



Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre





Dalig 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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 28C, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Kirkegata 28B

Selveierleilighet i sentrum med god takhøyde, uteplass og mulighet for parkering - leiligheten ligger i 3. etasje i Juellgården, og ble innvendig totalrenovert siste halvdel av 2023. Den har egen inngang fra felles uteområde og inneholder: Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og teknisk rom. I tillegg disponerer leiligheten en stor bod i nabobygget øst for leiligheten. Boden samt én parkeringsplass som leies av Skagerrak Sparebank.

Leiligheten ligger svært sentral til, nederst i Kirkegata ved Torvet. På utsiden av døren fører trapper deg ned til Kragerøs sjarmerende kaféer, restauranter og nisjebutikker. Det er kort avstand til barnehage, Family treningssenter og Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse, samt svømmehall.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 88 490,-	Gnr./bnr.	Gnr. 32, bnr. 423
Total ink omk.:	Kr 3 578 490,-	Snr.	2
Felleskostn.:	Kr 1 283,-	Oppdragsnr.:	1302240010
Selger:	Skagerrak Sparebank		

Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1884
P-rom/BRAi:	102/102 m ²
Tomtstr.:	270 m ²
Soverom:	2

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Arealrapport	34
Energiattest	39
Nabolagsprofil.....	39
Vedtakter	44
Ferdigattest	49
Gjennomføringsplan.....	50
Vedtak bruksendring	53
Matrikelbrev	60
Seksjonering tinglyst	68
Seksjonering, plan VA og tilkomst	77
Reguleringsbestemmelser til detaljregulering.....	78
Arealplankart	84
Tinglyste bestemmelser - dok 722360 og 722378.....	85
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRAi 102 kvm

P-rom 102 kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 102 kvm

Primærrom

1. etasje: 102 kvm Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad.

Tomtetype

Eiet for sameiet.

Tomtestørrelse

270 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten til sameiet består kun av arealet hvor bygget er plassert, og er i målebrev oppgitt til å være ca. 270kvm. Inngangsparti, parkeringsareal o.l ligger på Skagerrak Sparebank sin eiendom. Det er laget en liten uteplass på sørsiden av bygget. Leiligheten eier ikke, men disponerer denne uteplassen eksklusivt. Vedlikeholdsansvaret må således også antas å ligge på eier av denne seksjon. Tilgangen til leilighetene er via banktrappene. Ved ønske om leie av parkering vil adkomst i tillegg være via parkeringsplass og sti ned til leilighetene.

Målebrev ligger vedlagt i prospekt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentral til, nederst i Kirkegata ved Torvet. På utsiden av døren fører trapper deg ned til Kragerøs sjarmerende kaféer, restauranter og nisjebutikker. Det er kort avstand til barnehage, Family treningssenter og Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse, samt svømmehall.

En liten spasertur fra leiligheten finner man også det gamle kystfortet Gundersholmen, som i dag er et friområde med sandstrand, gressplen og saltvannsbasseng, samt en kiosk/kafe som er åpen på sommertid. Det er også lett tilgang til fergekaia som bringer deg enkelt ut til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekrivelse.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje i Juellgården. Denne gamle gården har fra 1884 utgjort vestredel av bygningsmassen tilhørende Skagerrak Sparebank. Næringsdelen går over 2 plan og leies av Aktiv Eiendomsmegling, i 3 etasje er det to leiligheter og en i 4. etasje. Det er primært forretninger og leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Innhold

Leiligheten har alt på en flate og inneholder: Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en stor bod i nabobygget øst for leiligheten. Boden samt én parkeringsplass som leies av Skagerrak Sparebank. Se mer info under "andre utgifter".

Standard

Leiligheten ligger i 3. etasje i Juellgården, og ble innvendig totalrenovert siste halvdel av 2023. Den har egen inngang fra felles uteområde.

Enheten fremstår innbydende med lyse overflater og pene laminatgulv. Det er god takhøyde i alle rom og delvis åpen løsning til kjøkken. Både kjøkken og gang har spotter i himling. Takhøyden i stuen skiller seg ut, og er målt til ca. 3 meter. Original stukkatur og mønster i himling er bevart. Store vindusflater mot både øst og vest. Fra stuen er det sjøgløtt mot Bærøyfjorden og fin utsikt utover torvet.

Kjøkkenet har en stilren innredning av folierte, gråmatte fronter og med laminat benkeplate. Det er satt inn integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll / frys. På kjøkkenet er det god plass til et spisebord. Det er to romslige soverom i leiligheten, begge plassert mot nordvest. Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet inneholder vegghengt wc, håndvask med underskuffer, dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Ved inngangen til badet er det et teknisk rom, her er det fordelingsskap for vann, varmtvannsbereder og brannsentral for vanntåkeanlegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger (2023)

Leiligheten er totalrenovert innvendig med nytt bad, nytt kjøkken, nye overflater samt nytt elektrisk anlegg og nye rør. Enheten har fått egen inngang og derav ny inngangsdør. Det er montert nytt vanntåkeanlegg i leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i bygget og mulighet for TV/internett gjennom Altibox.

Parkering

Leietaker har rett til leie av parkeringsplass for kr. 500,00 pr. mnd. I tillegg kommer eventuelle kostnader for snørydding. Leietaker har også rett til leie av bod for kr. 500,00 pr. mnd. Utleier er Skagerrak Sparebank. Leien blir justert etter endringer i konsumprisindeksen den 1. januar hvert år.

Forsikringsselskap

Sameiet er forsikret via Eika forsikring

Polisenummer

7114649

Diverse

Det er montert vannmåler i leiligheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Da leiligheten nylig er gjort om fra lager/kontor til leilighet, er det ikke historikk på strømforbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør ca. 23.000,- pr. år 2024.

Disse inkluderer vann, kloakk, renovasjon og eiendomsskatt. Leiligheten har vannmåler, så avgiftene vil variere med forbruket.

Andre utgifter

Strøm, TV/internett og innboforsikring.

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

97/629

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer utvendig forsikring av bygget, felles brannvarsleranlegg til 110-sentralen samt noe avsetning til fremtidige kostnader.

Disponible midler for sameiet utgjør kr. 18.645,- pr. 31.12.2023. Fra oktober 2023 er det budsjettert med avsetning vedlikehold / kostnader kr. 50.000,- pr. år for sameiet. Dette beløpet fordeles etter sameiebrøken og er inkludert i fellesutgiftene pr. mnd. For denne leiligheten utgjør avsetning til vedlikehold kr. 7500,- pr.år.

Det er ikke planlagt noen oppgraderinger i nærmeste fremtid. Fasade mot sør er nylig pusset opp og det er satt på ny pipehatt. Takstein og takpapp er fra 80-tallet, men undertaket er originalt. Det er to gamle takvinduer som er blendet igjen over takpappen. Bilde kan fåes ved henvendelse megler.

Se vedlagt budsjett i salgsoppgaven.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1283,-

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Kirkegata 28 A-C

Organisasjonsnummer

930226025

Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner, hvorav næringsdelen i 1. etasje og 2. etasje som leies av Aktiv Eiendomsmegling. I 3. etasje er det to leilighetsseksjoner og i 4. etasje er det en leilighetsseksjon.

Sameiet har ingen forretningsfører, men det føres et enkelt regnskap.

Regnskap/budsjett

Budsjett ligger vedlagt i prospekt.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i prospektet. Disse beskriver sameiebrøken til de ulike seksjonene, samt hvem som har signaturrett på vegne av sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 423, seksjonsnummer 2 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3814/32/423:

Det ligger flere tinglyste jordskiftesaker under heftelser på leilighetens grunnbok. Disse har fulgt med fra hovedbølet når bygget ble seksjonert. Dokumentene er av ingen relevans, men kan bestilles fra kartverket ved henvendelse megler. Heftelsene vil ikke bli slettet og pantehavere vil få prioritet bak disse.

13.09.2022 - Dokumentnr: 1018109 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/629

01.07.2022 - Dokumentnr: 722378 - Erklæring/avtale

Denne erklæringen går ut på at Kragerø kommune

ikke har ansvar for eventuelle skader på banktrappene som følge av arbeider på rom under banktrappene / arbeider under bakkeplan.

01.07.2022 - Dokumentnr: 722360 - Bestemmelse

om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:32 Bnr:94

Bestemmelse om vedlikehold

Dette dokumentet hefter i eiendommen gnr. 32, bnr.

94, eid av Skagerrak Sparebank. Dokumentet gis

gnr. 32, bnr. 423 adkomstrett over gnr. 32, bnr. 94,

samt rett for bnr. 423 til å utføre nødvendig

vedlikehold på bygget fra gnr. 32, bnr. 94.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.01.2024.

Ferdigattesten ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger ikke opprinnelige tegninger fra 1884.

Det foreligger kun tinglyst seksjonering med tegninger samt oppdatert plantegning på leiligheten fra mars 2022, mottatt av Skagerrak sparebank.

Plantegningen stemmer godt med dagens løsning, dog er to av de tre soverommene omgjort til ett større soverom og det er laget et teknisk rom ved badet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Kragerø Sparebank med arealformål bolig/forretning/kontor, og innenfor hensynssone "bevaring kulturmiljø".

I kommunedelplan for Kragerø sentrum ligger eiendommen i et område med sentrumsformål,

også med angitt hensynssone "bevaring av kulturmiljø" (H570). Dette er en sone med særlige hensyn og bevaring av kulturmiljø omfatter bygninger, haver, parker, friområder, veier/gater, stier og utstyr som belysning, gjerder, trapper o.a. Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssone H570-bevaring kulturmiljø, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før behandling i kommunen. Endringer og oppføring av bygninger skal skje slik at det ikke bryter med bebyggelsens særpreg eller det omkringliggende bygningsmiljøet. I kommuneplanen står det at detaljreguleringsplan skal gjelde foran kommuneplan, der disse måtte avvike.

Reguleringsbestemmelser og kart ligger som vedlegg til salgsoppgave. Detaljreguleringsplan kan fåes ved henvendelse megler. Sentrumsplan med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

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 har boplikt. Kjøper trenger ikke søke konsesjon, men må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal

benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Nyoppført bolig etter avhendingsloven:

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 21.12.2023. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (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))

88 490 (Omkostninger totalt)
98 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
101 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 591 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 88 490,-

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 62.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 11.650,-. Utleggene omfatter fotopakke, digitalt stylede bilder og oppgjørskostnad. I tillegg kommer kostnader til finnannonse, trykte prospekter, KV-annonse, digitale signeringer, kommunale opplysninger kr. 14.800,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler

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

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
24.01.2024



Nyoppusset selveierleilighet
i sentrum.
(Digital styling)



Leiligheten ligger svært sentral til,
nederst i Kirkegata ved Torvet.





Leiligheten ligger i 3. etasje i Juellgården, og ble innvendig totalrenovert siste halvdel av 2023. Den har egen inngang fra felles uteområde.

Det er laget en liten uteplass på sørsiden av bygget. Leiligheten eier ikke, men disponerer denne uteplassen eksklusivt.





inneholder:
Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2
soverom og teknisk rom.



Enheten fremstår innbydende med lyse overflater og pene laminatgulv.
Det er god takhøyde i alle rom og delvis åpen løsning til kjøkken.
Takhøyden i stuen skiller seg ut, og er målt til ca. 3 meter.
Original stukkatur og mønster i himling er bevart.
(Digital styling)



Fra stuen er det sjøutsikt/sjøgløtt mot Bærøyfjorden.



Kjøkkenet har en stilren innredning av folierte, gråmatte fronter og med laminat benkeplate.
Det er satt inn integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
På kjøkkenet er det god plass til et spisebord.
(Digital styling)



Det er to romslige soverom i leiligheten, begge plassert mot nordvest.
(Digital styling)



Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet inneholder vegghegt wc, håndvask med underskuffer, dusjnisse og opplegg for vaskemaskin.

Ved inngangen til badet er det et teknisk rom, her er vannskap og varmtvannsbereder plassert.

Plantegning

3. etasje

Kirkegata 28



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.

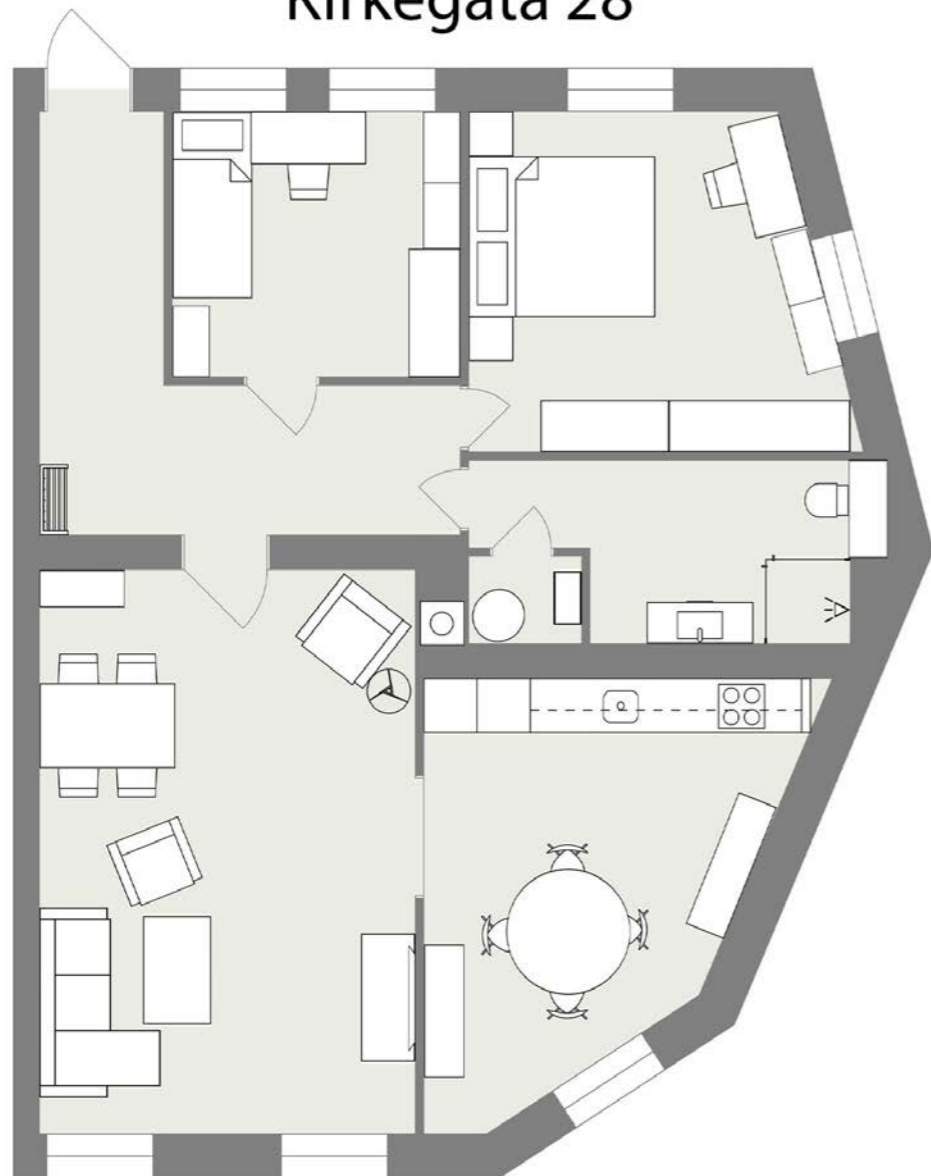
aktiv.

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

Plantegning

3. etasje

Kirkegata 28



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.



Kirkegata 28 C, 3770 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 32, bnr. 423, snr. 1



Befaringsdato: 26.01.2024

Rapportdato: 29.01.2024

Oppdragsnr.: 12441-1872



Gyldig rapport
29.01.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

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



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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Kevin Nielsen

post@ktakst.no

915 50 213



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
26.1.2024	12:00:00	14:00:00	Kevin Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	32	423		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Kirkegata 28 C							
Hjemmelshaver Skagerrak Sparebank, Kragerø Kommune							

Beskrivelser

Areal

Leiligheten har areal lik 102m² BRAi, og består av gang, sov 1,2, bad/vaskerom og kjøkken.

Forutsetninger

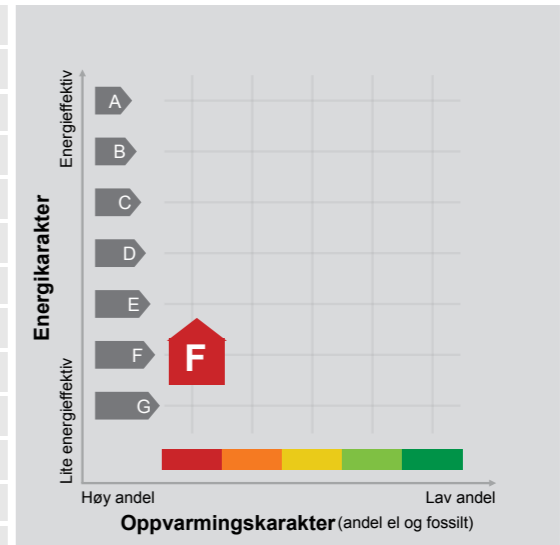
Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Denne rapport omhandler kun arealmåling.

Adresse	Kirkegata 28A
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	423
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15615729
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	64529177-1200-4a2b-b203-0316e7601628
Dato	22.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

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

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

JA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse

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

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

JA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

På det store soverommet er det en liten skade øverst til høyre i vinduet mot SkagerrakSparebank

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke 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.

Initialer selger:

MA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

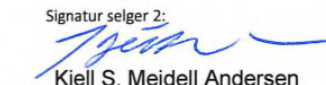
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 23.01.2024	Sted Kragerø
-----------------	--------------

Signatur selger 1: _____

Signatur selger 2:

 Kjell S. Meidell Andersen

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEGATA 28 A-C

§ 1 Navn:

Eierseksjonssameiet Kirkegata 28 A-C grunnboksbetegnelse Gårdsnummer 32, Bruksnummer 423 i 3814 Kragerø kommune.

Sameiet består av en næringsseksjon, snr 1, samt 3 boligseksjoner, snr 2-4.

§ 2 Styret:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 personer, herav en leder, som alle velges av årsmøtet.

§ 2 Møteledelse og flertallskrav:

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameie velger en annen møteleder.

Hver seksjonseier har sin stemme ut fra sameiebrøken.

Sameiebrøken er følgende:

Seksjon nr. 1: 332/629 del = 53%, (Kirkegata 28C)

Seksjon nr. 2: 97/629 del = 15%, (Kirkegata 28B)

Seksjon nr. 3: 62/629 del = 10% (Kirkegata 28A)

Seksjon nr. 4: 138/629 del = 22% (Kirkegata 28A)

§ 3 Signatur:

Styrets leder sammen med ett styremedlem.

§ 4 Særskilt regulering av enkelte utgifter:

Det innvendige sprinkelanlegget i næringsseksjonen og boligseksjon, snr 2, har eierne av disse seksjonene ansvaret for å organisere drift og vedlikehold av, med forholdsmessig fordeling av utgift mellom dem.

§ 5 Øvrige bestemmelser:

Ellers reguleres de enkelte forhold i dette sameie av de enkelte bestemmelse i lov av 16.6.2017 nr. 65 om eierseksjoner.

Ovennevnte vedtekter ble i dag besluttet som gjeldende og bindende for aktuelle eiere av seksjoner i sameiet pr dato for dette årsmøte, samt for respektive seksjonseieres rettsetterfølgere.

Kragerø, 21.10.2022

Møteleder:


Kjell S. Meidell Andersen


Medundertegner av protokoll:


Camilla Martinsen


Side 1 av 2

Vedlegg: Tillatelse datert 6. september 2022 til seksjonering av Kirkegata 28A-C fra Kragerø kommune.

Tiltrådt av følgende seksjonseiere:


Snr 1 Skagerrak Sparebank
Kjell S. Meidell Andersen


Snr 2 Skagerrak Sparebank
Kjell S. Meidell Andersen


Snr 3 Tobias Lund/Camilla Martinsen


Snr 4 Tom Axelsen

Vedlegg: Tillatelse datert 6. september 2022 til seksjonering av Kirkegata 28A-C fra Kragerø kommune.

Side 2 av 2



Skagerrak Sparebank
Postboks 24
3995 STATHELLE

Deres ref. Vår ref.
21/07349-11

Dato
06.09.2022

Gbnr. 32/423 - Tillatelse til seksjonering, Kirkegata 28A - C

Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

- Med hjemmel i eierseksjonsloven § 13 tillates eiendommen seksjonert i henhold til søknad mottatt 16.11.2021 med korrigerede tegninger mottatt 11.08.2022 og 02.09.2022.

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter bestemmelsene i forvaltningsloven.

Saksopplysninger:

Eiendommen som søkes seksjonert er fradelt som anleggseiendom grunnet at banktrappa er kommunal. Dermed står Kragerø kommune oppført som hjemmelshaver til 1/10 av eiendommen. Bygningen består av kontorlokaler i 1. og 2 etg., samt 2 leiligheter i 3. etg. og en i 4. etg. Det er i vedtak den 02.09.2022, sak 22/01206-2, gitt tillatelse til å bruke 3. etg. fra 1 til 2 leiligheter.

Alle seksjonene har adkomst fra gbnr. 32/94. Det er tinglyst adkomstrett over gbnr. 32/94 samt rett for gbnr. 32/423 til å stå på gbnr. 32/94 for å utøve vedlikehold av bygningen.

Gnr/bnr/snr:	Formål:	Sameiebrøk:
32/423/1	Næring	332/629
32/423/2	Bolig	97/629
32/423/3	Bolig	62/629
32/423/4	Bolig	138/629

Seksjon 1 får adresse Kirkegata 28C, Seksjon 2 får adresse Kirkegata 28B og seksjonene 3 og 4 får adresse Kirkegata 28A.

Vi mottok ny plantegning av seksjon 1 den 02.09.2022 samt anmodning om å rette punkt 4 i skjemaet vedrørende størrelsen på brøken.

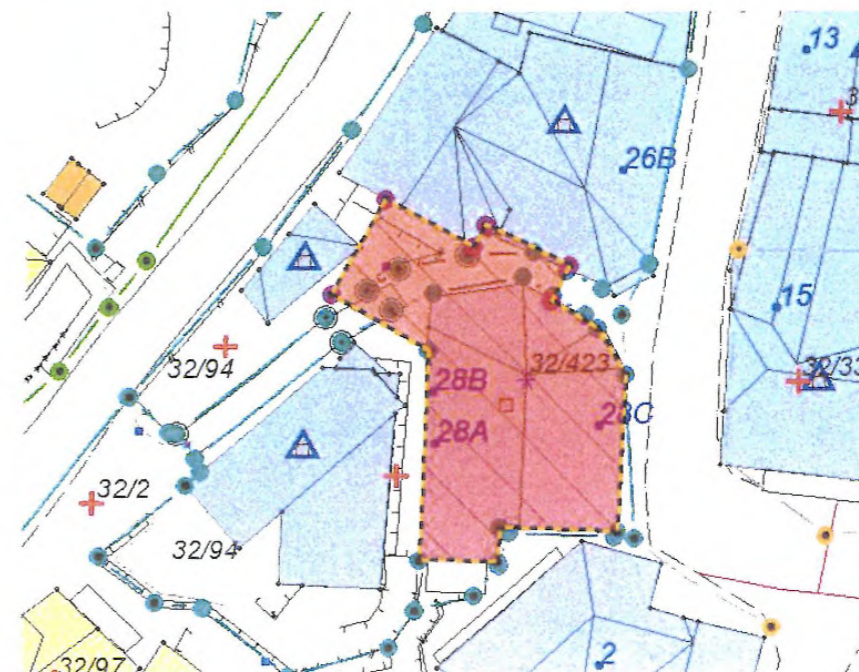
Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 2655 01
43800
Org.nr.: 963 946 902

Ingen av seksjonene har tilleggsareal bygning eller grunn.



Planstatus:

Omsøkt tomt ligger innenfor detaljreguleringsplan for Kragerø Sparebank Kirkegata 24, 26A, 26B og 28 vedtatt 25.09.2014 og er regulert til bolig/forretning/kontor. I kommunedelplan for sentrum er området regulert til sentrumsformål. Parkeringskravet er ivarettatt jf. reguleringsbestemmelsene til overnevnte plan, samt frikjøp av parkeringsplasser.

Gebyr

Faktura for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Seksjoneringen sendes til tinglysing etter at klagefristen har utløpt.

Dette vedtaket kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med vennlig hilsen


Beathe With
Kommunalsjef

Hilde J. Skindalen
Ingeniør
99205782

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: Kragerø kommune v/tomteforvaltning, Pb. 128, 3791 KRAGERØ
Skagerrak Sparebank, Postboks 24, 3995 STATHELLE

Kopi til: Arkitekthuset Kragerø AS, P.A. Heuchsgate 25, 3770 KRAGERØ
Kragerø sparebank - Kjell Andersen, Pb. 68, 3791 KRAGERØ

 Kragerø kommune Bygg og areal	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/1264
--	--

Ansvarlig søker: Arkitekthuset Kragerø As P.A.Heuchs gate 25 3770 Kragerø	Tiltakshaver: Skagerrak Sparebank 3995 Stathelle
---	---

Ferdigattest gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	32	94		

Tiltakets/byggets art

Vedtaksdato	Saksnr
19.01.2024	23/8776-3 Ferdigattest
02.09.2022	22/01206-2 Tillatelse til tiltak

Dato for søknad om ferdigattest:	22. desember 2023
---	-------------------

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato 19.01.2024	Underskrift Angelica Maria Talley <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
-------------	---------------------------	--

Gebyr

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	Versjonsnr.
	G 0	1 av 1	3

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker		Organisasjonsnummer		Tiltaksklasse	Dato.	Signatur, ansv. søker
ARKITEKHUSET KRAGERØ AS		980671860		1	21.12.2023	
Elendom/byggetid	Gnr.	Bnr.	Festn.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune
	32	423	0	0		Kragere
Adresse		Postnr.	Poststed			
Kirkegata 28		3770	Kragere			



Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollert klæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsetnings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO (G1)	Arkitekturprosjektering	1	ARKITEKHUSET KRAGERØ AS, 980671860		07.03.23			X
PRO (G2)	Brannkonsept	1	SWECO NORGE AS, 967032271		14.03.22			X
PRO (G4)	Sprinkleranlegg	1	GO SPRINKLER AS, 998235677		03.10.23			X
UTF (G3)	Bygningsmessige arbeider	1	GANITT ENTREPRENØR AS, 958672411				06.12.23	X
UTF (G5)	Sprinkleranlegg	1	HJALLUM AS, 912681602				18.12.23	X

Blankett 5185 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.10.2020

E-1

Tegn.nr: 2531.261
 PLAN 3. ETG. NY INNGANGSDØR

NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning

Index/Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
	SØKNAD		Prosjektnr: 2531.2
FASADEENDRING- NY BRUKSENHET KIRKEGATA 24- 28			
KRAGERØ SKAGERAK SPAREBANK			
G/BNR 32/94			
PLAN 3. ETG. NY INNGANGSDØR			
M. 1:100	A3	Tegn.nr: 2531.261	
Dato 02.02.2022			
Finnavn	Sign.	Kontroll	Kontroll
Skagerak Sparebank	03112021 pin	Sign.	Kontroll
ARKITEKHUSET KRAGERØ AS P. A. Heuchsgate 25 3770 Kragere TF: 35 99 33 00 Fax: 35 99 29 80			



Arkitektuset Kragerø AS
P.A. Heuchsgate 25
3770 KRAGERØ

Deres ref. Vår ref.
 22/01206-2

Dato
02.09.2022

Vedtak - gbnr. 32/94, Kirkegata 28 - bruksendring og fasadeendring

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1, JF § 20-3
Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

Gårds- og bruksnummer	32/94 – etter fradeling 32/423
Byggested (adresse)	Kirkegata 28, 3770 Kragerø
Tiltakets type	Bolig
Tiltaks art	Oppdeling og fasadeendring Bygget er fradelt som anleggseiendom og har fått nytt gbnr. 32/423
Bruksareal (BRA)	Ingen endring
Bruttoareal (BTA)	Ingen endring
Bebyggdareal (BYA)	Ingen endring

Vedtak:

- I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges dispensasjon fra krav til uteareal jfr. pbl. § 28-7 og fravik fra bestemmelser i TEK i samsvar med søknad mottatt 13.07.2022.
- I medhold av pbl. § 20-1, jfr. § 20-3 gis det tillatelse til tiltaket, i samsvar med søknad mottatt 30.03.2022.

Kragerø kommune godkjenner tiltaksklassene som er oppgitt på gjennomføringsplanen, datert 29.03.2022.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil ikke bli ettersendt da saksbehandlingsfristen er oversittet.

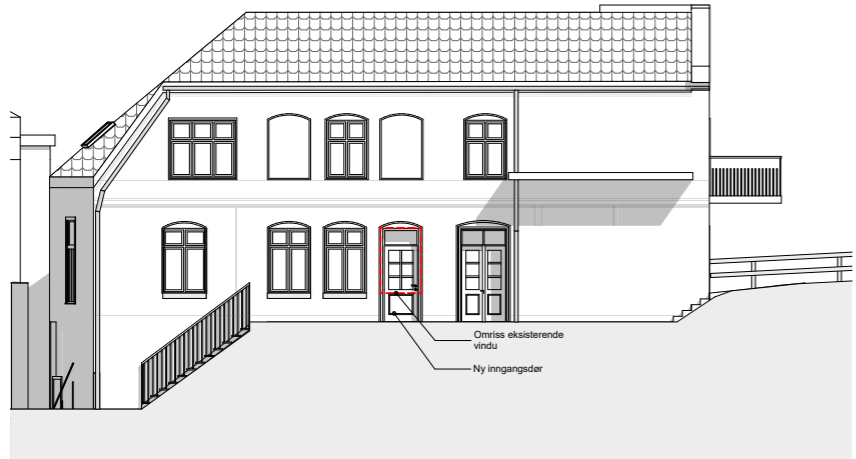
Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

E-2	Tegn.nr: 2531.262	REV. NR.
FASADE		
		
NB! Tegning kan ikke benyttes som arbeidstegning		
Index	Dato	Beskrivelse
SØKNAD		Prosjektnr: 2531.2
FASADEENDRING- NY BRUKSENHET KIRKEGATA 24- 28		
KRAGERØ SKAGERAK SPAREBANK		
G/BNR 32/94		
FASADE		
M. 1:1	A3	Tegn.nr: 2531.262
Dato 02.02.2022		
Filenavn Skagerak Sparebank 03112021.pln	Kontroll prosjekt Sign. Kontroll	Kontroll utførende Sign. Kontroll
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P.A. Heuchsgate 25 3770 Kragerø Tel: 35 98 53 00 Fax: 35 98 29 60		

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Eventuell klage sendes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk jf. pbl. § 23-1 første ledd.

Saksbehandling med begrunnelse for tiltak

Fakta i saken

Juellgården inneholder tre leiligheter. To i 3. etasje og en i 4. etasje. Leilighetene i 3 etasje er ikke tidligere omsøkt og godkjent etter plan- og bygningsloven. Søknaden gjelder disse to leilighetene.

Søknaden gjelder derfor en ettergodkjenning av allerede eksisterende situasjon.

Det søkes om fravik fra TEK hva gjelder bygningens tetthet og isolasjonsverdi ettersom bygården er oppført i siste halvdel av 1800-tallet. Det søkes i tillegg om fravik fra tilgjengelighetskravet da adkomst til leiligheten ikke tilfredsstillter dagens krav. Internt i boenheten er tilgjengelighetskravet tilfredsstillt.

Etter at byggesøknad ble mottatt, ble det oppdaget at omsøkte tiltak betinger dispensasjon fra krav til uteareal. Søknad om dispensasjon ble mottatt 13.07.2022.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommunedelplan, og er regulert til sentrumsformål.

Godkjente tegninger, kart dispensasjonssøknad

Tillatelse er gitt på bakgrunn av tegninger og situasjonskart datert 02.02.2022, samt supplering 13.07.2022.

Naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Kommunen finner at varsel kan unnlates etter pbl. § 21-3, andre ledd da saken kun er formalisering av en etablert situasjon gjennom mange år. Seksjonering/fradeling er naboer allerede varslet om, uten merknader.

Søkers begrunnelse for tiltaket

Boenheter ligger i regulert område, og planen fra 2014 må betegnes som relativt ny. Tiltaket er i tråd med formål, og gir ingen utvidelse av bebygget areal. I reguleringsplan er deler av uteområdet regulert til bolig, noe som tilsier at eiendommens egen tomt mot syd kan benyttes til uteopphold og rekreasjon i tråd med arealplan. På egen eiendom disponerer boligene et opparbeidet uteareal, hvor deler er etablert med takoverbygg.

I tillegg til disponible arealer på egen eiendom, er det flere nærliggende områder som kan benyttes til lek og rekreasjon. Schweigaardsparken ligger ca. 60 meter i luftlinje sydvest, mens Kragerø skole med ballbinge og lekearealer ligger ca. 170 meter i luftlinje fra Kirkegata 28. Kragerø sentrum med umiddelbar nærhet har også små parker og rekreasjonsområder.

Friluftsliv

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket har innvirkning på friluftslivet i området.

Kulturminner

Ingen kjente kulturminner blir berørt av tiltaket.

Faremomenter

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det foreligger ingen kjente faremomenter på eiendommen.

Jordvern/landbruksinteresser

Det foreligger ikke viktige jordvern- eller landbruksinteresser i området.

Natur og miljø

Kommunen kjenner ikke til sårbare naturressurser i området, og det vurderes ikke at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 -12 jfr. § 7 i særlig grad vil bli berørt ved et positivt vedtak.

Infrastruktur

Vei

Tiltaket medfører ingen endring for adkomst-/ eller parkeringssituasjonen på eiendommen.

Vann og avløp

Ingen endring.

Kommunens vurderinger

Rettslig utgangspunkt for kommunens vurdering er plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, samt gjeldende plangrunnlag.

Visuelle kvaliteter

Etter kommunens skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde- og naturlige omgivelser og plassering, jfr. plan- og bygningsloven § 29-2.

Fravik fra tekniske krav

Det er blitt søkt om fravik fra krav til tilgjengelighet og tetthet og isolasjon som er regulert i teknisk forskrift.

Plan- og bygningsloven § 31-2 regulerer de materielle kravene som stilles til tiltak på eksisterende byggverk.

Bestemmelsens fjerde ledd er en unntaksbestemmelse som åpner for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering for å sikre hensiktsmessig bruk uten at alle tekniske krav er oppfylt.

Dersom pbl. § 31-2, 4 ledd skal komme til anvendelse er det følgende tre vilkår som må være tilstede: Det må være *uforholdsmessige kostnader, forsvarlig bruk*, samt at bruksendringen/ombyggingen er *nødvendig* for å sikre hensiktsmessig bruk.

Kravet til tilgjengelighet

Teknisk forskrift kapittel 12 har en del regler om tilgjengelighet, imidlertid har kommunen funnet at det vil være uforholdsmessige kostnader å pålegge krav til tilgjengelighet i et bygg som er oppført i siste del av 1800-tallet. Kommunen har også funnet at personsikkerheten vil bli tilstrekkelig ivaretatt. Etter en konkret vurdering har Kragerø kommune funnet det forsvarlig å unnta fra tilgjengelighetskravet i foreliggende sak, dette ut i fra byggets alder, samt at personsikkerheten blir ivaretatt i forbindelse med adkomsten. Vi finner kravet til tilgjengelighet kan unntas etter pbl. § 31-2, fjerde ledd.



Krav til bygningens tetthet og isolasjonsverdi

Det er søkt om fravik fra krav til bygningens tetthet og isolasjon.

Kommunen er av den oppfatning at for å oppgradere boligen til dagens krav med tanke på isolasjon og tetthet vil dette bli svært kostbart, og nesten umulig å få gjennomført uten å skifte ytterveggene for å få isoleringsgraden etter TEK §§ 14-2 og 14-4.

Vi finner etter en konkret vurdering at søknaden om fravik fra TEK §§ 14-2 og TEK § 14-4 tilfredsstillende til både forsvarlighet og nødvendighet. Det vil også være urimelige kostnader forbundet med en oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.

Kragerø kommune finner å unnta kravene til tetthet og isolasjon som fremgår av teknisk forskrift (TEK) etter pbl. § 31-2, fjerde ledd.

Dispensasjonsvurdering

Det omsøkte tiltaket betinger dispensasjon fra kravet til uteareal etter pbl. § 28-7 jfr. pbl. § 19-2.

Det rettslige utgangspunktet er at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon. Når det søkes om dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er utgangspunktet at tiltaket er forbudt.

I henhold til pbl. § 19-2 første ledd, kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne.

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli tilsidesatt

Hensynet bak pbl. § 28-7, 2 ledd er at uteområdet skal kunne fordre lek og rekreasjon for beboerne. Videre skal uteområdet sikre forsvarlig uteområde i det fri. Utearealet skal være av en viss størrelse i forhold til antall beboere.

I følge forarbeidene vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

På egen eiendom disponerer boligene et opparbeidet uteareal, hvor deler er etablert med takoverbygg. I tillegg til disponible areal på egen eiendom er det flere nærliggende områder som kan benyttes.

Omsøkte bolig ligger innenfor bykjernen av Kragerø, og det vil derfor være utfordringer med å oppnå tilfredsstillende uteareal for beboerne. Imidlertid er det arealer som kan avbøte manglende uteareal på egen grunn, slik som Schweigaardsparken som også kan benyttes til lek og rekreasjon idet fri for beboerne i Kirkegata 28.

Kommunen finner at i utgangspunktet blir bestemmelsen om uteareal tilsidesatt jfr. pbl. § 19-2. Men etter vår vurdering blir imidlertid ikke hensynene vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret er derfor etter vårt syn oppfylt.

Det må videre vurderes om fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

2. Fordelene med å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene

I hovedsak er det de samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt i vurderingen av fordeler og ulemper. Vilkaaret er oppfylt dersom relevante, klare og positive fordeler er «klart» større enn ulempene som dispensasjonen fører til. Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering, må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging.

Slik kommunen ser det er det minimale ulemper med å dispensere fra pbl. § 28-7, 2 ledd, en dispensasjon vil heller ikke være presedensskapende på grunn av boligens beliggenhet innenfor bykjernen.

Fordelen med å gi dispensasjon er at dette vil styrke befolkningsgrunnlaget i Kragerø sentrum. Det framgår både av rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og ATP Telemark at kommunen bør prioritere eksisterende sentrumsområder. En dispensasjon vil bygge oppunder denne målsettingen. Videre er det en fordel at man får utnyttet eksisterende bygningsmasse på en hensiktsmessig måte tilpasset omgivelsene.

Når kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke kan anses vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, er det også vanskelig for oss å se at en dispensasjon i denne konkrete saken medfører tungtveiende ulemper. Momentene i vesentlighetsvurderingen vil her langt på vei bli sammenfallende med vurderingen av fordeler og ulemper.

Kragerø kommune vurderer i denne konkrete saken fordelene som klart større enn ulempene og kan etter en helhetsvurdering være positive til å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen en adgang til å gi dispensasjon, men ikke en plikt. I denne saken mener kommunen at dispensasjon kan og bør gis. Tiltaket oppfyller begge vilkårene i bestemmelsen og det foreligger ikke øvrige hensyn som tilsier at adgangen til å gi dispensasjon ikke bør benyttes i dette tilfellet.

Søknaden innvilges.

Konklusjon

Tillatelse gis. Vedtak fremgår av sakens første side.

Med hilsen

Eirik Carlsten
Fagleder byggesak

Anita Brødreskift
Konsulent - Sweco

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Skagerrak sparebank, Pb. 68, 3791 KRAGERØ

Det gjøres oppmerksom på:

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal kommunen varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- D. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- E. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- G. Hvis tiltaket igangsettes før klagefrist er gått ut eller klagesaken er endelig avgjort, skjer dette på tiltakshavers egen risiko og bekostning.
- H. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- I. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- J. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- K. Det understrekes at alle ansvarsområder skal være belagt med ansvarsrett fra ansvarlige foretak. Foretakene må ha sendt inn signert erklæring om ansvar før arbeid innenfor foretakets ansvarsområde igangsettes, jfr. for øvrig pbl kap. 23 og sak kap. 9 – 12.
- L. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av Kommunestyret.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ
 Gårdsnummer: 32
 Bruksnummer: 423

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.07.2022 kl. 14:01
 Produsert av: Hilde Skindalen
 Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen
 KRAGERØ KOMMUNE
 Krunth. Skindalen

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Anleggseiendom
 Anleggstype: Næring
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 01.07.2022
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		963946902	KRAGERØ KOMMUNE		Postboks 128 3791 KRAGERØ	1 / 10
Hjemmelshaver		937891245	SKAGERRAK SPAREBANK		3995 STATHELLE	9 / 10

Oversikt over teiger/anleggsprosjeksjonsflater

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedflate	Nord	Øst	Høyde	Areal	Volum	Merknader
1	Anleggsprosjeksjonsflate	Ja	6525584	523707	7	272,77 m2	3 493 m3	Under terrenget

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny anleggseiendom ved fradeling	10.05.2022	Tinglyst		05.07.2022	0815skh 13.06.2022
Oppmålingsforretning	Sak 20/08884	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3814 - 32/2		0
		Avgiver	3814 - 32/94		0
		Mottaker	3814 - 32/423		0 3 493

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 15 615 729	Bebygd areal:	200	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	669	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6525581 Øst: 523705	Bruksareal totalt:	669	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Bankbygning posthus	Bruttoareal annet:	779			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Finansierings- og forsikringsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	779			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	0	0	170	170	0	198	198	0	0
H03	0	0	170	170	0	198	198	0	0
H02	0	0	159	159	0	183	183	0	0
H01	0	0	170	170	0	200	200	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1056 Kirkegata 28		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	32/94
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	32/94

Bygningsnr: 15 615 729	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr: 1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 22.10.2014
Nord: 6525581 Øst: 523705	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode: Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Bankbygning posthus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 15.04.2016
Næringsgruppe: Finansierings- og forsikringsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	32/94

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	937892039	Kragerø Sparebank		Postboks 68

08.07.2022 14:02

Matrikelbrev for 3814 - 32 / 423

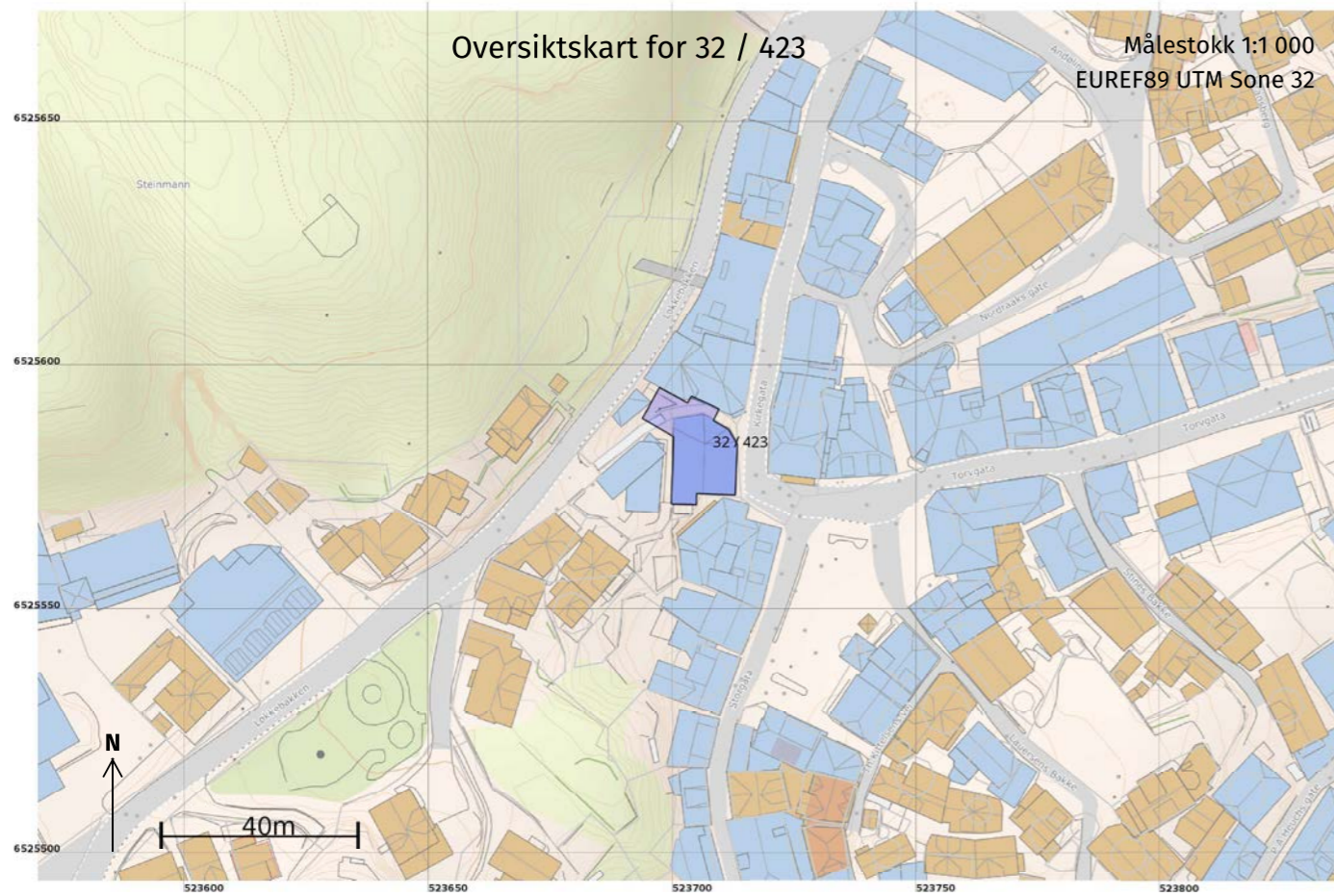
Side 3 av 8

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	891080662	POINT AS		3791 KRAGERØ Kåsmyra 3750 DRANGEDAL

08.07.2022 14:02

Matrikelbrev for 3814 - 32 / 423

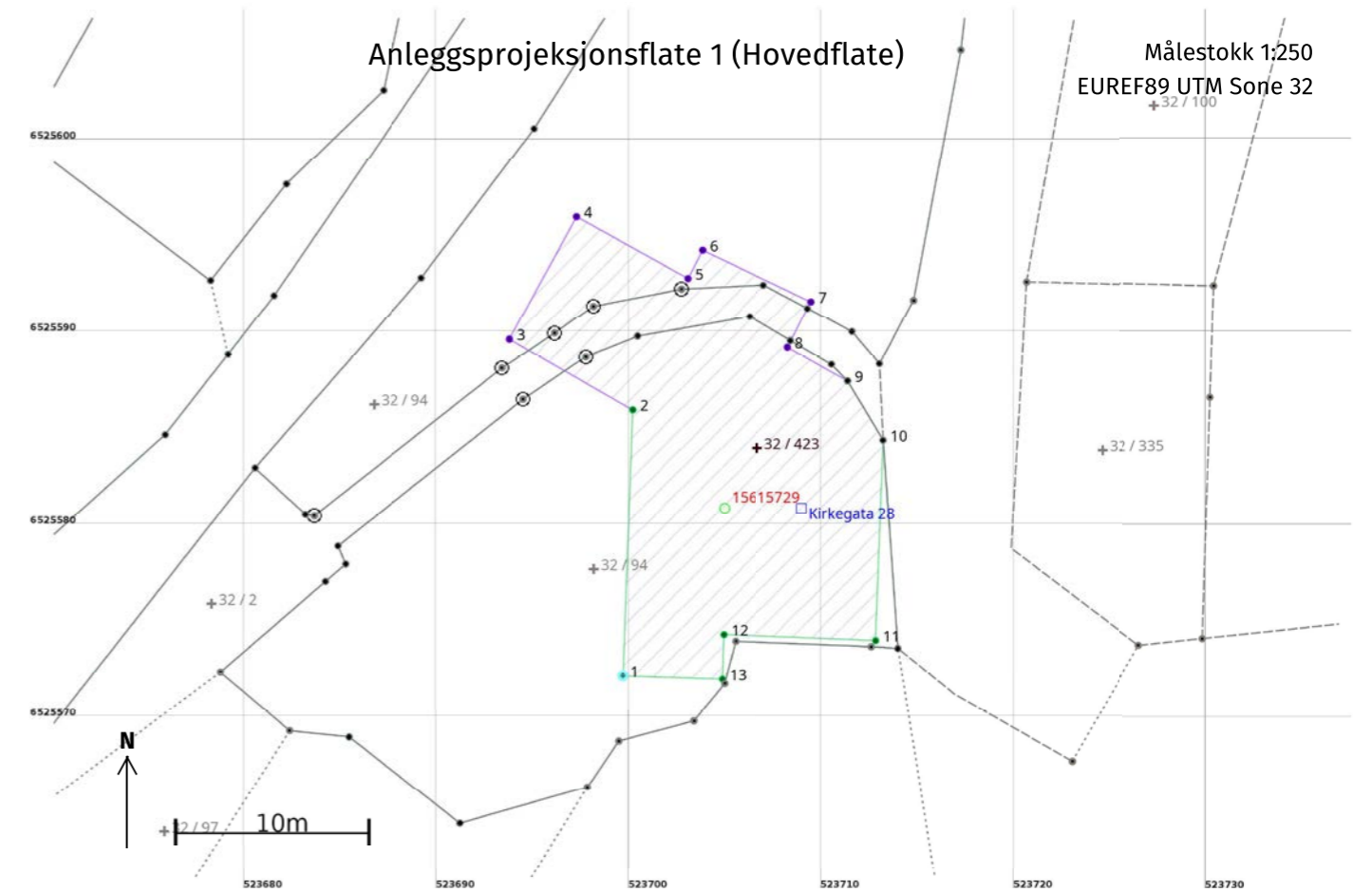
Side 4 av 8



08.07.2022 14:02

Matrikelbrev for 3814 - 32 / 423

Side 5 av 8



08.07.2022 14:02

Matrikelbrev for 3814 - 32 / 423

Side 6 av 8

Areal og koordinater

Areal: 272,77

Volum: 3 493

Medium: Under terrenget

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6525584

Øst: 523707

Høyde: 7

Ytre avgrensing

Løpenr	Projeksjonspunkt / Projeksjonlinje		Høyde	Grensemerke nedsatt i /		Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
	Nord	Øst		Lengde (m)					
1	6525572,31	523699,73	6,80		13,82	Umerket	18 Tatt fra plan	22	
2	6525586,12	523700,23	6,80		7,38	Umerket	18 Tatt fra plan	22	
3	6525589,79	523693,83	6,80		7,25	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
4	6525596,14	523697,32	6,80		6,60	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
5	6525592,95	523703,10	6,80		1,66	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
6	6525594,42	523703,87	6,80		6,24	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
7	6525591,74	523709,50	6,80		2,66	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
8	6525589,38	523708,28	6,80		3,58	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
9	6525587,62	523711,40			3,58	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
10	6525584,55	523713,24			10,41	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
11	6525574,15	523712,85	6,80		7,89	Umerket	18 Tatt fra plan	22	
12	6525574,46	523704,97	6,80		2,32	Umerket	18 Tatt fra plan	22	
13	6525572,14	523704,89	6,80		5,16	Umerket	18 Tatt fra plan	22	

Denne matrikkelenheten er en anleggseiendom. For beskrivelse av anleggseiendommens volum vises til dokumentasjonen som lå til grunn ved opprettelse av anleggseiendommen.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613665075
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
963946902	KRAGERØ KOMMUNE	Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
963946902	KRAGERØ KOMMUNE		Postboks 128, 3791 KRAGERØ
937891245	SKAGERRAK SPAREBANK		3995 STATHELLE

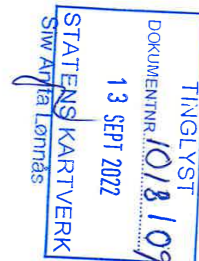
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3814	32	423

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3814	32	423	0	1	332 / 629	Næringsseksjon	Nei	Nei
3814	32	423	0	2	97 / 629	Boligseksjon	Nei	Nei
3814	32	423	0	3	62 / 629	Boligseksjon	Nei	Nei
3814	32	423	0	4	138 / 629	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Reit kopi Hilde J. Skindalen
Kommunaleområde Samfunn
KRAGERØ KOMMUNE

09.09.2022 10:16

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglygingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS	980671860	post@arkitekthuset.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
P.A.HEUCHSGT 25	3770	KRAGERØ	35983300

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3814	KRAGERØ	32	423	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
937891245	SKAGERRAK SPAREBANK	9/10
963946902	KRAGERØ KOMMUNE	1/10

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal											
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	N	332		13				25				37				49
2	B	97		14				26				38				50
3	B	62		15				27				39				51

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

SITUASJONSKART
PLANTEGNINGER
VEDTEKTER

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspårlig tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Kragstad 19/7-2022	Hjemmelshavers underskrift <i>Jan Kleppe</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver JAN KLEPPE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver GRUNDE KNUTSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

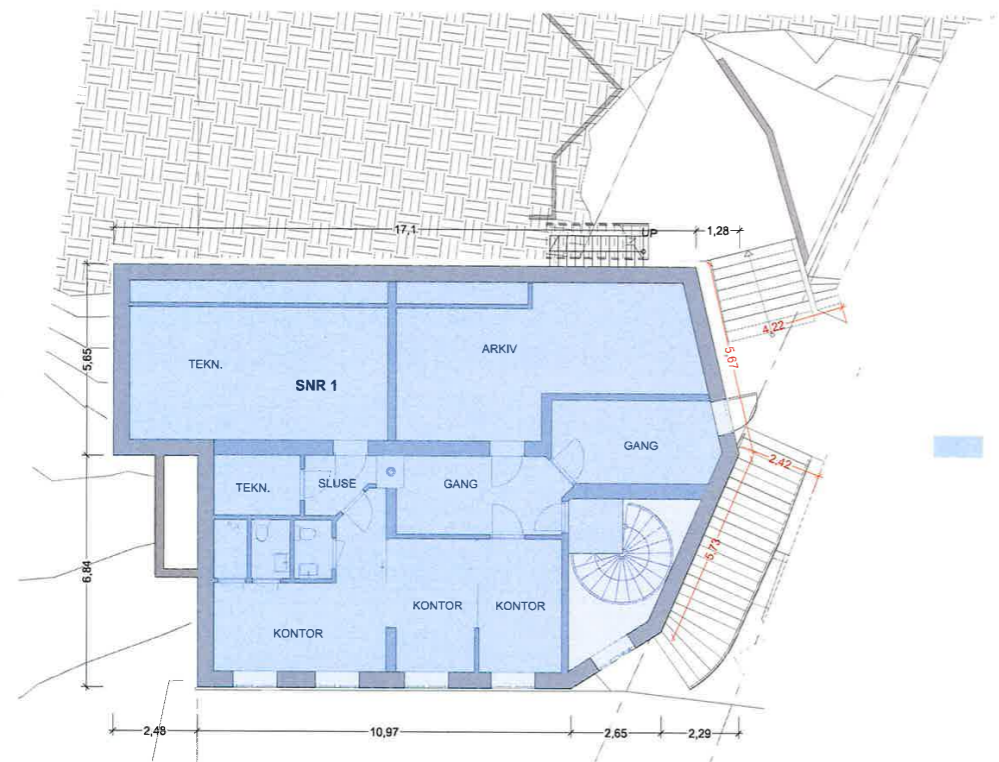
11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato 19/7-2022 | Innsenderens underskrift *Jørn Klippe*





BRA SEKSJON 1 2. ETG.: 150 m²
 BTA SEKSJON 1 2. ETG.: 180 m²

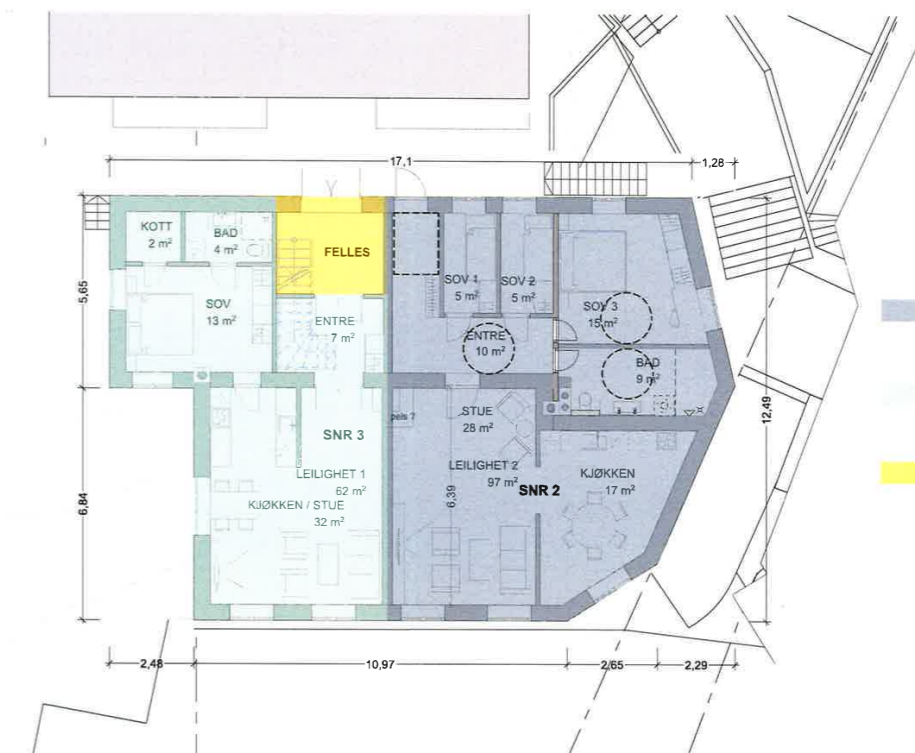
SEKSJONERING
 KIRKEGATA 28
 PLAN 2. ETASJE

G/BNR 32/94
 M 1:100 Dato 11.11.2021

Tegn.nr: 2531.202

Filnavn: Skjema-020221.pjn

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
 P. A. Houchegate 25
 3770 Kragerø
 Tlf: 05 98 23 00
 Fax: 05 98 29 00



BRA SEKSJON 2 97 m²
 BTA SEKSJON 2 112 m²
 BRA SEKSJON 3 62 m²
 BTA SEKSJON 3 76 m²
 BRA FELLES AREAL: 8 m²
 BTA FELLES AREAL: 9 m²

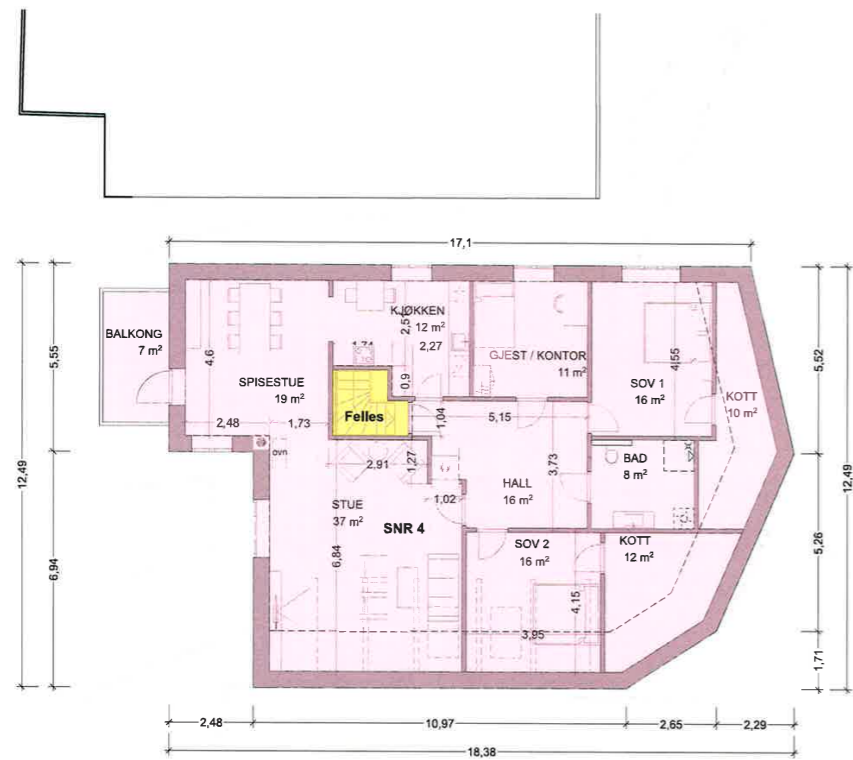
SEKSJONERING
 KIRKEGATA 28
 PLAN 3. ETASJE




G/BNR 32/94
 M 1:100 Dato 02.02.2022

Tegn.nr: 2531.203

Filnavn: Skjema-020221.pjn

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
 P. A. Houchegate 25
 3770 Kragerø
 Tlf: 05 98 23 00
 Fax: 05 98 29 00



-  BRA SEKSJON 4: Ca 138 m²
-  BTASEKSJON 4: 193 m²
-  BRA FELLES AREAL 4 m²

SEKSJONERING
KIRKEGATA 28
PLAN LOFT

G/BNR 32/94

Tegn.nr: 2531.204

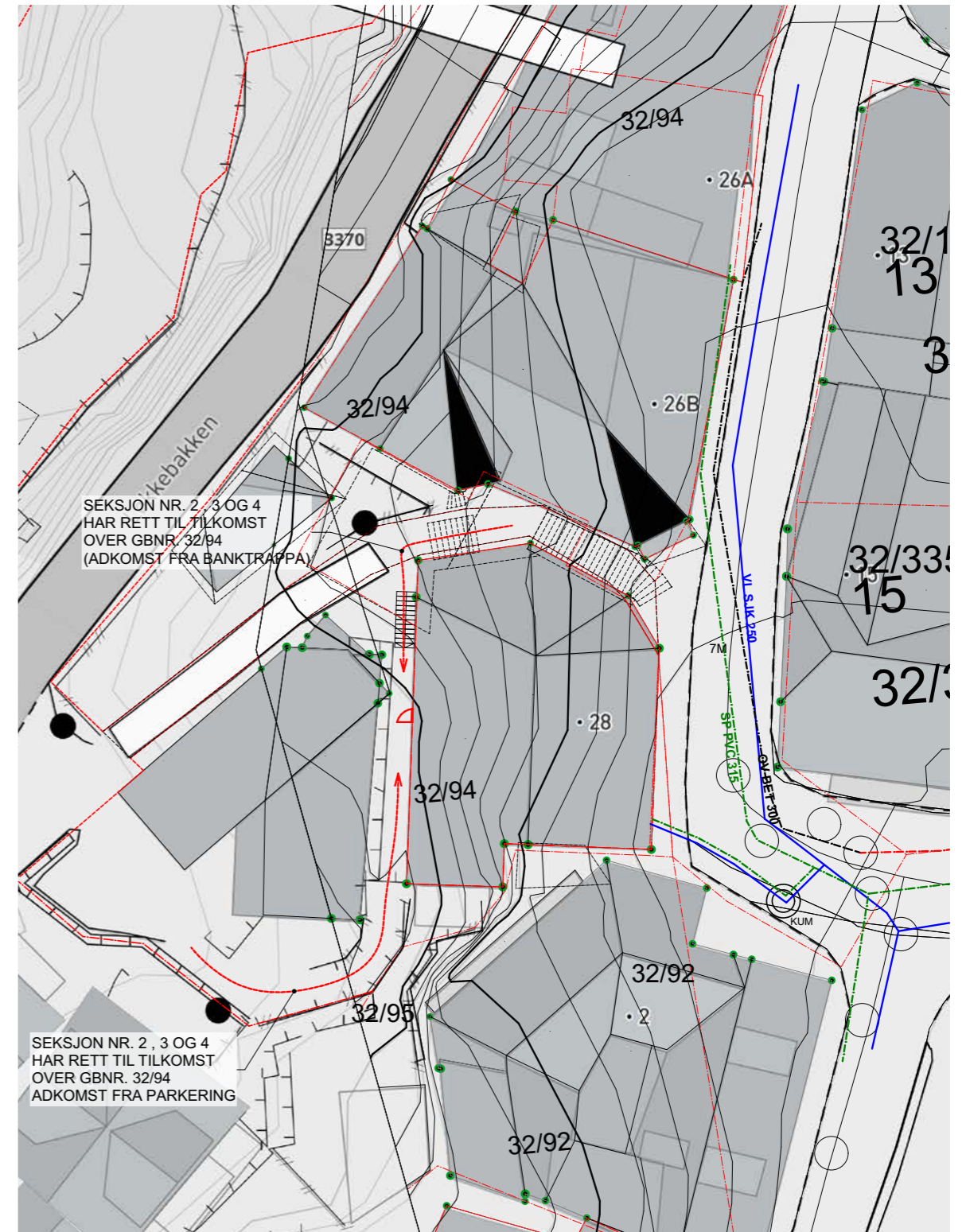
M 1:100 Dato 11.11.2021

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

P. A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø

Filnavn
Skagerrak Sparebank
03112021.pln

Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 29 80



Prosjekt: SEKSJONERING	
Titelshaver: SKAGERRAK SPAREBANK KIRKEGATA 24-28 KRAGERØ	
Dato: 20.12.2021	
Tegning: PLAN VA. OG TILKOMST	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: 2531.247	

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

P. A. Heuchsgate 25
3770 Kragerø

Tlf: 35 98 33 00
Fax: 35 98 29 80

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING, KRAGERØ SPAREBANK, KIRKEGATA 24, 26A, 26B OG 28

Plankartet er datert: 23.05.2014, Revidert 19.06.2014
Bestemmelsene er datert: 23.05.2014, Revidert 01.10.2014

1.1 OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL (jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 2.LEDD NR1)

- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, Lysthus L
- Uteoppholdsareal Ua
- Bolig/forretning/kontor Bfk1
- Forretning/kontor Fk1 – Fk3

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR2)

- Kjøreveg O_Fv og O_Kv1- O_Kv2
- Gangveg/Trapp O_Gv1 og Gv2
- Fortau O_F
- Annen veggrunn - grøntareal Ag
- Parkeringshus/-anlegg P

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Hensynssone C, bevaring av kulturmiljø H570_1 og H570_2
- Hensynssone C, bevaring av naturmiljø, Vegetasjon H560_1

BESTEMMELSESONRÅDE (PBL §12-6)

- Forretning og kontor i grunnen under offentlig gangveg og Fk3 på terreng Bo1
- Gangbro Bo2
- Midlertidig område for anlegg og drift ved veg Bo3
- Lager i grunnen under parkering på terreng Bo4



1

2 BESTEMMELSER (PBL. §12-7)

2.1 REKKEFØLGEKRAV (§12-7, nr. 10)

- 1) Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bygg i Fk1 skal det frikjøpes 2 parkeringsplasser i henhold til Kragerø kommune sine vedtekter for parkering, pt. vedtekt datert 28.08.2009, eller dokumenteres tilsvarende antall parkeringsplasser på kart og tinglyst kontrakt utenfor planområdet.
- 2) Samtidig med søknad om rammetillatelse til tiltak, skal det overleveres til kommunen plan for håndtering av overvann, herunder vann fra tak, overflatevann og drensvann.
- 3) Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser detaljert plassering av bygg og møblering av uterom, materialvalg og overflater og renovasjonsløsning med stoppested for renovasjonsbil. Balkong på Bfk1 må vises i illustrasjonsbilde.
- 4) Før tiltak på vestsiden av Løkkebakken kan iverksettes må det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon fra fagkyndig på at området er sikkert i forhold til skred-/rasfare.
- 5) Gangbro over Løkkebakken må være bygget og godkjent før brukstillatelse gis på de deler av bygget som den skal tjene som rømningsvei for.
- 6) Regulert fortausgrunn mellom dagens vegkant og ny/eksisterende bebyggelse skal opparbeides før brukstillatelse for de nye bygningene gis.

2.2 FELLES BESTEMMELSER (§12-7, nr.2)

- 1) Dersom en ved gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.
- 2) Støy skal håndteres i henhold til Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

2.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.2.1 Generelle bestemmelser for alle tiltak innenfor bebyggelse og anlegg

- a) Alle bygg i planområdet skal sprinkles eller sikres mot brann på tilsvarende vis, f.eks. vanntåkeanlegg.
- b) Takutstikk skal ha en fri høyde, uten understøning fra terreng på minimum 5 meter og kan maksimalt stikke 1 meter ut fra vegglivet. Gesimshøyder er vist på plankartet.

2

- c) Plassering og utforming av belysning, skilt og reklame skal være i henhold til kommunens skiltvedtekter.

2.2.2 Bolig/forretning/kontor, Bfk1

- a) Boligformål er kun tillatt i de to øverste etasjene.
- b) På byggets endevegg mot sør i 4 etasje er det tillatt å bygge åpen balkong. Balkongen skal ha maksimal dybde 2 meter og bredde 4 meter. Rekkverket skal være transparent og i smijern utførelse.
- c) Det stilles følgende krav til utnyttelse:
- Maksimalt bebygd areal, BYA = 210 m², eksklusive parkering.
 - Maksimal mønehøyde, kote 26.

2.2.3 Forretning/kontor, Fk1

- a) Det stilles følgende krav til utnyttelse:
- Maksimalt bebygd areal, BYA = 300 m², eksklusive parkering.
 - Maksimal mønehøyde, hhv. kote 21 og 23, se plankart, unntatt heisoverbygg i formålsgrensen mot Fk2, der maksimal mønehøyde er kote 25,8.
 - Det er tillatt å bygge takterrasse i 3. etg. med tilgang fra 4. etg. i Fk2 og fra heishus. Takterrasse er tillatt ut til gesims mot Kirkegata. Rekkverk på terrassen skal utføres i glass og plasseres tilbaketrukket slik at det ikke er synlig fra Kirkegata. Trefasaden skal gå over i en brystning fremfor rekkverket. På mellombygget blir glassrekkverk en del av fasaden – ikke synlig separat rekkverk.
 - Mot Løkkebakken skal rekkverket utføres i glass og plasseres minimum 1 meter på innsiden av fasadeliv. Mot Kirkegata skal rekkverk plasseres minimum 40 cm innenfor fasadeliv.
- b) Mot Kirkegata skal ny bebyggelse oppføres i samme fasadeliv som eksisterende. Planlagt bebyggelse skal ha variasjon i fasade inndeling, høyde, detaljering og bruk av materialer. Bygningskroppene skal fremstå som 3 vertikalt oppdelte bygg med ulik bredde. Variasjon i høyde og takform, og nedtrapping mot eksisterende nabobygg Kirkegata 22. Hovedfasadene skal kles med stående trekledning, unntatt i sokkeletasje der det kan brukes mur eller stein, på hele eller kun nederste delen av denne etasjen. Mellombygget skal videreføre brudd mellom mur og tre ved å ha en tydelig trekonstruksjon i fasaden mot Kirkegata. Fasaden kan ha en moderne utforming. Denne fasadedelen skal framstå som en naturlig åpen fasade mellom eksisterende rikt detaljert mursteinbygg, og de nyoppførte fasadene i tre med rike detaljer som henviser til eksisterende trehusbebyggelse i Kirkegata.
- c) Tekniske anlegg som heisbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak og rekkverk skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- d) Alle tiltak skal oversendes kulturminnevernet for uttale før godkjenning i kommunen.

2.2.4 Forretning/kontor, Fk2

- a) Det stilles følgende krav til utnyttelse:
- Maksimalt bebygd areal, BYA = 300 m², eksklusive parkering.
 - Maksimal mønehøyde, kote 26.
- b) Innenfor området skal det bygges tilfredsstillende rom for innvendig lagring av avfall. Rommet skal opparbeides bak eksisterende fasade mot Løkkebakken. Eksisterende vindu skal erstattes med dobbel tett dør i heltre for adkomst direkte inn i søppelrom.

2.2.5 Forretning/kontor, Fk3

- a) I området er det tillatt med kontor og lager.
- b) Det stilles følgende krav til utnyttelse:
- Maksimalt bebygd areal, BYA = 30 m², eksklusive parkering.
 - Maksimal mønehøyde, kote 20,5.

2.2.6 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, L

- a) I området er det tillatt med Lysthus eller annet uisolert bygg som gagnar formålet utomhusareal og uteopphold for mennesker. Se § 2.1 om dokumentasjonskrav før tiltak kan iverksettes.
- b) Det stilles følgende krav til utnyttelse:
- Maksimalt bebygd areal, BYA = 10 m², eksklusive parkering.
 - Maksimal mønehøyde, kote 29,5.

2.2.7 Uteoppholdsareal, Ua

- a) Området Ua er privat utomhusområde for Kirkegata 24-28.
- b) Gjerder utføres som treverk, åpent rekkverk med stående spiller, farge hvit. Maks høyde 1,2 meter. Se § 2.1 om dokumentasjonskrav før tiltak kan iverksettes.

2.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.3.1 Generelle bestemmelser for alle formål innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige, unntatt gangveg (Gv2) bankens parkeringsplass (P). Disse er private.

2.3.2 Kjøreveg, O_Fv

Ingen bestemmelser

2.3.3 Kjøreveg, O_Kv1

Ingen bestemmelser

2.3.4 Kjøreveg, O_Kv2

Ingen bestemmelser

2.3.5 Gangveg/trapp, O_Gv1 og Gv2

- a) Trapp skal ha en oppbygging og overflate som gagnar formålet og bruken som offentlig gangveg (trapp) og ferdseiskorridor.

- b) Trappa skal ha håndrekkje på minst en side, unntatt der det er inngang til tilstøtende bebyggelse.

2.3.6 Fortau, O_F

Ingen bestemmelser

2.3.7 Parkeringsområde/-anlegg, P, privat

- a) Området skal nyttes til privat parkering for område Bfk1 og Fk1 – Fk3.
- b) Det er tillatt med overbygget parkering

2.4 HENSYNSSONER

2.4.1 RpAngittHensynSone, bevaring av naturmiljø, H560_1

- a) Hensynssone c), bevaring av vegetasjon H560_1.
- b) I område H560_1 er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som kan skade forekomsten av ask og liguster.

2.4.2 RpAngittHensynSone, bevaring av kulturmiljø, H570_1 og H570_2

- a) Hensynssone c), bevaring av kulturhistoriske bygninger H570_1 og H570_2.
- b) I område H570_1 og H570_2 er det ikke tillatt med endring av utvendig fasade og materialbruk, før det foreligger forhåndsuttale fra fylkeskommunen og godkjenning fra kommunen.

2.5 BESTEMMELSESONRÅDER, Bo1-Bo4

2.5.1 Bo1, Lager i grunnen under privat parkering på terreng (P).

- a) I grunnen under privat parkering – P, er det tillatt med lager formål.

2.5.2 Bo2, Gangbru, Annen eierform, Privat

- a) Gangbro skal kunne flyttes og settes på plass igjen.
- b) Det skal være minimum 5 meter fri høyde mellom gangbro og underliggende kjøreveg/asfalt.

2.5.3 Bo3, Midlertidig anleggs- og riggområde

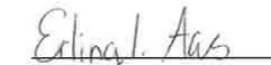
- a) Området kan benyttes til midlertidig anleggs- og riggområde ved utvidelse av kjørevegen i Løkkebakken.

2.5.4 Bo4, Forretning og kontor i grunnen under offentlig gangveg og byggeområde Fk3.

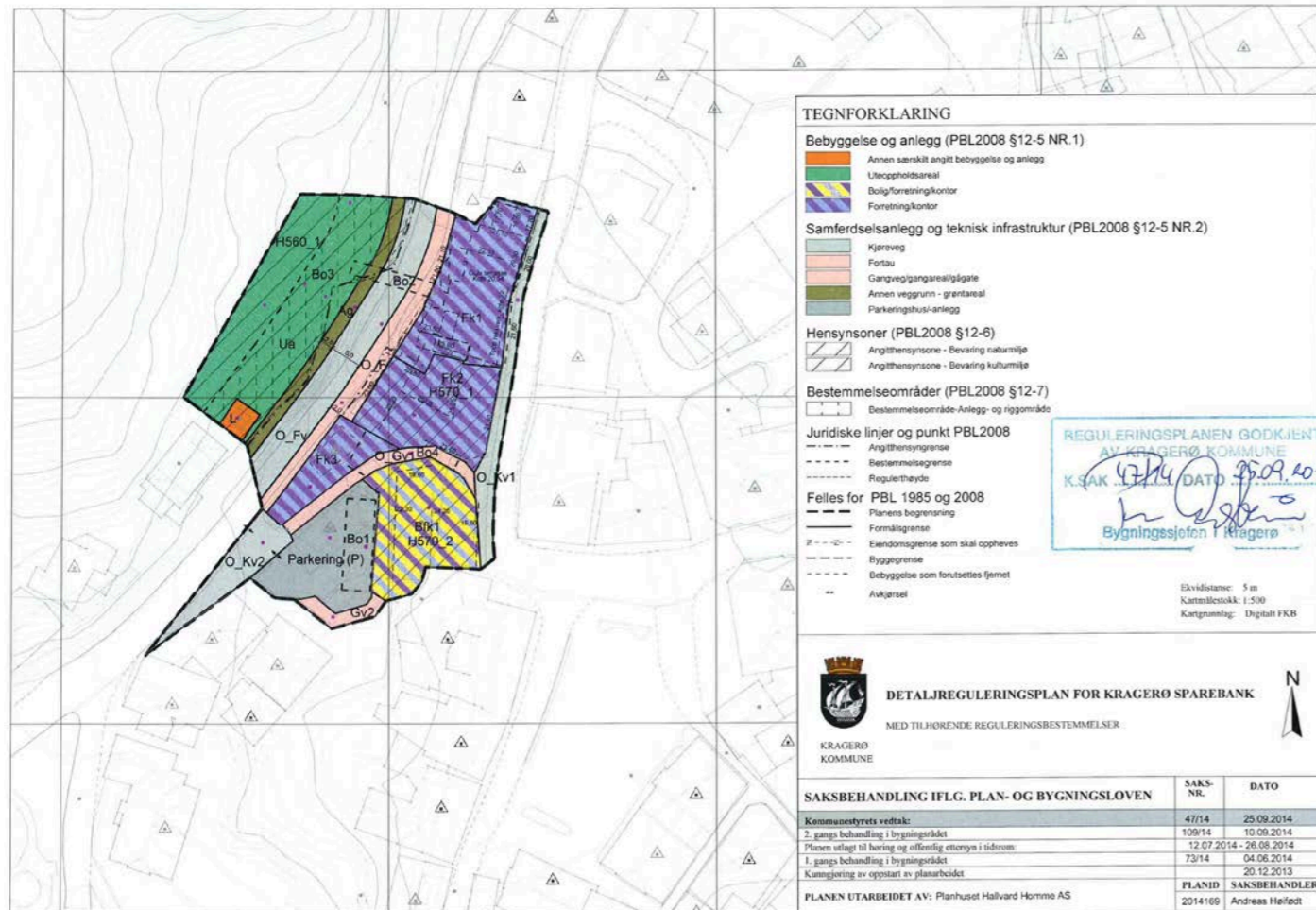
- a) I grunnen (nivå 1) under offentlig gangveg (trapp) – Gv og Forretning og kontor - Fk3, er det tillatt med forretning og kontor formål.

Vegårshei den 23.05.2014
Revidert 01.09.2014 av Kragerø Kommune

for Plankontoret Hallvard Homme AS



Erling I. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger
Mob. 915 47 813
E-post: erling@plankontoret.no



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekurent): Kragerø kommune v/oppmålingsavd.	Plass for tinglysingsstempel TINGLYST DOKUMENTNR.: 722 360 01 JUL 2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb. 128	
Postnummer: 3791 Poststed: Kragerø	
Fødselsnr./Org.nr.: 963946902 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Skagerrak Sparebank	937891245

2. Eiendom (avgivers) ³				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
3814	Kragerø	32	94	

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	3814	Kragerø	32	423	

B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 13/6-22	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	SKAGERRAK SPAREBANK
-----------------	--	----------------------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) | Erklæring om rettighet i fast eiendom | Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Det tinglyses adkomstrett for gbnr. 32/423 over gbnr. 32/94, samt rett for gbnr. 32/423 til å kunne utføre nødvendig vedlikehold på bygget fra gbnr. 32/94.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Kragerø 13/6-22

 SKAGERRAK SPAREBANK

Noter

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



MOTTATT
28 JUNI 2022
Kragerø kommune
Idaw. Pedersen

Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

Innsenders navn (rekvirent): Kragerø kommune v/Oppmålingsavdelingen	Plass for tinglysingseksempel TINGLYST DOKUMENTNR.: 722 378 01 JUL 2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 128	
Postnummer: 3791 Poststed: Kragerø	
Fødselsnr./Org.nr.: 989376985 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn Skagerak Sparebank KRAGERØ KOMMUNE	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 937891245 963946902
---	--

2. Eiendom (avgivers)²

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814	Kragerø kommune	32	423		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴						
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
A	3814	Kragerø kommune	32	2		

Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
B	

Dato | Hjemmelshavers underskrift⁵

16/11-20

JAN KLEPPE



4. Beskrivelse av rettigheten *

I forbindelse med vedlikehold og oppgradering av kommunens gateareal, «banktrappene» vil ikke Kragerø kommune være ansvarlig for evt skader som påføres rommet under trappene
Alle arbeider som skal utføres under gateplan, hva gjelder arbeider i rom e.l skal skje i samråd med Kragerø kommune.
Gatearealet kan ikke stenges uten samtykke fra Kragerø kommune, i så fall skal Kommunen holdes løpende orientert om evt pågående arbeider
Kontaktperson hos kommunen er avd. ingeniør for vei.
Evt skader som påføres «banktrappene», og som skyldes arbeider under gateplan skal betales av eier av rommet under «banktrappene»

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) *

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift

Kragerø, 16/11-20


GRUDE, W. KIVUDSEN
3 A KRAGERØ KOMMUNE

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirant) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Mona Haakenstad



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, varmpumper 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-antennar 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 PLUSS

- 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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 4 500/5 100/5 700 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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 oppgjøret 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.



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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Vi megler frem dine verdier

aktiv.
Tar deg videre

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkegata 28B
3770 KRAGERØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240010

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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.01.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon