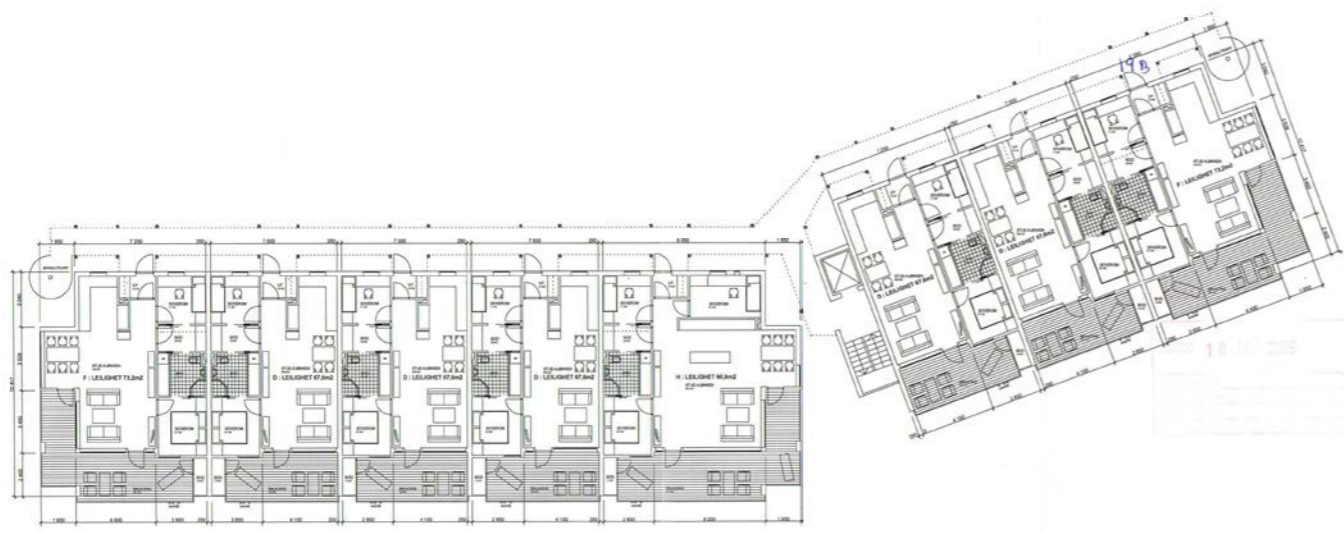
PLAN 3. ETASJE

PLAN 2. ETASJE

PLAN 1. ETASJE

| | | | | | |
|---|--|-------|----------|-------|----|
| sms arkitektur as Skv. ark. MNAL, NFA vestre strandgate 42 no-4652 kristiansand www.sms-as.no | Tegn. tittel: 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date: | 16.10.06 | Tegn: | TO |
| | | Skal: | 1:200 | Rev: | |

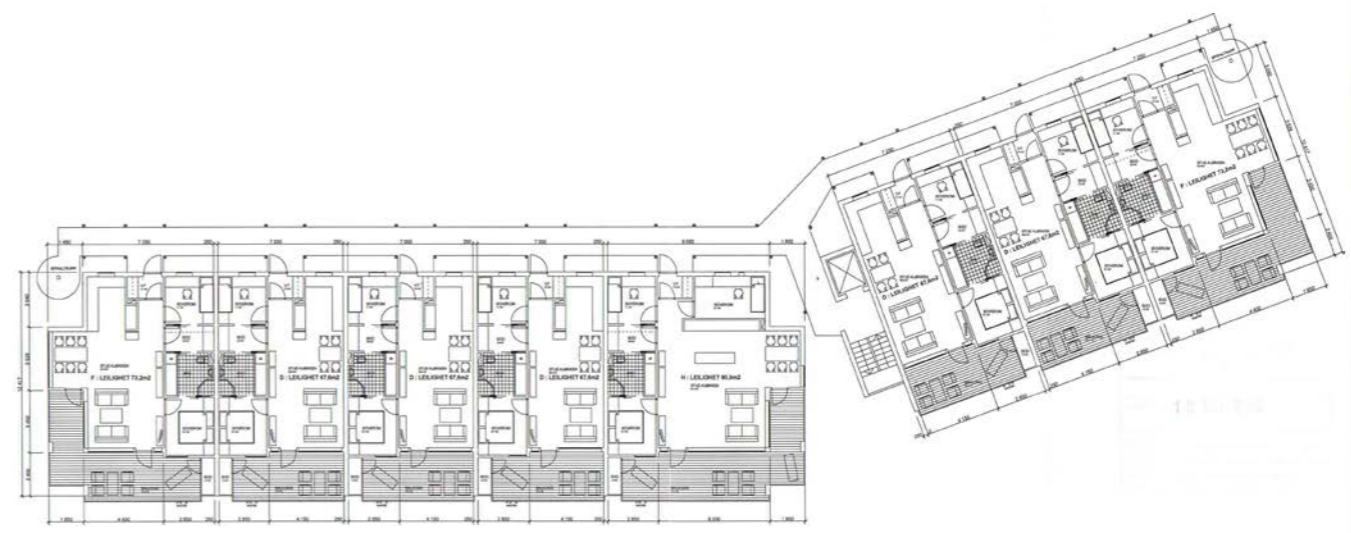
E6



PLAN 1. ETASJE

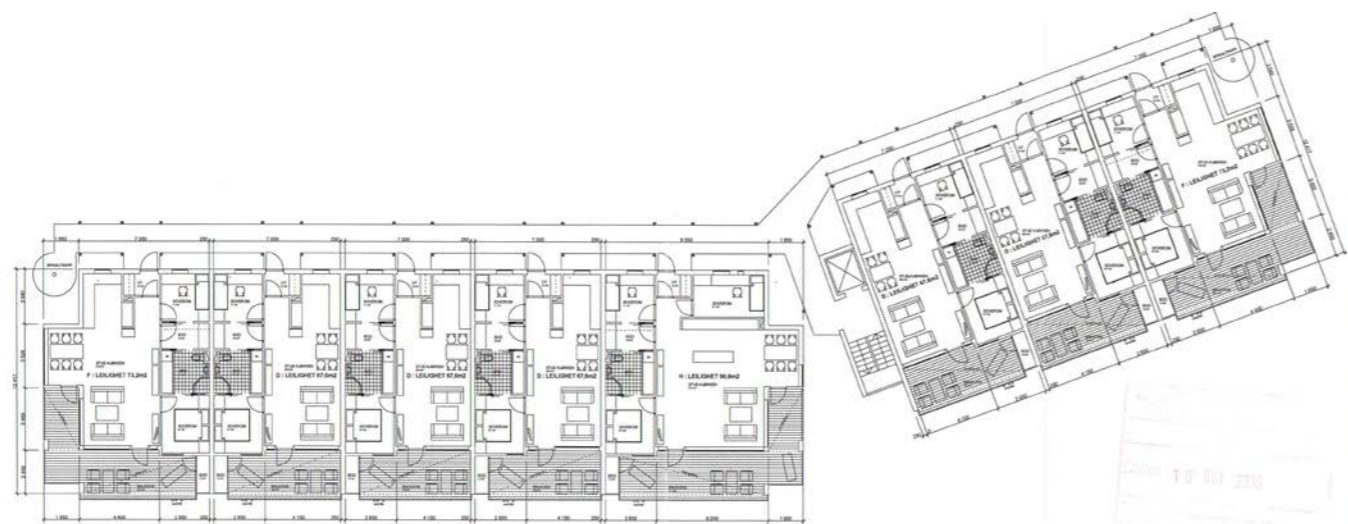
| | | | | | |
|---|---|------|----------|-------|----|
|  sms arkitekter as Sve ark. KMSAL, NPA vestre strandgate 42 no-4512 kristiansund www.sms-as.no | Tegningstittel 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date | 16.10.06 | Tegn: | TO |
| | | Måst | 1:200 | Rev: | |

E7



PLAN 2. ETASJE

| | | | | | |
|---|---|------|----------|-------|----|
|  sms arkitekter as Sve ark. KMSAL, NPA vestre strandgate 42 no-4512 kristiansund www.sms-as.no | Tegningstittel 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date | 16.10.06 | Tegn: | TO |
| | | Måst | 1:200 | Rev: | |

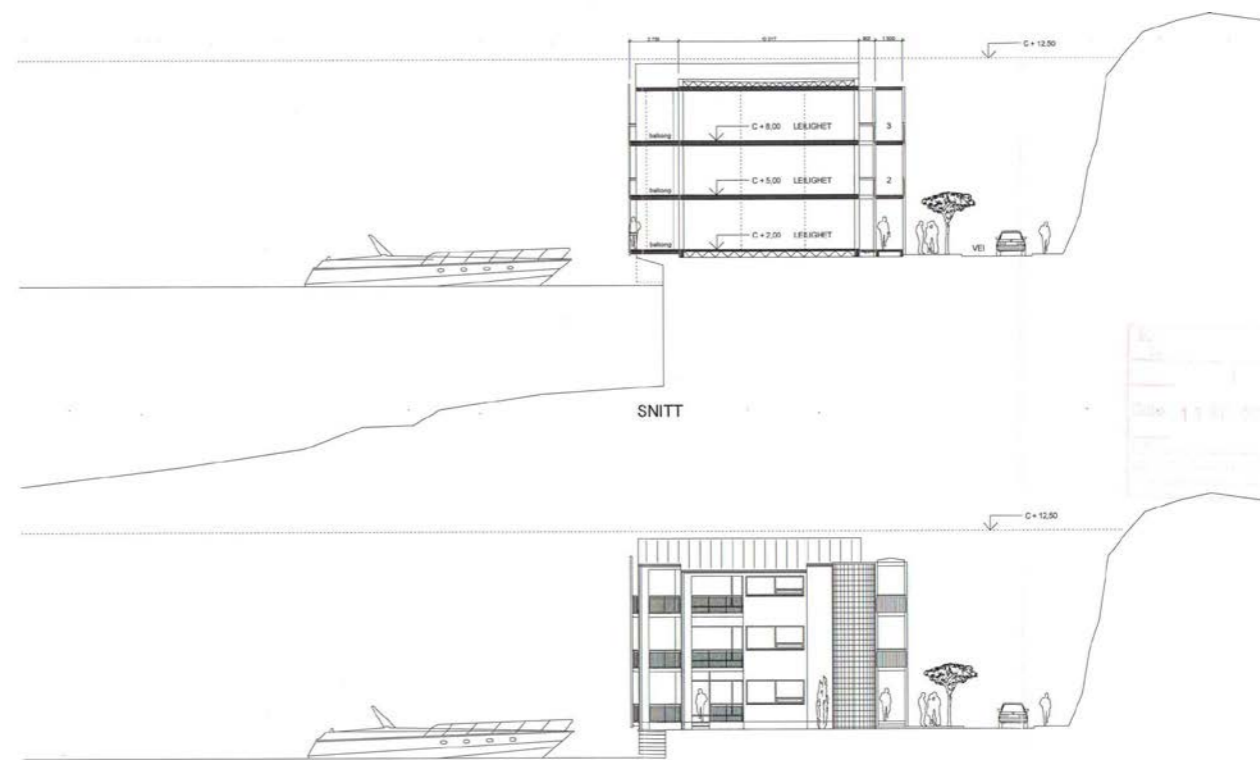


PLAN 3. ETASJE

SMS sms arkitektur as
 Div ark. ANMÅL NPA
 vestre strandgate 42
 no-4812 kristiansand
 tlf +47 38 10 70 20
 faks +47 38 10 70 21
 sms@sms-as.no
 www.sms-as.no

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
 SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

| | | | |
|-------|----------|-------|----|
| Date: | 16.10.06 | Sign: | TO |
| Skal: | 1:200 | Rev: | |



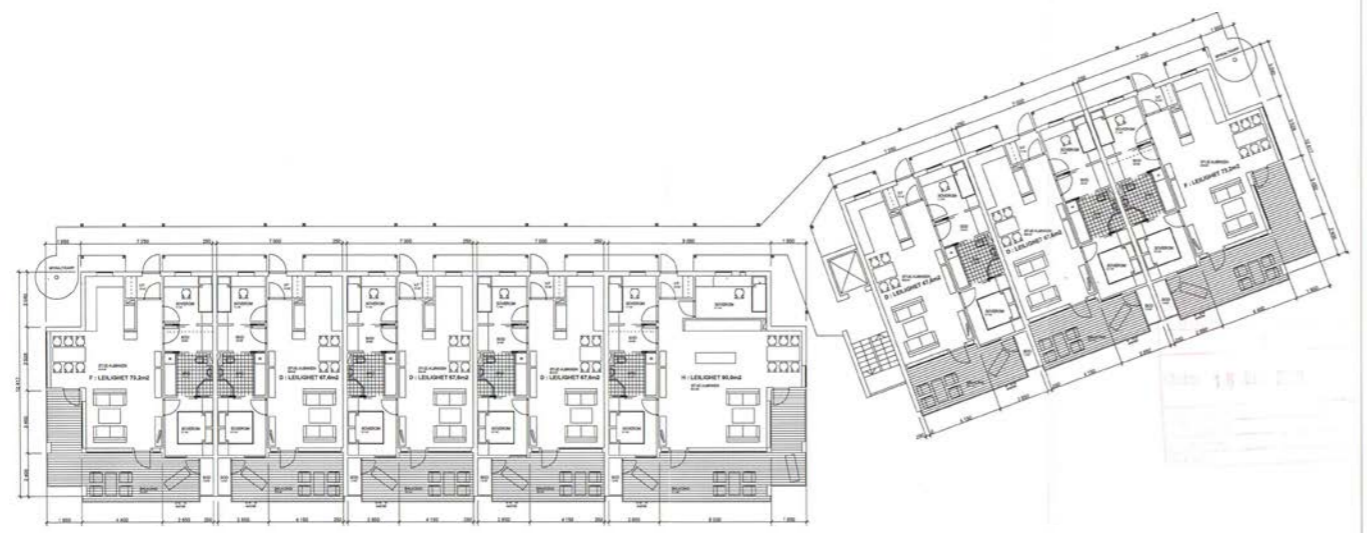
SNITT

FASADE MOT ØST

SMS sms arkitektur as
 Div ark. ANMÅL NPA
 vestre strandgate 42
 no-4812 kristiansand
 tlf +47 38 10 70 20
 faks +47 38 10 70 21
 sms@sms-as.no
 www.sms-as.no

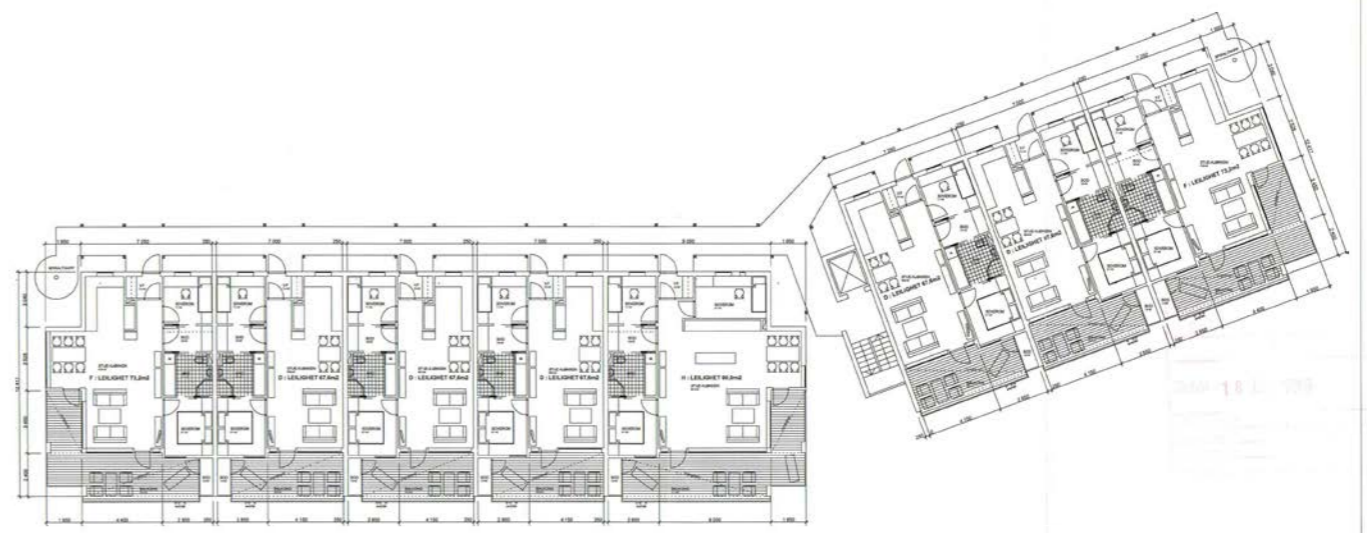
24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
 SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

| | | | |
|-------|----------|-------|----|
| Date: | 16.10.06 | Sign: | TO |
| Skal: | 1:200 | Rev: | |



PLAN 2. ETASJE

| | | | |
|--|---|------------------|-------------|
|  sms arkitektur as SW ark. MÅNÅL, NPK vestre strandgate 42 no-4612 kristiansand www.sms-as.no | Tegningstittel 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date 16.10.06 | Tegn. TO |
| | | Måst. 1:200 | Rev. |



PLAN 3. ETASJE

| | | | |
|--|---|------------------|-------------|
|  sms arkitektur as SW ark. MÅNÅL, NPK vestre strandgate 42 no-4612 kristiansand www.sms-as.no | Tegningstittel 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date 16.10.06 | Tegn. TO |
| | | Måst. 1:200 | Rev. |

E4

FASADE MOT NORD

FASADE MOT NORD

EDV. MUNCHSVEI 5

| | | | |
|--|--|----------------|----------|
| sms arkitektur as Siv ark. MNAL, NPA vestre strandgate 42 no-4652 kristiansand www.sms-as.no | 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date: 16.10.05 | Tejn: TO |
| | | Mål: 1:200 | Rev: |

E1

FASADE MOT SYD

FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

FASADE MOT NORD

| | | | |
|--|--|----------------|----------|
| sms arkitektur as Siv ark. MNAL, NPA vestre strandgate 42 no-4652 kristiansand www.sms-as.no | 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS | Date: 16.10.06 | Tejn: TO |
| | | Mål: 1:200 | Rev: |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

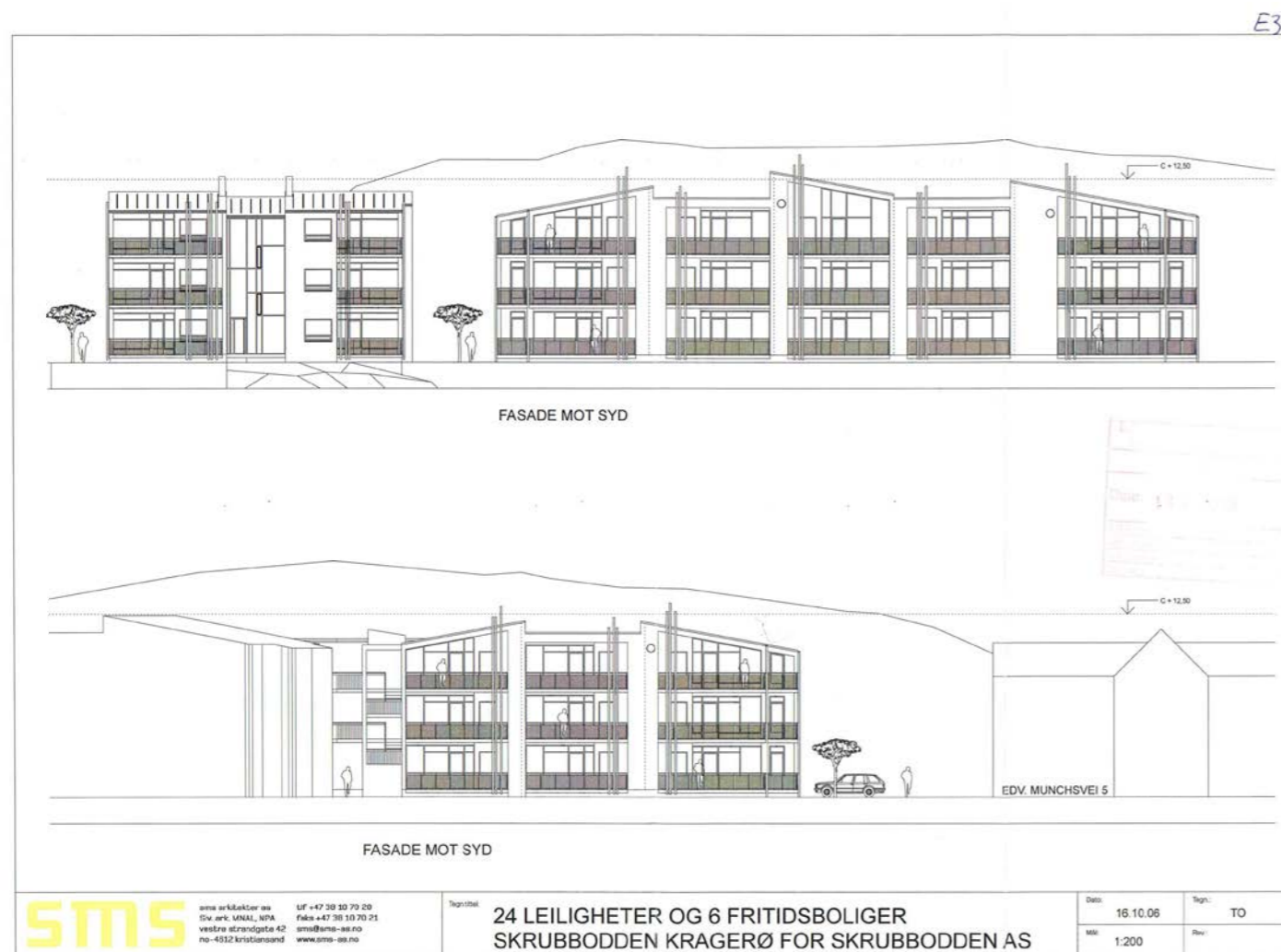
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

aktiv.

+



**SOS
BARNEBYER**



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Reti skal være retti. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Edvard Munchs vei 7D
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre