PRIVATMEGLEREN

EDVARD MUNCHS VEI 7D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

18.07.2025 Ref **ggjg3**

OPPDRAGSGIVER
Kjeld Anderssen
kjeld@zeppelin.no
+47 917 91 760

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 30.06.2025

EDVARD MUNCHS VEI 7 D, 3770 KRAGERØ

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 40 BNR 143 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS Havna-Smedsbukta

Meglers verdivurdering

5 900 000

Ekskl. fellesgjeld

0	5 900 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	-	16 m²	-	-	-
Tomt					1113,8 m²	

Byggeår	2009
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	2632

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Edvard Munchs Vei 23, 3770 Kragerø	09.03.2022	3 750 000	0	3 750 000	1992	58 m²
2	Edvard Munchs Vei 13A, 3770 Kragerø	14.10.2024	7 200 000	0	7 200 000	2020	83 m²
3	Edvard Munchs Vei 7D, 3770 Kragerø	05.12.2024	6 950 000	0	6 950 000	2009	122 m²

Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2009, med solrike uteområder og vakker utsikt mot innseilingen. Kort vei til sjøen, med mulighet for båtplass bare 150 meter unna. Det medfølger parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg.
Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til butikker, restauranter, badeplass og kultur – alt innen gangavstand. Barnehage, skole, svømmehall og treningssenter ligger også i nærheten.
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Vindfang, åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, bad/vaskerom og bod.

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

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

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

Kent Anderssen
PrivatMegleren Kragerø
kent@privatmegleren.no
+47 488 55 551

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Edvard Munchs vei 7D, 3770 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 40, bnr. 143, snr. 6
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 13.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10062-1277 **Referansenummer:** AD7139

Autorisert foretak: Ramberg Takst

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Kjeld Anderssen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende Gnr: 40 Bnr: 143 Anr: 6 med adresse Edvard Munchs vei 7D i Kragerø kommune. Alle arealer var tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold og vindu/dører i yttervegg og terrasser som er omtalt i denne rapport. Når det gjelder øvrige bygnings elementer viser en til sameiet.

Det er registrert noen avvik, en nevner ikke disse enkeltvis her, men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Leiligheten fremstår med en god tilstand og avvikene er begrenset, vær også oppmerksom på at noen av avvikene skyldes alder.

Det er generelt registrert noe symptomer på alders og bruksslitasje.

Ut over dette må man påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Med unntak av dører/vinduer i yttervegg og terrasser så er ikke utvendige forhold vurdert i denne rapporten. En viser til sameiet og forretningsfører ang opplysninger om utvendige forhold.

Men vær oppmerksom på at bygget utvendig fremstår som godt vedlikeholdt.

INNVENDIG Gå til side

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er baderom/vaskerom i leiligheten.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige arealer er fellesområder, en viser til forretningsfører angående opplysninger om forvaltning og drift av utvendige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

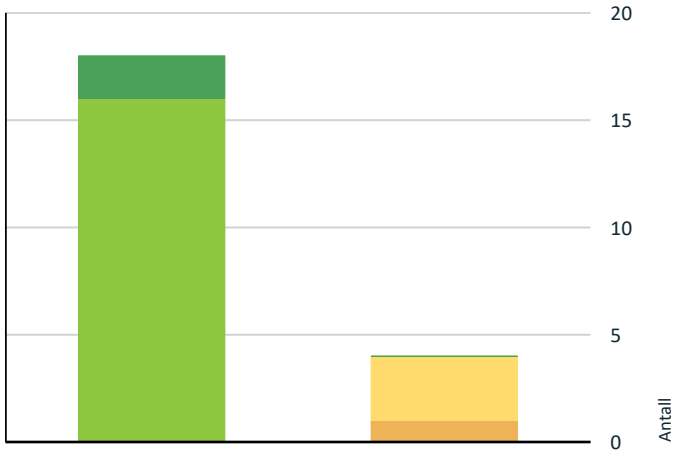
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

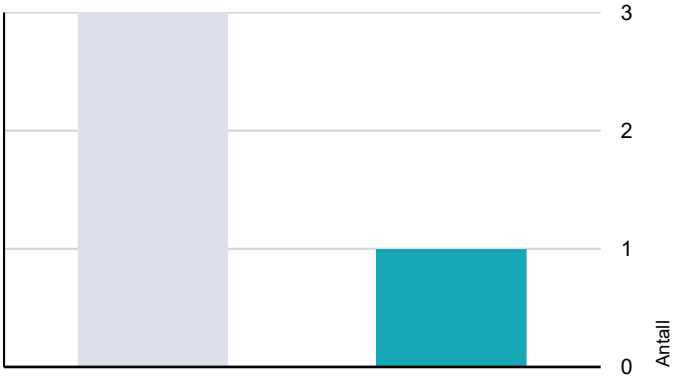
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på leilighet beliggende på Gnr: 40 Bnr: 143 Anr: 6. med adresse Edvard Munchs vei 7D i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse
Boligenhet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte tre og metall vinduer med isolerglass.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 1 Dører

Dører i tre og metall med isolerglass.

Tilstandsrapport


Terrassedør inn til stue.


Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre og betong med rekker i glass og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasser med noe aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Del av innglasset ballkong.


Del av innglasset ballkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



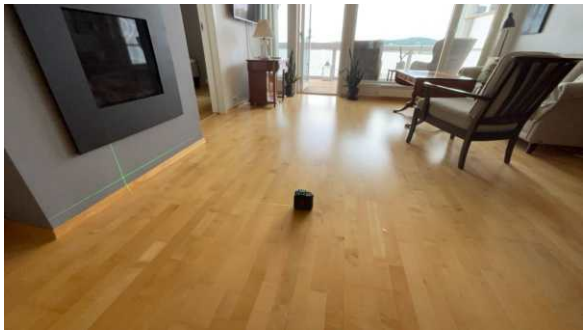
Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i betong. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Ingen store skjevheter er registrert ut over det en må forvente og de avvik som er registrert er ikke av en slik art at det foringer bruken vesentlig.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmåling.

Leiligheten ligger i 2 etasje og en anser radon problematikk som lite relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Det er gasspeis med avgass pipe ut og gass fra fellesanlegg. Gass skap med kranfunksjoner på ballkong.



Montert gass peis.



Skap til gassanlegg.

TG 1 Innvendige dører

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



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ferdigattest som dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Ferdigattest er god nok dokumentasjon og forutsetter at forskrifter er fulgt.



Sluk i gulv.



Sluk i gulv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utstyr med noe alders og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av innredning.



Del av innredning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Montert avtrekk i tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Del av kjøkken.


Del av kjøkken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.


Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Skap til rør i rør system, her er også stoppekran til vann.



Kursfortegnelse i skap til rør i rør systemet.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det er noe naturlig ventilasjon på soverom.

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventiler i tak.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Varmtvannstank.

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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


Brannslukningsapparat.


Røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

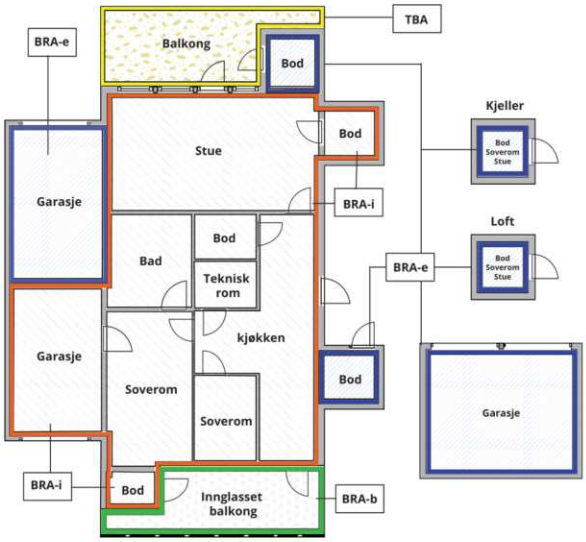
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	67		16	83	
SUM	**67**		**16**		
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Tekniskrom/bod.		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Leiligheten har innglasset balkong på ca 16 m². Dette rom er tilrettelagt for bruk hele året men er ikke oppgitt i romanvisningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er målt opp innvendig på stedet. Areal S-rom gjelder tekniskrom/bod.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Kjeld Anderssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	40	143		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Edvard Munchs vei 7D

Hjemmelshaver
Birthe Anderssen`s dødsbo.

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7D/Boligsameiet Skrubboden.	7D	Kragerø bolig og byggelag.	Birthe Anderssen`s dødsbo.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Kommentar
Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i boligområde i Kragerø Kommune.
Det er relativ kort gangavstand til de fleste servicefunksjoner som sentrum, skoleanlegg, dagligvareforretning, svømmehall og idrettshall mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Den del av tomten som ikke er bebygget består av gangarealer og fellesområder.
Det er asfaltert parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

Dette er et stort bygg med seksjonerte leiligheter. Leiligheter er vertikaldelt og horisontaldelt.
Denne leilighet ligger i 2 etasje.
Ut fra stue i leilighet er det innglasset balkong på ca 16 m².
Det er inngang vi av felles trapp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart	04.07.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.07.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AD7139

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utsyn fra ballkong.



Lelighetes nr skilt.



Informasjons skilt boligsameiet



Fasade på leilighet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjeld Anderssen	Hans Anderssen

Selger 3 navn
Anne-Marie Anderssen Søreng

Gateadresse
Edvard Munchs vei 7D

Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Birthe Anderssen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjeld Anderssen	be150b8b2ea77675edfbf b8713e14f388da1f982	15.07.2025 08:32:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Anderssen	1daa9914bf362b392be94 bdd1ad78f07fc4490cc	14.07.2025 19:03:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Søreng	a5219f871c3a57ff6f817f98 1f2d96a1e692ca2c	15.07.2025 08:18:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250090

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Edvard Munchs vei 7D

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min 2 km

SPORT

Langjordet lekeplass	6 min
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	7 min
Family Fitness Kragerø	9 min
MOT Kragerø	6 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	16 min
Vitusapotek Kragerø	9 min
Apotek 1 Kragerø	10 min
Kragerø Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø skole Linje 506	8 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.2 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

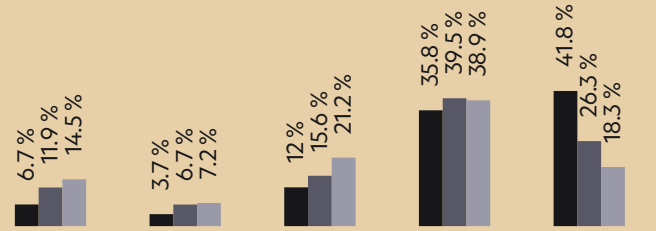
Kiwi Kragerø	9 min
Spar Kirkebukta Kragerø	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

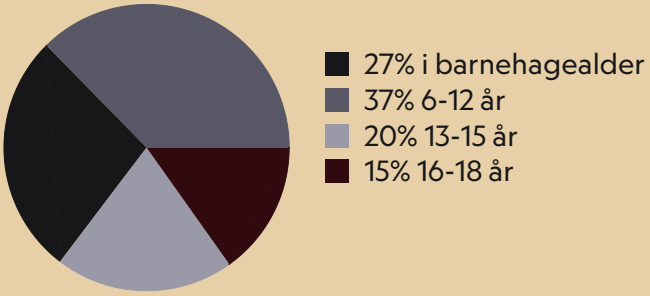
Kiwi Kragerø	9 min
Spar Kirkebukta Kragerø	15 min

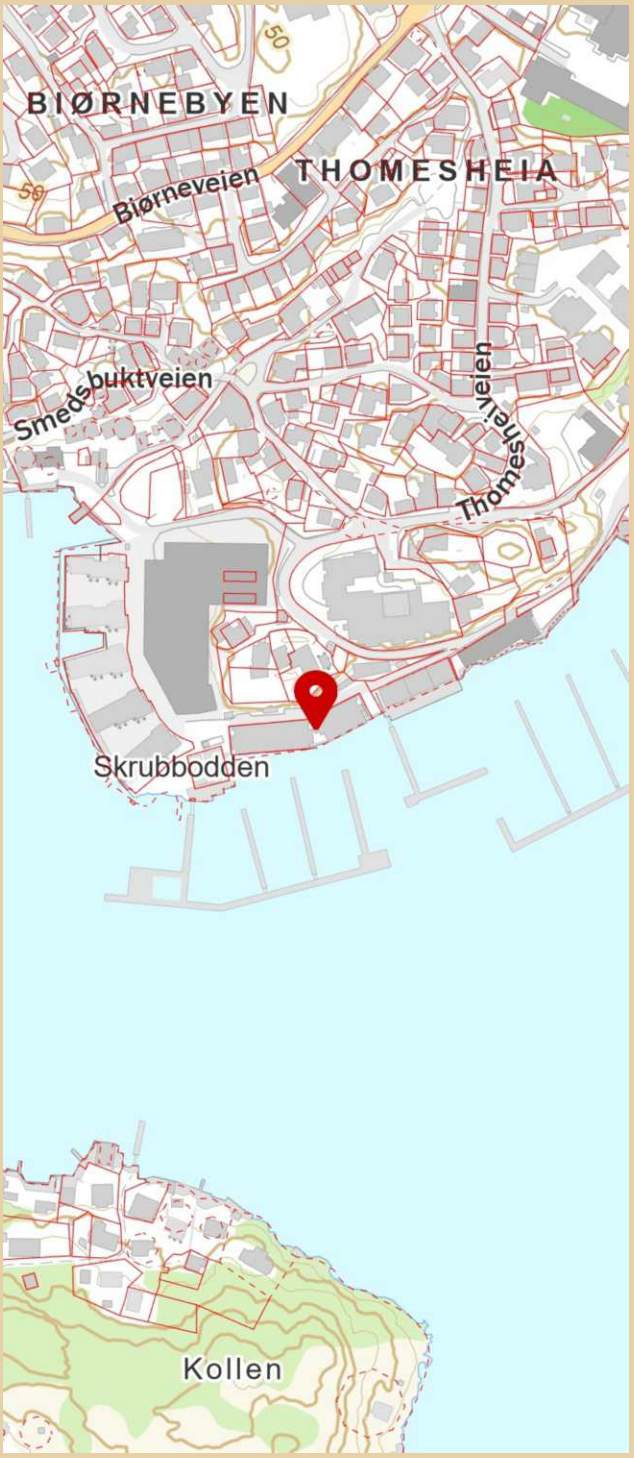
ALDERSFORDELING



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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Edvard Munchs vei 7D

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min 2 km

SPORT

Langjordet lekeplass	6 min
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	7 min
Family Fitness Kragerø	9 min
MOT Kragerø	6 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	16 min
Vitusapotek Kragerø	9 min
Apotek 1 Kragerø	10 min
Kragerø Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø skole Linje 506	8 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

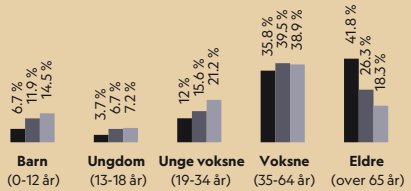
BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.2 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

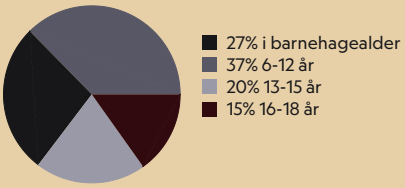
Kiwi Kragerø	9 min
Spar Kirkebukta Kragerø	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Havna-smedsbu	547	387
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Kragerø	9 min
Spar Kirkebukta Kragerø	15 min

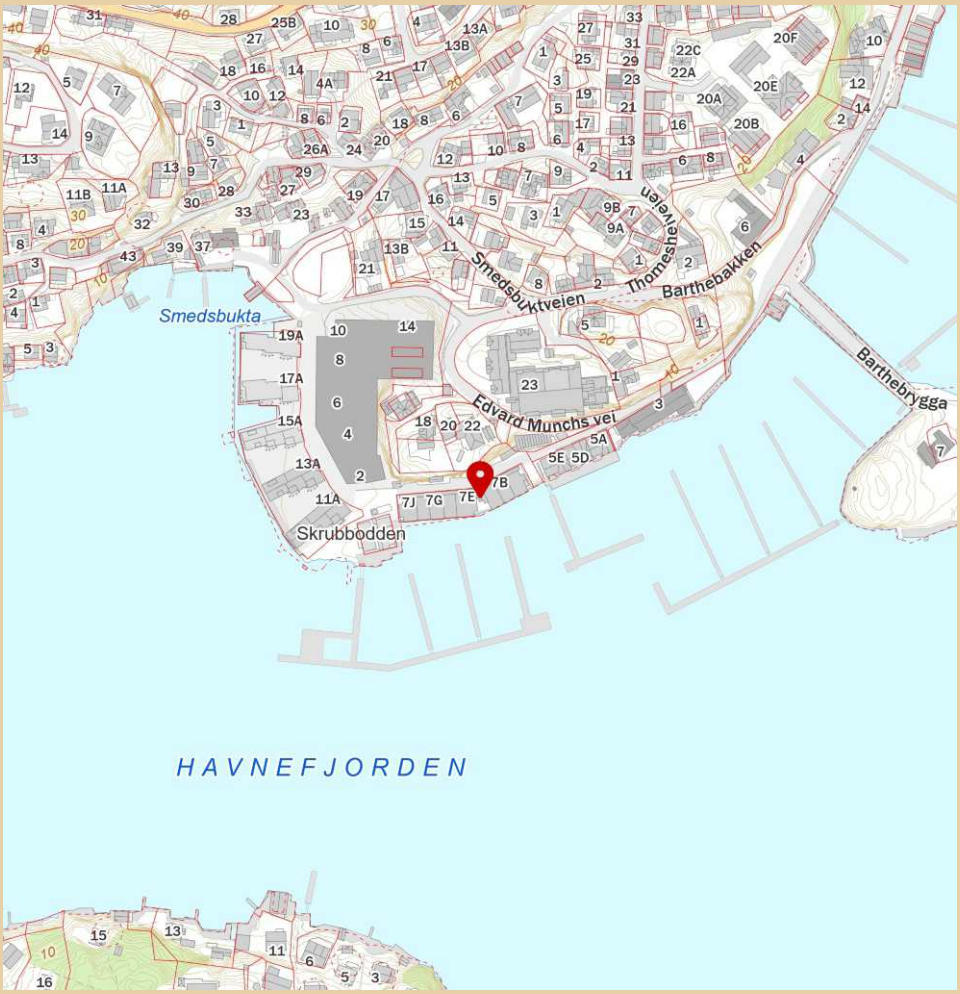
SIVILSTAND

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

BOLIGMASSE



- 66% enebolig
- 13% rekkehus
- 16% blokk
- 5% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Edvard Munchs vei 7D

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min 2 km

SPORT

Langjordet lekeplass	6 min
Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	7 min
Family Fitness Kragerø	9 min
MOT Kragerø	6 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	16 min
Vitusapotek Kragerø	9 min
Apotek 1 Kragerø	10 min
Kragerø Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø skole Linje 506	8 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

BARNEHAGER

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.2 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

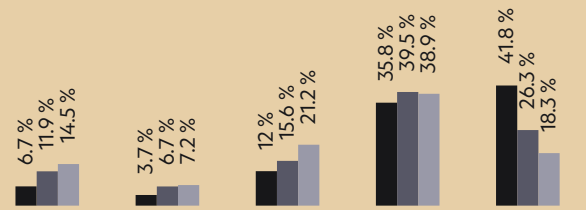
Kiwi Kragerø	9 min
Spar Kirkebukta Kragerø	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

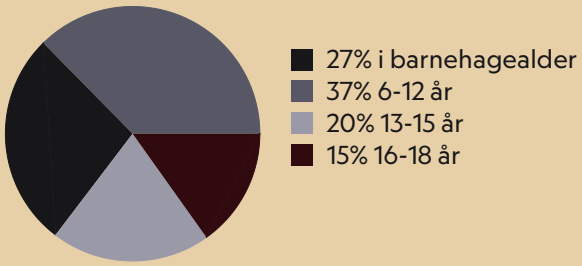
Kiwi Kragerø	9 min
Spar Kirkebukta Kragerø	15 min

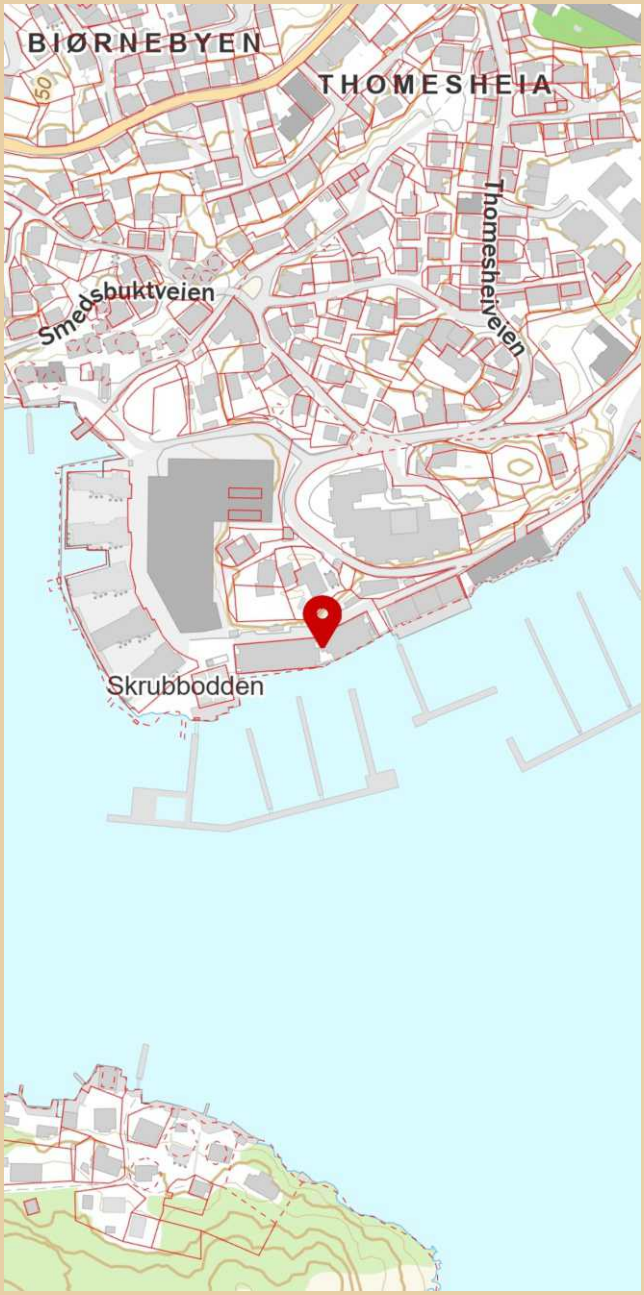
ALDERSFORDELING



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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

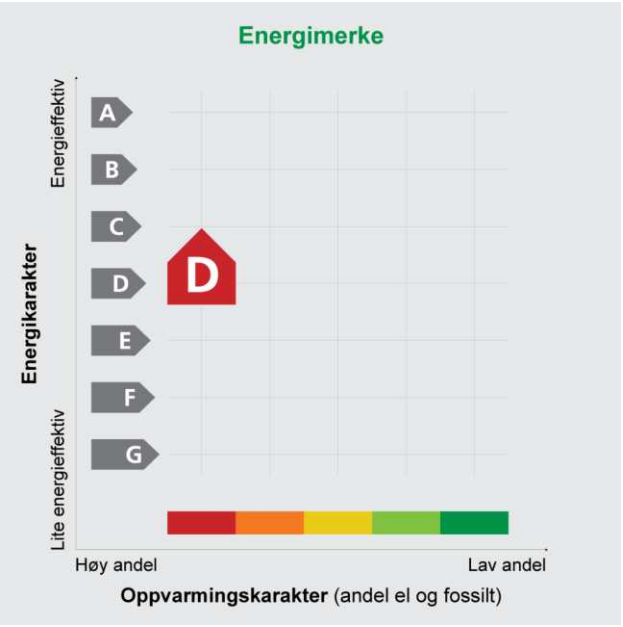




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Munchs vei 19 E
Postnr	3770
Sted	KRAGERØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	40
Bnr.	143
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	25734564
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2018-848675
Dato	22.01.2018



Eier	Rolf Kristian Sundsbø Endresen
Innmeldt av	Rolf Kristian Sundsbø Endresen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Edvard Munchs vei 19 E
Postnr/Sted: 3770 KRAGERØ
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 22.01.2018 19:07:26
Energimerkenummer: A2018-848675
Ansvarlig for energiattesten: Rolf Kristian Sundsbø Endresen
Energimerking er utført av: Rolf Kristian Sundsbø Endresen

Gnr: 40
Bnr: 143
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr: 25734564

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Johs

Vedlegg 5

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET 1 Skrubbodden Boliger

I

Kragerø kommune

Vedtatt i årsmøte

Den 2. april 2019

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

(Henvisninger til loven er angitt ved hvert vedtektspunkt)

Oversikt over sameiets seksjoner/leiligheter

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Bygg Nr.	Type Leil	Formål	Etasje	BRA M2	Sameiebrøk
BYGG 1							
Seksjon 1	A H0101	1	Leil. F	Bolig	1.etg	73,2	75/1770
Seksjon 2	B H0101	1	Leil.D	Bolig	1.etg	67,6	70/1770
Seksjon 3	C H0101	1	Leil.D	Bolig	1.etg	67,6	70/1770
Seksjon 4	D H0206	1	Leil.F	Bolig	2.etg	73,2	75/1770
Seksjon 5	D H0207	1	Leil.D	Bolig	2.etg	67,6	70/1770
Seksjon 6	D H0208	1	Leil.D	Bolig	2.etg	67,6	70/1770
Seksjon 7	D H0304	1	Leil.F	Bolig	3.etg	73,2	75/1770
Seksjon 8	D H0305	1	Leil.D	Bolig	3.etg	67,6	70/1770
Seksjon 9	D H0306	1	Leil.D	Bolig	3.etg	67,6	70/1770
BYGG 2							
Seksjon 10	E H0101	2	Leil.H	Bolig	1.etg	90,9	90/1770
Seksjon 11	F H0101	2	Leil.D	Bolig	1.etg	67,6	70/1770
Seksjon 12	G H0101	2	Leil.D	Bolig	1.etg	67,6	70/1770
Seksjon 13	H H0101	2	Leil.D	Bolig	1.etg	67,6	70/1770
Seksjon 14	J H0101	2	Leil.F	Bolig	1.etg	73,2	75/1770
Seksjon 15	D H0201	2	Leil.H	Bolig	2.etg	90,9	90/1770
Seksjon 16	D H0202	2	Leil.D	Bolig	2.etg	67,6	70/1770
Seksjon 17	D H0203	2	Leil.D	Bolig	2.etg	67,6	70/1770
Seksjon 18	D H0204	2	Leil.D	Bolig	2.etg	67,6	70/1770
Seksjon 19	D H0205	2	Leil.F	Bolig	2.etg	73,2	75/1770
Seksjon 20	D H0301	2	Leil.	Bolig	3.etg	130	130/1770
Seksjon 21	D H0302	2	Leil.	Bolig	3.etg	97,8	100/1770
Seksjon 22	D H0303	2	Leil.D/F	Bolig	3.etg	140,8	141/1770

1. *NAVN OG OPPRETTELSE*

Sameiet 1 Skrubbodden Boliger med gårdsnr. 40, bruksr. 143, adresse Edvard Munchs vei 7, 3770 Kragerø, ble stiftet den 22.01.2009, registrert 06.05.2009 som et ESEK (eierseksjonssameie). De første vedtekter ble vedtatt den 26.02. 2009

2. *Alminnelige bestemmelser*

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

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

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

2.1. *Bebyggelsen og tomten*

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

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

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

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

2.3. *Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (§ 24)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. *Dyrehold (§28)*

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

3. *FORDELING AV FELLESKOSTNADER (§28)*

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

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

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

4. *PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER (§31)*

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

5. VEDLIKEHOLD (§32)

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. *Bygningsmessige arbeider*

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

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

6. *MISLIGHOLD*

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

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

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

7. *ÅRSMØTET*

7.1. *Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (§40)*

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

7.2. *Ordinært årsmøte (§41)*

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

7.3. *Ekstraordinært årsmøte (§42)*

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

7.4. *Innkalling til årsmøte (§43)*

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. *Saker årsmøtet skal behandle (§44)*

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

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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

7.6. *Saker årsmøtet kan behandle (§45)*

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

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

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

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

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

7.8. *Ledelse av årsmøtet (§47)*

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

7.9. *Inhabilitet (§48)*

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (§50)

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

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

7.14. *Protokoll fra årsmøtet (§53)*

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

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

8. *STYRET*

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

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

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

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

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

Varamedlemmer velges for ett år.

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

8.3. *Styremøter (§56)*

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

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

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

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

8.4. *Styrets oppgaver (§57)*

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

8.5. *Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. (§58)*

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

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

8.6. *Inhabilitet (59)*

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

8.7. *Styrets representasjonsadgang og ansvar (§60)*

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører (§61)

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

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

9.2. Inhabilitet ((§63)

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap (§64)

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor (§65)

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Budsjett med regnskap 2024 (2025)

Sameiet 1 Skrubbodden - Boliger

Regnskapskonto	2025	2024		
	Budsjett	Periode	Endring	
Driftsresultat				
Driftsinntekter				
Salgsinntekter				
3200 Inntekt felleskostnader	730 300	699 796	30 504	Husleie økt i 2024
3205 Ekstra ordinær inntekt felleskostnader grunnet fasadeutbedring	60 000	250 000	- 190 000	Forslag husleieøkning 2025
3210 Inntekt gass	96 000	94 615	1 385	Går i null mot innkjøp gass
Salgsinntekter	**886 300**	**1 044 411**	**- 158 111**	
Driftsinntekter	**886 300**	**1 044 411**	**- 158 111**	
Driftskostnader				
Lønnskostnad				
5000 Lønn til ansatte	43 100	37 620	5 480	økt 5%
5020 Feriepenger	5 200	4 470	730	økt 5%
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	43 500	30 000	13 500	økt 5% + etterbetalt honorar medlemmer i styret
5400 Arbeidsgiveravgift	12 900	9 534	3 366	økt 5%
5401 Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger		630	- 630	
Lønnskostnad	**104 700**	**82 254**	**22 446**	
Annen driftskostnad				
6210 Gass	96 000	82 203	13 797	Går i null mot innkjøp gass
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	366 000	344 971	21 029	Faktisk økning
6550 Driftsmateriale		1 240	- 1 240	
6552 Datautstyr (software)	12 000	9 770	2 230	Estimat
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 000	41 818	- 1 818	Estimat
6620 Service heis/ gass	60 000	144 048	- 84 048	Estimat
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 000	19 194	806	Estimat
6701 Honorar revisjon	24 000	26 250	- 2 250	Estimat
6705 Honorar regnskap	36 000	30 003	5 997	Estimat
6720 Honorar for økonomisk rådgivning	12 000	8 869	3 131	Estimat

6730 Brøyting	20 000	26 072	- 6 072	Estimat
6790 Annen fremmed tjeneste		2 682	- 2 682	
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	8 328	1 672	Estimat
7400 Kontingent, fradragsberettiget		2 130	- 2 130	
7500 Forsikringspremie	73 000	62 910	10 090	Faktisk økning
7740 Øredifferanser			-	
7770 Bank og kortgebyrer		712	- 712	
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	12 600	15 000	- 2 400	Estimat
Annen driftskostnad	**781 600**	**826 199**	**- 44 599**	
Driftskostnader	**886 300**	**908 453**	**- 22 153**	
Driftsresultat	**-**	**135 958**	**- 135 958**	
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter				
Annen finansinntekt				
8050 Annen renteinntekt		697	- 697	
Annen finansinntekt	**-**	**697**	**- 697**	
Finansinntekter	**-**	**697**	**- 697**	
Finanskostnader				
Annen finanskostnad				
8150 Annen rentekostnad		3 179	- 3 179	
Annen finanskostnad	**-**	**3 179**	**- 3 179**	
Finanskostnader	**-**	**3 179**	**- 3 179**	
Netto finansresultat	**-**	**- 2 482**	**2 482**	
Ordinært resultat før skattekostnad	**-**	**133 476**	**- 133 476**	
Ordinært resultat	**-**	**133 476**	**- 133 476**	
Årsresultat	**-**	**133 476**	**#REF!**	

Justert 28.01.25

Styrets årsberetning for 2024

I medhold av regnskapslovens § 3-3 og under henvisning til Sameiets vedtekter gis følgende årsberetning for driftsåret 2024.

1. **Virksomhetens art og lokalisering.**
   Sameiet 1 Skrubbodden Boliger består av 22 seksjoner i gnr. 40, br. 143 i Edvard Munchs vei 7 i Kragerø kommune. Sameiet ble stiftet 26. Februar 2009. I sameiet er det boplikt.

   Styrets sammensetning i 2025.

Styreleder:	Terje Johannessen	på valg i 2026
Styremedlem:	Morten Fidjeland	På valg i 2025
Styremedlem:	Per Liane	på valg i 2025
Varamedlem:	Lucy Håndstad	på valg i 2025
Varamedlem:	Egil Kalbekkdalen	på valg i 2025

   Valgkomite valgt på årsmøte i 2024 frem til 2025:
   Finn Tangen
   Vigdis Øvergård

   Festkomite valgt på årsmøte i 2023 frem til 2025:
   Arnstein Clausen

2. **Utvikling og resultat**
   Siden forrige årsmøte 16.februar 2024 og frem til årsmøte i 2025 er det holdt 3 styremøter. Mindre saker har i tillegg blitt avklart uformelt mellom styremedlemmene og styreleder.

   Styreleder/styret/vaktmester har særlig arbeidet med:

   - Kommunikasjon og oppfølging av fasade utbedringen.
   - Kontroll og vedlikehold av heisen v/Schindler.
   - Bytting av drivreim til heis v/Schindler.
   - Kontroll/ettersyn peiser.
   - Ryddet bak søppel bod, kjørt bort kvist og bråte.
   - Reparasjon av skyvedør søppel bod.
   - Skiftet ut råtten kledning på søyler og beiset.
   - Reparert port mellom bygg til fellesområde.
   - Kjørt bort elektrisk avfall.
   - Luket og feiet fellesområder.
   - Rydding og påfyll av sekker avfalls bod.

- Vasket postkasser, oppslags tavle og søppelkasser.
- Reparert dør sylinder inngang 2 etg.
- Skifte av lysrør.
- Reparasjon av hull i asfalten vei utenfor.
- Bestilt og hengt opp husnummer/vei adresse.
- Byttet lysarmatur i heis oppgang.
- Gassoppfylling i hovedtanken (ny leverandør).
- Julepyntet.
- Arrangert sommerfest

a) **Helse/miljø/sikkerhet:**
   - Årlige service på gass-peiser og selve gassanlegget.
   - Akkreditert tilstandskontroll på gassanlegget.
   - Kontroll av gasstank.
   - Heiskontroll.
   - Jevnlig kontakt med beboerne i små og større saker, ofte resultert i mindre vedlikeholdsarbeid utført av vaktmester.
   - Ellers er Egil og naboer i beredskap hvis hjelp trengs

b) Hjemmesida
Ikke oppdatert i 2024. Trenger innføring til denne jobben, evt. Hjemmesideansvarlig.

c) **Vaktmestertjenesten og renholdstjenesten**
Fungerer veldig greit.

d) Regnskap v/Kragerø og Grenland Økonomiservice AS:
Regnskapsfører har utført regnskap, budsjettoppfølging, regnskapsoversikter, fakturainnbetaling, kontroll med innbetaling til fellesutgifter, administrasjon av gassforbruk og innkreving, kontakt med revisor, Altinn, Brønnøysundregistrene og andre eksterne instanser. Innbetaling til fellesutgifter og gass er betalt inn av alle til rett tid.

e) **Revisor er Revisjon Skagerrak AS v/Eirik Lynghaug.**

3. **Forutsetninger for fortsatt drift**
I 2024 gikk sameiet med et overskudd på kr.133476.-. Dette skyldes tilleggsinnbetalingen på kr.250000,- som ble innbetalt av huseierne for å dekke opp for kostnader med fasade utbedringen. Og for å sørge for bedre likviditet.
Sameiets økonomiske situasjon skulle ved årsskiftet vært som antatt i forrige årsberetning: "Forutsatt at budsjettet for 2024 holder vil vi da i slutten av 2024 ha opparbeidet en egenkapital på ca. Kr. 120000,-". Slik hadde det også vært hvis vi ikke hadde fått et lovpålagt vedlikehold av heisen ved å bytte drivreim.

Det har derfor vært nødvendig å låne kr.100000.- i starten av 2025 for å betale heis regningen.
Lånet har vært en forutsetning for å kunne holde driften i gang i starten av 2025.
Styret foreslår derfor å øke husleien for å nedbetale lånet.

4. **Bomiljø**
   Som i fjor:
   Bomiljøet i Sameiet vurderes som godt. Styret har god kontakt med beboerne og følger opp både små og store saker og gir etter vårt skjønn grei informasjon. Fra tid til annen organiseres noen miljøskapende aktiviteter.

5. **Ytre miljø**
   Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn hva som måtte være normalt.

6. **Likestilling**
   Styret tilstreber mest mulig likestilling i styrets sammensetning, men også opptil valg komiteen og sameiets beboere.

7. **Andre forhold**
   Det er etter det styret kjenner til, ikke inntrådt forhold etter driftsåret 2024s utgang som har betydning for sameiets stilling og resultat

Kragerø den 27.01. 2025

Terje Johannessen
Styreleder

Per Liane
styremedlem

Morten Fidjeland
Styremedlem

Årsregnskap

2024

for

Sameiet 1 Skrubbodden - Boliger

Org.nr.: 993 493 279

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET 1 SKRUBBODDEN - BOLIGER

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 044 411	615 738
Sum driftsinntekter		1 044 411	615 738
Lønnskostnad	1	82 254	79 045
Annen driftskostnad		826 199	1 076 695
Sum driftskostnader		908 453	1 155 741
Driftsresultat		135 958	-540 003
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		697	6 594
Annen rentekostnad		3 179	79
Resultat av finansposter		-2 482	6 515
Resultat før skattekostnad		133 476	-533 488
Resultat		133 476	-533 488
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		133 476	-533 488
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		133 476	-533 488
Sum overføringer		133 476	-533 488

BALANSE

SAMEIET 1 SKRUBBODDEN - BOLIGER

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		19 990	1 975
Andre kortsiktige fordringer		67 548	30 000
Sum fordringer		87 538	31 975
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		126 118	153 609
Sum omløpsmidler		213 656	185 584
Sum eiendeler		213 656	185 584

BALANSE

SAMEIET 1 SKRUBBODDEN - BOLIGER

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		131 979	-1 497
Sum opptjent egenkapital		131 979	-1 497
Sum egenkapital	1	131 979	-1 497
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 966	176 283
Skyldig offentlige avgifter		4 611	4 405
Annen kortsiktig gjeld		20 100	6 393
Sum kortsiktig gjeld		81 677	187 081
Sum gjeld		81 677	187 081
Sum egenkapital og gjeld		213 656	185 584

Kragerø, den,
Styret i Sameiet 1 Skrubbodden - Boliger

Terje Johannessen
styreleder

Morten Fidjeland
styremedlem

Per Liane
styremedlem

Sameiet 1 Skrubbodden Boliger

Protokoll

Årsmøte for 2024

Tullas 20.februar 2025 kl.1800

1	**Åpning v/styreleder**
2	**Godkjenning av innkalling og agenda** Innkalling, jfr. vedtektene og eierseksjonsloven 8-20 dager før årsmøtet. Godkjent
3	**Valg av møteleder** Terje Johannessen
4	**Valg av referent** Morten Fidjeland
5	**Valg av 2 personer til å underskrive protokoll** Tommy Bratland og Arnstein Clausen
6	**Opptegnelse** av fremmøtte seksjonseiere og godkjenning av fullmakter i flg. skriftlig meddelelse fra sameiere som ikke kan komme **Forslag til vedtak:** Godkjennes i henhold til fremlagte dokumentasjon. Godkjent
7	**Styrets årsberetning for 2024** – vedlegg 1 **Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning for 2024 godkjennes. Godkjent
8	**Sameiets årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning** – vedlegg 2 **Forslag til vedtak:** Revidert regnskap for 2024 godkjennes.

Sameiet 1 Skrubbodden Boliger

	Godkjent
9	**Budsjett 2025** – vedlegg 3 Budsjettforslaget er satt opp med utgangspunkt i regnskap for 2024 og etter vurdering av påkommende endringer. **Forslag til Vedtak**: ***Styrets forslag til budsjett godkjennes.*** Styret har som vanlig fullmakt til å endre beløp innen budsjettets ramme avhengig av utvikling i løpet av året. Godkjent
10	**Husleie** - vedlegg 4 Vi har fått økte kommunale avgifter og prisstigning har vært større enn forventet. Derfor får vi en økning i budsjettet for 2025. I tillegg har vi hatt et uforutsett vedlikehold av heis. Et innlån på kr. 100000,- har vært nødvendig for å ha likviditet til å betale kommende store utgifter i starten av 2025. Lånet må nedbetales gjennom den månedlige husleien. Se "Styrets årsberetning". **Forslag til Vedtak**: Husleie økes ihht vedlegg 4 Godkjent

Sameiet 1 Skrubbodden Boliger

13	Valg av styre v/valgkomite Følgende er på valg i 2025 (se innledning årsberetning) Styremedlemmer velges for to år (jfr. vedtektene § 8.2) Forslag til valg av: Styremedlem: Per Liane Styremedlem: Morten Fidjeland Varamedlemmer velges for ett år (jfr. vedtektene § 8.2) Forslag til valg av: vara: Lucv Håndstad vara: Egil Kalbekkdalen Valg av Valgkomite: Forslag til valg av: 1. Finn Tangen 2. Vigdis Øverland Festkomite`: Arnstein Clausen
14	Fritt ord: <u>Brøyting</u> Uoversiktlige avtaler vedr. fordeling av brøyteutgifter i Edvard Munchs vei. Johs Eide (styreleder garasje anlegg) sjekker med Naper hvordan fordelingsnøkkelen ser ut. <u>Husleie</u> Forslag om å øke husleia for å ha en «buffer» for uforutsette utgifter. Det ble enighet om å vurdere dette til neste årsmøte.

Terje Johannessen Tommy Bratland Arnstein Clausen

Sameiet 1 Skrubbodden Boliger							
Leilighet nr/ Seksjonsnr.	Navn		Ny M2	Sameiebrøk	Husleie 2024	Tillegg 2025 fordelt på 10 mnd	Ny husleie 2025 fra og med mars
Bygg 1						kr 60,000	
A H0101	Morten Rennemo	Edv. Munchs Vei 7 A, H0101	79.4	80	kr 2,763	kr 270	kr 3,033
B H0101	Hans Samuel Herfoss	Edv. Munchs Vei 7 B, H0101	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
C H0101	Morten Fidjeland	Edv. Munchs Vei 7 C, H0101	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
D H0206	Terje Johannessen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0206	73.2	75	kr 2,566	kr 253	kr 2,819
D H0207	Bjørg Skauen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0207	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
D H0208	Birthe Anderssen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0208	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
D H0304	Tommy G. Bratland	Edv. Munchs Vei 7 D, H0304	73.2	75	kr 2,566	kr 253	kr 2,819
D H0305	Finn Tangen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0305	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
D H0306	Johnny Andre Godtfredsen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0306	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
Bygg 2							
E H0101	Per Liane	Edv. Munchs Vei 7 E, H0101	97.1	97	kr 3,355	kr 328	kr 3,683
F H0101	Egil Kalbekkdalen	Edv. Munchs Vei 7 F, H0101	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
G H0101	Tor Ingar Kjærra	Edv. Munchs Vei 7 G, H0101	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
H H0101	Christina Sandsengen	Edv. Munchs Vei 7 H, H0101	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
J H0101	Vigdis Øvergård	Edv. Munchs Vei 7 J, H0101	73.2	75	kr 2,566	kr 253	kr 2,819
D H0201	Jorunn Knutsen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0201	90.9	90	kr 3,080	kr 304	kr 3,383
D H0202	Lars Thomas Braaten	Edv. Munchs Vei 7 D, H0202	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
D H0203	Reidun Stigen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0203	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
D H0204	Arnstein Clausen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0204	67.6	70	kr 2,395	kr 236	kr 2,632
D H0205	Turid Litsheim Kristensen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0205	73.2	75	kr 2,566	kr 253	kr 2,819
D H0301	Gunnar Ballestad	Edv. Munchs Vei 7 D, H0301	130	130	kr 4,448	kr 439	kr 4,887
D H0302	Geir Pedersen	Edv. Munchs Vei 7 D, H0302	97.8	100	kr 3,422	kr 338	kr 3,759
D H0303	Johs Eide	Edv. Munchs Vei 7 D, H0303	140.8	140	kr 4,786	kr 473	kr 5,259
			1740	1777	kr 60,861	kr 6,000	kr 66,861
					kr 730,335	kr 60,000	kr 668,613

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Edvard Munchs vei 19E (Bjørn Helliksen)
Vår referanse: 1389359/6180430
Bestilling: A2 2018-01-22 82

Dato
22.01.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
49054	200	22.1.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	40	143	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjemaet returneres til:

ABCenter – Et selskap i NZ SØR

Kragerø kommune
00 963946902

ABCenter Kristiansand AS
PB. 33, 4661 Kr-sand

Begjæring 1) om:

[X] Oppdeling i eierseksjoner

[ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0815	Kragerø kommune	40	143		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	988 850 659	SKRUBBODDEN AS	

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 49054 Tinglyst: 22.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	75		13	B	70		25				37				49			
2	B	70		14	B	75		26				38				50			
3	B	70		15	B	90		27				39				51			
4	B	75		16	B	70		28				40				52			
5	B	70		17	B	70		29				41				53			
6	B	70		18	B	70		30				42				54			
7	B	75		19	B	75		31				43				55			
8	B	70		20	B	130		32				44				56			
9	B	70		21	B	100		33				45				57			
10	B	90		22	B	70		34				46				58			
11	B	70		23	B	75		35				47				59			
12	B	70		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1770 = nevner: 1770

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
9/12-08	Arne Tjelland Jarle Tjelland JARLE TJELLAND

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kragerø den 9 / 12 2008	for Skrobbodden AS ihht firmaattest (sign) Underskrift (navn) (sign) Jarle Tjelland (navn) JARLE TJELLAND	Samtykker til tinglysing ABcenter

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30).

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
40	143		1-23

Kragerø **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
20/1-09	Yon - Eirik Hjerti KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR A[illegible] OG BYGGESAK

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
9/2 08	Jarle Tjelland JARLE TJELLAND

NB!! Det foreligger ikke navneliste ihht punkt 6.c) i denne begjæringen.
Seksjonene blir overført til hjemmelsahver og deretter overført på nye eiere.
Nyoppført bygning som ikke har vært tatt i bruk.

SITUASJONSKART

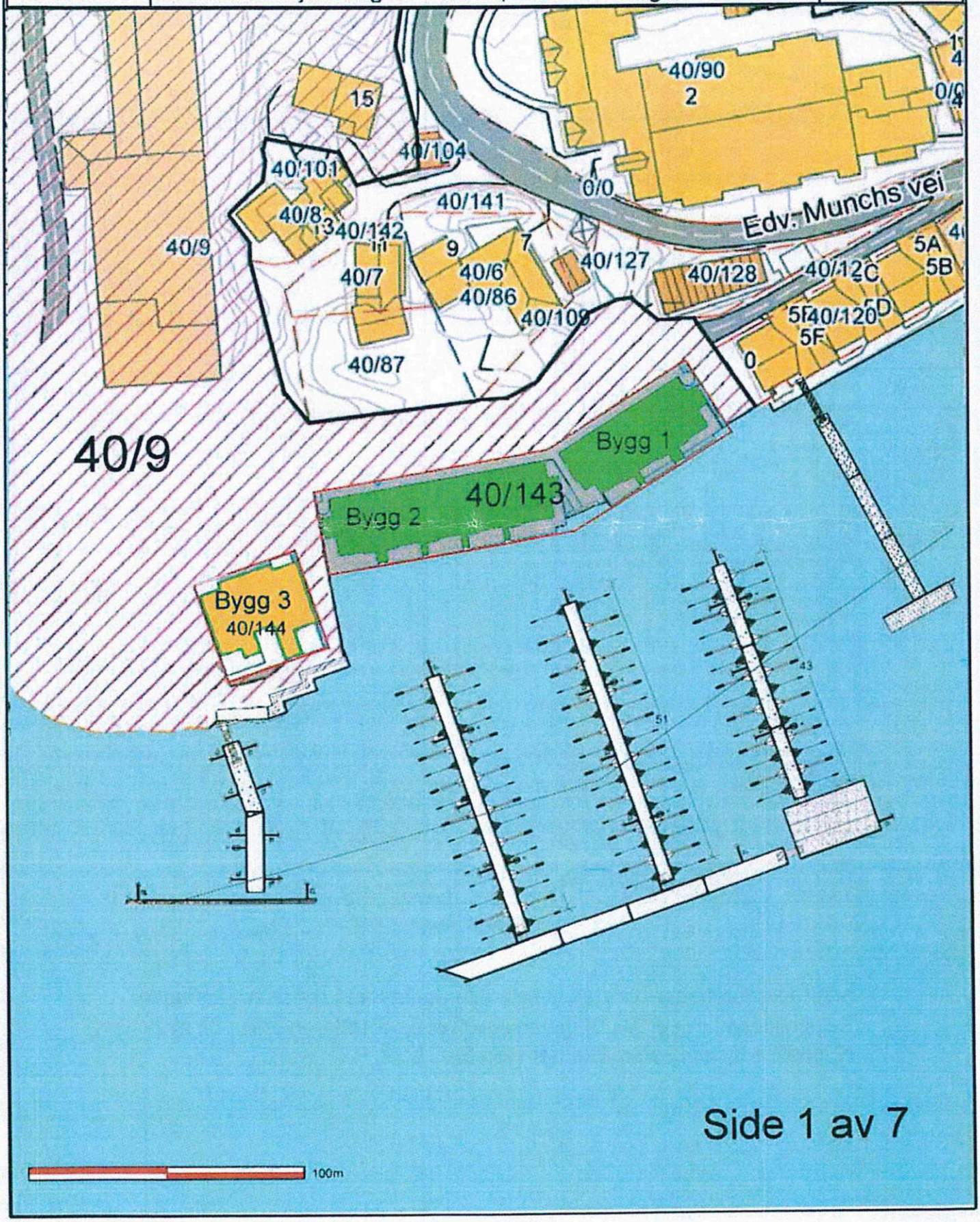
Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	Skrubbodden AS			

KRAGERØ KOMMUNE

Dato: 7/11-2008 Sign:

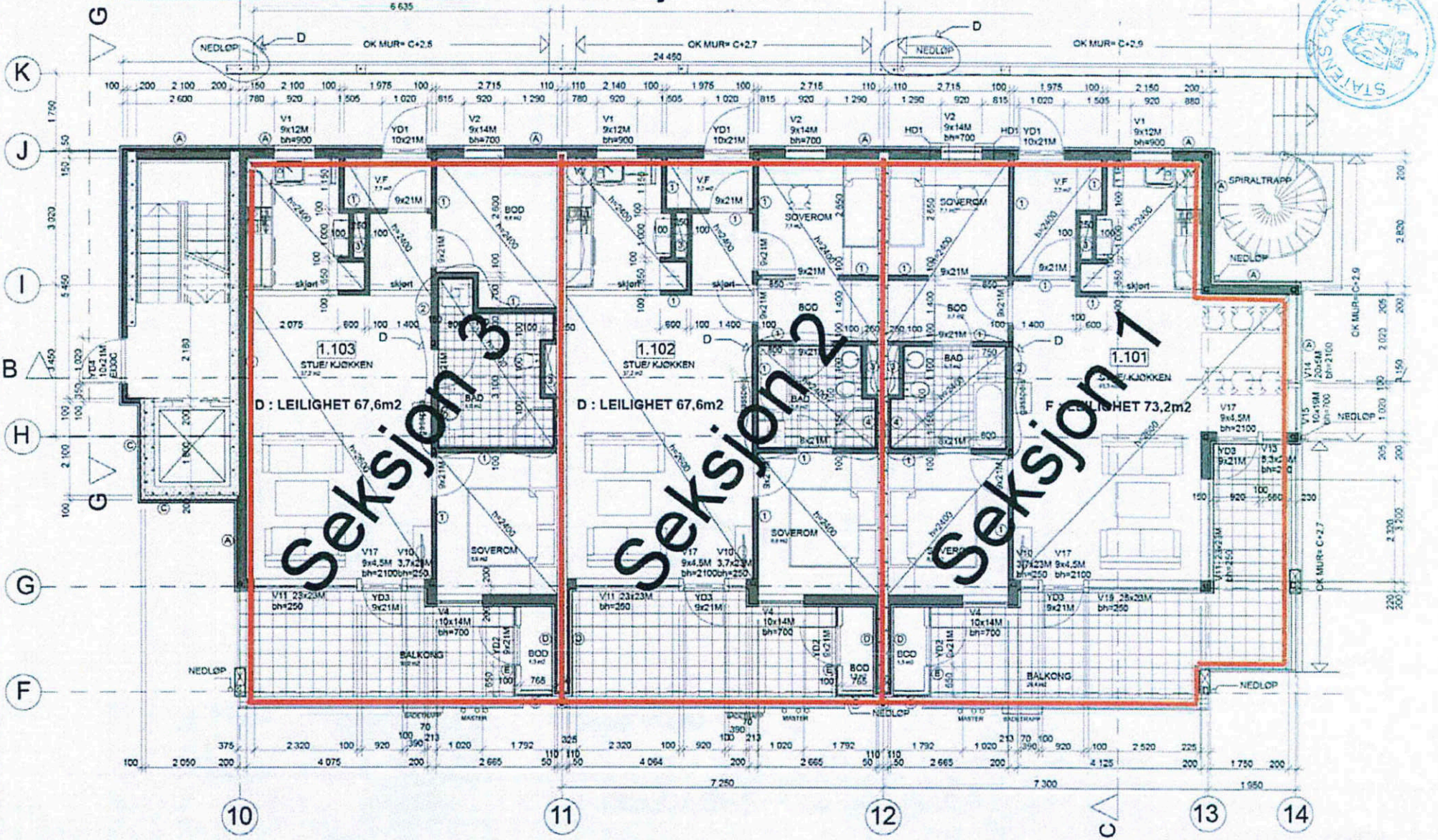
Kart ved seksjonering av Gnr. 40, Bnr.143 i kragerø kommune

Målestokk 1:1000



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







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

Seksjon 6

Seksjon 5

Seksjon 4

D : LEILIGHET 67,6m2

D : LEILIGHET 67,6m2

F : LEILIGHET 73,2m2



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

STATENS KARTVERK

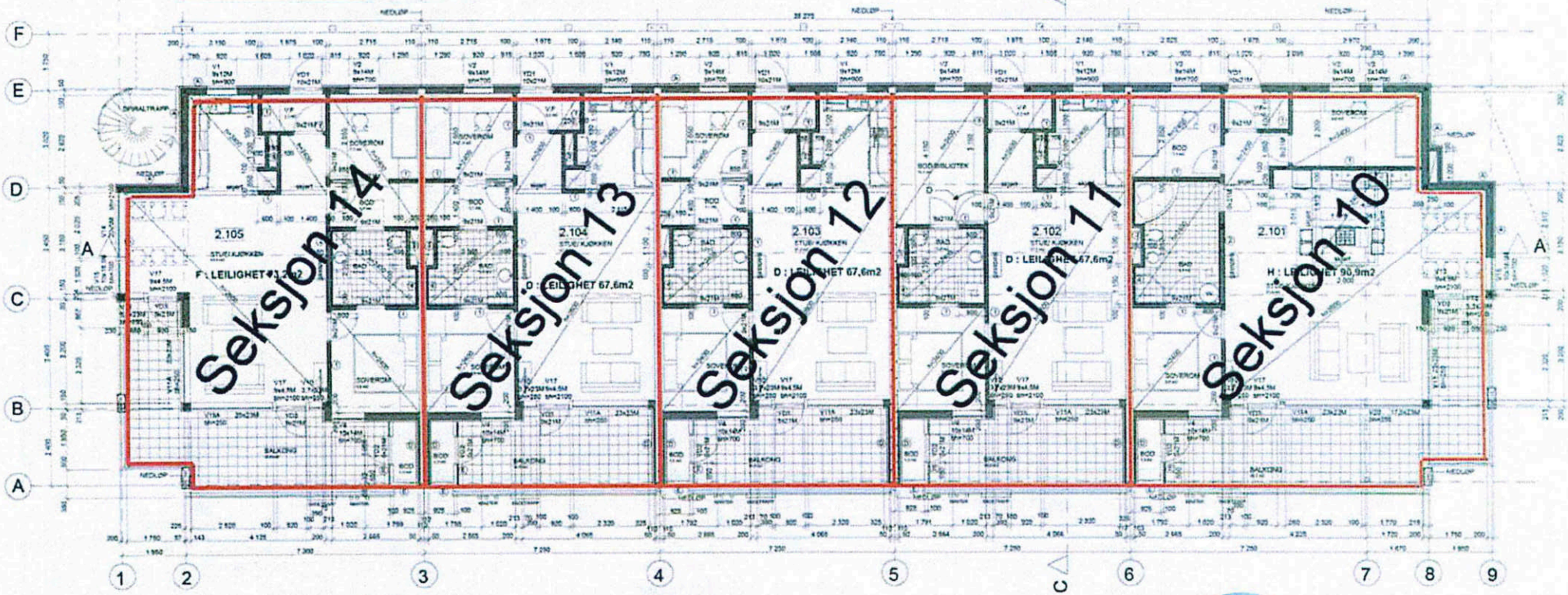
Seksjon 9

Seksjon 8

Seksjon 7

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

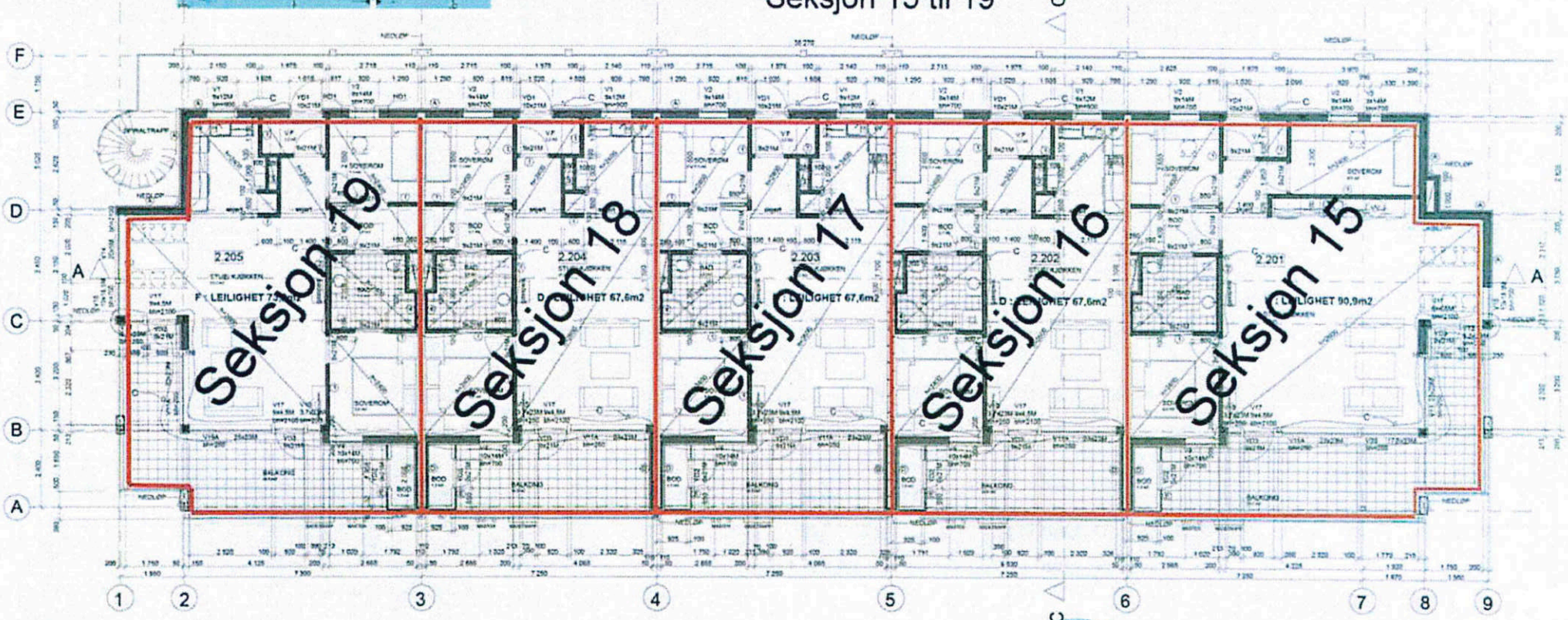




KARTVERK STATENS



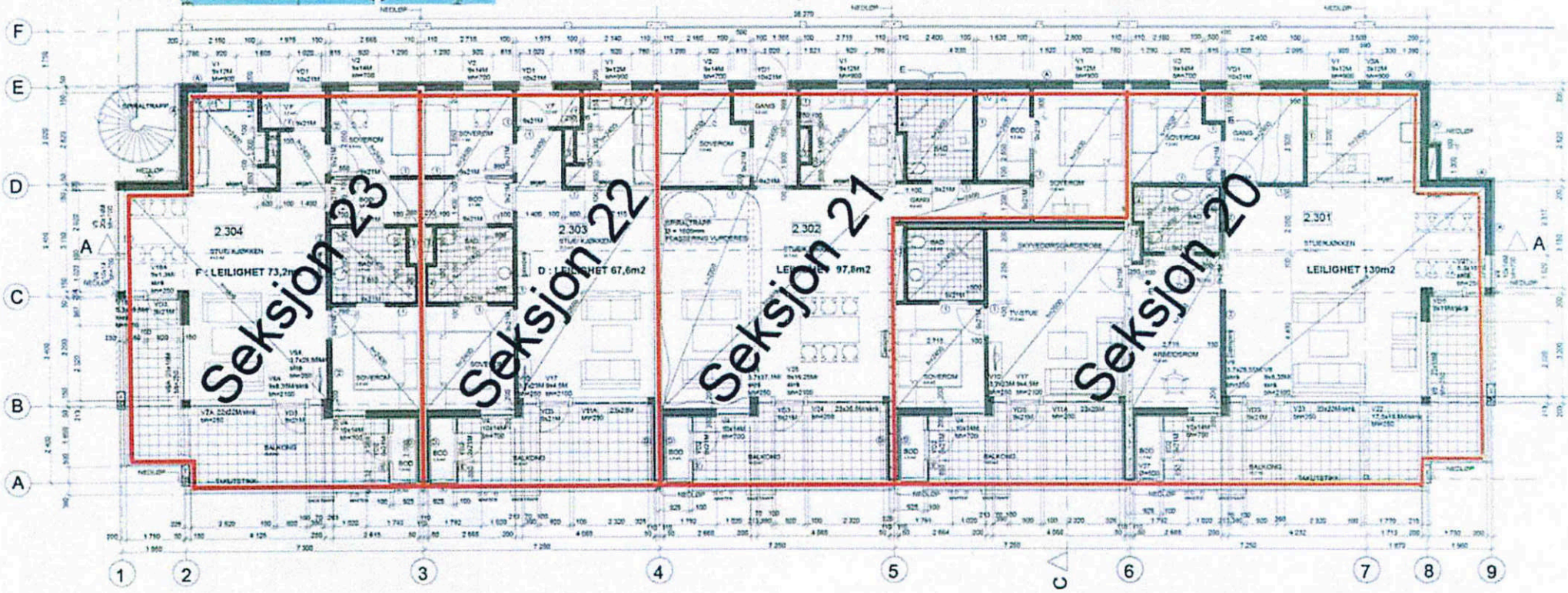
Plan over 2. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr. 143 i Kragerø kommune
Seksjon 15 til 19



STATENS KARTVERK

Plan over 3. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr.143 i Kragerø kommune
Seksjon 20 til 23





KARTVERK STATENS

VEDTEKTER
for
Sameiet Skrubbodden – Boliger
i
Kragerø kommune

1. Eierne

Gnr. 40, Bnr. 143 xx, Skrubbodden, byggetrinn 1 i Kragerø kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Bygg Nr.	Type Leil.	Formål	Etasje	BRA m²	Sameiebrøk
BYGG 1							
Seksjon 1	1.101	1	Leil. F	Bolig	1.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 2	1.102	1	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 3	1.103	1	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 4	1.201	1	Leil. F	Bolig	2.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 5	1.202	1	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 6	1.203	1	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 7	1.301	1	Leil. F	Bolig	3.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 8	1.302	1	Leil. D	Bolig	3.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 9	1.303	1	Leil. D	Bolig	3.etg.	67,6	**70/1770**
BYGG 2							
Seksjon 10	2.101	2	Leil. H	Bolig	1.etg.	90.9	**90/1770**
Seksjon 11	2.102	2	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 12	2.103	2	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 13	2.104	2	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 14	2.105	2	Leil. F	Bolig	1.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 15	2.201	2	Leil. H	Bolig	2.etg.	90.9	**90/1770**
Seksjon 16	2.202	2	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 17	2.203	2	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 18	2.204	2	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 19	2.205	2	Leil. F	Bolig	2.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 20	2.301	2		Bolig	3 etg.	130,0	**130/1770**
Seksjon 21	2.302	2		Bolig	3.etg.	97,8	**100/1770**
Seksjon 22	2.303	2	Leil. D	Bolig	3 etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 23	2.304	2	Leil. F	Bolig	3 etg.	73,2	**75/1770**
SUM						**1 545,8**	**1770/1770**

Eierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.
Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten med den enkelte samt oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere.

Overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

2. Alminnelige Bestemmelser

Sameiets virksomhet og forbehold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt gjeldende lov om eierseksjoner av 23.05-1997. med endringer og forskrifter.

3. Område

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art mv.
Sameierne hefter etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøken.

I forbindelse med alle kjøp og arbeider som utføres på eiendommen og som gjelder felles forpliktelser skal anbudsprinsippet benyttes.

Hver seksjonseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Tekniske installasjoner som den enkelte sameier ønsker å montere utenfor seksjonen, skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dersom det foreligger godkjenning er den enkelte seksjonseier pliktig til å vedlikeholde installasjonen slik at det ikke er til sjenanse for sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietagere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.
En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere/brukere etter gjentatte muntlig og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameiernes må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV antenner, eller gjøre bygningsmessige forandringer innvendige/utvendig i den utstrekning at det kan komme i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse for en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning. Det skal være en farge på fasadene og denne fargen blir bestemt av sameiet.

8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på alle medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

Styret velges av årsmøtet og består av 2 styremedlemmer + varamedlemmer. Fortrinnsvis en fra vært bygg med varamedlemmer. Funksjonstiden for styret er to år, således at halve styret er på valg hvert år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Første periode sitter 2 styremedlemmer et år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.
Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte, evt. ved at det valgte styret konstituerer seg selv.

I fellesanliggender representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av eventuell forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

9. Sameiets øverste organ.

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver bolig-, og eller næring seksjon. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle og godkjenne budsjett
- foreta valg av styre og revisor
- behandle andre saker nevnt i innkallingen

10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over kr 5.000,- krever 2/3 flertall i sameiemøte.

11. Mislighold av fellesomkostninger.

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

12. Spesielle forhold.

Kragerø den 21 / 11 2008.

for Skrubbodden AS
ihht firmaattest

(sign) Jarle Tjølland
(navn) JARLE TJØLLAND

(sign)
(navn) Rune Torsøe

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Høndefoss

③ INNKOMMET
JOURNALNR: 2 559 903
22 JAN 2009
STATENS KARTVERK

Ref.: 5006070/JS
Dato: 15.12.2008

SAMTYKKE TIL TINGLYSING - GNR. 40 BNR. 143, i KRAGERØ KOMMUNE.

Undertegnede bekrefter herved at

ABCenter Vest AS, org. 944 121 331

samtykker til tinglysing av **seksjoneringsbegjæring**, innsendt av Kragerø kommune vedr. ovennevnte eiendom.

Erklæringen er utformet etter tlf. samtale med tinglysingen v/ Statens Kartverk.

Kristiansand 15.12.08

Med vennlig hilsen
ABCenter Vest AS

Jill Steene
Oppgjørsansvarlig

STATENS KARTVERK

ABCenter Vest AS
Markensgate 9
Postboks 33, 4661 Kristiansand S
www.abcenter.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	40	92			1,2 og 3	
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Edv. Munchsvei 19				3770	Kragerø

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

RISØR KOMMUNE
Enhet for bygg og arealforvaltning
Saksbehandler AF
Dato: 24 MAR 2009
Arkivkode P 40/9
Arkivkode S 06/2469
Arkivsaksnr.: 35/18/09
Løpenr.:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: Kruse Smith AS / Skrubbodden AS

Dato: 23.03.09 — Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: OLAF BRATAKER

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/8-2004 RF

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	40	92			2	
	Adresse				Postnr.	Poststed
	SKRUBBODDEN				3770	KRAGERØ

Det anmodes om

- [x] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest : 20.03.2009
- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Leilighet 2.101- 2.105 + 2.201 - 2.205 + 2.301 - 2.304 . I 3. etg er det bare 4 leiligheter, 5 stk i de 2 første etasjene.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
GJENSTÅENDE ARBEIDER GJELDER BYGG 3 SOM VIL		
FERDIGSTILLES I 12/ 09		
ANMODNING OM FERDIGATTEST VIL GJELDE ALLE 3 BYGG I		
PROSJEKTET.		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :	20.03.2009	

KRAGERØ KOMMUNE
Saksbehandling og arkiv
Dato: 29 JAN 2009
Arkivkode P: 40/9
Arkivkode S: 06/2469
Arkivsaksnr.:
Løpenr.: 1023/09

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: KRUSE SMITH AS

Dato: 23.01.2009 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: OLAF BRATAKER

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/8-2004 RF

Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Kruse Smith Entreprenør AS
Serviceboks 409

4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
06/2469-60/ARNEFUGL	GBNR 40/9		30.03.2009

FERDIGATTEST BYGG 1, 2 og 3.
OPPFØRING AV 24 HELÅRSLEILIGHETER/ 6 FRITIDSLEILIGHETER PÅ SKRUBBODDEN, GBNR. 40/9 (40/92)

Igangsettingstillatelse er gitt 13 11 07.

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

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

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:
Skrubbodden A/S, v/ Rune Torsøe, 4552 FARSUND

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	40	90				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Skrubbodden				3770	Kragerø

Det anmodes om

- [x] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :
- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Bygg 1 - Gjelder 9 stk. leiligheter + felles trapperom og heis i h.h.t. tidligere oversendte planer og tegninger.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Bygg 2	26.01.09	
Bygg 3 + bygg 1 og 2 - Gjelder ferdigattest for hele byggetrinn 1	12.03.09	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :	12.03.09	

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

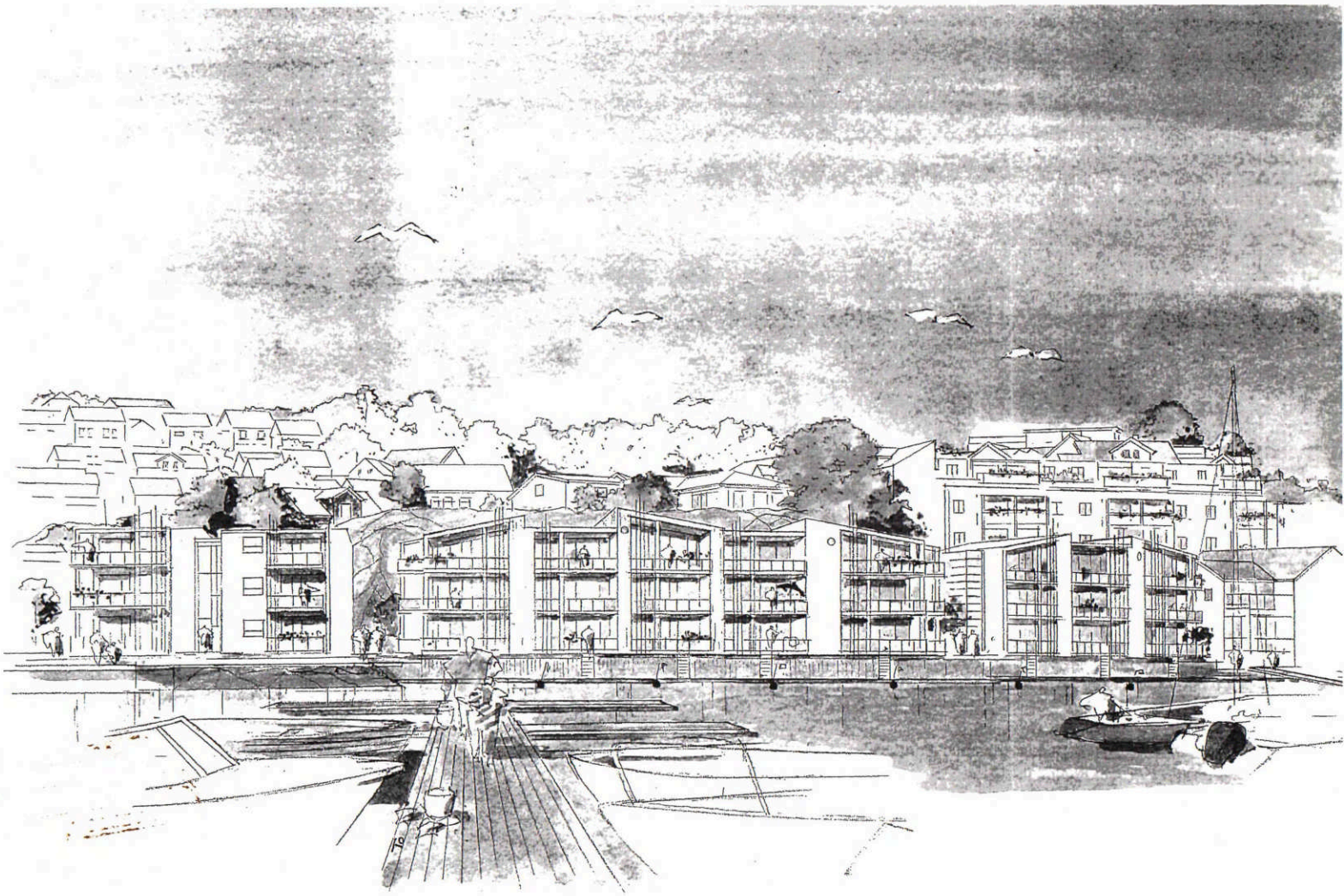
Foretak/tiltakshaver: Kruse Smith AS / Skrubbodden AS

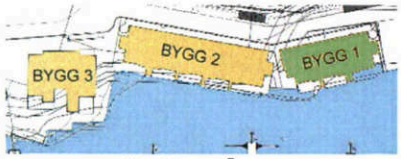
Dato: 07.01.09 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: OLAF BRATAKER

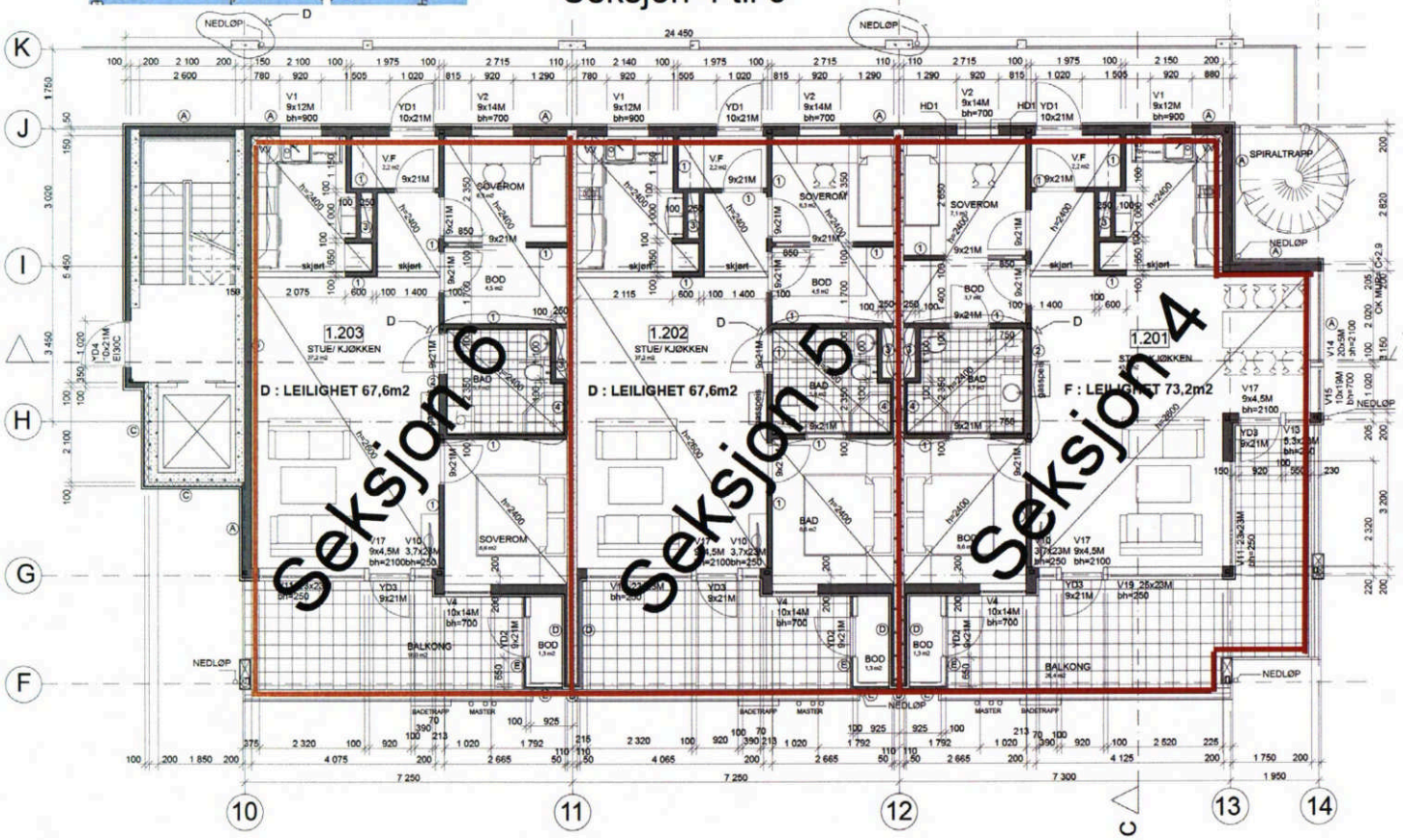
Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/8-2004 RF

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal
Saksbehandler AF
Dato: 07 JAN 2009
Arkivkode P 40/9
Arkivkode S
Arkivsaksnr.: 06/2469
Løpenr.: 125/09





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



E4



FASADE MOT NORD



FASADE MOT NORD

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

E3



FASADE MOT SYD



FASADE MOT SYD

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

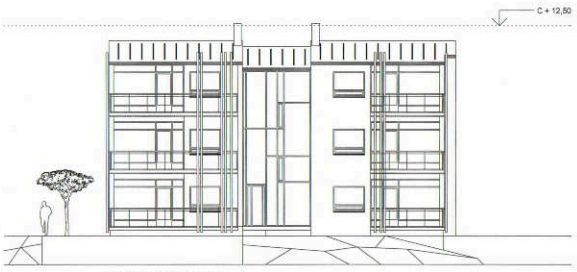
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

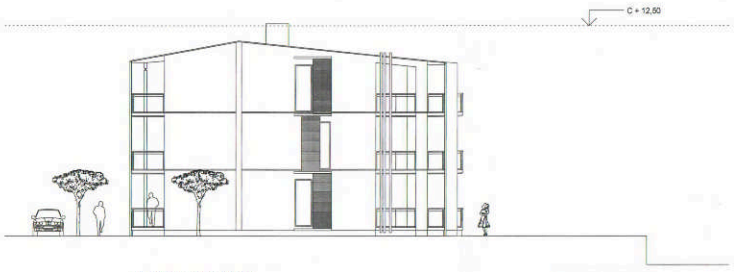
24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

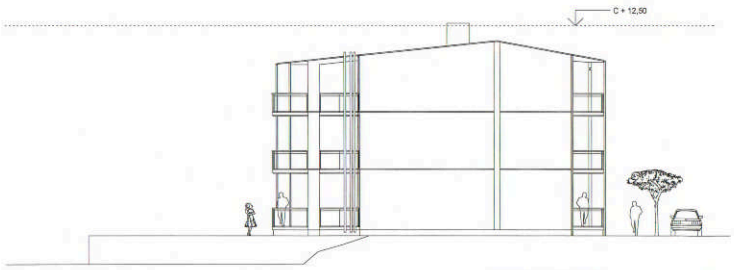
E1



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

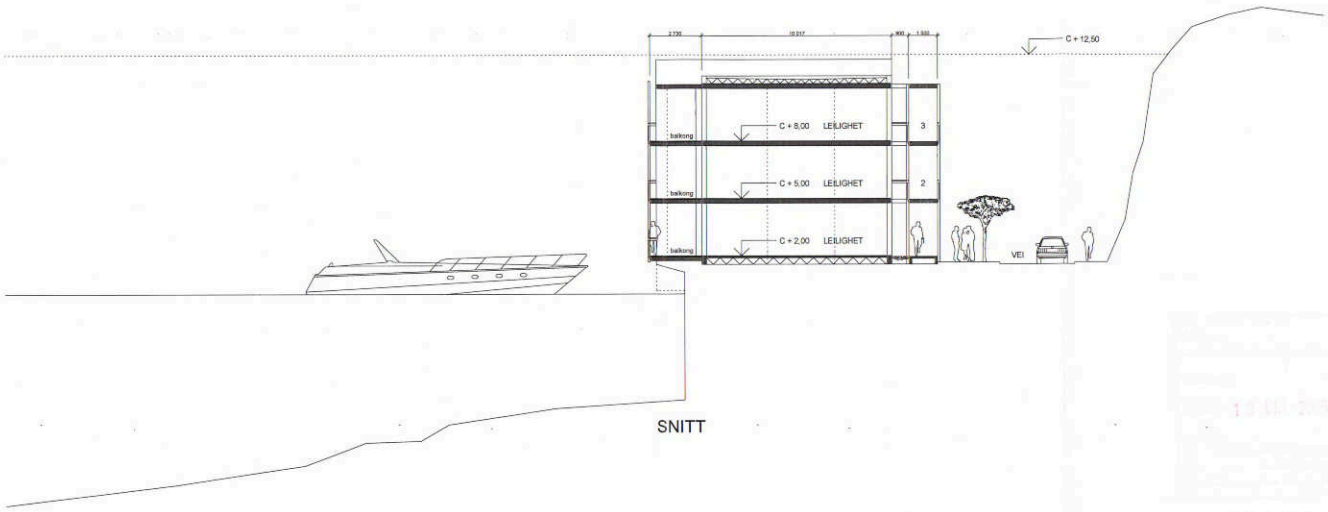
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.titel:

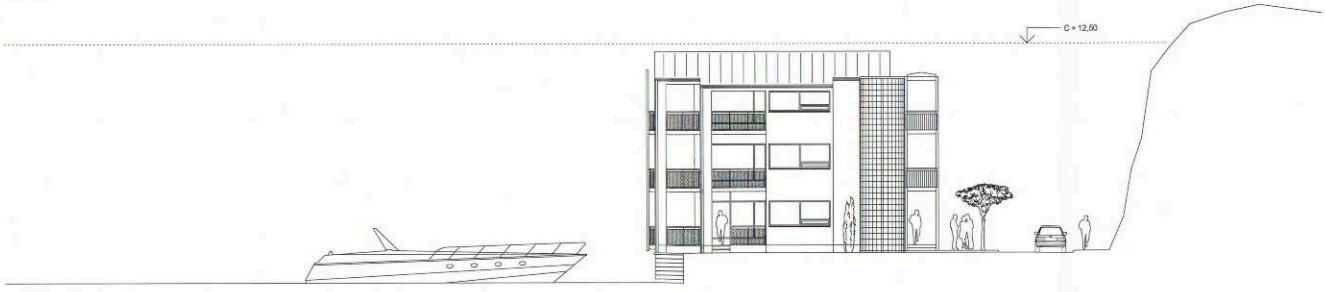
24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

E5



SNITT



FASADE MOT ØST

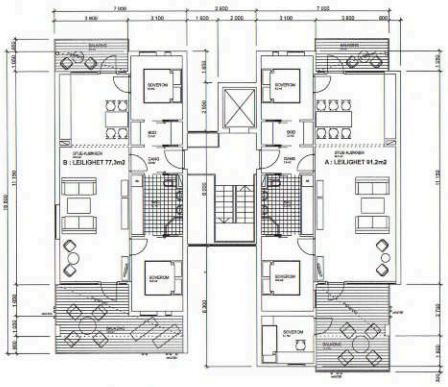
sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

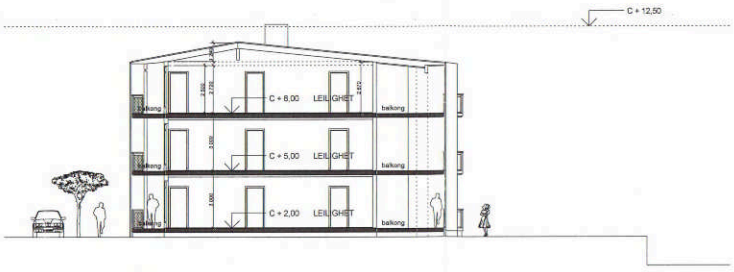
24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

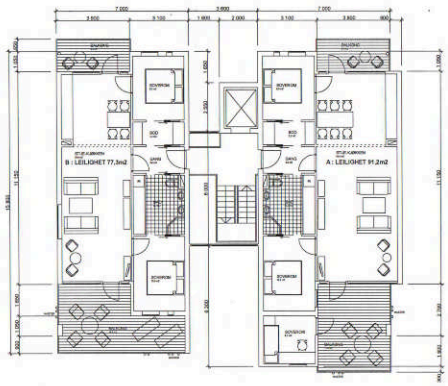
E2



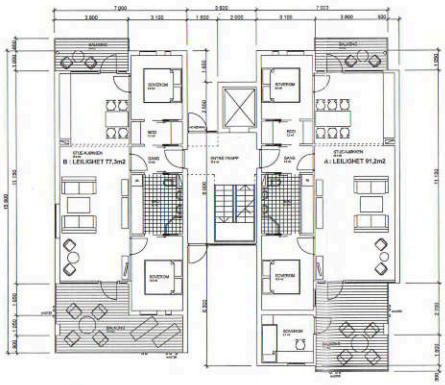
PLAN 3. ETASJE



SNITT



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

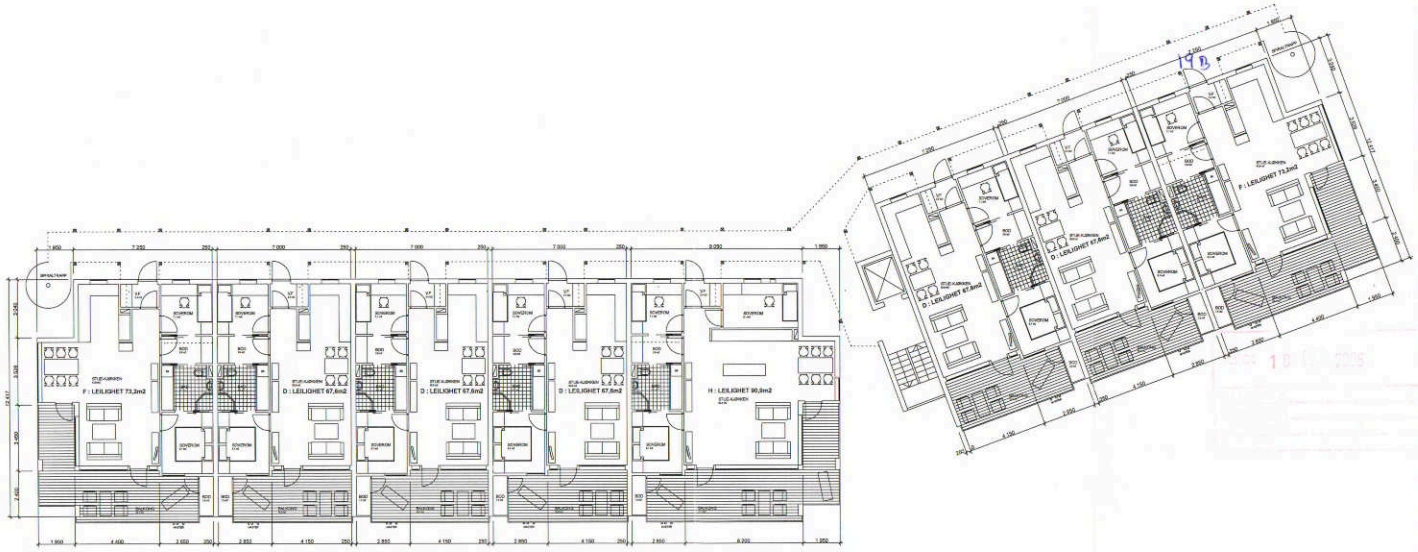
Tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

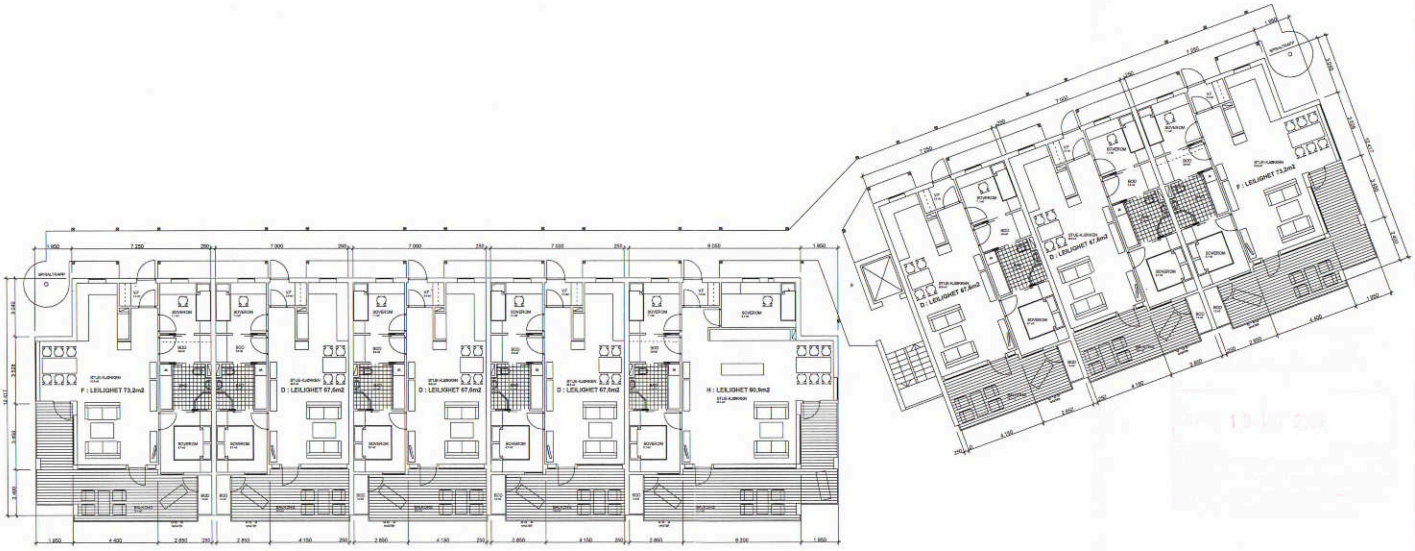
E6



PLAN 1. ETASJE

sms arkitekter as Siv. ark. MNAL, NPA vestre strandgate 42 no-4612 kristiansand	tlf +47 38 10 70 20 faks +47 38 10 70 21 sms@sms-as.no www.sms-as.no	Tegn.tittel: 24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS	Dato: 16.10.06	Tegn.: TO
			M&l: 1:200	Rev.:

E7



PLAN 2. ETASJE

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

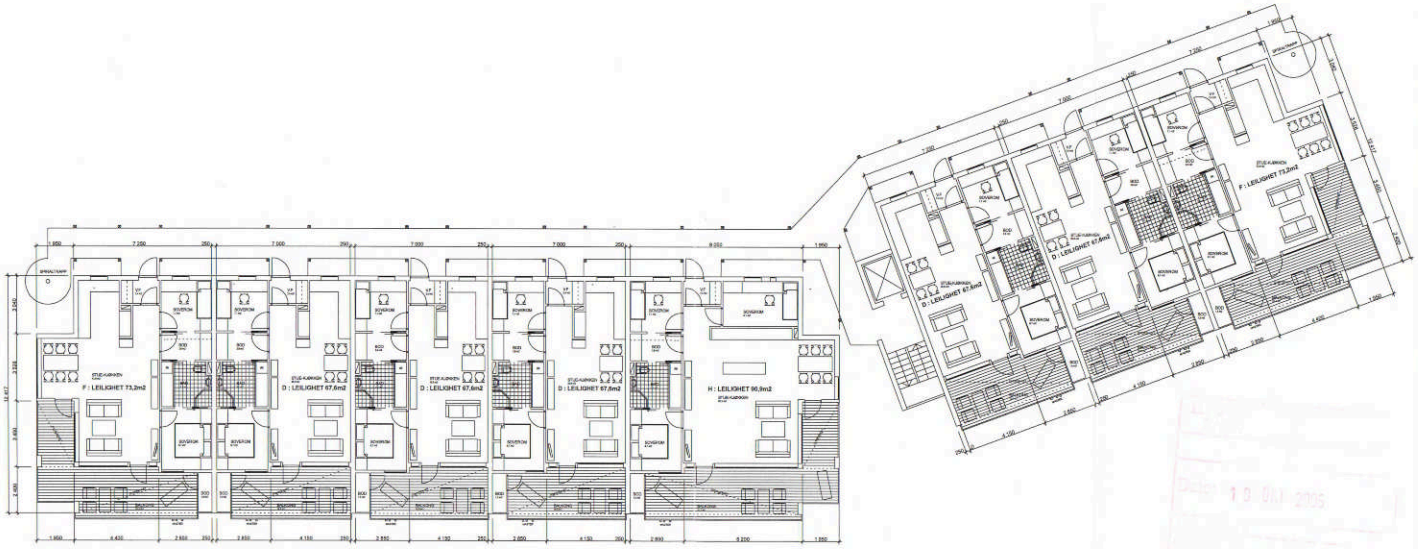
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

E8



PLAN 3. ETASJE

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

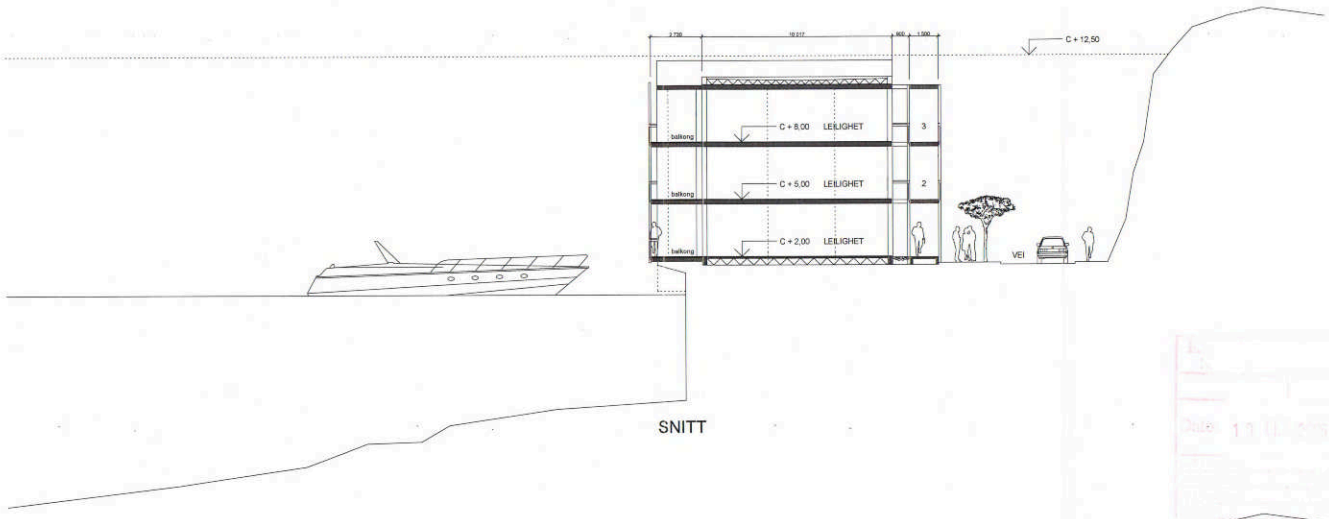
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

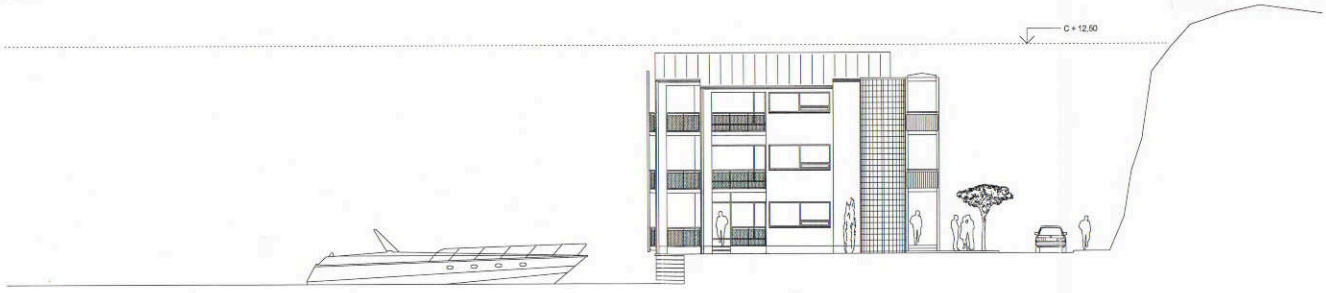
24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

E5



SNITT



FASADE MOT ØST

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

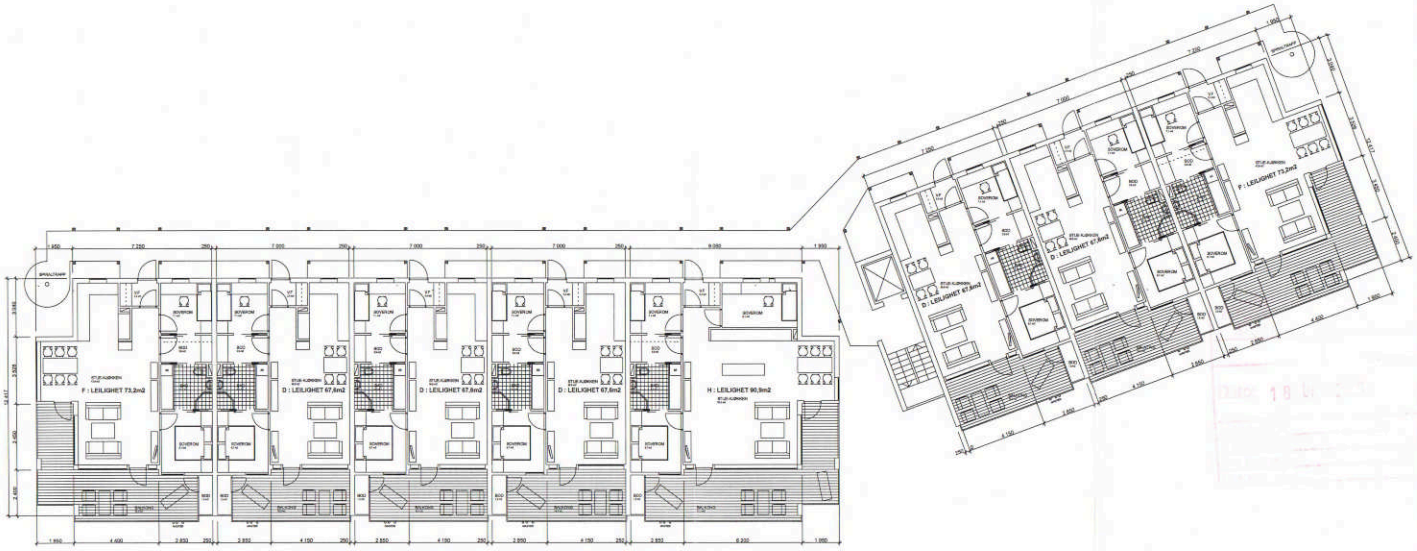
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

E7



PLAN 2. ETASJE

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

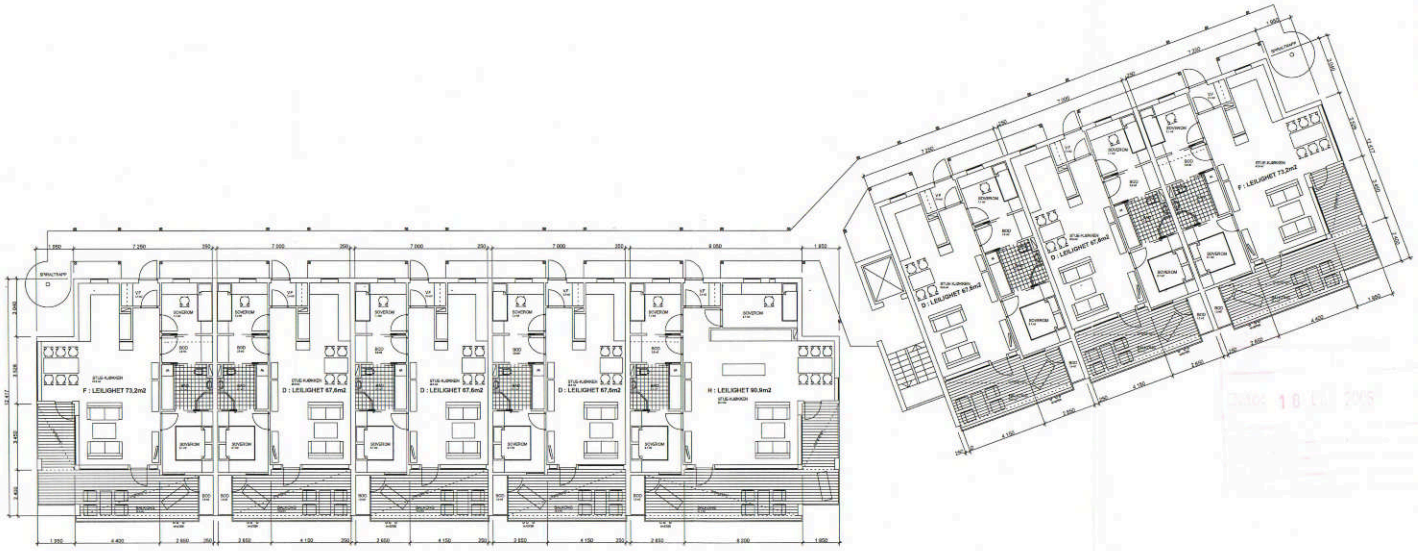
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
M/: 1:200	Rev.:

E8



PLAN 3. ETASJE

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4812 kristiansand

tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

E4



FASADE MOT NORD



FASADE MOT NORD

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand
tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

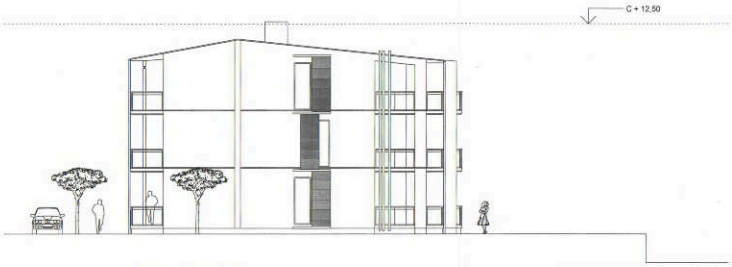
24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

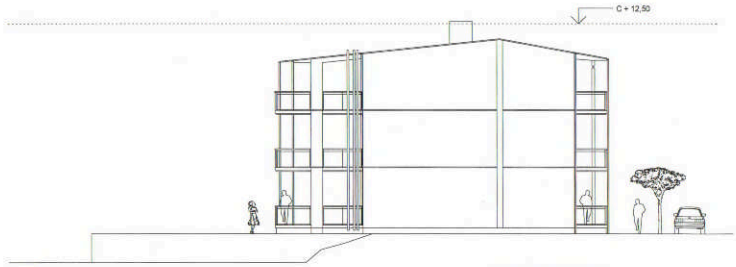
E1



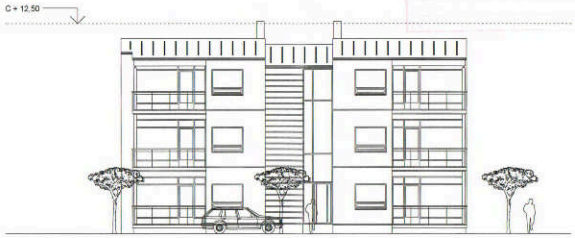
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

E3



FASADE MOT SYD



FASADE MOT SYD

sms arkitekter as
Siv. ark. MNAL, NPA
vestre strandgate 42
no-4612 kristiansand

tlf +47 38 10 70 20
faks +47 38 10 70 21
sms@sms-as.no
www.sms-as.no

Tegn.tittel:

24 LEILIGHETER OG 6 FRITIDSBOLIGER
SKRUBBODDEN KRAGERØ FOR SKRUBBODDEN AS

Dato:	Tegn.:
16.10.06	TO
Mål: 1:200	Rev.:

15.07.2025

Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Reguleringsforhold

Det er ikke reguleringsplaner under arbeid ved denne eiendommen

Kragerø kommune

Kragerø 16.juli 2025

OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

Det vises til deres henvendelse rettet til Kragerø kommune knyttet til opplysninger om skorstein og ildsteder i bygning.

Eiendom:
Gnr 40, bnr 143, snr 6
Edvard Munchs vei 7D, 3770 Kragerø

Pr. 16/7-25 har ikke Kragerø kommune opplysninger i sitt forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen
Barbro Johansson

Kragerø - Perlen blant kystbyene

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø • Telefon: 35 98 62 00
E-post: post@kragero.kommune.no • www.kragero.kommune.no

Utskriftsdato: 14.07.2025

Kragerø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Edvard Munchs vei 7D, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.07.2025

Kragerø kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Edvard Munchs vei 7D, 3770 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	7 140,00 kr
Sum	**7 140,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt bolig	0%	2040000 0/00	4.00	1/1	0 %	8 160,00 kr
					Sum	**8 160,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

16.07.2025

Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 40 Bnr. 143 Fnr. Snr. 6

Adresse: Edvard Munchs vei 7D, 3770 Kragerø

2000 Legalpant

Skyldige kommunale avgifter

Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:

Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak:

Reskontrotype	konto	Fakturanr.	Betalt/Ubetalt	Fakturadato	Forfallsdato	Valuta	Beløp	Restbeløp	K
K001	2167501	2202313	Ubetalt	26.05.2025	20.06.2025	NOK	680	680,00	1

Kragerø kommune

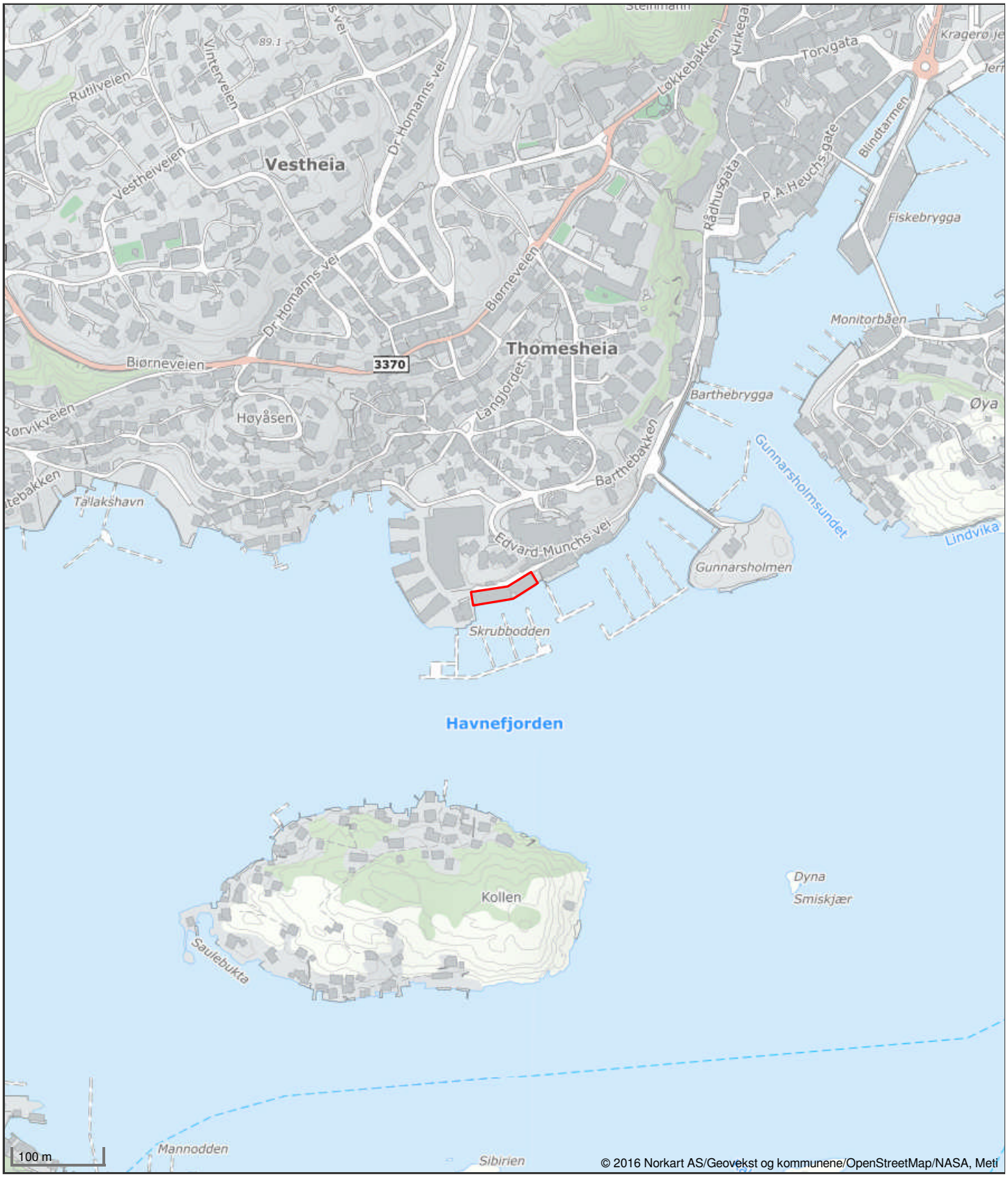
Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Megler kontakter Intrum for å få oppgitt sum renter og salær knyttet til Eiendommen.
Utestående ordinære krav betales til kontonummer 1506.90.21430. Krav som er hos Intrum betales til Intrums kontonummer iht oversikt fra Intrum.
Fakturakopier for privatpersoner kan lastes ned på Min side på Kragerø Kommune.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.
For ytterligere informasjon ved utestående kontakt kommunens økonomiavdeling på okonomi@kragero.kommune.no

Utskriftsdato: 14.07.2025

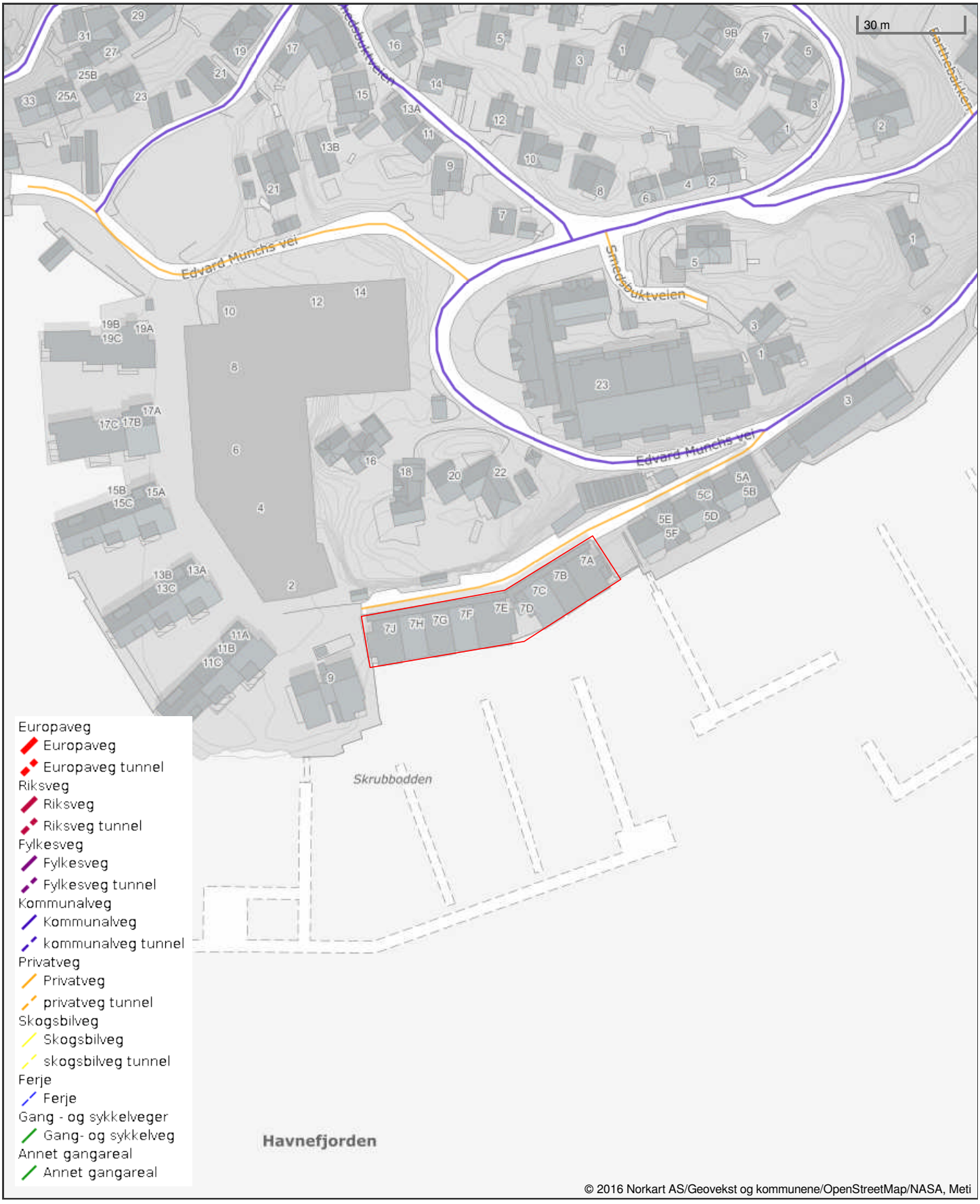
Oversiktskart for eiendom 4014 - 40/143//



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

Utskriftsdato: 14.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 40/143//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Kragerø kommune: Seksjon 4014-40/143/0/6

Norkart
Utskriftsdato: 14.07.2025 13:21

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.02.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/1770	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	40/143, 40/143/0/1, 40/143/0/2, 40/143/0/3, 40/143/0/4, 40/143/0/5, 40/143/0/6, 40/143/0/7, 40/143/0/8, 40/143/0/9, 40/143/0/10, 40/143/0/11, 40/143/0/12, 40/143/0/13, 40/143/0/14, 40/143/0/15, 40/143/0/16, 40/143/0/17, 40/143/0/18, 40/143/0/19, 40/143/0/20, 40/143/0/21, 40/143/0/22
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	40/143, 40/143/0/1, 40/143/0/2, 40/143/0/3, 40/143/0/4, 40/143/0/5, 40/143/0/6, 40/143/0/7, 40/143/0/8, 40/143/0/9, 40/143/0/10, 40/143/0/11, 40/143/0/12, 40/143/0/13, 40/143/0/14, 40/143/0/15, 40/143/0/16, 40/143/0/17, 40/143/0/18, 40/143/0/19, 40/143/0/20, 40/143/0/21, 40/143/0/22
Seksjonering Seksjonering	04.02.2009 04.02.2009			0815-40/143/0/23, 40/143, 40/143/0/1, 40/143/0/2, 40/143/0/3, 40/143/0/4, 40/143/0/5, 40/143/0/6, 40/143/0/7, 40/143/0/8, 40/143/0/9, 40/143/0/10, 40/143/0/11, 40/143/0/12, 40/143/0/13, 40/143/0/14, 40/143/0/15, 40/143/0/16, 40/143/0/17, 40/143/0/18, 40/143/0/19, 40/143/0/20, 40/143/0/21, 40/143/0/22

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSSEN BIRTHE F270334*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Edvard Munchs vei 7D	H0208	40/143/0/6	73	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Edvard Munchs vei 7 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	503 Havna-Smedsbukta	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25734564		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	30.03.2009

1: Bygning 25734564: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 30.03.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	630,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	630,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	9

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.01.2007	08.02.2008
Igangsettingstillatelse	13.11.2007	11.02.2008
Midlertidig brukstillatelse	30.01.2009	02.02.2009
Ferdigattest	30.03.2009	27.05.2009
Data fra bygningsendring overført	21.02.2024	21.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Edvard Munchs vei 7D	H0208	40/143/0/6	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	3	208	0	208	0	0	0
H02	3	208	0	208	0	0	0
H01	3	214,5	0	214,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/143

Bruksnavn		Beregnet areal	1113.8
Etablert dato	07.01.2009	Historisk oppgitt areal	1113,8
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6524985.39	523460.7		Ja	1113.8	Hjelpelinje vannkant (VA)

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.
Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902	201/08	007/66	

Målebrev over

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

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	06.01.2009
Rekvirent	Skrubbodden AS, gnr. 40, bnr. 9
Bestyrer	Jon Einar Hirsti
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 40, bnr. 9.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	08.01.2009	Jon E. Hirsti Jon Einar Hirsti	Knut Nyhus Knut Nyhus

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst 14.01.2009

Dagbokn.: 26016

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
40	143	

Representasjonspunkt
X 6524985 Y 523461

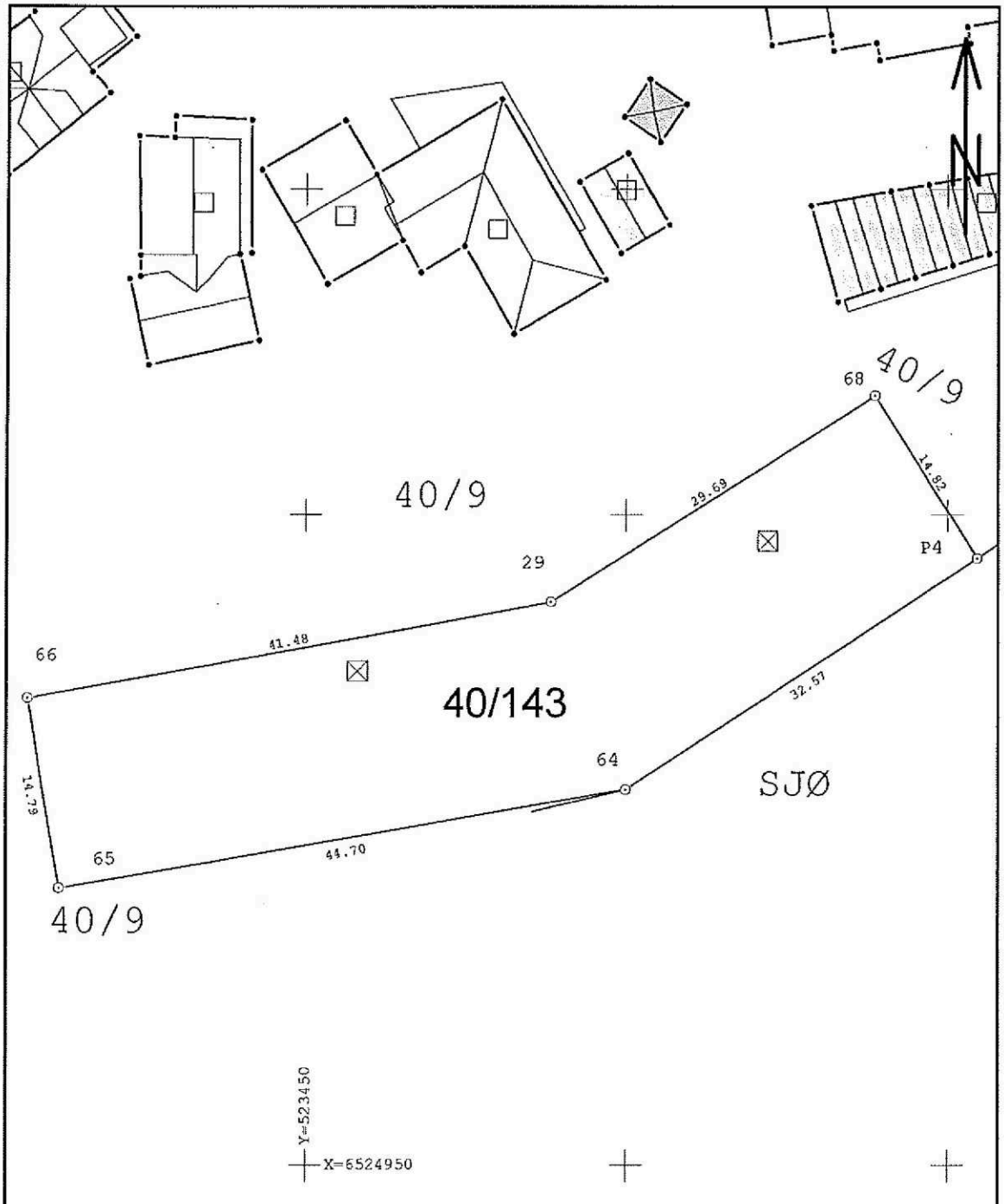
Kartblad	X	Landsnett

Målestokk	Areal
1: 500	1113.8 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
201/08

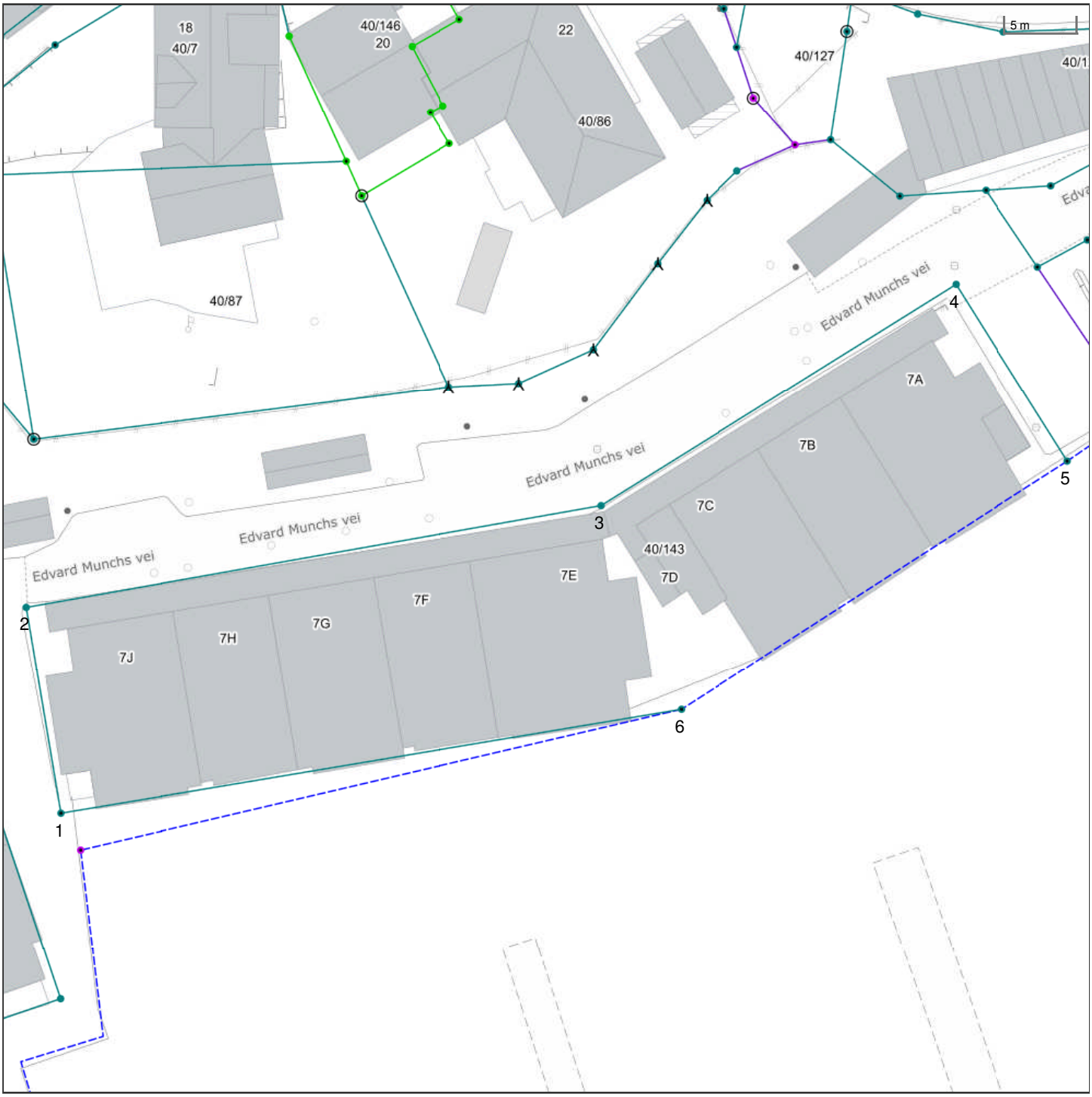
Målebrev nummer
007/66



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

Utskriftsdato: 14.07.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 40/143//6



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 113,80 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6524985,39	**Øst**	523460,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6524971,32	523430,94	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,70	
2	6524985,89	523428,4	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	14,79	
3	6524993,33	523469,21	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	41,48	
4	6525009,16	523494,33	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	29,69	
5	6524996,67	523502,3	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	14,82	
6	6524978,93	523474,99	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,57	

Kragerø kommune

Ledningskart

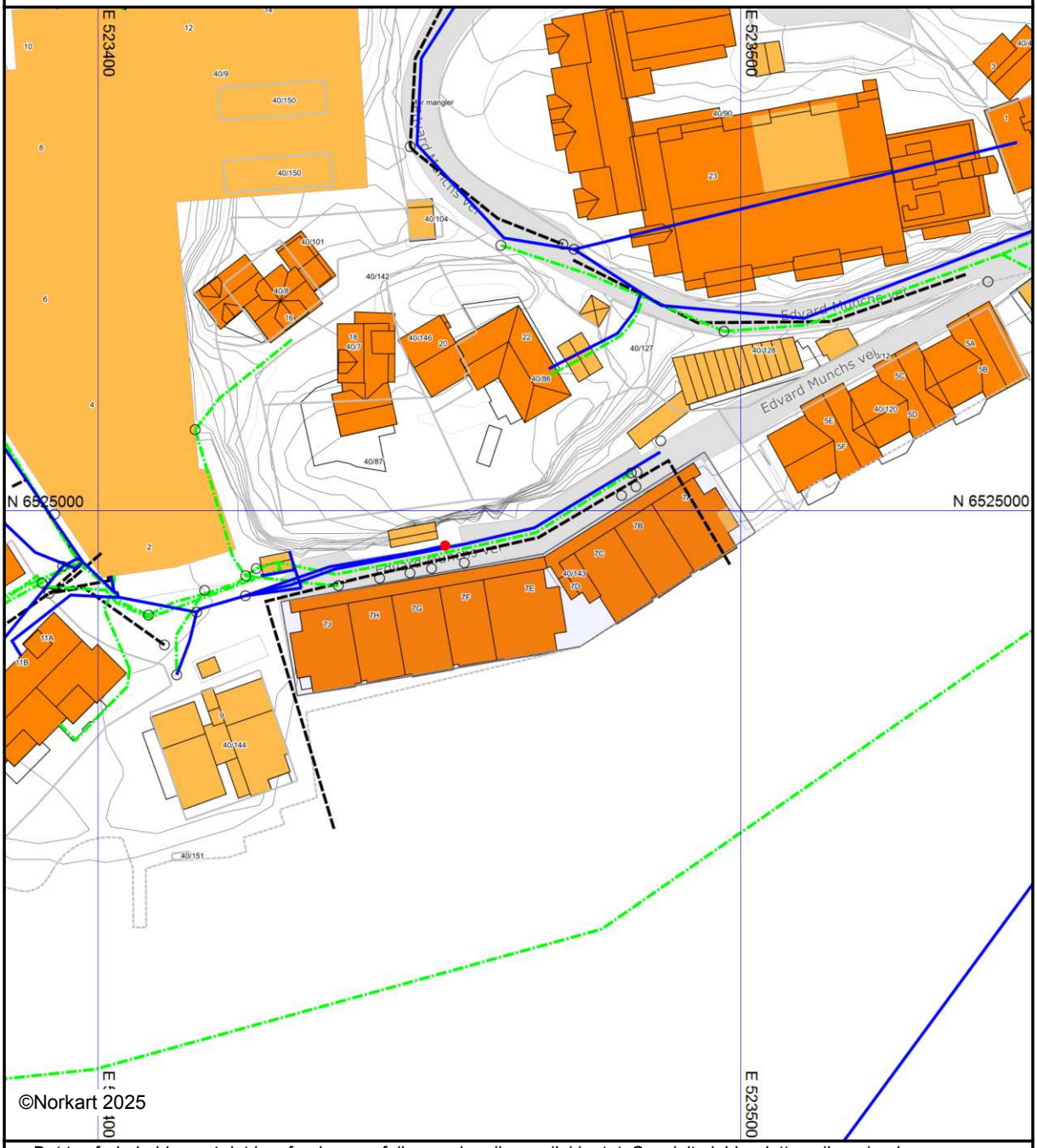
Eiendom: 40/143/0/6
Adresse: Edvard Munchs vei 7D
Dato: 14.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

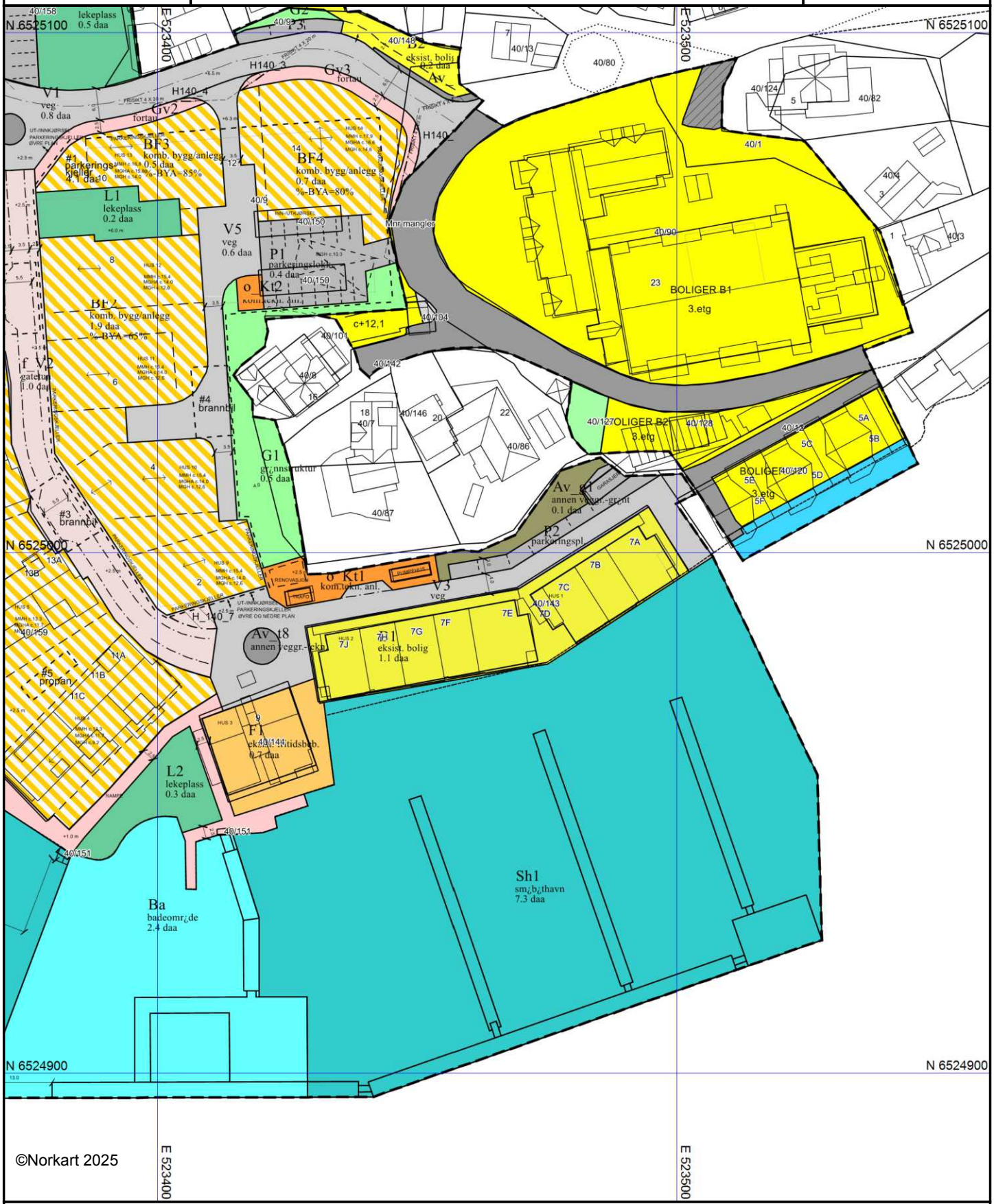
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/143/0/6
Adresse: Edvard Munchs vei 7D
Dato: 14.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Park
- Småbåthavn
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Badeområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kragerø kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/143/0/6
Adresse: Edvard Munchs vei 7D
Dato: 14.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

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

Utskriftsdato: 14.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Edvard Munchs vei 7D, 3770 KRAGERØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 098 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S
	Delareal 1 114 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Kragerø **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 15 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** V

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	
Status	
Plantype	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002	
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.03.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 114 m^2
	KPHensynsonenavn	H910_1
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 114 m^2
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
	Områdenavn	B/F_F1
	Delareal	1 114 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014144	
Navn	Detaljreguleringsplan for Skrubbodden	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.06.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/561/2014144_6_1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Feltnavn	F1
	Delareal	1 091 m^2
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B1

Delareal 20 m^2
Formål Veg
Feltnavn V3

Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/143/0/6
Adresse: Edvard Munchs vei 7D
Dato: 14.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Havn - fremtidig
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



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 avgrensningslinje 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 ivaretatt.

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 byggnummer og møne-, ark- og gesimshøyder. Mønepil angir møneretning for hver bygning.

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

Takvann skal ledes til avløpssystem for overvann.

2.1 Eksisterende Bolig - B

B1

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

B2

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

2.2 Fritidsboliger - F

F1

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

2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg: Kt

Kt1

Eksisterende trafo og pumpehus videreføres. I tillegg etableres felles oppsamlings- og sorteringsanlegg for husholdningsavfall på området. Arealet skal planeres ikke lavere enn kote 2.5 m. Avfallsdunker kan overbygges eller bygges inn. Takhøyde skal ikke overstige 3,0 m.

Kt2

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

2.4 Lekeplass: L

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

L1
Området tilrettelegges som allment tilgjengelig lekeplass. Denne skal anlegges over parkeringskjeller når denne bygges. Kommunen kan stille krav om dekke og lekeutstyr ved byggesøknad.
Lekeplassen skal sikres med gjerde og/eller beplantning mot gatetun, V2. Området skal ferdigstilles før områdene BF2, BF3 eller BF4 tas i bruk.

L2

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

L3
Området tilrettelegges som allment tilgjengelig lekeplass. Kommunen kan stille krav om dekke og lekeutstyr ved byggesøknad.

2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.5.1 Bolig/fritidsbolig – BF

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

BF1

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

BF2

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

BF3

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

BF4

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

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

3.1 Veg – V

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

V1

Gjelder nordre adkomstveg som skal være hovedatkomst til planområdet. Veibredde skal være 6m. Avkjørsler skal ha fri sikt i en sone på 4 x 20 m. Det skal anlegges fortau langs V1fra 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 kjørebanebreddebredde 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 sekundæradkomst 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 - Gv

Gv1

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 vegareal

Av_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 parkerings-plasser på nedre plan og 16 plasser på øvre plan, kote c.+9,3 m. Byggets gesimshøyde skal ikke overstige kote c.+10,3 m.

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

3.6.5 Parkering på bakkeplan

P2

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

P3

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

P4

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

P5

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

§4 Grønnstruktur G (Pbl § 12-5 nr.3)

G1 – G2

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

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

5.1 Ferdsel - Fs

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

5.2 Småbåthavn – Sh

Sh1

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

Sh2

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

Brukere av småbåthavnen benytter parkeringskjeller i planområdet.

Sh3

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

5.3 Badeområde - Ba

Gjelder sjøområdet mellom leke- og badeområdet L2 og eksisterende badeplattform i sjø som er anlagt i tilknytning til bryggeanlegget Sh1. Området er allment tilgjengelig. Båttrafikk 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 tilfredsstille kravene til brannsikring og rømmingsveger 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 tilfredsstille 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 sikttrekanter i avkjørsler er det vist sikringssoner som skal gi fri sikt til kryssende vegbane. I områdene er sikthindrende installasjoner, vegetasjon eller parkering ikke er 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 forurensede 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 fabrikken være revet.

Kragerø, 15. februar 2013

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

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

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

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

Bilag nr. 1572.102

Skjemaet returneres til:

ABCenter - Et selskap i SOR

ABCenter Kristiansand AS
PB. 33, 4661 Kr-sand

Kragerø kommune
09 963946902

TINGLYST
DAGBOKNR: 49054
22 JAN. 2009
STATENS KARTVERK

Begjæring 1) om:

- [X] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0815	Kragerø kommune	40	143		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	988 850 659	SKRUBBODDEN AS	

3. Begjæring

S-nr.	Formål 4)	Bruk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Bruk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Bruk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Bruk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Bruk teller 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	75		13	B	70		25				37				49			
2	B	70		14	B	75		26				38				50			
3	B	70		15	B	90		27				39				51			
4	B	75		16	B	70		28				40				52			
5	B	70		17	B	70		29				41				53			
6	B	70		18	B	70		30				42				54			
7	B	75		19	B	75		31				43				55			
8	B	70		20	B	130		32				44				56			
9	B	70		21	B	100		33				45				57			
10	B	90		22	B	70		34				46				58			
11	B	70		23	B	75		35				47				59			
12	B	70		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1770 = nevner: 1770

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
9/12-08	Jarle Tjelland

JARLE TJELLAND

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kragerø den 9 / 12 2008	for Skrobbodden AS ihht firmaattest (sign) Rune Forsøe (navn) Rune Forsøe (sign) Jarle Tjelland (navn) JARLE TJELLAND	Samtykker til tinglysing Brønnøysund

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
40	143		1-23

Kragerø kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
20/1-09	Tom Ulrich KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAK

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
9/12-08	Jarle Tjelland

JARLE TJELLAND

NB!! Det foreligger ikke navneliste ihht punkt 6.c) i denne begjæringen.
Seksjonene blir overført til hjemmelsahver og deretter overført på nye eiere.
Nyoppført bygning som ikke har vært tatt i bruk.

Nina Sætrang

TINGLYST
DAGBOKNR: 49054
22 JAN. 2009
STATENS KARTVERK

SITUASJONSKART

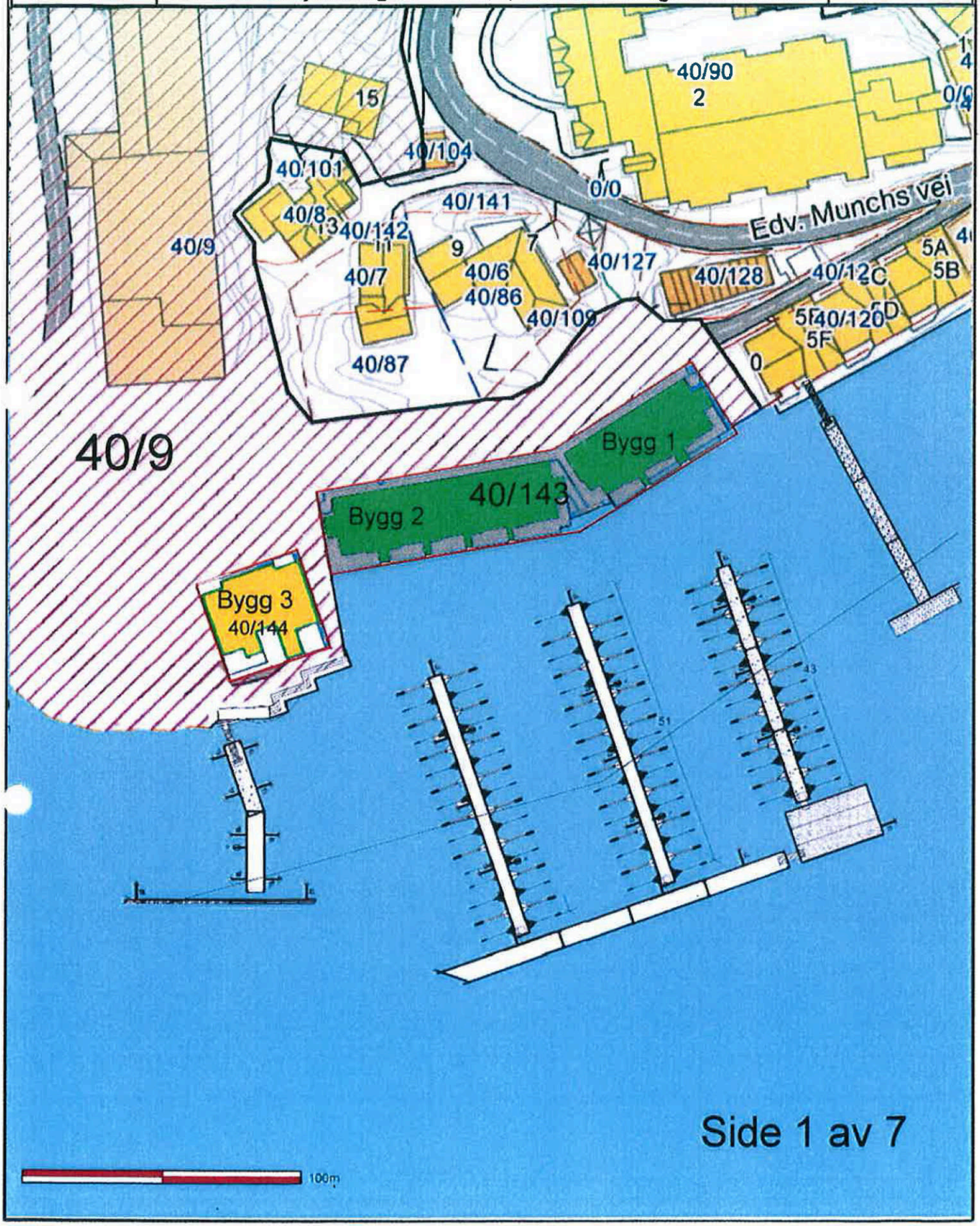
Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	Skrubbodden AS			

KRAGERØ KOMMUNE

Dato: 7/11-2008 Sign:

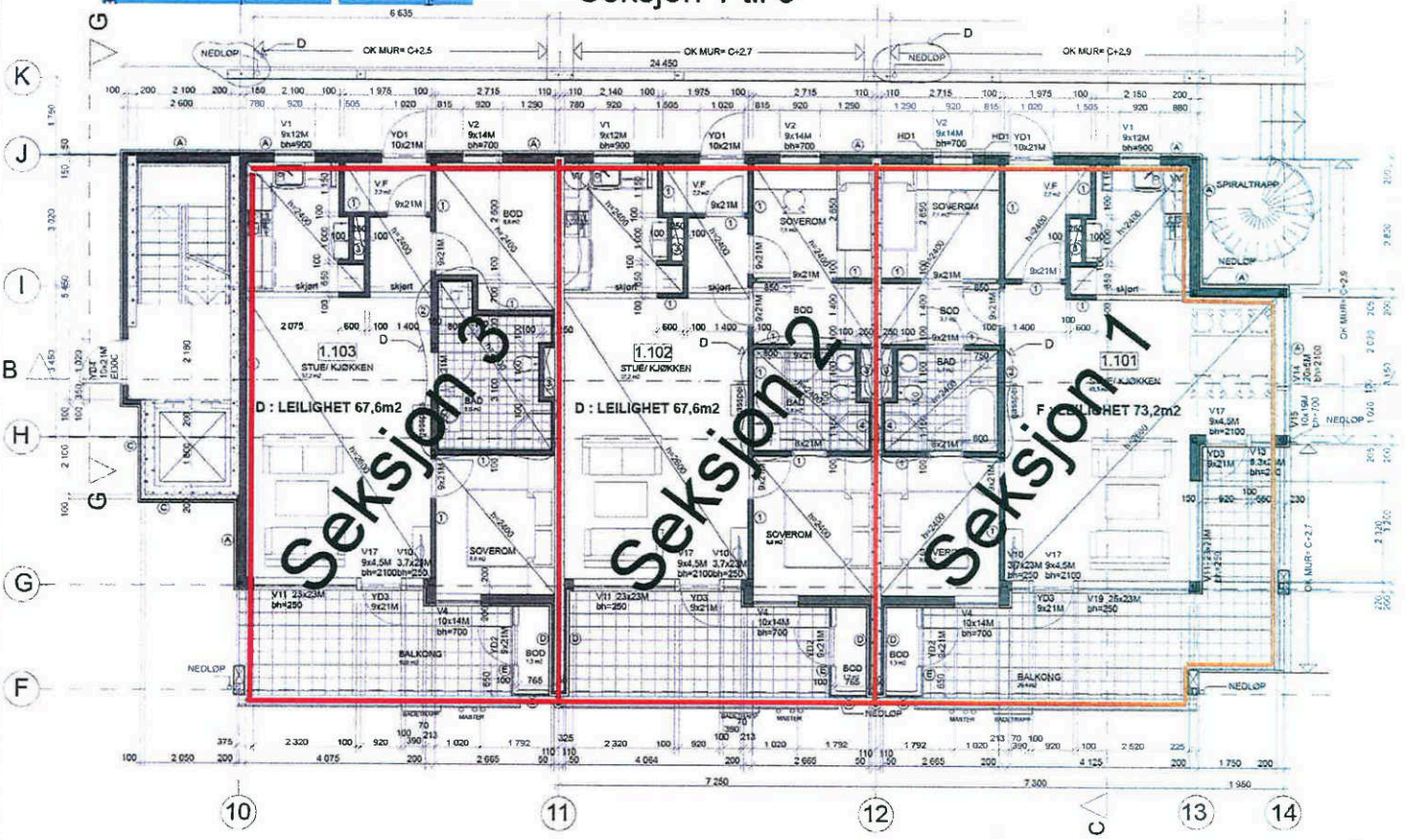
Kart ved seksjonering av Gnr. 40, Bnr.143 i kragerø kommune

Målestokk 1:1000



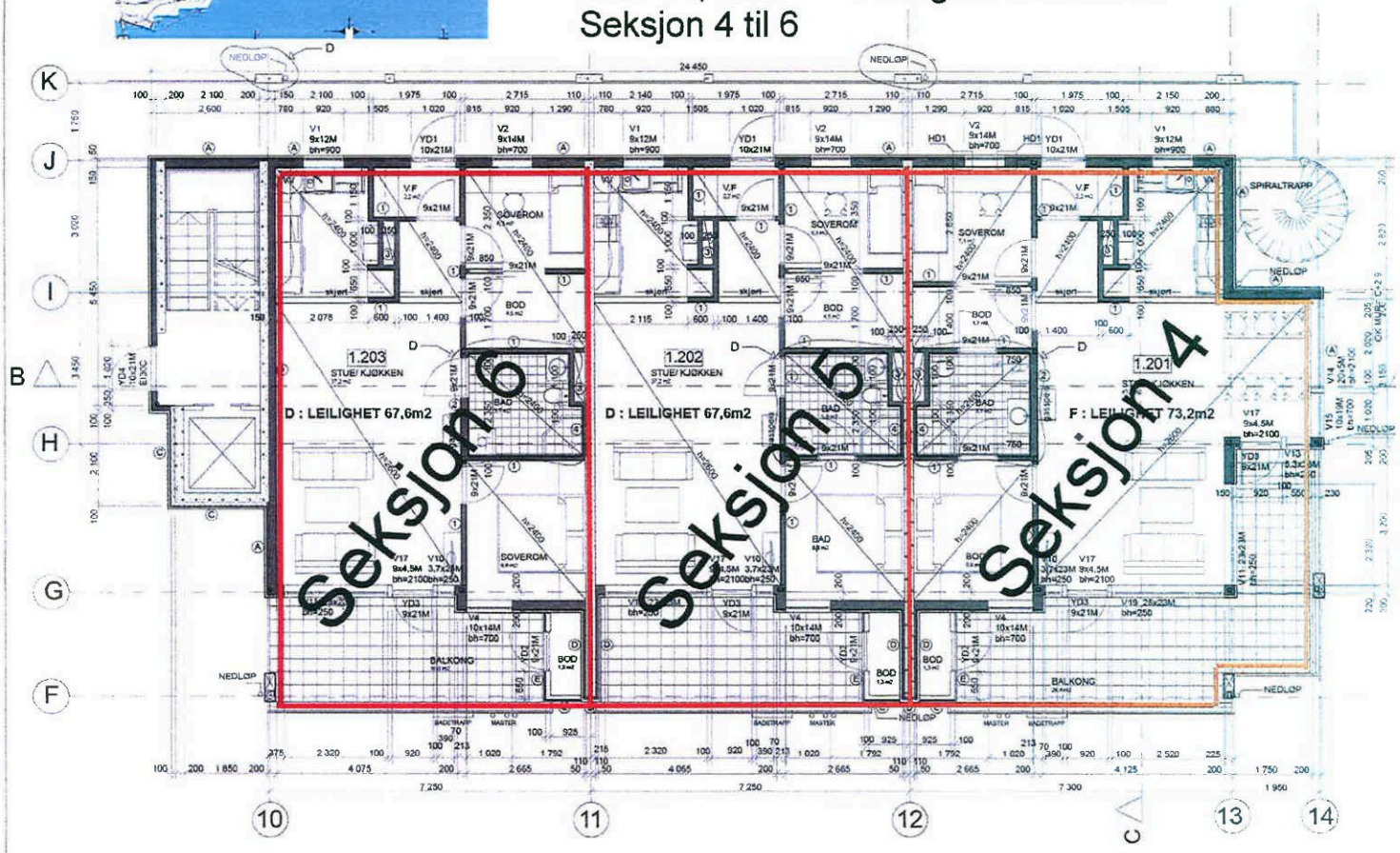


Plan over 1. etasje, Bygg 1
Gnr. 40, Bnr.143 i Kragerø kommune
Seksjon 1 til 3





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



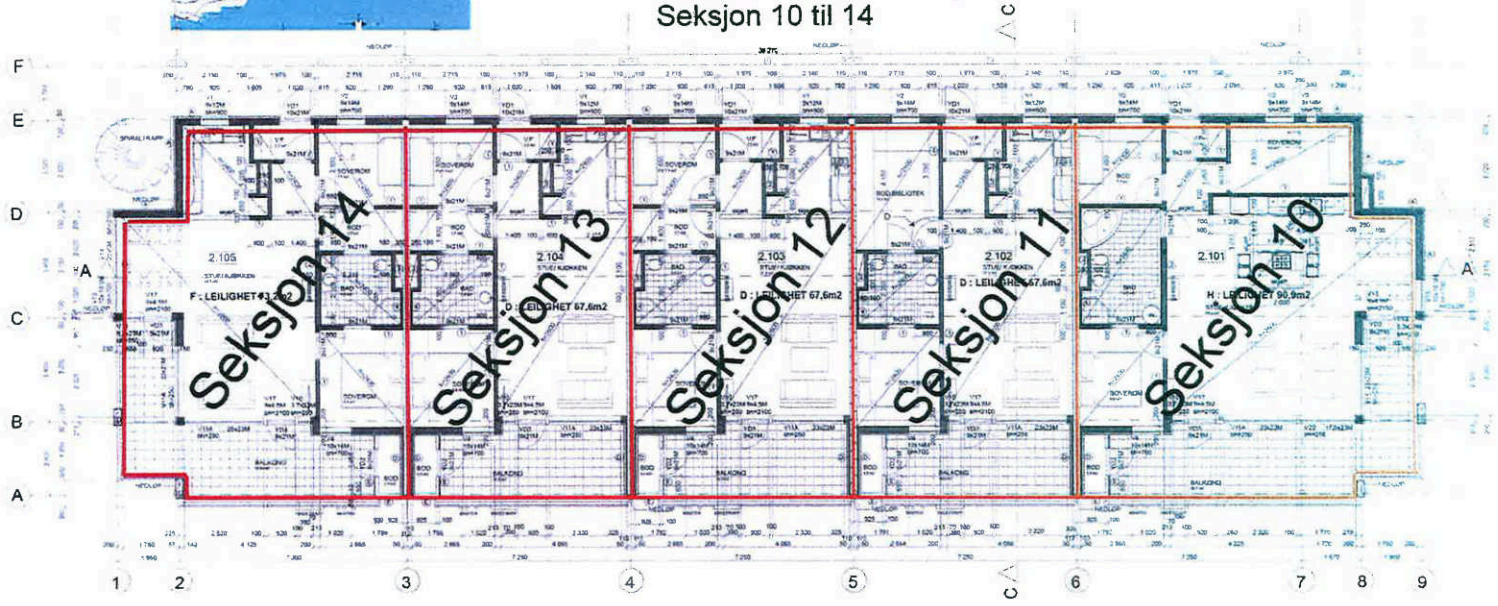


Plan over 3. etasje, Bygg 1
Gnr. 40, Bnr.143 i Kragerø kommune
Seksjon 7 til 9



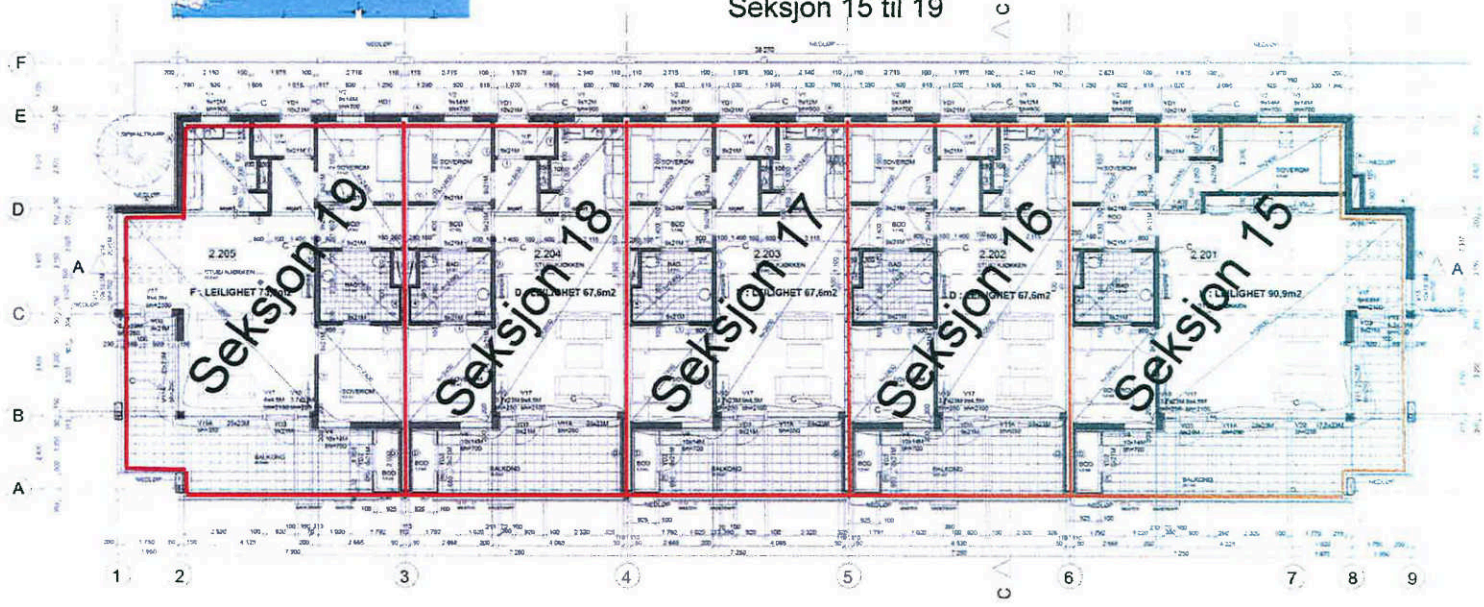


Plan over 1. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr. 143 i Kragerø kommune
Seksjon 10 til 14



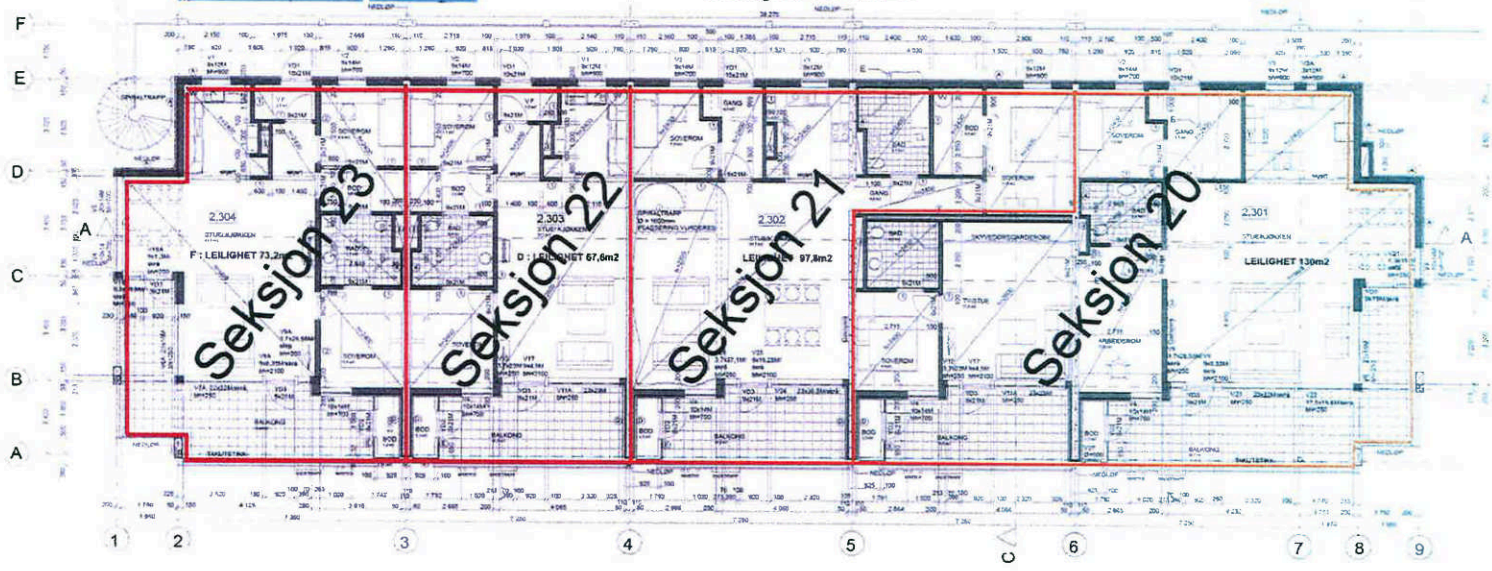


Plan over 2. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr. 143 i Kragerø kommune
Seksjon 15 til 19



Plan over 3. etasje, Bygg 2
Gnr. 40, Bnr.143 i Kragerø kommune
Seksjon 20 til 23





VEDTEKTER
for
Sameiet Skrubbodden – Boliger
i
Kragerø kommune

1. Eierne

Gnr. 40, Bnr.143, Skrubbodden, byggetrinn 1 i Kragerø kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Bygg Nr.	Type Leil.	Formål	Etasje	BRA m²	Sameiebrøk
BYGG 1							
Seksjon 1	1.101	1	Leil. F	Bolig	1.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 2	1.102	1	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 3	1.103	1	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 4	1.201	1	Leil. F	Bolig	2.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 5	1.202	1	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 6	1.203	1	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 7	1.301	1	Leil. F	Bolig	3.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 8	1.302	1	Leil. D	Bolig	3.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 9	1.303	1	Leil. D	Bolig	3.etg.	67,6	**70/1770**
BYGG 2							
Seksjon 10	2.101	2	Leil. H	Bolig	1.etg.	90.9	**90/1770**
Seksjon 11	2.102	2	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 12	2.103	2	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 13	2.104	2	Leil. D	Bolig	1.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 14	2.105	2	Leil. F	Bolig	1.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 15	2.201	2	Leil. H	Bolig	2.etg.	90.9	**90/1770**
Seksjon 16	2.202	2	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 17	2.203	2	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 18	2.204	2	Leil. D	Bolig	2.etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 19	2.205	2	Leil. F	Bolig	2.etg.	73,2	**75/1770**
Seksjon 20	2.301	2		Bolig	3 etg.	130,0	**130/1770**
Seksjon 21	2.302	2		Bolig	3.etg.	97,8	**100/1770**
Seksjon 22	2.303	2	Leil. D	Bolig	3 etg.	67,6	**70/1770**
Seksjon 23	2.304	2	Leil. F	Bolig	3 etg.	73,2	**75/1770**
SUM						**1 545,8**	**1770/1770**

Eierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.
Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten med den enkelte samt oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere.

Overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

2. Alminnelige Bestemmelser

Sameiets virksomhet og forbehold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt gjeldende lov om eierseksjoner av 23.05-1997. med endringer og forskrifter.

3. Område

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art mv.
Sameierne hefter etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøken.

I forbindelse med alle kjøp og arbeider som utføres på eiendommen og som gjelder felles forpliktelser skal anbudsprinsippet benyttes.

Hver seksjonseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Tekniske installasjoner som den enkelte sameier ønsker å montere utenfor seksjonen, skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dersom det foreligger godkjenning er den enkelte seksjonseier pliktig til å vedlikeholde installasjonen slik at det ikke er til sjenanse for sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietagere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.
En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere/brukere etter gjentatte muntlig og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameiernes må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV antenner, eller gjøre bygningsmessige forandringer innvendige/utvendig i den utstrekning at det kan komme i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse for en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning. Det skal være en farge på fasadene og denne fargen blir bestemt av sameiet.

8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på alle medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

Styret velges av årsmøtet og består av 2 styremedlemmer + varamedlemmer. Fortrinnsvis en fra vært bygg med varamedlemmer. Funksjonstiden for styret er to år, således at halve styret er på valg hvert år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Første periode sitter 2 styremedlemmer et år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.
Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte, evt. ved at det valgte styret konstituerer seg selv.

I fellesanliggender representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av eventuell forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

9. Sameiets øverste organ.

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver bolig-, og eller næring seksjon. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle og godkjenne budsjett
- foreta valg av styre og revisor
- behandle andre saker nevnt i innkallingen

10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over kr 5.000,- krever 2/3 flertall i sameiemøte.

11. Mislighold av fellesomkostninger.

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

12. Spesielle forhold.

Kragerø den 10 / 11 2008.

for Skrubbodden AS
ihht firmaattest

(sign) _____
(navn) RUNE TORSØE

(sign) _____
(navn) JARLE TJELLAND

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Munchs vei 7D, 3770 Kragerø
Gnr. 40, Bnr. 143, Snr. 6 og Gnr. 40, Bnr. 150, Snr. 104, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250090

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

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

E-post: kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
