

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Edvard Munchs vei 19A

Flott fritidsleilighet beliggende i sjøkanten under sameiet Skrubben Havn i Kragerø.

Leiligheten har hovedplan og mesanin, og innehar 2 dobbeltrom, bad/wc, åpen stue og kjøkkenløsning på hovedplan. Mesanin benyttes som stue og soverom.

Skrubben Havn ligger i forlengelsen av den nye bebyggelsen på Skrubbodden, mot Smedsbukta og Langjordet, og med Visiterodden på den andre siden av bukta. Eiendommen har en sørvestvendt beliggenhet helt nede i sjøkanten med deilig utsikt vestover og innover Kilsfjorden. Fra egen veranda kan du nyte den herlige og beroligende lyden og lukten av sjø. Du kan ta morgenbadet rett fra en av bryggens mange badetrapper.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 950 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 175 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 40, bnr. 159
Total ink omk.:	Kr 7 125 100,-	Snr.	42
Felleskostn.:	Kr 2 700,-	Oppdragsnr.:	1302250042
Selger:	Johnny Jensen Inger Jensen		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2021		
BRA-i/BRA Total	79/79 kvm		
Soverom:	2		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	58
Energiattest	61
Ferdigattest	62
Tegninger	64
Vedtekter	70
Vedtekter parkering	79
Husordensregler	82
Årsregnskap	84
Reguleringsbestemmelser og kart	92
Nabolagsprofil	106
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entre, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken/spisestue.

2. etasje

BRA-i: 13 m² Mesanin: Loftstue, soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på 3 830 m². Rett nord for bygget er det avsatt gjesteplasser (mot avgift) for bil og brygge for av- og pålessing. På søndre del av fellestomten er det opparbeidet felles badeplass.

Beliggenhet

Skrubben Havn ligger i forlengelsen av den nye bebyggelsen på Skrubbodden, mot Smedsbukta og Langjordet, og med Visiterodden på den andre siden av bukta. Eiendommen har en sørvestvendt beliggenhet helt nede i sjøkanten med deilig utsikt vestover og innover Kilsfjorden. Fra egen veranda kan du nyte den herlige og beroligende lyden og lukten av sjø. Du kan ta morgenbadet rett fra en av bryggens mange badetrapper.

Fra eiendommen er det gåavstand (drøye 5 minutter), til det sjarmerende bylivet i Kragerø, med små nisjebutikker, restauranter og kaféer. På sommeren er byen et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og

teaterforestillinger.

Det er fine bademuligheter ved Sjøbadet og Gunnarsholmen i byen, i tillegg blir det opparbeidet badeplass nærmest rett utenfor døra på sameiets tomt, ca 100 meter lengre sør. Gunnarsholmen ligger 3-4 minutters gange unna, og er et populært friområde, med saltvannsbasseng og fin badestrand. Gangavstand til fine turområder og utsiktspunkter, blant annet Steinmann og Studsdalen. Steinmann, som kanskje er Kragerøs mest kjente utsiktspunkt, har en flott utsikt over byen og skjærgården.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av bolig og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i bygg oppført i 2021.

Bygningen har vinduer med 3-lags glass.

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er balkongdør med isolerglass. Det er balkong av betong.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 19.03.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

- Entré

- Stue/kjøkken/spisestue

- Bad

- 2 soverom

- Mesanin benyttet som stue og soverom

- Sportsbod

Standard

Flott fritidsleilighet beliggende i sjøkanten under sameiet Skrubben Havn i Kragerø.

Leiligheten har hovedplan og mesanin, og innehar 2 dobbeltrom, bad/wc, åpen stue og kjøkkenløsning på hovedplan. Mesanin benyttes som stue og soverom.

I stue, kjøkken, soverom, entré, gang og bod er det lagt 14 mm 1-stavs eikeparkett. Disse rom har vegger og tak av sparklet og malt gips, hvor overgangen mellom vegger og tak er listefri. Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Oppvarming foretas via vannbåren gulvvarme med termostatstyring i de enkelte rom. I tillegg til skaplass i leiligheten, medfølger 1 innvendig sportsbod, i 1. etg. i bygget, med god plass til sykler etc.

Åpen stue og kjøkkenløsning med sitte- og spisegruppe, med utgang til stor og flott øst-vendt veranda. Her sitter du knappe 15 meter fra sjøen. Solen kan nytes fra formiddag til sen kveld.

Kjøkkenet er godt utstyrt, og med innredning av god kvalitet med hvite, glatte fronter. Oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag, ettgrens kjøkkenarmatur, samt integrerte hvitevarer; induksjonsplate-topp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøl/frys av god

kvalitet.

Leiligheten har 2 soverom. Mesanin har to rom. Takhøyden her er under 2,2 meter, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom iht. byggeforskriftene. Disse romme er benyttet som stue og soverom. Arealet er medregnet i p-rom. Fra mesanin er det delvis åpent ned til stue, spisestue og kjøkken. Takvinduer som slipper inn godt med lys.

Lekker flislagt bad. Baderomsinnredning med hvite fronter og heldekkende hvit servant. LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvit porselen. Baderomsvegger er i keramiske hvite veggfliser. På baderomsgulv er det keramiske grå fliser. I dusjsonen ler det tilsvarende gulvflis i mosaikkformat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. Grunnpakke TV/ internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg som ligger rett bak leiligheten, plass nr. 81. Felleskostnader pr. mnd. for plassen er kr. 250,-.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

2534516-1.1

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme med termostatstyring i de enkelte rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 448

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 10 400

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme

endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 500 000

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

92/4181

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2 700,- pr. 23.01.2025 dekker bl.a. utgifter til felles ytre forsikringer, avsetning til felles ytre vedlikehold, forretningsførsel og grunnpakke tv/internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2700

Andel fellesformue

Kr 11 486

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Skrubben Havn

Organisasjonsnummer

926002090

Om sameiet

Sameiet består av 43 boligseksjoner på eiendommen Edvard Munchs gate 11- 19, gnr. 40, bnr. 149 i Kragerø kommune. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierskiftegebyr er kr. 5.150,-.

Sikringsordning fellesgjeld

Legalpanterett 2G

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Det skal være ro i boligsameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Beboerne skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Beboerne må ikke riste tepper fra veranda og tørking

av klær må ikke skje over rekkverk-høyde.

Beboere i 1. etasje, med terrasse ut mot bryggepromenaden, kan skjerme innsyn med blomsterkasser oppå «rekkverket» (mellom terrasse og bryggepromenade).

Uteområder skal ikke «privatiseres»; egne solstoler og annet skal tas inn hver kveld. Det er heller ikke tillatt å privatisere området rundt terrassene i 1. etasje (utvide med egne blomster, møbler mm).

Blomsterkasser på utsiden av balkonger er heller ikke tillatt.

Beboerne må søke styret om adgang til å sette opp markiser, legger, glassvegger, varmepumpe eller liknende. Det er fastsatt egne retningslinjer og fargekoder for utvendige markiser, screens mv.

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 159, seksjonsnummer 42 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/40/159/42:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 18.03.2024

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert: 06.01.2020. Disse stemmer godt med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Skrubboden. Reguleringsformål for eiendommen er kombinert bolig/fritidsbolig.

Planområdet vest for eiendommen er regulert til offentlig tilgjengelig stradpromenade/brygge. Planområdet øst for eiendommen er regulert til gatetun, med gangareal langs område V1 fra P1 tril V2. Fra 15. mai til 15 august kan denne gaten stenges for almann biltrafikk. Planområdet øst for sistnevnte, er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Dette området er i dag bestående av parkeringskjeller. Parkeringskjelleren vil på et senere tidspunkt utvides vertikalt. Ny bebyggelse legges delvis over parkeringskjeller som tillates bygget i inntil 2 etasjer. Det må påregnes byggearbeider i området. Nordre adkomstveg er

hovedadkomst. Planområdet nordvest for eiendommen er angitt som hensynssone "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone". Planområdet sør-vest for eiendommen er regulert til privat småbåtshavn. Planområdet lenger sør for eiendommen er regulert til badeområde. Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Kragerø (Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030). I kommuneplanen er området skravert med rødt, definert som "faresone" angitt som flomfare.

Reguleringsplanen inngår i Kommuneplanens arealdel, og skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Dokumentnr: 903406 - Erklæring/avtale DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSER. Overført fra: Knr:3814 Gnr:40 Bnr:159 Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 40, bnr. 159 er fradelt fra gnr. 40, bnr. 9. På sistnevnte eiendom ligger det diverse tinglyste bestemmelser som. Dette dokument er en "sekkepost" med disse bestemmelser. De antas ikke å ha praktisk betydning for kjøper. Disse er ikke innhentet eller undersøkt. Kjøpers evt. bank vil få prioritet bak denne erklæring/avtale.

18.12.1985 - Dokumentnr: 4443 - Erklæring/avtale Rett til flytebrygger Bestemmelse om adkomstrett

Avtalen er inngått i 1985, og er transportert Skrubben Småbåthavn AS. Gjelder rett til å ha flytebrygger og rett til adkomst.

09.11.2006 - Dokumentnr: 547140 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Sameiet Edv. Munchsvei 5

Gjelder avtale med naboeiendom i fm. utbygging. Omfatter bl.a. bestemmelse om bebyggelse og parkering.

14.01.2009 - Dokumentnr: 26042 - Bestemmelse om parkering Rettighetshaver: Knr:3814 Gnr:40 Bnr:143/144 Naboeiendom gis rett til adkomst samt rett til å leie 30 parkeringsplasser og 23 boder.

06.08.2020 - Dokumentnr: 2836950 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/4181

Dokumentet angir detaljer knyttet til seksjoneringen.

Med unntak av første merknad er de tinglyste bestemmelsene innhentet, og kan fås ved henvendelse megler.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
173 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 100 (Omkostninger totalt)
186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 136 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 138 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 100

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke på kr 25.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25.000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

25.03.2025



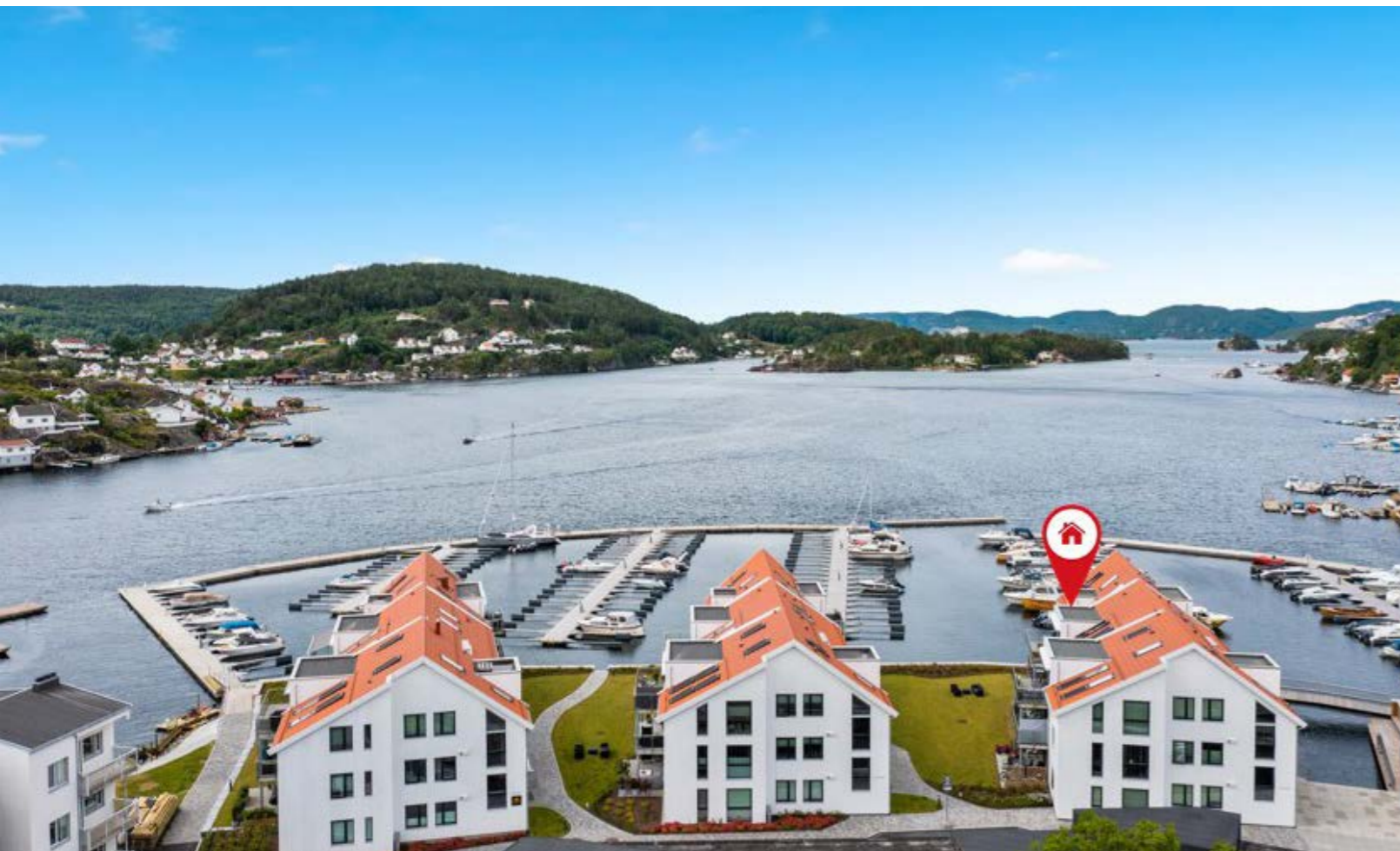
Velkommen til Edvard Munchs vei 19A!



Nyere sjønær toppleilighet med
parkeringsplass og mulighet for
båt plass.

Skrubben Havn ligger i forlengelsen av den nye bebyggelsen på Skrubbodden, mot Smedsbukta og Langjordet, og med Visiterodden på den andre siden av bukta. Eiendommen har en sørvestvendt beliggenhet helt nede i sjøkanten med deilig utsikt vestover og innover Kilsfjorden. Fra egen veranda kan du nyte den herlige og beroligende lyden og lukten av sjø. Du kan ta morgenbadet rett fra en av bryggens mange badetrapper.

Parkering i felles garasjeanlegg som ligger rett bak leiligheten.





Leiligheten har hovedplan og mesanin.



Åpen stue og kjøkkenløsning med sitte- og spisegruppe, med utgang til stor og flott øst-vendt veranda.

Her sitter du knappe 15 meter fra sjøen.
Solen kan nytes fra formiddag til sen kveld.





Kjøkkenet er godt utstyrt, og med innredning av god kvalitet med hvite, glatte fronter.



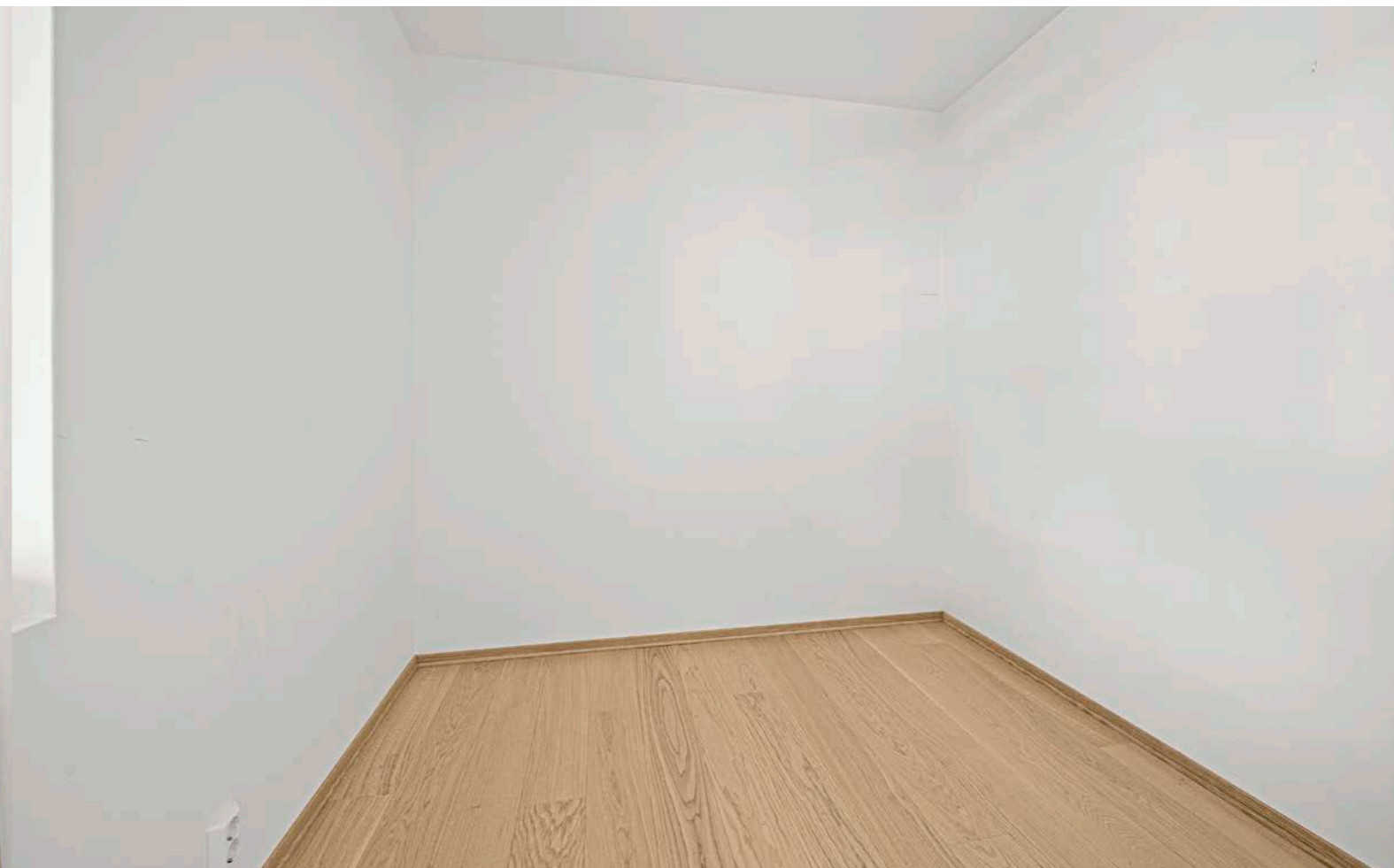
Fra mesanin er det delvis åpent ned til stue, spisestue og kjøkken. Takvinduer som slipper inn godt med lys.

Mesanin har to rom. Takhøyden her er under 2,2 meter, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom iht. byggeforskriftene.

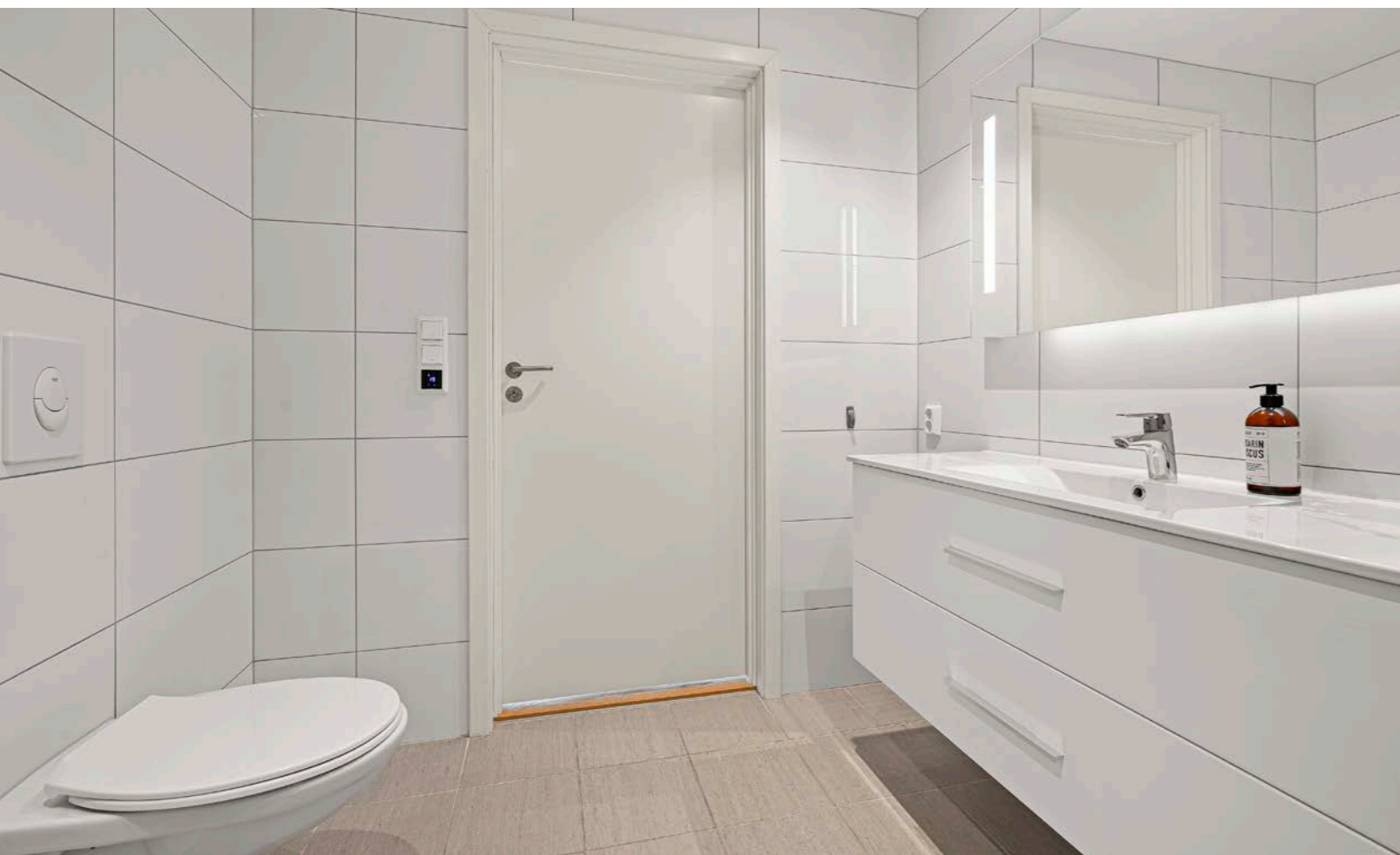
Rommene på mesanin er benyttet som stue og soverom.



I hovedplan er det 2 soverom.
(Digital styling)



Lekker flislagt bad med baderomsinnredning med hvite fronter og heldekkende hvit servant.
LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvit porselen.



Plantegning

Hovedplan

Edvard Munchs Vei 19A
3. Etasje



aktiv.

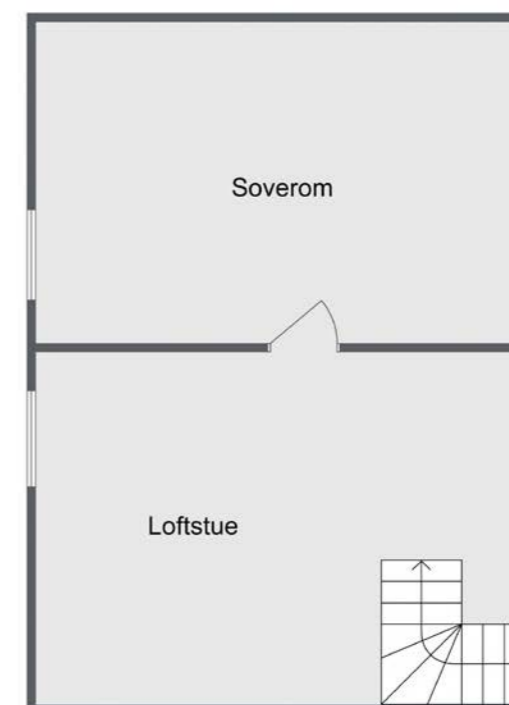
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Plantegning

Mesainn

Edvard Munchs Vei 19A
4. Etasje







aktiv.

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Edvard Munchs vei 19 A, 3770 KRAGERØ
 KRAGERØ kommune
 # gnr. 40, bnr. 159, snr. 42



Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 Rapportdato: 23.03.2025 Oppdragsnr.: 15711-1892 Referansenummer: IA8080

Autorisert foretak: Sørtakst AS

Vår ref:



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seleierleilighet i bygg oppført i 2021.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders
brukslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har vinduer med 3-lags glass.
Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er balkongdør
med isolerglass.
Det er balkong av betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er etasjeskiller av betong.
Det er innvendig trapp av tre.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv med gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran..
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er vannbåren gulvvarme.
Tilstandsgrad er kun satt mht. alder på anlegget.
Det er sikringskap med automatsikringer.
Bygget er sprinklet og det er røykvarslere.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

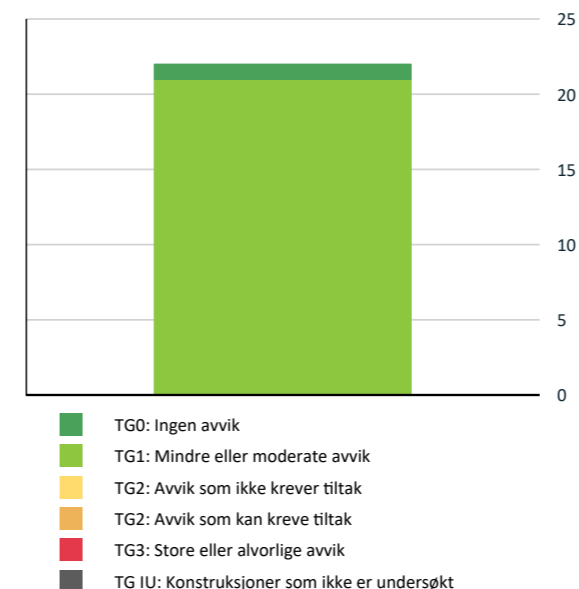
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke fremvis tegninger som vise loft/mesanin.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

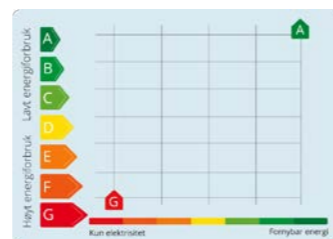
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer med 3-lags glass.

1 TG 1 Dører

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er balkongdør med isolerglass.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong av betong.



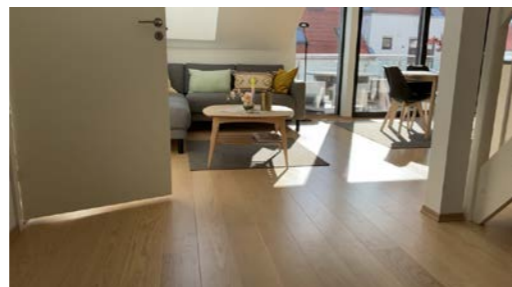
Ca. 12 kvm.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Leiligheten var møblert, slik at ikke alle overflater er besiktiget. Innvendige overflater har bruksslitasje og bruksmerker.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong.

1 TG 1 Radon

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

1 TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig trapp av tre.



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

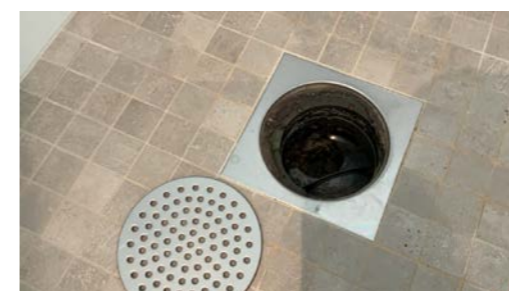
1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med gulvvarme.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme. Vurdering av tilstanden til oppvarmingsanlegget, herunder tanker og pumper krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.

Tilstandsgrad er kun satt mht. alder på anlegget.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



ITG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er sprinklet og det er røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

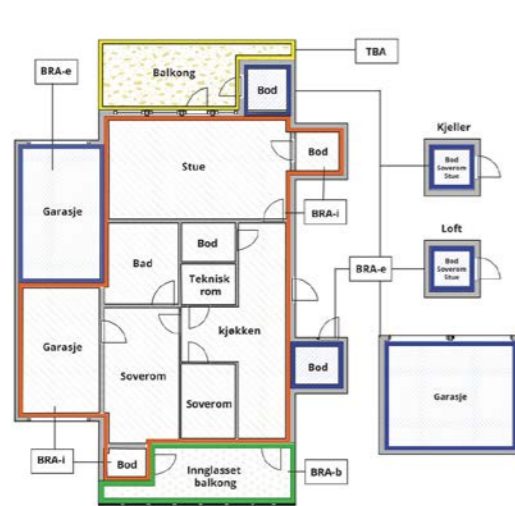
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	66			66	
Mesanin	13			13	
SUM	79				
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremvis tegninger som viser loft/mesanin.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter på loft/mesanin. I følge byggeforskriftene skal boligrom ha takhøyde over 2,2 meter. Dette medfører at rommene på loft/mesanin ikke vil være godkjente oppholdsrom. Det er ikke rømningsvei fra loft/mesanin utenom trappen. Takvindu kan ikke være rømningsvei. Takhøyden er det under 1,9 meter i døråpning og trapperom til loft/mesanin.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	75	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	40	159		42		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Edvard Munchs vei 19 A

Hjemmelshaver

Jensen Inger, Jensen Johnny

Kommentar

Eierandel

92 / 4181

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IA8080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma TELEMARKSMEGLEREN AS Oppdragsnr. 1302250042

Adresse EDVARD MUNCHS VEI 19A

Postnr. 3770 Sted KREAGER

Er det dødsbo? Nei Ja Avdødes navn _____

Når kjøpte du boligen? 2023 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Ja Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? GJENSIDIGE Polise/avtalnr. 87297516

Selger 1 Fornavn JOHNNY Etternavn JENSEN

Selger 2 Fornavn INGER Etternavn JENSEN

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/fornytt?
 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 _____
- 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, fuktinnslag, 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 _____

Initialer selger: _____ Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): _____ 1

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, skadedyr eller insekter 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 Beskrivelse _____
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 taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse EKSTRA PARKING I 2 TAKVINDUER - STUE/SOVEROM
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse HRL AS - UTBYGGER
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? 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 SAMEIE HAR HATT SERVICE PÅ VENTILASJONS ANLEGG
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. 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 _____
15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? _____ Siste målte radonverdi _____
17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse _____
19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse _____
20. 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 _____

Initialer selger: _____ Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): _____ 2

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
23. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr/insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur e.l.?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
24. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse: _____

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

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 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringsskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår på ny signeringsdato som legges til grunn.

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.
 Forsikringsselskapet 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, jf. 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato: Sted:

Signatur selger 1: _____ Signatur selger 2: Inger Jensen

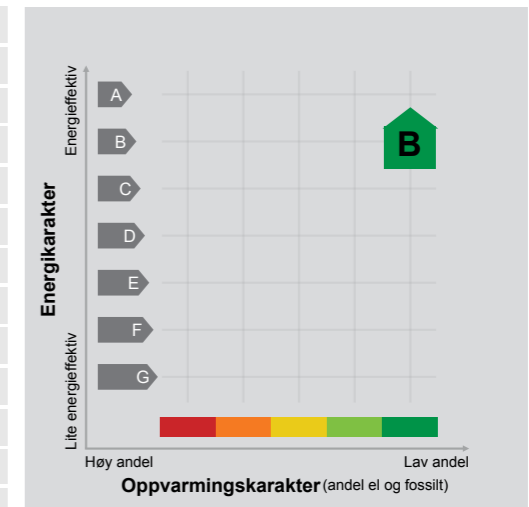
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3



Adresse	Edvard Munchs vei 19A
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	42
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300671325
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-95987
Dato	23.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Arkitekthuset Kragerø AS

**Ferdigattest – Gbnr. 40/159 – Edvard Munch vei 11 til 19 –
Skrubbodden hus 4-8**

Vår ref.
24/1376-2

Dato:
18.03.2024

Rammetillatelse gitt lgangsettingstillatelse gitt	14.02.2018 11.10.18 (IG1), 06.12.18 (IG2), 18.01.19 (IG3), 04.02.19 (IG4), 22.02.19 (IG5), 03.05.19 (IG6), 20.06.19 (IG7), 01.10.19 (IG8)
Endring av tillatelse gitt	20.03.19, 15.07.20
Midlertidig brukstillatelse gitt	20.07.20, 23.09.20, 24.11.20, 10.12.20, 02.07.20 og 22.10.21
Gårds- og bruksnummer	40/ 159
Bygningsnummer	Bygg 4: 300671249 Bygg 5: 300671321 Bygg 6: 300671323 Bygg 7: 300671324 Bygg 8: 300671325
Byggested (adresse)	Edvard Munchs vei 11 a-c (bygg 4) Edvard Munchs vei 13 a-c (bygg 5) Edvard Munchs vei 15 a-c (bygg 6) Edvard Munchs vei 17 a-c (bygg 7) Edvard Munchs vei 19 a-c (bygg 8)
Tiltak	Bygning 4-8 Utomhusareal Bryggeanlegg Promenade
Bruksareal (BRA)	Bygg 4: 990,2 kvm Bygg 5: 881,0 kvm Bygg 6: 881,0 kvm Bygg 7: 881,0 kvm Bygg 8: 881,0 kvm
Brutto areal (BTA)	Bygg 4: 1089,2 kvm Bygg 5: 969,1 kvm Bygg 6: 969,0 kvm Bygg 7: 969,0 kvm Bygg 8: 969,0 kvm

Bebyggd areal (BYA)	Bygg 4: 399,9 kvm Bygg 5: 360,9 kvm Bygg 6: 360,9 kvm Bygg 7: 360,9 kvm Bygg 8: 360,9 kvm
Ansvarlig søker	Arkitekthuset Kragerø AS
Tiltakshaver	Skrubbodden AS

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for (angi tiltaket), mottatt 13.10.2022.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-3.

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Det opplyses samtidig at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen.

Klagerett

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Joacim Myra Larsen
Bygningssjef

Christina Malén Staulen Fink
Avd. Leder byggesak/ jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

FELLE

ARBEIDSTEGNING HUS 8		m ²	1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SIM
1. ETG.		BR					
Nr	1:100	A3					
Dato	06.01.20		Tegnr.nr:				
Elevnavn		HUS 8 ARBEIDSTEGNING	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.

SKRUBBEN HAVN
SKRUBBODDEN AS
G/BNR 40 /
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
 P.O. Housgaard 25
 3770 Klagerø
 Tlf: 37 00 10 10
 P.O. Box 25 40

18/21

FELLE

ARBEIDSTEGNING HUS 8		m ²	1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hems.	SIM
2. ETG.		BR					
Nr	1:100	A3					
Dato	06.01.20		Tegnr.nr:				
Elevnavn		HUS 8 ARBEIDSTEGNING	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.
			Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende	Kontroll. utferende
			Sign.	Sign.	Sign.	Sign.	Sign.

SKRUBBEN HAVN
SKRUBBODDEN AS
G/BNR 40 /
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
 P.O. Housgaard 25
 3770 Klagerø
 Tlf: 37 00 10 10
 P.O. Box 25 40

19/21

20/21

ARBEIDSTEGNING HUS 8

m ²	1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hens. SUM
UBA				
HVA				

3. ETG.

M 1:100 A3

Tegn.nr: **SKRUBBODDEN AS**
G/BNR 40 /

Dato 06.01.20

Filnavn: HUS 8 SEKSJONERINGEN
Hus 8 SEKSJONERINGEN

Kontroll: [] Teknisk [] Sign. [] Kontroll []

1. etg. 2. etg. 3. etg. Hens. SUM

UBA
HVA

SKRUBBODDEN AS
G/BNR 40 /

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.O. Høllestadg. 25
37 00 Kragerø

Jeder Cols. Detaljerte. Sign. Navn.

21/21

ARBEIDSTEGNING HUS 8

m ²	1. etg.	2. etg.	3. etg.	Hens. SUM
UBA				
HVA				

4. ETG.

M 1:100 A3

Tegn.nr: **SKRUBBODDEN AS**
G/BNR 40 /

Dato 06.01.20

Filnavn: HUS 8 SEKSJONERINGEN
Hus 8 SEKSJONERINGEN

Kontroll: [] Teknisk [] Sign. [] Kontroll []

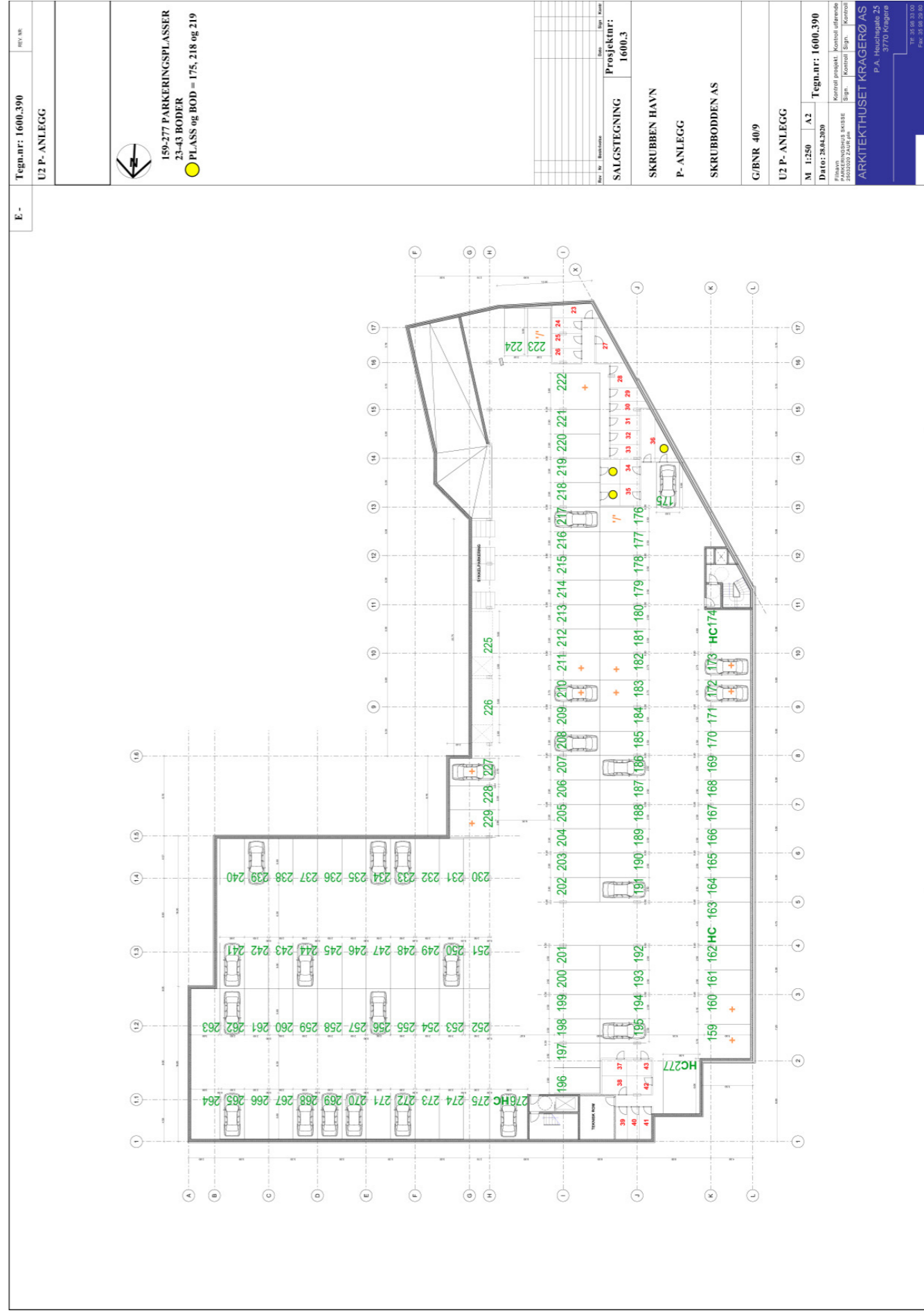
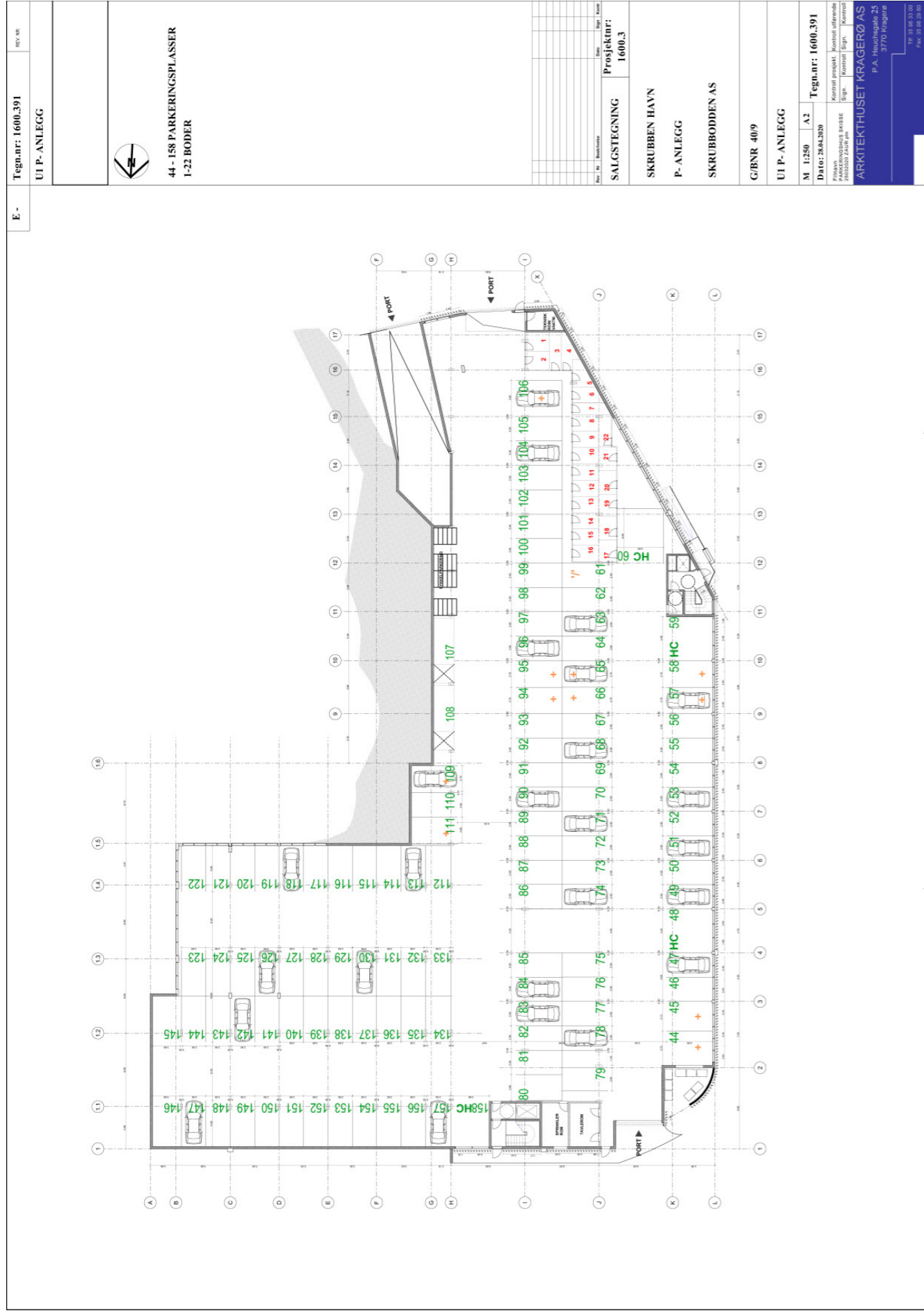
1. etg. 2. etg. 3. etg. Hens. SUM

UBA
HVA

SKRUBBODDEN AS
G/BNR 40 /

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.O. Høllestadg. 25
37 00 Kragerø

Jeder Cols. Detaljerte. Sign. Navn.



VEDTEKTER

for

Boligsameiet Skrubben Havn
org. nr. 926 002 090

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 24.09.2020, sist endret på årsmøtet 14.04.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Skrubben Havn. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6/8 - 2020

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 43 boligseksjoner på eiendommen Edvard Munchs vei 11- 19, gnr. 40, bnr. 159 i Kragerø kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- Parkeringsplass i Sameiet Skrubben Parkering, org.nr. 950 715 685.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseier eier 1 eller flere parkeringsplasser i Sameiet Skrubben Parkering. Det henvises her til vedtekter for Sameiet Skrubben Parkering, vedtatt på årsmøtet 29.04.2021.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Midlertidig enerett til parkeringsplass gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. <dato>.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Kragerø 14/04-2023

Vedtekter for Sameiet Skrubben Parkering

vedtatt i årsmøte den 29/04-2021

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Edvard Munchs vei, gnr. 40 bnr. 150 i Kragerø kommune.

Sameiets navn er: **Sameiet Skrubben Parkering**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er tinglyst 23/10 - 2020 og registrert i Brønnøysundregistrene med org. nr. 927 315 521.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 297 seksjoner, 43 bodseksjoner og 254 parkeringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. ESL § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Brukere og leietakere av p-plasser (seksjoner) meldes til styret.

Styret registrerer og fører oversikt over eiere og langtids leietakere slik at eventuelle feilparkeringer, skader og lignende kan formidles. Styret fører også oversikt over nøkler og eventuelle fjernkontroller som er i bruk. Jfr § 10, 2. avsnitt.

Kommersiell utleie av p-plasser (seksjoner) er tillatt i anlegget.

Ladepunkt for el-bil

Det blir installert infrastruktur for ladepunkt til alle parkeringsplasser. Kostnader til etablering av ladepunkt med strømmåler, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte sameier.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20,21.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter fordelingsnøkkel 1/254. (antallet p-plasser)

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Eiere av bodseksjoner har hvert sitt vedlikehold av boden.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. ESL § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to medlemmer og et varamedlem.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer/ varamedlemmer

I årsmøtet har hver seksjon (kun p-plass- seksjoner) en -1- stemme, se ESL § 52.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr. ESL § 40.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Kragerø 29/04-2021 (teamsmøte)

Husordensregler Boligsameiet Skrubben havn

Vedtatt på årsmøte 25. juni 2021, sist endret på ekstraordinært årsmøte 22.07.22



1. Formål

Formålet er å holde ro og orden i boligsameiet, og å sikre et godt bomiljø. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med- og overholder dem. Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen med vanlig flertall.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å opptre hensynsfullt. Aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene bør begrenses. Det skal være ro i boligsameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates på hverdager i tidsrommet kl. 07.00–20.00, og på lørdager i tidsrommet kl. 10.00–18.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Beboerne må opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligsameiet.

Beboerne må søke styret om adgang til å sette opp markiser, leegger, glassvegger, varmpumpe eller liknende. Det er fastsatt egne retningslinjer og fargekoder for utvendige markiser, screens mv.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på yttervegger, å endre beplantning i felles utearealer eller å anlegge/utvide plattinger på bakkeplan. Parabolantenner er ikke tillatt. Blomsterkasser på utsiden av balkonger er heller ikke tillatt.

Beboere i 1. etasje, med terrasse ut mot bryggepromenaden, kan skjerme innsyn med blomsterkasser oppå «rekverket» (mellom terrasse og bryggepromenade).

Beboerne må ikke riste tepper fra veranda og tørking av klær må ikke skje over rekkverk-høyde.

Ringeklokker skal ha ensartede navneskilt; bestilling foretas via styret, som utfører merking. Postkasser kan navnes av eier med små navneskilt på front, bestilles f.eks. via Posten.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene ute og inne.

Det er greit sette små utemøbler i svalganger, så lenge det ikke hindrer passasje for rullestol/båre. Sko, støvler, sportsutstyr mm. må ikke stå utenfor beboers utgangsdør.

I trappeavsatser kan det kun settes enkelte større planter til pynt i hjørner, og da slik at de ikke hindrer god passasje. Andre gjenstander er det ikke tillatt å plassere i fellesarealene.

Barnevogner kan stilles under trappen i oppgangens 1. etasje, eller utenfor egen utgangsdør (byggenes del B og C), så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Fellessarealene inne og ute holdes utover dette fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Uteområder skal ikke «privatiseres»; egne solstoler og annet skal tas inn hver kveld. Det er heller ikke tillatt å privatisere området rundt terrassene i 1. etasje (utvide med egne blomster, møbler mm).

Felles utgangsdør skal alltid være låst. Dersom det er behov for å holde fellesdør åpen i forbindelse med flytting, bæring ol. må det gjøres ved hjelp av bryterne på dørpumpen over døren på innsiden (dørpumpen går i stykker hvis døren holdes åpen på annen vis, og sameiet får unødvendig kostnad).

Feil på heis må meldes styret, beboere må ikke selv kontakte heisleverandør (unntatt ved nød).

Sykler skal parkeres på sykkelparkering i garasjen.

Søppel sorteres i merkede søppeldunker i forbindelse med parkeringshuset. Avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering, selv korte stopp, på gressplener, gårdsplasser, stier og brosteinslagte gangveier mellom husene er ikke tillatt (kun nødetater). Gjester bruker leide gjesteplasser i parkeringshuset eller gjesteplasser ved lekeplass i nord.

6. Båt og bading

Boligsameiet Skrubben havn har ikke eierskap til strandpromenaden (brygga) foran husene, og kan derfor ikke lage regler for fortøyning, bading eller sikkerhet. Utbygger Skrubbodden AS har alt ansvar for dette.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på alle fellesområder, inkl. langs strandpromenade, på badeplass og lekeplass. Hundeeier må bruke hundeposer! Katter må holdes unna felles uteområder, lekeplass og badeplass.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak, skal boligsameiet sørge for at bygningene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

9. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

*** MED ØNSKE OM TRIVSEL FOR ALLE ***



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2023

413 BOLIGSAMEIET SKRUBBEN HAVN

FORETAKS NR. 926 002 090

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 413 BOLIGSELSAMEIET SKRUBBEN HAVN

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av fellesutgifter		1 292 004	1 254 300	1 292 004	1 472 460
Sum inntekter		1 292 004	1 254 300	1 292 004	1 472 460
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	100 752	83 416	85 575	102 690
Revisjonshonorar	3	7 563	11 113	7 563	8 319
Vedlikehold	4	366 627	263 815	150 000	375 000
Brøyting / strøing / plenklipping		37 414	52 588	57 000	50 000
Andre tjenester		13 937	0	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		134 418	127 495	134 418	139 019
Kabel-tv		231 540	242 505	307 000	284 000
Forsikring		90 054	86 299	86 000	98 000
Kommunale avgifter		79 396	0	0	0
Energi, strøm		127 186	98 838	100 000	120 000
Fellesareal		112 485	103 543	107 000	110 000
Alarmlinjer		66 775	64 687	70 000	70 000
Andre driftsutgifter		26 917	20 177	15 000	102 992
Sum driftskostnader		1 395 064	1 154 475	1 129 556	1 470 020
Driftsresultat		-103 060	99 825	162 448	2 440
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 503	211	0	0
Rentekostnad		20	116	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		2 483	95	0	0
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-100 577	99 920	162 448	2 440
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		100 577	-99 920	-162 448	-2 440

413 BOLIGSELSAMEIET SKRUBBEN HAVN

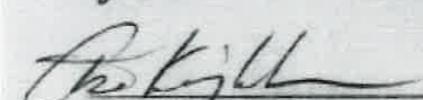
BALANSE BOLIGSELSAMEIET SKRUBBEN HAVN 2023 org nr: 926 002 090

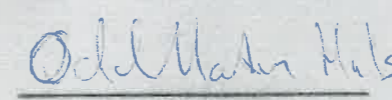
	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 925
Kundefordringer		13	0
Andre fordringer		46 707	124 114
Sum fordringer		46 720	127 039
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		504 768	410 785
Sum bankinnskudd		504 768	410 785
Sum omløpsmidler		551 488	537 824
SUM EIENDELER		551 488	537 824

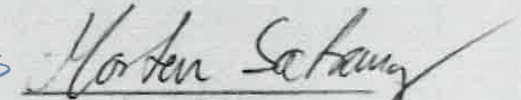
	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		414 702	515 279
Sum opptjent egenkapital	5	414 702	515 279
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld			
Overandergjeld		107 315	22 544
Kortlig off. myndigheter		29 471	0
Sum kortsiktig gjeld		136 786	22 544
Sum gjeld		136 786	22 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 488	537 824

RAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Utstedt: Kragerø dato: 17/2-24


Aase Kringebotn
Leder


Jan Olaf Jansen
Nestleder


Morten Sætrang
Styremedlem

Odd Martin Hals
(Vara for Jan Olaf Jansen)

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring av fellesutgifter skjer etter hvert som disse påløper.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler	515 279	415 360
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-100 577	99 920
B. Endringer disponible midler	-100 577	99 920
C. Disponible midler UB	414 702	515 279
Omløpsmidler	551 488	537 824
- Kortsiktig gjeld	136 786	22 544
= Disponible midler	414 702	515 279

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 STYREHONORAR	88 302	73 108
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 450	10 308
Sum	100 752	83 416

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
6700 REVISJON	7 563	11 113
Sum	7 563	11 113

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	12 051	0
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	105 375
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	3 013
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	65 539	47 278
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	3 613	0
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	285 424	108 150
Sum	366 627	263 815

Note 5 - Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital pr 01.01	515 279	415 360
Årets resultat	-100 577	99 920
Sum egenkapital pr 31.12	414 702	515 279

Hovedbok/Kontospesifikasjon

413 BOLIGSELSAMEIET SKRUBBEN HAVN

Fra periode: 2023-01
Til periode : 2023-12**6601 VEDLIKEHOLD BYGG**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
41330096	31.03.23	2023-03	Dørautomatikk AS, Fakt : 107450-nøkler, sylinder			995,00	
41330082	23.05.23	2023-05	Dørautomatikk AS, Kreditnota : 107644-låskasse				4 831,00
41330083	23.05.23	2023-05	Dørautomatikk AS, Faktura : 107645-låskasse			4 831,00	
41330097	09.06.23	2023-06	Dørautomatikk AS, Kreditnota : 107761-nøkkel				995,00
41330145	31.08.23	2023-08	Byggm. Olaf Haugland AS, Faktura : 101467-just dø			1 119,00	
41330184	25.10.23	2023-10	Sør-Øst 110 IKS, Fakt: 090020176-nøkkelsafeservic			1 430,00	
41330207	22.12.23	2023-12	Kragerø Kommune, Fakt : 504010205--Byggesaksg			9 502,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			17 877,00	5 826,00
			Utgående Saldo			12 051,00	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
41330035	10.03.23	2023-03	Kone AS, Fakt: 952250726-byttet nødstrømsbatterie			3 613,26	
41330037	10.03.23	2023-03	Reversering: 2023/41330035				3 613,26
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 613,26	3 613,26
			Utgående Saldo			0,00	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
41330010	31.01.23	2023-01	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5021-snømåking			1 000,00	
41330054	11.04.23	2023-04	Rengjøringshjelpen AS, Fakt: 5181-fjernet strøgrus			1 150,00	
41330142	05.05.23	2023-05	Ørvik Plantemarked AS, Fakt : 13520-bark, gjødsel			45 594,50	
41330086	30.05.23	2023-05	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5299-bortkjøring			562,50	
41330113	07.06.23	2023-06	Naper AS, Faktura : 122-brøyting, soping, deponi			7 901,25	
41330106	15.06.23	2023-06	Frithjof Johnsens AS, Fakt: 172664-beskjæringssak			449,10	
41330106	15.06.23	2023-06	Frithjof Johnsens AS, Fakt: 172664-slange, spreder			3 818,90	
41330112	28.06.23	2023-06	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5384-vanne			2 062,50	
41330112	28.06.23	2023-06	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5384-hageavfall			562,50	
41330167	30.09.23	2023-09	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5646			1 812,50	
41330183	31.10.23	2023-10	Rengjøringshjelpen AS, Fakt: 5726-tatt inn slanger			625,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			65 538,75	0,00
			Utgående Saldo			65 538,75	

6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
41330038	10.03.23	2023-03	Kone AS, Faktura : 952250726-nødstrømsbatterier			3 613,26	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 613,26	0,00
			Utgående Saldo			3 613,26	

6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
41330002	03.01.23	2023-01	Sør-Øst 110 IKS, Faktura : 090017074-brann			66 775,00	
41330175	03.01.23	2023-01	Reversering: 2023/41330002				66 775,00
41330008	24.01.23	2023-01	Telerør AS, Faktura : 58585-Nibe avtrekkspumper			4 031,25	
41330011	31.01.23	2023-01	Kone AS, Faktura : 952247820			93 814,88	
41330104	31.01.23	2023-01	Corroteam AS, Faktura : 1003-årskontr.katodisk			4 412,50	
41330087	30.05.23	2023-05	Elektro 4 AS, Faktura : 813347-årskontr			8 593,75	
41330095	31.05.23	2023-05	Dørautomatikk AS, Faktura : 107689-serv.avtale			14 719,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

413 BOLIGSELSAMEIET SKRUBBEN HAVN

Fra periode: 2023-01
Til periode : 2023-12**6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
41330103	13.06.23	2023-06	Kragerø Elektriske AS, Faktura : 230828			1 125,00	
41330153	11.09.23	2023-09	Norsk Sprinklerteknikk, Faktura : 21392-sprinkler			33 250,00	
41330214	31.12.23	2023-12	Telerør AS, Faktura : 61835-serv.avtale			125 477,50	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			352 198,88	66 775,00
			Utgående Saldo			285 423,88	

6760 BRØYTING, STRØING

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
41330111	29.06.23	2023-06	Naper AS, Faktura : 124-Nov, des,jan			9 551,79	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			9 551,79	0,00
			Utgående Saldo			9 551,79	

6761 PLENKLIPPING

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
41330084	16.05.23	2023-05	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5267-vindusvask			3 768,75	
41330086	30.05.23	2023-05	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5299-			4 500,00	
41330112	28.06.23	2023-06	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5384-plen juni			2 531,25	
41330129	31.07.23	2023-07	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5499-klippe, luke			10 250,00	
41330143	29.08.23	2023-08	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5559-august			2 875,00	
41330167	30.09.23	2023-09	Rengjøringshjelpen AS, Faktura : 5646-plen sept			3 937,50	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			27 862,50	0,00
			Utgående Saldo			27 862,50	

KRAGERØ KOMMUNE

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

Plannummer: 2014144

Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning: 12.06.2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur G

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

- Ferdsel Fs
- Småbåthavn Sh
- Badeområde Ba

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

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

§1 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

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

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

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

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

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

Takvann skal ledes til avløpssystem for overvann.

2.1 Eksisterende Bolig - B

B1

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

B2

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

2.2 Fritidsboliger - F

F1

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

2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg: Kt

Kt1

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

Kt2

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

2.4 Lekeplass: L

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

L1

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

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

L2

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

L3

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

2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.5.1 Bolig/fritidsbolig – BF

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

BF1

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

BF2

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

BF3

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

BF4

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

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

3.1 Veg – V

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

V1

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

V2

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

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

V3

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

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

V4

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

V5

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

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

3.2 Gangveg/gangareal/gågate - GvGv1

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

3.3 Annet vegarealAv t1

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

Av t2 – Av t6

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

Av t7 – Av t8

Rundkjøringer som skal være overkjørbare for lastebiler.

Av g1

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

3.4 Kai – K

Området tillates brukt til korttids liggeplass for lasting/lossing.

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

Følgende parkeringskrav gjelder i planområdet:

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

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

5-10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

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

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

3.6.2 Parkeringsplasser

I planområdet tillates utbygging av parkeringsplasser med slik fordeling:

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

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

3.6.3 Parkering under bakken

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

3.6.4 Parkering på og under lokk

P1

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

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

3.6.5 Parkering på bakkeplan

P2

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

P3

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

P4

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

P5

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

§4 Grønnstruktur G (Pbl § 12-5 nr.3)

G1 – G2

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

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

5.1 Ferdse - Fs

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

5.2 Småbåthavn – Sh

Sh1

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

Sh2

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

Brukere av småbåthavnen benytter parkeringskjeller i planområdet.

Sh3

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

5.3 Badeområde - Ba

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

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER

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

6.1 Bestemmelsesområde #1: Parkeringskjeller

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

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

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

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

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

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

6.2 Bestemmelsesområde #2 – 4: Oppstillingsplasser for brannbil

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

6.3 Bestemmelsesområde #5: Propantank under bakken

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

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

§7 HENSYNSSONER

H140 1 – H140 7

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

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

Før rammetillatelse:

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

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

8.9 Miljøavfall på sjøbunnen skal håndteres forskriftsmessig før rammetillatelse gis.

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

Før ferdigattest:

- 8.11 Lekearealer og badeplass skal være ferdigstilt samtidig som tilliggende bebyggelse. L1 ferdigstilles før bygg på BF2, BF3 eller BF4 gis ferdigattest, L2 ferdigstilles før bygg på BF1 gis ferdigattest, L3 ferdigstilles før hus 7, 8, 11, 12, 13 eller 14 gis ferdigattest.
- 8.12 Gjennomgående strandpromenade skal være ferdigstilt. Ved trinnvis utbygging kan midlertidig trasé godkjennes. Midlertidig trasé må knyttes til V2 i begge ender før ferdigattest gis.
- 8.13 Gjennomgående gang- og kjøreveier skal være etablert. Ved trinnvis utbygging skal midlertidige løsninger godkjennes. Gang- og kjørevei til og langs bebyggelse det søkes ferdigattest for skal være opparbeidet.
- 8.14 Brygger og infrastruktur skal bygges ut samtidig og før andre formål i planområdet.
- 8.15 Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal være etablert i henhold til kravene som planen og kommunens parkeringsnorm fastsetter.
- 8.16 Det skal være etablert felles renovasjonsordning med sortering for enhetene det søkes om ferdigattest for.
- 8.17 Det er forurensete bunnsedimenter i sjøen i planområdet. Utfylling skal skje så skånsomt som mulig og skal ikke skje i perioden 15. mai – 15. september. Før igangsetting skal overvåkingsprogram være godkjent. Under utførelse skal det foretas kontinuerlige vannmålinger i utfyllingsområdet, og arbeidet skal midlertidig stanses dersom turbiditeten overstiger 10 FTU. Dersom grenseverdiene ikke kan overholdes skal ytterligere forurensningshindrende tiltak, for eksempel bruk av siltgardin, vurderes. Måleverdier skal loggføres og rapport skal leveres ved avslutning av arbeidet.
- 8.18 Før ferdigattest kan gis i byggetrinn 1 må den søndre delen av fabrikk være revet.

Kragerø, 15. februar 2013

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL

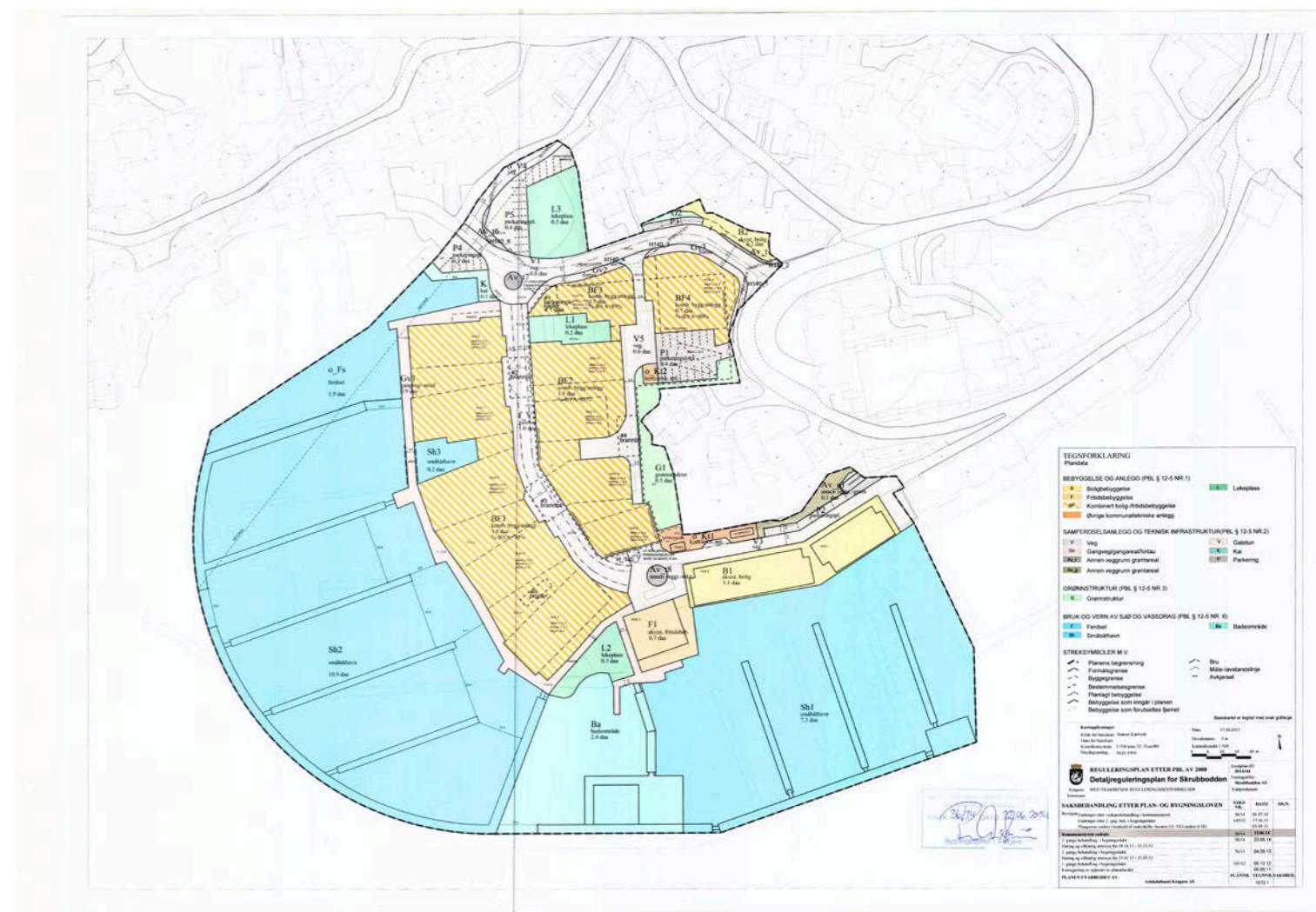
David Løffler


§§ 1.10, 1.11, 2.4, 2.5.3, 3.5.1, 8.4, 8.7, 8.8 og 8.15 korrigeret 21.08.2013.

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

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

Bilag nr. 1572.102





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Edvard Munchs vei 19A

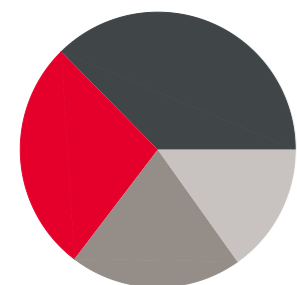
Offentlig transport

🚏 Frikirken Linje 506	5 min 🚶 0.3 km
🚏 Neslandsvatn stasjon Linje F5	28 min 🚶 25.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 12 min 🚶
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min 🚶

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	23 min 🚶 1.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

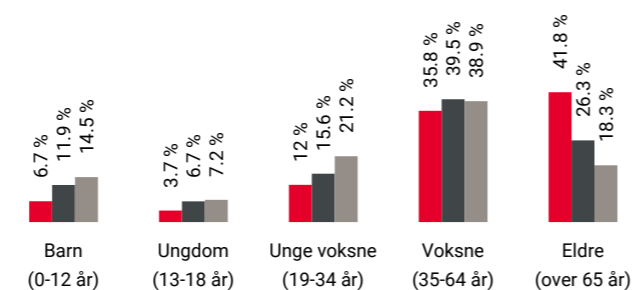


27% i barnehagealder
37% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Havna-smedsbu...	567	387
■ Kommune: Kragerø	10 351	5 821
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

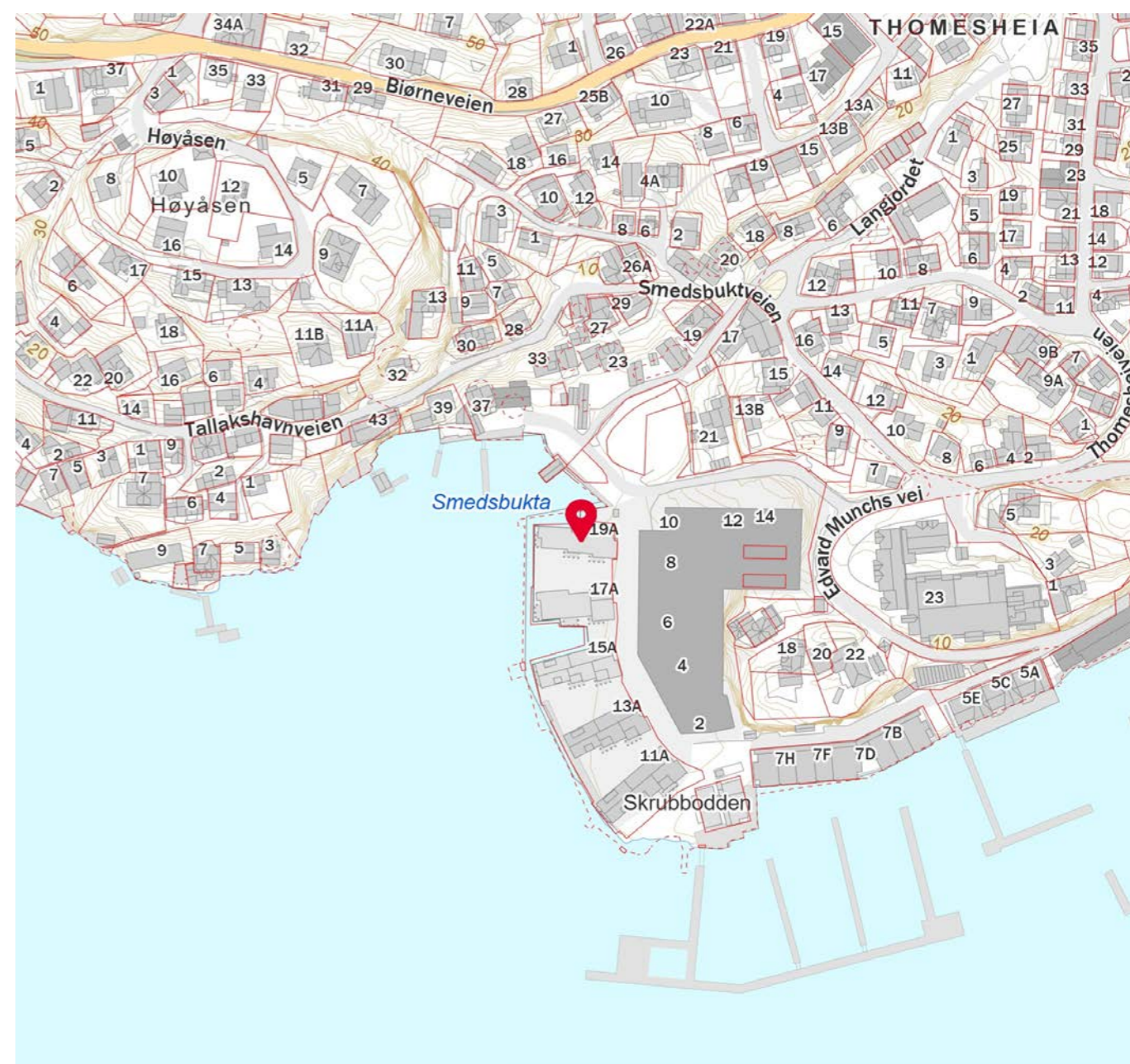
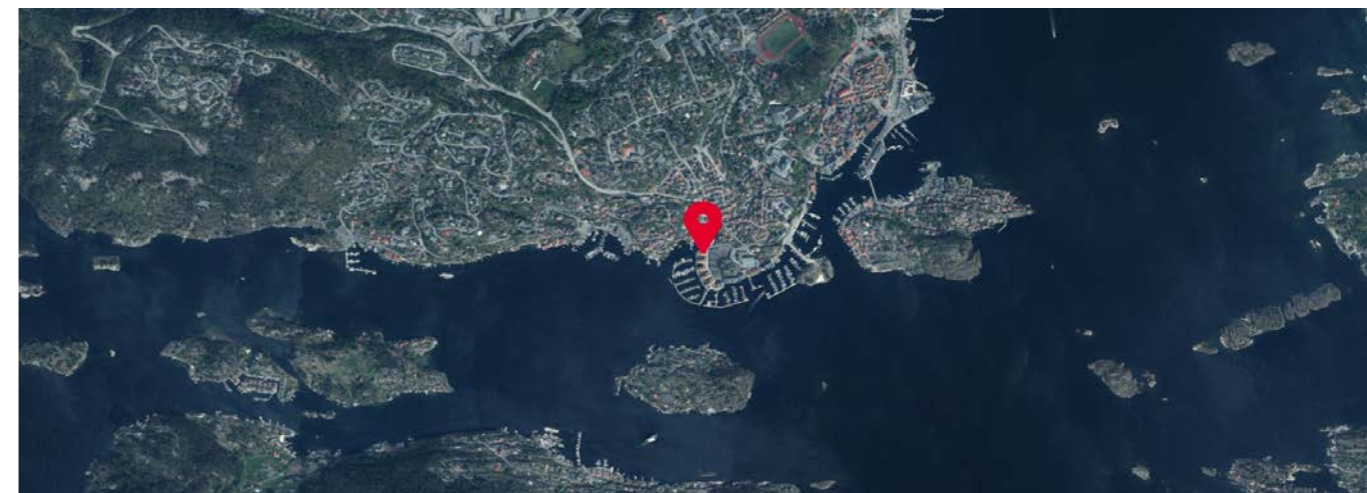
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min 🚶 0.7 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min 🚶 0.9 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 🚶 2.3 km

Dagligvare

Kiwi Kragerø	12 min 🚶
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.2 km

Sport

🏃 Langjordet lekeplass Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏃 Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏃 Family Fitness Kragerø	7 min 🚶
🏃 MOT Kragerø	8 min 🚶





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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Edvard Munchs vei 19A
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

Telefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre