

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 134 770,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 1 843 060,-
Felleskostn.: Kr 5 851,-
Selger: Erik Enersen
Fredrik Enersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 41/64 kvm
Tomtstr.: 851 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 113
Andelsnr.: 404
Oppdragsnr.: 1302260042

Kirkegata 14

Leilighet med alt på en flate, beliggende i 4. etasje.

Leiligheten inneholder: Gang, kjøkken/stue/spisestue, vinterhage, sovealkove og bad. Sportsbod.

Attraktivt og meget sentralt beliggende leiligheten i Kirkegata i Kragerø sentrum. Kort vei til butikker, kafèer, skole, barnehager etc. Gangavstand til utsiktspunktet Steinmann med panoramautsikt over Kragerø sentrum og skjærgården.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	46
Energiattest	52
Andre vedlegg	72
Nabolagsprofil	120
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 18 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 41 kvm Gang, bad/vaskerom, alkove og stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod i gangen

BRA-b: 18 kvm

TBA fordelt på etasje

4. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

851 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 851 kvm. Det foreligger 3 målebrev som er tinglyst 15.10.01/03.02.1989/23.02.1900 som totalt viser tomtens areal. Tomten er i alle hovedsak dekket av bygningsmassen og asfaltert nedkjøring til parkeringskjeller.

Beliggenhet

Attraktivt og meget sentralt beliggende leiligheten i Kirkegata i Kragerø sentrum. Kort vei til butikker, kafèer, skole, barnehager etc. Gangavstand til utsiktspunktet Steinmann med panoramautsikt over Kragerø sentrum og skjærgården.

Fasiliteter som Kragerø barneskole (trinn 1 -10), SFO, barnehager, svømmehall, idrettsanlegg, samt fine turområder som " Steinmann " og " Vetten " med utrolig flott utsikt over byen og skjærgården ligger innenfor noen minutters gange.

Det er under 10 minutters gange til offentlig badeplass på Sjøbadet og Gunnarsholmen hvor det er barnevennlig sandstrand og herlige friarealer.

Muligheten for sene sommerkvelder til restaurant besøk eller en bytur med familien på dagtid er godt til stede uten å måtte sette seg i bilen.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av leiligheter samt butikker/næringslokaler.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en bygning som ble oppført i 2008.

Etasjeskillerne i bygget er konstruert av betong.

Bygningen er utstyrt med vinduer med isolerglass. Inngangsdøren til leiligheten er en brann- og lyddør, og det er en skyvedør som fører ut til terrassen.

Terrassen er bygget i en trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innhold

Gang, kjøkken/stue/spisestue, vinterhage, sovealkove og bad.
Sportsbod.

Standard

Leilighet med alt på en flate, beliggende i 4 etasje. Tilgang via trapp eller heis fra felles garasje plass/ hovedinngang.

Porttelefon.

Gang.
Skyvedørgarderobe med speildør.
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt gips i himling.

Kjøkken/stue/spisestue.
Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap medfølger. Fra stuen/spisestuen er det utgang til stor vinterhage.
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt gips i himling.

Vinterhage.
Skyvedør ut til veranda.
Flislagt gulv med varmekabler, malt panel/gips på vegger, malt gips i himling.

Sovealkove.
Flere klesskap.
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt gips i himling.

Bad.
Wc, dusjhjørne og håndvask med speil og skap. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder (3/4 år gammel).

Sportsbod.
Boden er plassert i gangen på samme plan som leiligheten er.
Ca. 6 kvm. Hyller.
Murgulv, plater på vegger og i himling.

Innbo og løsøre

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox Flex M kr 549,- er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i fellesanlegg.

Dersom overfomevnte leilighet selges, kan parkeringsplassen ikke videreføres til andre på det åpne marked. Partene er i så fall enig om at parkeringsplassen skal tilbys til ny eier av leiligheten. Dersom ny eier av leiligheten ikke vil overta nevnte parkeringsplass, skal overdrager ta parkeringsplassen tilbake for kr. 200 000,- dog med konsumprisregulering pr. oktober 2008 og frem til eventuelt tilbakeføringspunkt. Verdi pr. dags dato utgjør ca. kr. 300 000,-.

Solforhold

Sol fra morgen til ca kl 14.00.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF , polisenummer SP672484

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning
- Dette er et dødsbo og arvinger/selgere har ikke bebodd leiligheten og har svært lite kunnskap om leiligheten.
- Det har vært vannlekkasje i dette bygget og selger har påtatt seg ansvaret for å utbedre følgeskader av dette. Dette gjelder kun for denne leiligheten og ikke øvrige deler av bygget.
- Det er påbygd en vinterhage som eiere selv står ansvarlig for og denne dekkes ikke av sameiet/ borettslagets forsikring.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad og i vinterhagen.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 700 000

Omkostninger kjøper

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 717 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 719 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 369 359 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 477 434 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker betaling av borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel, Altibox (Flex M TV/internett) og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 851

Andel Fellesgjeld

Kr 134 770

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 255

Rentekost. fellesgjeld

Kr 729

Andel fellesformue

Kr 11 709

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Byfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer

992812338

Andelsnummer

404

Om borettslaget

Borettslaget Byfjellet er et frittstående borettslag som består av 12 leiligheter fordelt på tre plan pluss loft. Leiligheten har mulighet til egen parkeringsplass i underetasje med innvendig adkomst til trapp og heis til leilighetene.

Andelseierne i borettslaget har intern forkjøpsrett.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 2032

Långiver: Sparebanken Sør

Rentebetingelser: 5,4% pr. 17.03.2026

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordningen AS.

Forkjøpsrett

Det er kun andelseiere i Byfjellet Borettslag som har forkjøpsrett (intern forkjøpsrett).

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Dyrehold må søkes til styret og godkjennes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 113 i Kragerø kommune. Andelsnr. 404 i Byfjellet

Borettslag med orgnr. 992812338

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/32/113:

Dokumentnr: 903244 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:32 Bnr:2

EIENDOMMEN OPPRETTET FØR 1930

08.12.2008 - Dokumentnr: 988713 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0815 Gnr:32 Bnr:117

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0815 Gnr:32 Bnr:395

11.12.2008 - Dokumentnr: 1002192 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2048/3771

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1723/3771

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Mottatt fasade/ plantegninger fra Kragerø kommune datert 01.06.2005, disse ser ut til å stemme godt overrens med dagens løsning.

Det er bygd vinterhave på deler av veranda. Foreligger tillatelse til tiltak datert 06.02.2013, etter plan og bygningsloven §20-2 - Vinterhave på terrasse - G.nr:32, b.nr:113.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kirkegata datert 07.02.2002.

Reguleringsformål for eiendommen er bolig og forretning. Leiligheten ligger i hensynssoner "Bevaring kulturmiljø" / hensynssone ras -og skredfare. Fasadeuttrykket mot Kirkegata skal videreføres i hovedtrekk med proposjoner og detaljer som i dag eller tilbakeført, innvendig kan bygningene endres. Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Kragerø (Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030).

Reguleringsplanen inngår i Kommuneplanens arealdel, og skal fortsatt gjelde. Kopi av kart og reguleringsbestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% ink mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 29000,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,- Kr 5000,- i oppgjørshonorar. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utlegg opptil kr 29000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Leilighet med heis, biloppstillingsplass
i fellesgarasje.

Attraktivt og meget sentralt beliggende
leiligheten i Kirkegata i Kragerø sentrum.
Kort vei til butikker, kafèer, skole,
barnehager etc.

Gangavstand til utsiktspunktet Steinmann
med panoramautsikt over Kragerø sentrum
og skjærgården.





Leilighet med alt på en flate, beliggende
i 4. etasje.

Fra stuen/spisestuen er det utgang til stor
vinterhage og veranda.





Åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap medfølger.



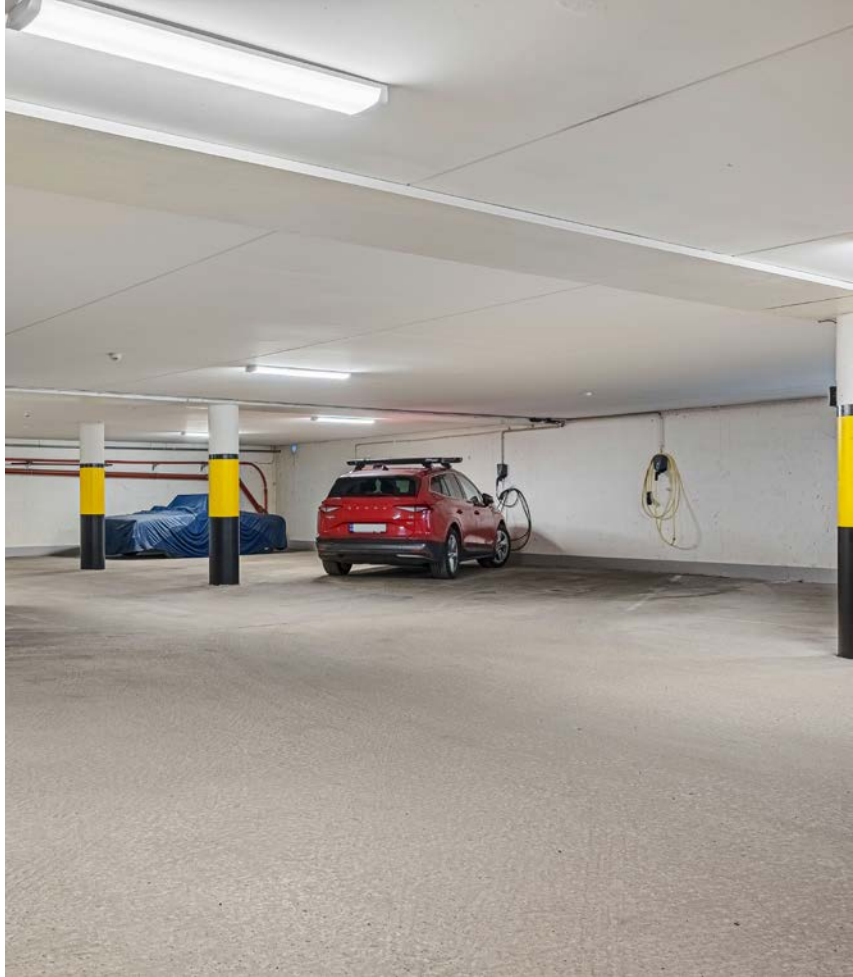
Sovealkove med flere klesskap.



Bad med wc, dusjhjørne og håndvask med speil og skap. Opplegg for vaskemaskin.

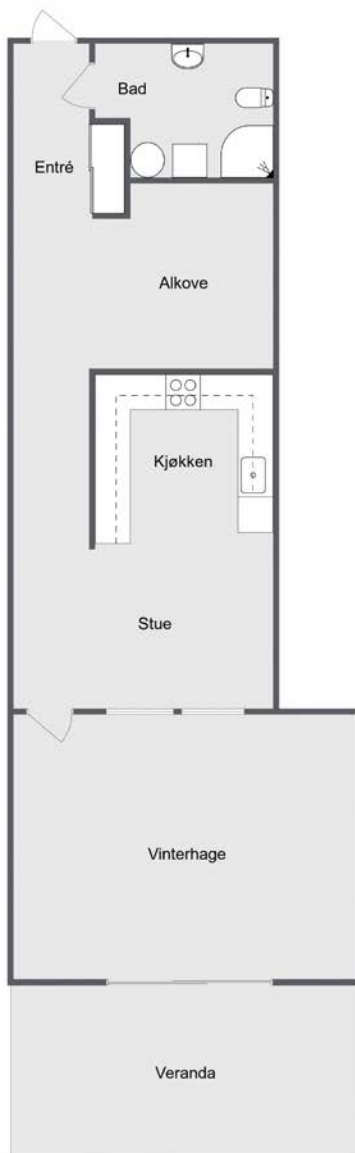


Tilgang via trapp eller heis fra felles garasje plass/hovedinngang.



Kirkegata 14

4. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkegata 14 , 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 32, bnr. 113

 Andelsnummer 404

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 15711-2126

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KH1512

Autorisert foretak: SørTakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i bygning oppført i 2008. Det har vært lekkasje i forbindelse med takterrassen. Dette var under utbedring på befaringsdagen. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.
Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er skyvedør til terrassen.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende slitasjegrad.
Det er etasjeskiller av betong.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk, styrt fra kjøkkenventilatoren.
Hulltaking er ikke foretatt da det er garderobeskap mot våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

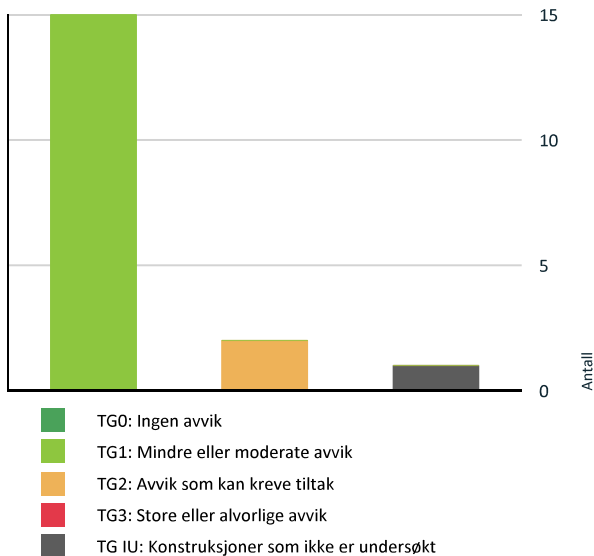
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

Anvendelse**Standard****Vedlikehold**

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er skyvedør til terrassen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

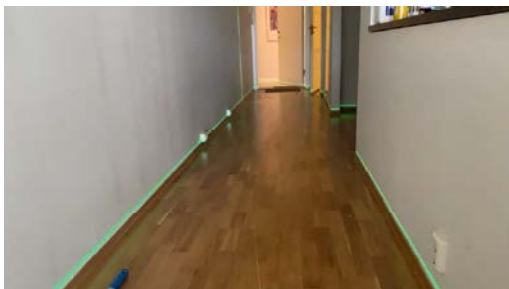
Beskrivelse

Innvendige overflater har varierende slitasjegrad. Det er bruksmerker og bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av betong.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og varmekabler.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, styrt fra kjøkkenventilatoren.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er garderobeskap mot våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



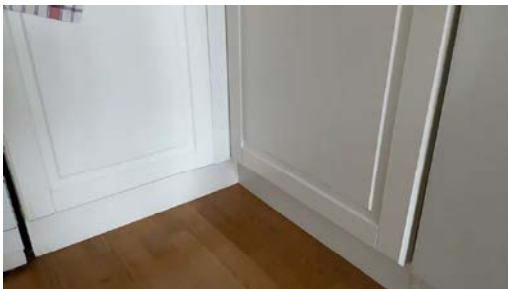
KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av plast (pex).

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

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



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

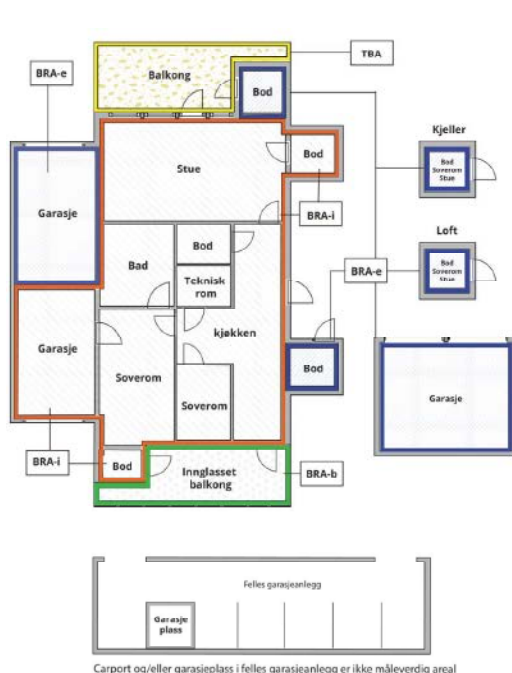
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	41	5	18	64	19
SUM	41	5	18		19
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, bad/vaskerom, alkove, stue/kjøkken	Bod i gangen	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	32	113		0	851.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkegata 14

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
992812338			Enersen Erik, Enersen Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

404

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste forretnings- og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.12.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	10.04.2026	
3	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Erik Enersen

Fredrik Enersen

Boligen

Kirkegata 14

3770 KRAGERØ

4014-32/113/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har vært vannlekkasje fra tak i vinterhaven. Lekasjen ble utbedret i 2025/2026 av fagfolk. Hele yttertaket ble skiftet og forbedret, og innvendig isolasjon samt takplater ble skiftet ut der vanninntregningen hadde gjort skade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Byggmester Jonny Jensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt nødvendig tømmerarbeid; riving, utskifting og utbedring

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Blikkenslager Tarald Jørgensen

Beskrivelse av arbeidet: Riving av eksisterende dekke samt sveising av nytt tak

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntregning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Vanninntregning uteifra ned i garasjen, som følge av utvendige tette sluk og mye nedbør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid og utbedring gjort av sameiet.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Leiligheten ble bygget ut med en vinterhage på opprinnelig terrasseareal.
Alle kvitteringer for utført arbeid følger med salget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ja, det foreligger tillatelse etter plan og bygningsloven, vinterhage på terrasse

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Selger er blitt gjort kjent med at sameiet ønsker å endre taknedløp for å bedre håndtere overflatevann fra terasser.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Kirkegata 14, 3770 KRAGERØ

Dato for energimerking

10.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279584

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

25734610

Gårdsnummer

32

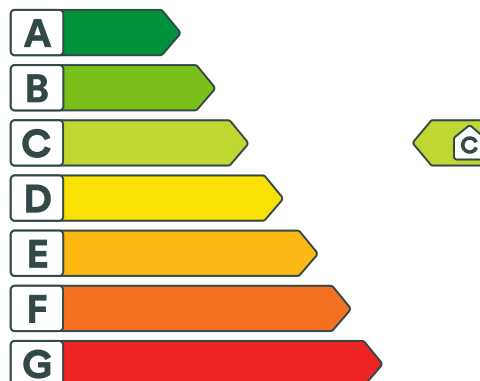
Bruksnummer

113

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0404


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

46,0 m²

Oppvarmet bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

139,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 731 kWh



Kirkegata 14, 3770 KRAGERØ



Detaljering

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



Kirkegata 14, 3770 KRAGERØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Reduser 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Aktiv Eiendomsmegling avd. Kragerø
Postboks 68
3791 Kragerø

Deres ref. Torunn Bakke
Vår ref. Ann-Sofi Kittilsen

Kragerø, den
17.03.2026

**OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 404 I BYFJELLET BRL,
ORG. NR. 992 812 338, EIER: ROAR ENERSENS BO.**

Opplysninger om leiligheten:

- **Internt nummer hos KBBL:** 049-404
- **Adresse:** Kirkegata 14, 3770 Kragerø
- **Antall rom:** 2
- **Etasje:** 4
- **Felleskostnader pr. i dag:** kr. 5 851,- (inkl. Altibox Flex M kr. 549,-)
- **Andel fellesgjeld pr. 01.03.2026:** kr. 134 770,-
- **Andel renter fellesgjeld pr. mnd.:** ca. kr. 729,-
- **Andel avdrag fellesgjeld pr.mnd.:** ca. kr. 1 255,-
- **Fellesgjeld innfris:** 2032, Sparebanken Sør
- **Rentesats lån pr. i dag:** 5,4 %
- **Ligningsverdi:** Finnes på selgers skatteseddel
- **Andel formue pr. 31.12.2025:** kr. 11 709,-
- **BTA/BOA:** 47/42 m2
- **Byggeår:** 2008
- **H-nr.** H0405
- **Gårds/bruksnummer:** 32/113
- **Festet/eid tomt:** Eiet
- **Tilsluttet sikringsfond:** Ja

Tilbyder:

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Felleskostnadene dekker betaling av borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel, Altibox (Flex M TV/internett) og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Opplysninger om borettslaget:

Borettslaget Byfjellet er et frittstående borettslag som består av 12 leiligheter fordelt på tre plan pluss loft. Leiligheten har mulighet til egen parkeringsplass i underetasje med innvendig adkomst til trapp og heis til leilighetene.

Andelseierne i borettslaget har intern forkjøpsrett.

Leder: Hege Wilhelmsen, Kirkegata 14, 3770 Kragerø. Tlf.: 934 14 834.

E-post til styret: byfjellet@mittkbbl.no

Det forutsettes at megler kommuniserer med Kragerø Bolig- og Byggelag underveis slik at vi kan registrere ny eier m.m.

- **Selger betaler eierskiftegebyr kr. 5.900,-** (Jfr. borettsloven § 4-6).
- **Offentlige gebyrer** forskuttet av megler belastes selger/kjøper.
- **Selgers evt. skyldige fellesutgifter** må trekkes av oppgjør iht. legalpanterett.
- **Forkjøpsrett i borettslaget:** Styret i borettslaget skal sørge for at andelseierne i borettslaget får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd
- **Kjøpekontrakt:** Megler oversender kopi av signert kjøpekontrakt så snart den foreligger.
- **Overtakelsesprotokoll** for registrering av eierskifte.

Vedlagt følger:

1. Vedtekter
2. Regnskap og budsjett
3. Protokoll siste årsmøte
4. Brev fra Kragerø Kommune pr. 22.11.2012 vedr. konsesjon.
5. Tegninger: Opprinnelige. Diverse utbygginger/tilbygg er ukjente for oss.

Skulle det være behov for ytterligere opplysninger, vennligst kontakt oss.

Med hilsen

Kragerø Bolig- og Byggelag

Ann-Sofi Kittilsen

Tlf. 35 98 59 18

Mail: ask@kragero-bbl.no



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

049. B/L Byfjellet

FORETAKS NR. 992 812 338

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 49 BYFJELLET BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		939 984	883 392	890 052	1 142 688
Sum inntekter		939 984	883 392	890 052	1 142 688
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 820	6 200	6 820	7 297
Vedlikehold	3	4 433	-124 569	10 265	10 465
Forretningsførerhonorar		51 728	50 016	51 728	53 120
Kabel-tv		-17	0	0	92 232
Forsikring		3 560	5 300	5 340	4 571
Kommunale avgifter		322 772	255 724	263 539	357 588
Fellesareal		208 452	225 823	208 449	208 449
Andre driftsutgifter		10 186	5 732	5 000	5 000
Sum driftskostnader		607 935	424 225	551 141	738 722
Driftsresultat		332 049	459 167	338 911	403 966
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 787	5 180	1 000	1 000
Rentekostnad		141 745	140 025	144 768	128 355
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-132 958	-134 845	-143 768	-127 355
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		199 091	324 322	195 143	276 611
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		199 091	324 322	195 143	276 611

BALANSE BYFJELLET BORETTSLAG 2024 org nr: 992 812 338

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 7	34 212 000	34 212 000
Sum varige driftsmidler		34 212 000	34 212 000
Sum anleggsmidler		34 212 000	34 212 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	14 722
Andre fordringer		4 392	144
Sum fordringer		4 392	14 866
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		111 843	113 723
Sum bankinnskudd		111 843	113 723
Sum omløpsmidler		116 235	128 589
SUM EIENDELER		34 328 235	34 340 589

BALANSE BYFJELLET BORETTSLAG 2024 org nr: 992 812 338

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		80 000	80 000
Egenkapital fra IN	5	5 229 614	5 229 614
Opptjent egenkapital	5	2 893 819	2 694 728
Sum egenkapital		8 203 433	8 004 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6, 7	2 206 046	2 415 586
Borettssinnskudd	7	23 912 000	23 912 000
Sum langsiktig gjeld		26 118 046	26 327 586
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 470	7 245
Gjeld til forretningsfører		-35	0
Påløpne renter		1 321	1 416
Sum kortsiktig gjeld		6 756	8 661
Sum gjeld		26 124 802	26 336 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 328 235	34 340 589

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 24/3-25


Hege Elisabeth Wilhelmsen
Leder


Fredrik Haugland Johnsen
Nestleder


Steinar Nordskov Kristensen
Styremedlem

VARA: SVEN MARKUSSEN

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

IN ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalmodellen. Dette prinsippet innebærer at innbetaling føres som inntekt.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler	119 928	23 814
B. Endringer disponible midler		
Resultat	199 091	324 322
Avdrag langsiktig gjeld	-209 540	-228 208
B. Endringer disponible midler	-10 449	96 114
C. Disponible midler UB	109 479	119 928
Omløpsmidler	116 235	128 589
- Kortsiktig gjeld	6 756	8 661
= Disponible midler	109 479	119 928

Noter

Note 2 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	6 820	6 200
Sum	6 820	6 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	-5 567	-145 522
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	10 953
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	10 000	10 000
Sum	4 433	-124 569

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Noter

Note 4 - Eiendeler

	Bygninger 2008	Sum
Anskaffet år		
Antatt levetid i år		
Kostpris 01.01	34 212 000	34 212 000
+ Nyanskaffet i året		
- Salg / utrangering av anskaffelseskost		
Kostpris 31.12	34 212 000	34 212 000
Samlede avskrivninger pr 01.01		
+ Avskrivninger i år		
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost		
Samlede avskrivninger		
Bokført verdi 31.12	34 212 000	34 212 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.
Jmf note om vedlikehold.

Note 5 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	80 000	80 000
Opptjent egenkapital pr 01.01	2 694 728	2 370 407
Innbetalt IN pr. 01.01	5 229 614	5 229 614
Årets resultat	199 091	324 322
Sum egenkapital pr 31.12	8 203 433	8 004 343

Noter

Note 6 - Pantegjeld

	Sparebanken Sør
Kreditor:	28018618216
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2008
Opptaksår:	6.00 %
Rentesats:	Flytende rente
Betingelser:	30.12.2032
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	10 300 000
Lånesaldo 01.01:	2 415 586
Avdrag i perioden:	209 540
Lånesaldo 31.12:	2 206 046
Saldo 5 år frem i tid:	951 395
Andelssaldo 01.01:	3 337 267
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	289 491
Andelssaldo 31.12:	3 047 776
Sum pantegjeld for lån:	5 253 821

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28018618216	1	406 534	406 534
	1	277 944	277 944
	1	255 550	255 550
	4	204 032	816 128
	3	149 963	449 889

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	2 206 046	2 415 586
Borettninskudd	23 912 000	23 912 000
Sum	26 118 046	26 327 586
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	34 212 000	34 212 000
Sum	34 212 000	34 212 000

Noter

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet på felleslånet.

Egenkapital fra IN tilsvarer beregnet restansvar som knyttet til IN er samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag.

Annen egenkapital som er sikret med pant er kr 3 047 775,87, tilsvarende 37,16 %

Hovedbok/Kontospesifikasjon

49 BYFJELLET BORETTSLAG

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
4930005	31.01.24	2024-01	Bygg og Sanering AS, Faktura : 12982-åkonto skade			62 500,00	
4930010	29.02.24	2024-02	Bygg og Sanering AS, Faktura : 13197-åkonto 2			187 500,00	
4910001	17.04.24	2024-04	Åkonto oppgjør 24.27529				250 000,00
4930022	14.05.24	2024-05	Bygg og Sanering AS, Faktura : 13735-skade 24.27529			343 164,29	
4910003	28.05.24	2024-05	Oppgjør skade 24.27529 rest				348 731,16
4930036	18.09.24	2024-09	Servicealliansen Sør AS, Fakt : 14728- Skade 2022.			22 633,75	
4910010	31.12.24	2024-12	Gjenåpnet sak IF				22 633,75
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			615 798,04	621 364,91
			Utgående Saldo				5 566,87

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
4910003	28.05.24	2024-05	Egenandelskade 24.27529			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			10 000,00	0,00
			Utgående Saldo			10 000,00	

Til generalforsamlingen i Byfjellet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 12:26:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XWNO1-015OR-659IF-7NYV5-H35Y3-GEOFT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjett 2026 for BYFJELLET BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag kr 700.080 + kr 29.466 i økning for å balansere budsjettet	729,546.00
3621	Altibox Flex M TV/internett	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Altibox Flex M TV/internett + 3%	108,570.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-177,840.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	306,564.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	527,580.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-306,060.00
8050	RENTEINNEKTER		173.00
Sum inntekter			1,188,533.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 28018618216 - Avdrag	239,846.00
6310	ANDEL FELLESKOSTNADER		197,959.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG		105,600.00
6700	REVISJON		7,808.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR		55,032.00
6950	KABEL-TV	Altibox Flex M + 3 %	108,570.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		5,525.00
7751	EIENDOMSSKATT		67,694.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		290,625.00
7770	BANKGEBYR		4,535.00
7790	ANDRE KOSTNADER		1,427.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28018618216 - Gebyr	138.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28018618216 - Rente	103,774.00
Sum			
kostnader			1,188,533.00

Resultat

Sum	0.00
------------	-------------

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	239,846.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-239,846.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

1,188,533.00

Budsjetterte kostnader

1,188,533.00

Budsjettert resultat

0.00

Godkjenning

For at budsjettet skal bli godkjent må styreleder og et styremedlem ha godkjent utarbeidet budsjett.

Fredrik Haugland Johnsen - Nestleder  Godkjent
24.11.2025, 20:37

Hege Elisabeth Wilhelmsen - Styreleder  Godkjent
24.11.2025, 19:53

VEDTEKTER

for **Byfjellet** borettslag org nr 992 812 338 vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.06. 2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Byfjellet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Kragerø kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **5 000,-**

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Med følgende tillegg. Laget fortsetter gammel ordning med at borettslaget dekker kostnader med utskifting av beredere.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDTEKTER

for

eierseksjonens sameie Kirkegata 14 – 16.

**Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 19.09. 2008
og i medhold til lov om eierseksjoner av 23.05. 1997 nr 31.**

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonens sameie (heretter sameiet) omfatter gnr. 32 bnr. 113 i Kragerø kommune med senere oppførte bygninger.

Sameiets navn er Sameiet Kirkegata 14 – 16.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner, en samleseksjon for bolig og en næringsseksjon.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens totale arealer der **seksjon 1** (næring) utgjør **2048/3771 del** og **seksjon 2** (bolig) utgjør **1723/3771 del**.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Sameieseksjonens bolig skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke- uten sameierstyrets skriftlige godkjenning brukes til erverve- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenhetene.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre sameierne ulempe ut over hva som normalt følger bruk av lokalene til forretning, lager, enkle håndverksbedrifter og kontorer. Virksomheten i næringsdelen kan ha åpningstider som er vanlig for slike virksomheter. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til profilering på egen fasade og tomt, dog slik at lysreklame etc. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Eiendommens underetasje skal benyttes til boder for boligseksjonen, samt parkeringsplasser. Boligseksjonen har eksklusiv rett til kjøp av en parkeringsplass. Her er også avsatt plass til teknisk rom for bygget. Utenfor bygget vil det bli avsatt plass for avfallsdunker og i byggets syd fasade vil det bli oppsatt sykkelstativer.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Det kan fastsettes interne husordensregler som skal gjelde boligseksjonen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige forandringer av fasade, oppsetting av markiser etc. skal godkjennes av styret i sameie.

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken, dog skal fordeling skje slik at utgifter som kan tilordnes en av seksjonene alene, skal bæres av denne.

Den enkelte sameier betaler a-konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Disse settes til kr. 000 pr. brøk. A-konto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunkt inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer og utstyr er sameiets ansvar.

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

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende og selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlige forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til fare for ødeleggelse eller vesentlige forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 styremedlemmer med varamedlemmer, hvorav ett medlem fra hver seksjon.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvpart av medlemmene er til stede, samt at begge seksjoner er representert. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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

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

§ 11. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av forslag av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en sameier krever det.

Innkalling til sameiemøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av innkomne forslag skal sameie alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Årets regnskap og budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjøring
- Saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRING AV VEDTEKTER

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

Hver enkelt borettsøver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke bli brukt slik at den sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre borettsøverne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Borettsøverne skal ved samarbeide holde veier og felles hageanlegg i orden. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting a tøy, tepper eller sengklær. Risting av tøy i felles trappegang er forbudt. Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot felles gang.

Flaggstenger, markiser, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra borettslagets styre.

Det tillates ikke å holde større husdyr som f.eks. hund, uten tillatelse fra borettslagets styre - og samtykke fra de øvrige borettsøverne i samme hus. Eierne av dyrene må til enhver til passe på at disse ikke er til sjanse for andre borettsøverne. Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom.

Kast ikke mat ut av vinduet til fugler, da dette trekker mus og rotter til eiendommen.

Biler skal ikke parkeres i oppkjørselen foran husene slik at vanlig ferdsel blir hindret og slik at brann- og sykebiler ikke kan komme til.

2. REGLER OM RO I LEILIGETEN.

Pass på at barna ikke støyer eller leker i felles trappeoppganger.

Det bør være ro i leiligheten fra kl. 23.00 - 06.00. Naboene bør på forhånd varsles ved selskaper utover dette klokkeslett.

Borettslagets styre bør godkjenne musikkundervisning i leiligheter. Radio og TV må nyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl. 23.00 og tidlig om morgenen.

3. SØPPEL OG RENHOLD.

Til hver leilighet skal det være ett søppelstativ, kfr. regler for søppeltømming i Kragerø, som alle husstander har fått. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

Snørydding må foretas av borettsøverne for de veier m.v. som naturlig tilhører leiligheten.

Fellesrom, trappeoppganger holdes rene, man bytter på dette arbeidet.

4. TØRKEPLASS

Tørkeplass bør ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 17.00 på dager før forannevnte.

5. SANITÆRANLEGG.

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser.

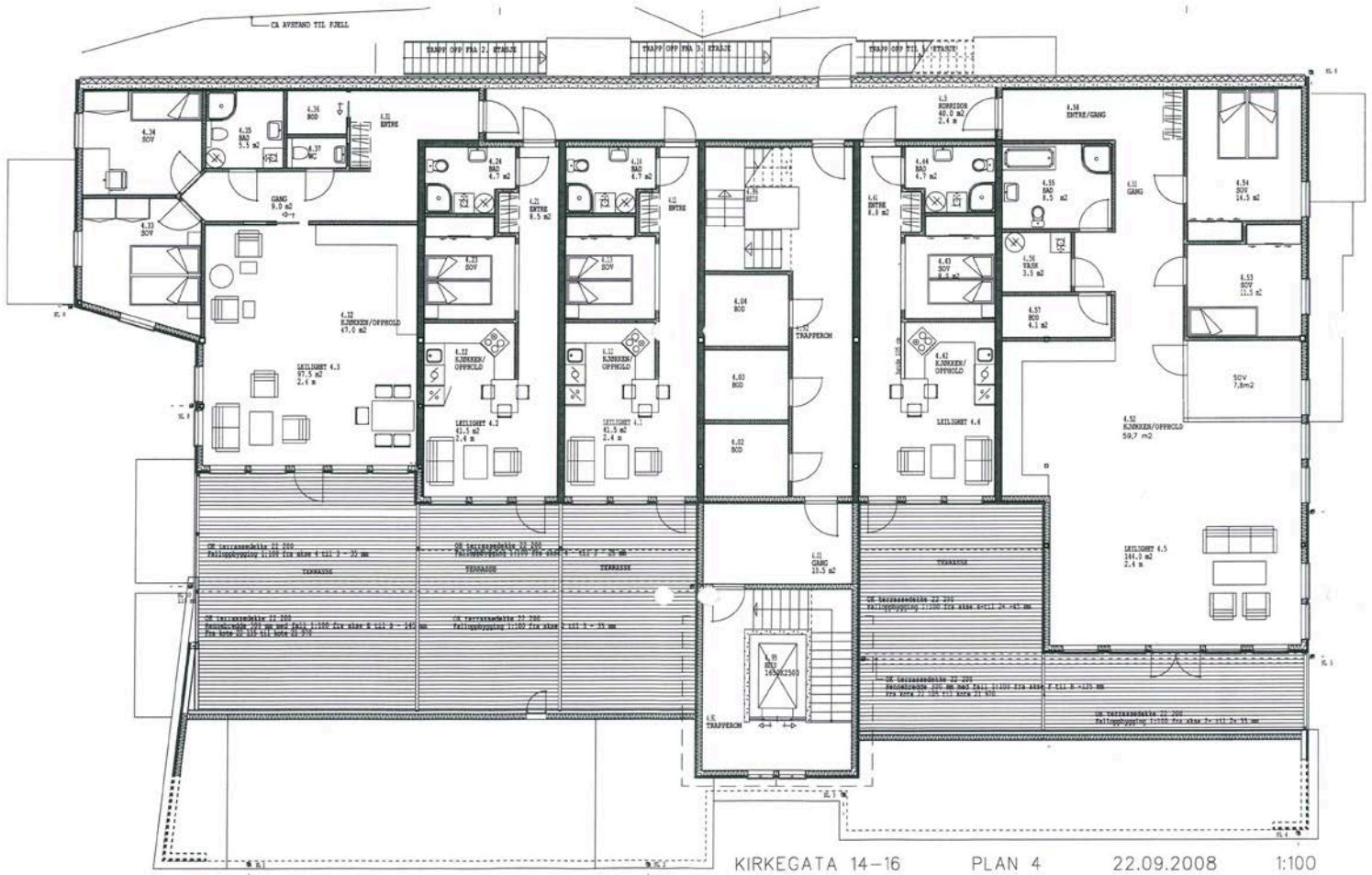
Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling, er borettsøveren ansvarlig for.

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettsøveren. For kloakkledning som er felles for flere borettsøvere, betaler disse i fellesskap oppstaking.

Tøm aldri kaffegrut i vasker eller sluk. Kast aldri sanitærbind eller papirbleier i klosettet. Skyll en gang i mellom med oppløsningsmiddel for at avløpsrør ikke skal så lett stoppe til.

Borettsøveren må straks melde fra til borettslagets formann hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Borettsøveren må straks melde fra til teknisk leder når det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygningen eller eiendommen.



KIRKEGATA 14-16 PLAN 4 22.09.2008 1:100



Kragerø kommune
Enhet for Bygg og areal

Arkitekthuset Kragerø A/S
P. A. Heuchsgt. 13

3770 KRAGERØ

Vår ref.
05/1378-35/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 32/113

Deres ref.

Dato
15.12.2008

FERDIGATTEST

UTBYGGING KIRKEGATA 14 OG 16, G/BNR. 32/113 - KRAGERØ EIENDOM AS

Igangsettingstillatelse er gitt 23 01 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:

Kragerø Eiendom A/S v/Svein Olsen, Kirkegata 9, 3770 KRAGERØ

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kirkegata 14 (Jon Reidar Haugland)
Vår referanse: 2763836/17822808
Bestilling: C3 2022-02-18 70

Dato
18.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1002192	200	11.12.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	32	113	0	0

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 <https://seeiendom.kartverket.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



987 963 964

Returadres etter tinglysing til

Kragerø Bolig- og Byggelag

Torvgte. 2

3770 Kragerø

Kragerø Kommune

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen			
Kommunen	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0815	Kragerø	32	113

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr. Org. nr. (11 9-siffrs.)	Navn	Andel/andel
929233476	Kragerø Eiendom AS	1/1



Doknr. 1002192 Tinglyst: 11.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdeilt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.-nr.	Formal ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Tilleggsareal ³⁾	S.-nr.	Formal ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Tilleggsareal ³⁾	S.-nr.	Formal ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Tilleggsareal ³⁾	S.-nr.	Formal ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Tilleggsareal ³⁾		
1	N	2048/371		13				25				37					
2	B	1723/371		14				26				38					
3				15				27				39					
4				16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere								3771	= nevner				3771				

4. Supplerende tekst ¹⁾
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.

Rettkopi bekreftes
Anders Dihle H.D.



Snr 2 skal her forkortet SB
Tilleggsarealtale 12.12.2008 med H



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) bruksenhetsens 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 bruksenheter, 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, dato <i>Kragerø, 16.9.2008</i>	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13) <i>Rein Olsen</i>	Ekteleile/registrert partner <small>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekteleile/registrert partner for de seksjoner hvor sameierne er medeiere.)</small>
---	--	---



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Malebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
32	113		1+2	Kragere	kommune

Dato: 10/12-2008 Stempel og underskrift: Hilde J. Skindalen

**KRAGERØ KOMMUNES
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER**

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) Føltot for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Slett 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 sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved malebrevkart med tinglysingsgrenpart.





Statens Kartverk
Tinglysning
3507 Hønefoss



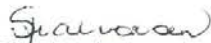
Ref.: 5005061/GP2
Dato: 17.10.2008

Urådighet

Vedlagt dokumenter fra Kragerø Kommune vedrørende eiendommen
gnr.:32, bnr.: 113 og 117, i Kragerø kommune:

kan tinglyses.

Med vennlig hilsen
ABCenter Kragerø AS


Sissel Halvorsen
ABCenter ØST AS avd oppgjør



ABCenter Arendal AS
Vesterveien 1B
Postboks 23, 4801 Arendal
Org.nr 971 506 016 MVA

Telefon 37 02 05 00
Telefaks 37 02 05 10
www.abcenter.no

1/1



KIRKEGATA 14 OG 16	Gnr. 32, Bnr. 113, 117, 395
KRAGERØ EIENDOM AS / PETERSEN BYGG AS	
SITUASJONSKART	M. 1:500
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS	21.11.2007
SIVILARKITEKT MORTEN LUNØE MNAL	WWW.ARKITEKTHUSET-KRAGERO.NO



**KIRKEGATA 14 OG 16
KRAGERØ EIENDOM AS
SITUASJONSKART**

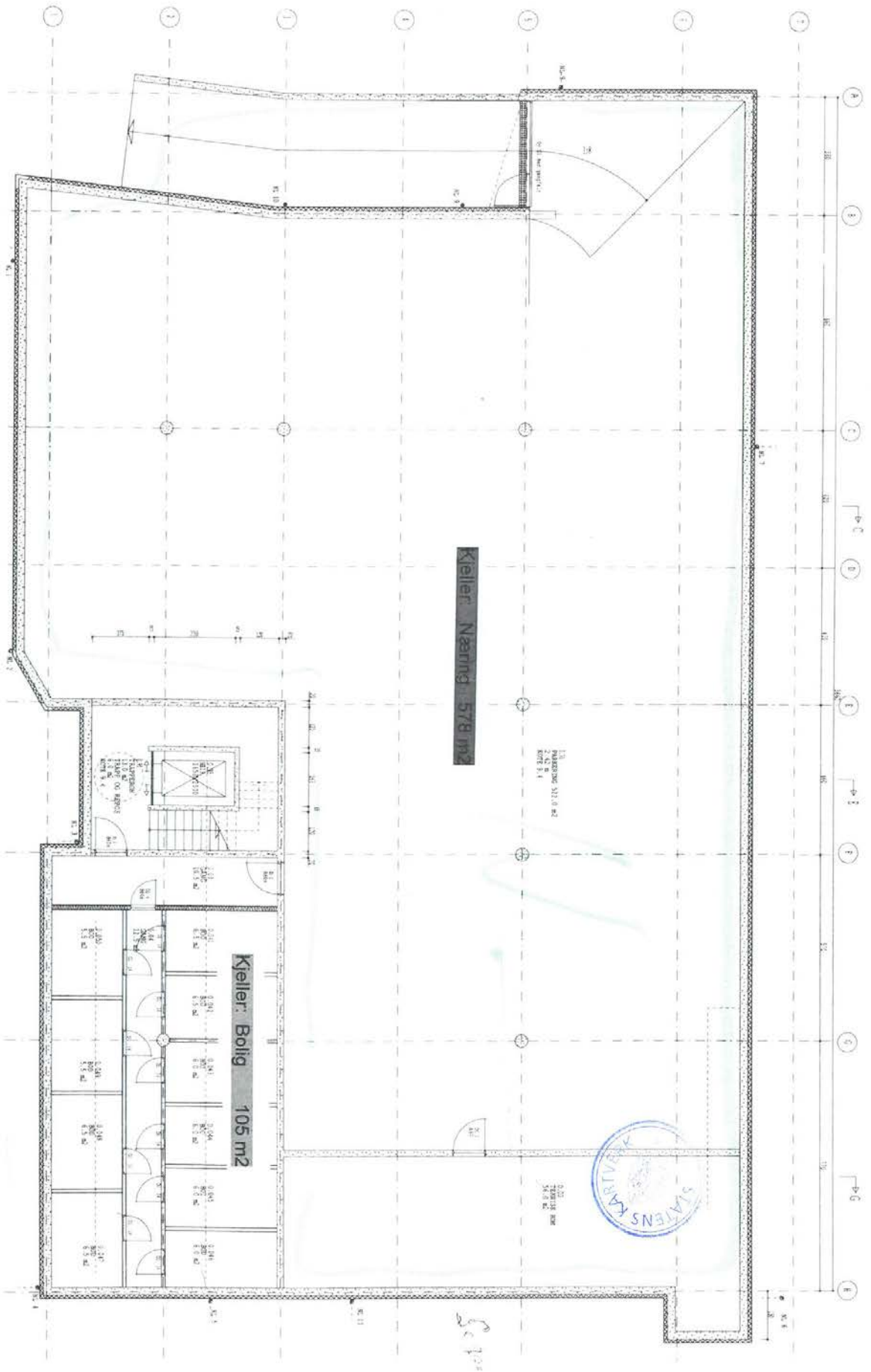
1:500

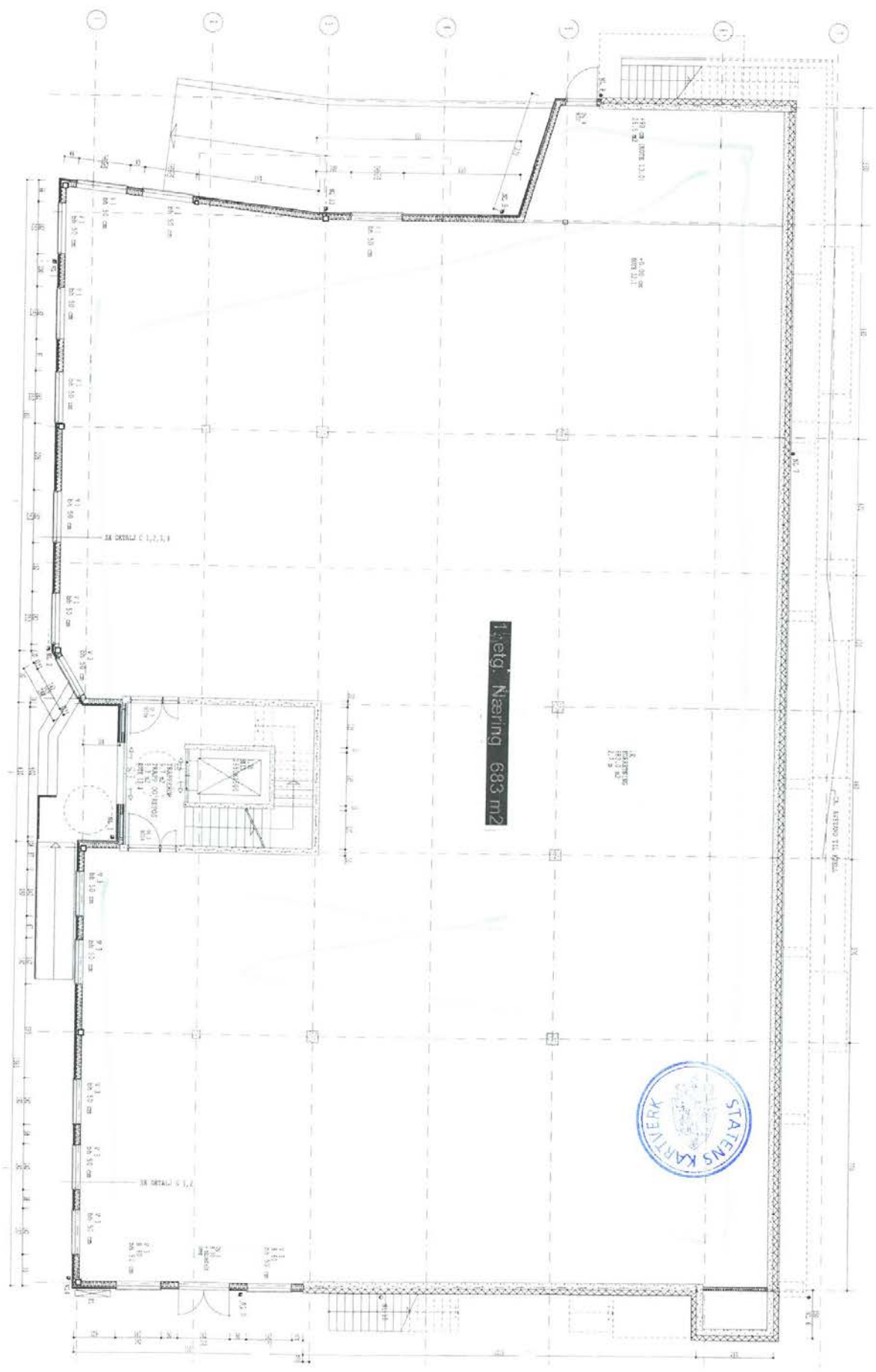
**ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
SIVILARKITEKT MORTEN LUNØE MNAL**

Gnr. 32 Bnr. 113, 117, 395

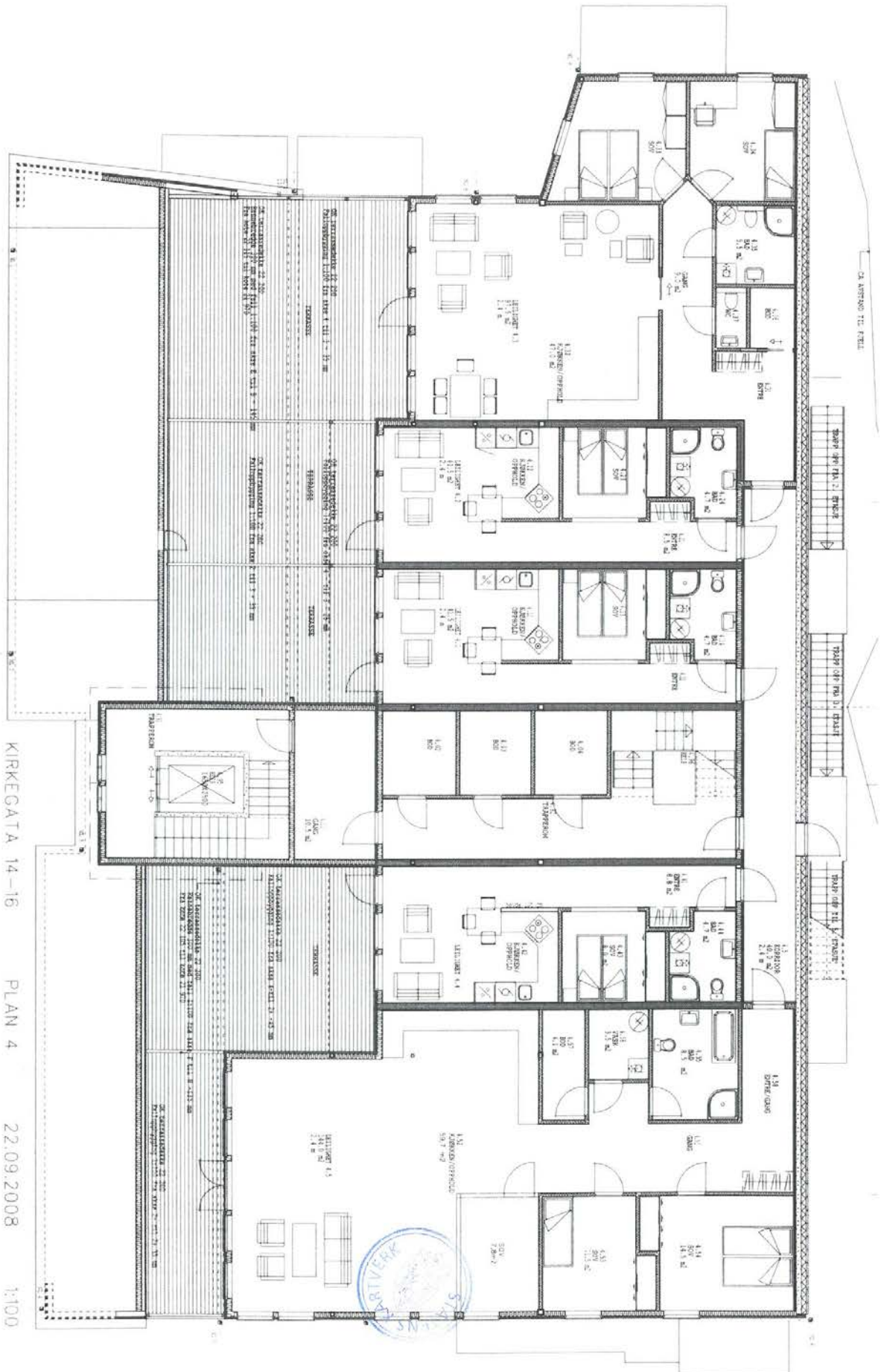
27.11.2006

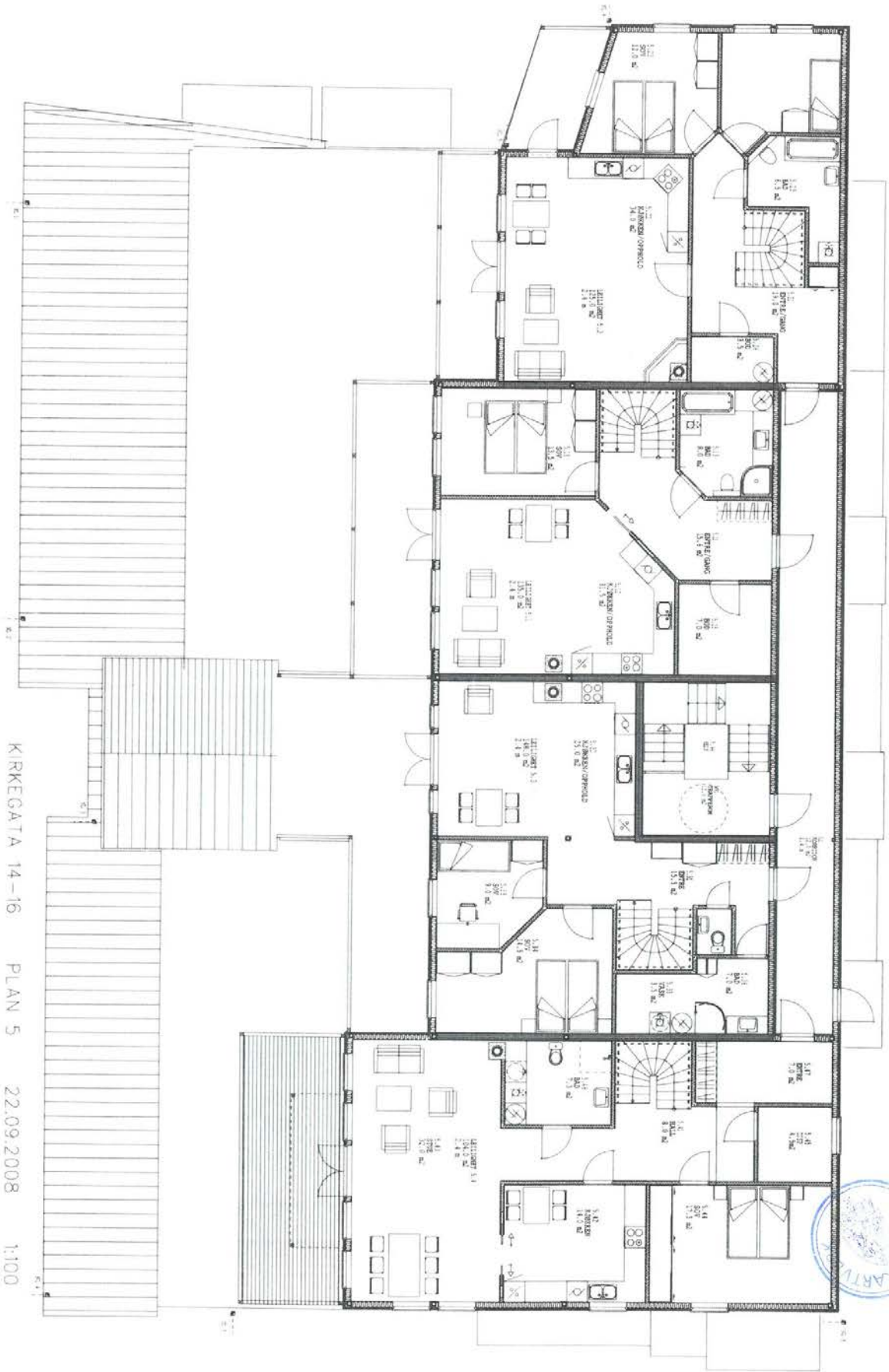
WWW.ARKITEKTHUSET-KRAGERO.NO











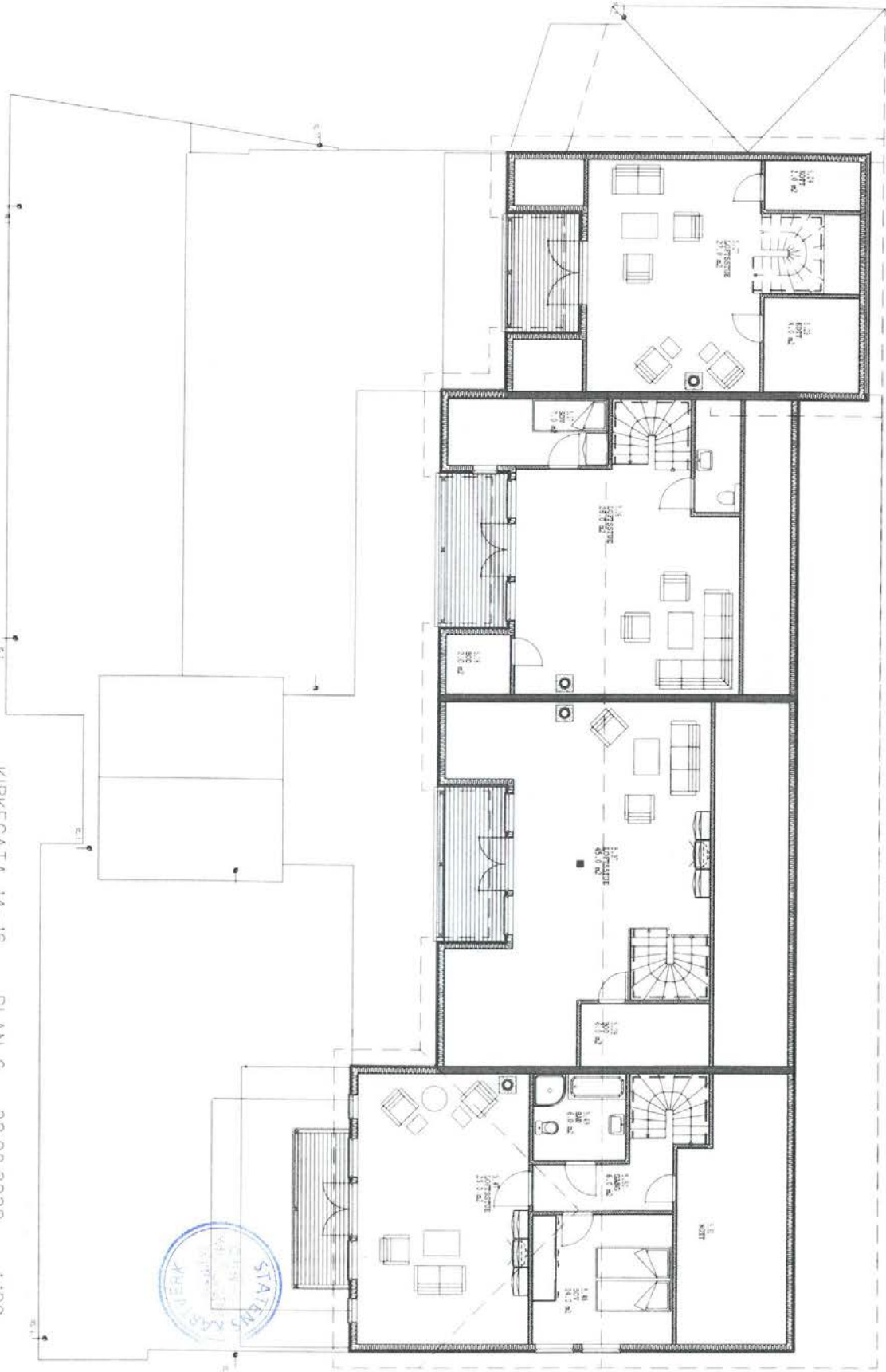
KIRKEGATA 14-16 PLAN 5 22.09.2008 1:100

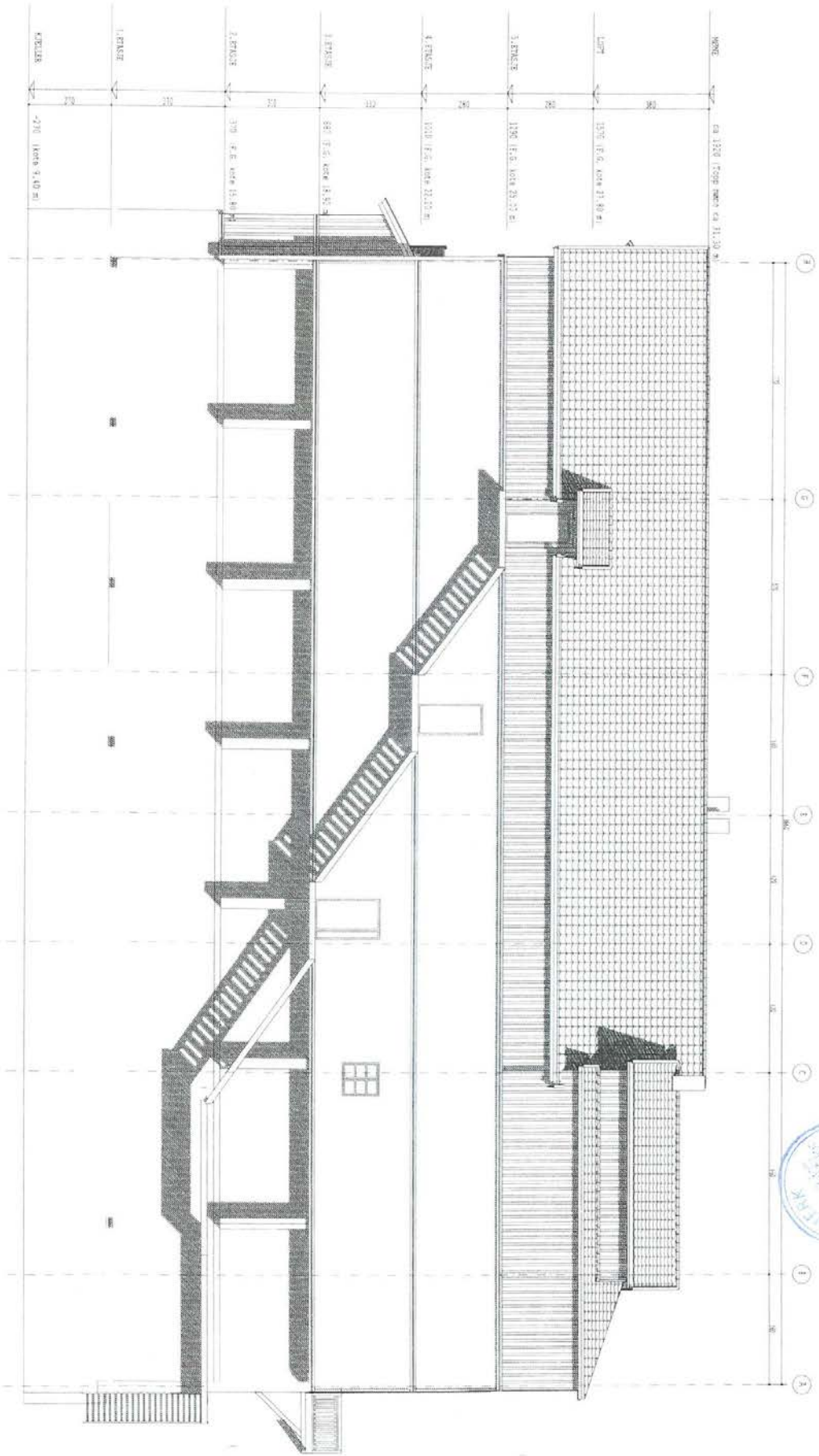
KIRKEGATA 14-16

PLAN 6

22.09.2008

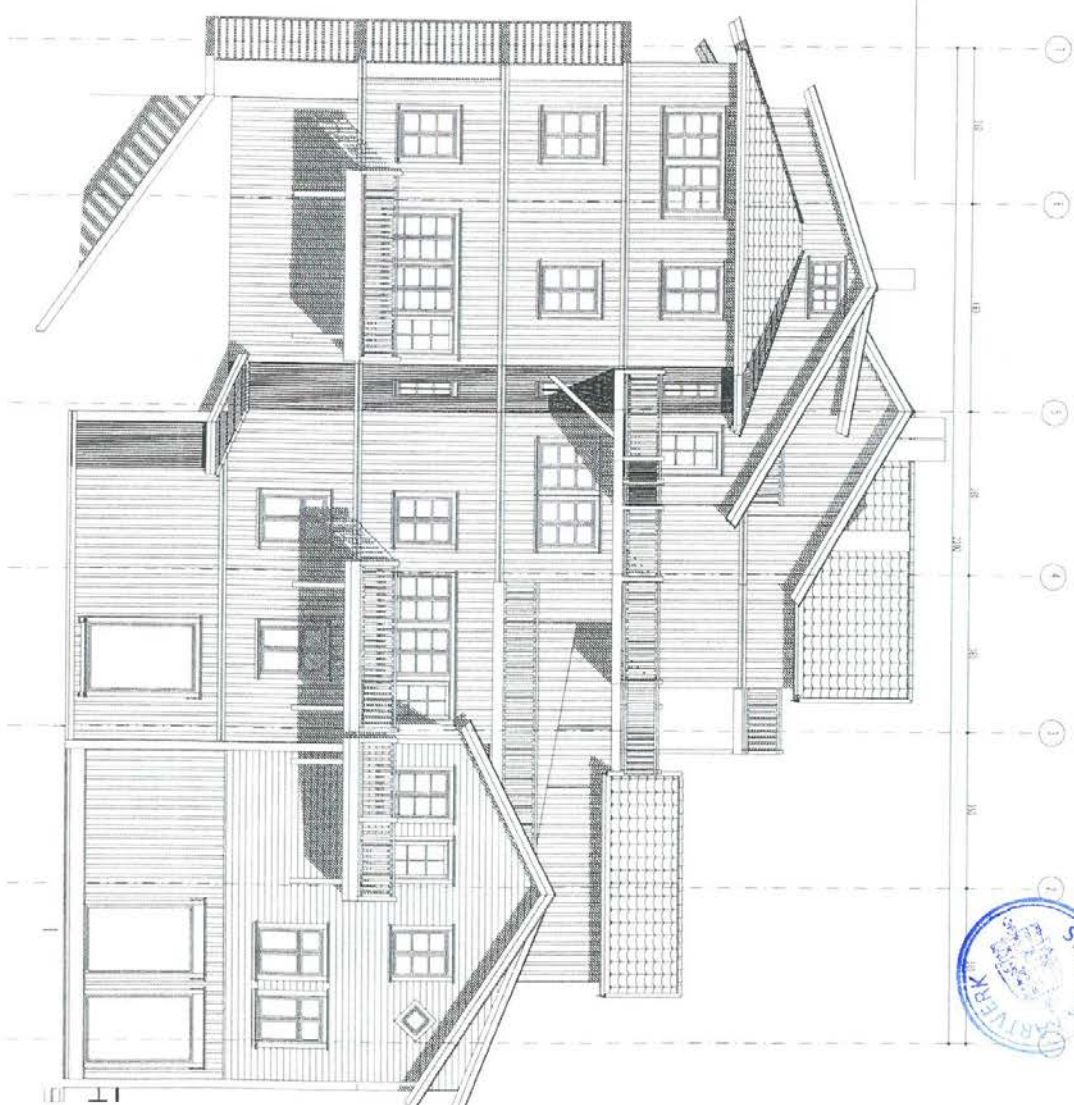
1:100







KONTE	ca 1920 (Topp mure ca 31,50 m)
LOFT	1510 (F.S. kote 21,50 m)
3. ETVAKSE	1290 (F.S. kote 25,00 m)
4. ETVAKSE	1010 (F.S. kote 22,20 m)
1. ETVAKSE	680 (F.S. kote 18,00 m)
2. ETVAKSE	370 (F.S. kote 15,90 m)
1. ETVAKSE	0,00 (F.S. kote 12,10 m)
KVALIF	-270 (kote 9,40 m)



MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Kragerø

J.nr.	116/88
Målebrev nr.	041/38
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	32	113	
	Bruksnavn/adresse HOVEDBYEN 113		
Areal	111,4		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	23.08.88
Rekvirent	Hans Fr. Møller
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kartforretning over eiendommen Hovedbyen 113, gnr.32 bnr.113 Alle berørte parter var varslet og møtte.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	25. 1.89	 Knut Taraldsen	 Kjell Sjetne

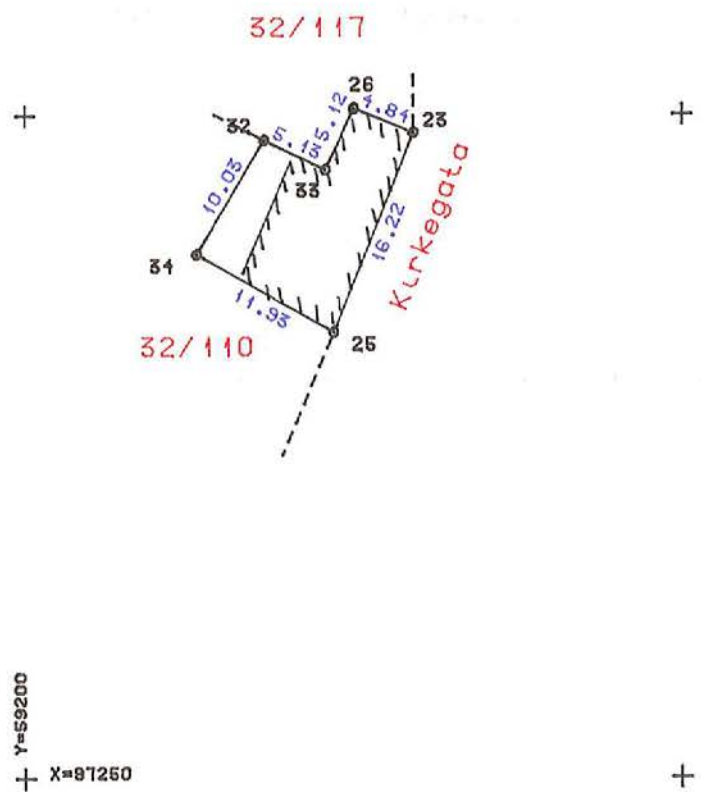
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Dbnr. 0714/90. 23.2.1990.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART	
32	113			
Representasjonspunkt			Z	Jnr
X	97292	Y	59221	116/88
Koordinatystem			Målestokk	Målebrev nr
AKSE 2			1:500	041/38
Kartblad			Areal	M ²
BX021-1-43			141.4	



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
26	Huehjørne	342 97300.48	59225.04	4.84	
23	Huehjørne	343 97298.65	59229.53	16.22	
25	Huehjørne	344 97283.59	59223.48	11.93	
34	Murhjørne	345 97289.48	59213.10	10.03	
32	Murhjørne	346 97298.08	59218.25	5.13	
33	Huehjørne	347 97295.84	59222.87	5.12	

VestL/Secnor



Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Kirkegata 14, 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 Kragere 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	11 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_124	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	11 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	852 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Kragere	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal 11 m²
Arealbruk Friområde,Nåværende
Områdenavn Fr

Delareal 841 m²
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn S

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2018001

Navn Kommuneplan 2018-2030

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

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 838 m²
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 836 m²
Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavn KBA

Delareal 3 m²
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn S24

Delareal 2 m²
Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende
Områdenavn G

Delareal 841 m²
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2002124

Navn Kirkegata 14 og 16

Plantype Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/142/2002124_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 11 m ² Formål Friluftsområde
	Delareal 837 m ² Formål Bolig/Forretning

KRAGERØ KOMMUNE -

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "KIRKEGATA",
DELER AV GNR. 32, - KRAGERØ KOMMUNE.**

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500, datert 08.02.02.

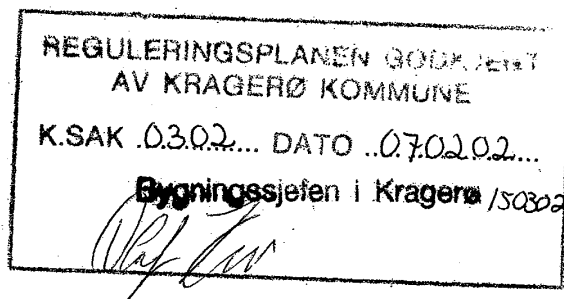
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en ny parkeringstunnel, samt utvikle Kirkegata 14 og 16 til forretnings- og boligformål.
Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 10.12.98.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

- | | | |
|---|------------------|--|
| 1 | Byggeområder - | Boliger - eksisterende boliger
Offentlig bygning
Bolig/forretning
Forretning/kontor
Bolig/kontor |
| 3 | Trafikkområder - | Kjørevei
Annen veggrunn |
| 4 | Friområder- | Park |
| 6 | Spesialområder - | Friluftsområde - land |
| 7 | Fellesområder - | Felles parkering
Felles gårdsplass
Felles parkeringstunell
Gatetun |

Andre bestemmelser -

- 9 Fellesbestemmelser



PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

1.1.1 Boliger

Omfatter område med eksisterende leiligheter. Disse kan bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.1.2 Boliger

Omfatter områder med eksisterende boligbebyggelse. Disse kan bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.2 Offentlig bygning – Kragerø Energi AS sitt administrasjonsbygg.

I området kan eksisterende bygning bygges om og til. Bygningen har spesielle detaljer som skal bevares og videreføres ved utbedring.

1.3.1 Bolig/forretning.

I området kan eksisterende bebyggelse bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Bygningene skal bevares i proporsjoner og uttrykk.

1.3.2 Bolig/forretning.

I området kan bebyggelsen rehabiliteres og videreutvikles til forretning, kontor og med evt. bakenforliggende parkeringsmulighet i kjellerplan. I bakkant kan det føres opp ny bebyggelse med inntil 5 etasjer, ca 16,60 m over gateplan i Kirkegata utenfor butikken. Fasadeuttrykket mot Kirkegata skal videreføres i hovedtrekk med proporsjoner og detaljer som i dag eller tilbakeført, men innvendig kan bygningene endres og tilpasses de funksjonene som skal inn.

1.4. Forretning/kontor.

I området kan eksisterende bebyggelse bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Bygningen skal bevares i proporsjoner og uttrykk.

1.5. Bolig/kontor.

I området kan det settes opp et nytt bygg som må tilpasses de eksisterende bygningene på stedet.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei.

Omfatter Løkkebakken som er fylkesvei, og øvrige eksisterende kjøreveier i området, som kan vedlikeholdes og utbedres.

Tilpasninger skal følge eksisterende bebyggelse, og skal avklares med stedlige vei- og bygningsmyndigheter.

Sydover langs Løkkebakken og avkjørsel til Kirkegata fra Løkkebakken skal utformes med frisktsoner på 7x65 m til begge sider, og uten sikthindringer på over 0,5 m over tilstøtende veiers veibanenivå.

3.2 Annen veggrunn.

Omfatter området vest for Løkkebakken, fylkesveg H253, i en bredde av 3 meter. Området kan benyttes til utvidelse av veien eventuelt anleggelse av gang- og sykkelsti.

§ 4. FRIOMRÅDER

4.1. Park.

Området skal rustes opp som park i tråd med Sentrumsplanen. Det skal utarbeides en plan for området.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ligge som i dag.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering.

- Parkeringsområde 1, P1: området skal benyttes til felles kortidsparkering for næringsdrivende i området etter nærmere avtale.

7.2 Felles gårdsplass

Området skal benyttes til felles gårdsplass for beboerne i leilighetene. Området skal rustes opp med belegningsstein, beplantning og sitteplasser. Det skal være mulighet for passasje mellom gårdsplassen og forretningsbygget til Kragerø Energi.

7.3 Felles parkeringstunnel

Området skal utnyttes til parkeringstunnel og plassene disponeres etter avtale med eier/utbygger. Inntil 150 meters lengde og ca 25 meters bredde i 2 plan. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede ihht. Byggforskserien A 312.130.

Tunnelen skal knyttes til en fremtidig Øst-vestforbindelse med gangvei eller trapp. I tillegg kan det være en avkjørsel fra sentrumstunnelen med en stigning opp til parkeringstunnelen. Denne skal stenges med bom og skilting utenom åpningstidene.

7.4 Gatetun

Området skal benyttes til gatetun og legges til rette for beplantning, sitteplasser 2 parkeringsplasser for funksjonshemmede og ellers begrenset parkering. Det må lages en plan for dette.

ANDRE BESTEMMELSER -

§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.3 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.
- 9.4 Arealet mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdes. Det kan benyttes lave parkjerder eller levende innhegning.
- 9.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 08.februar 2002

MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 934.102



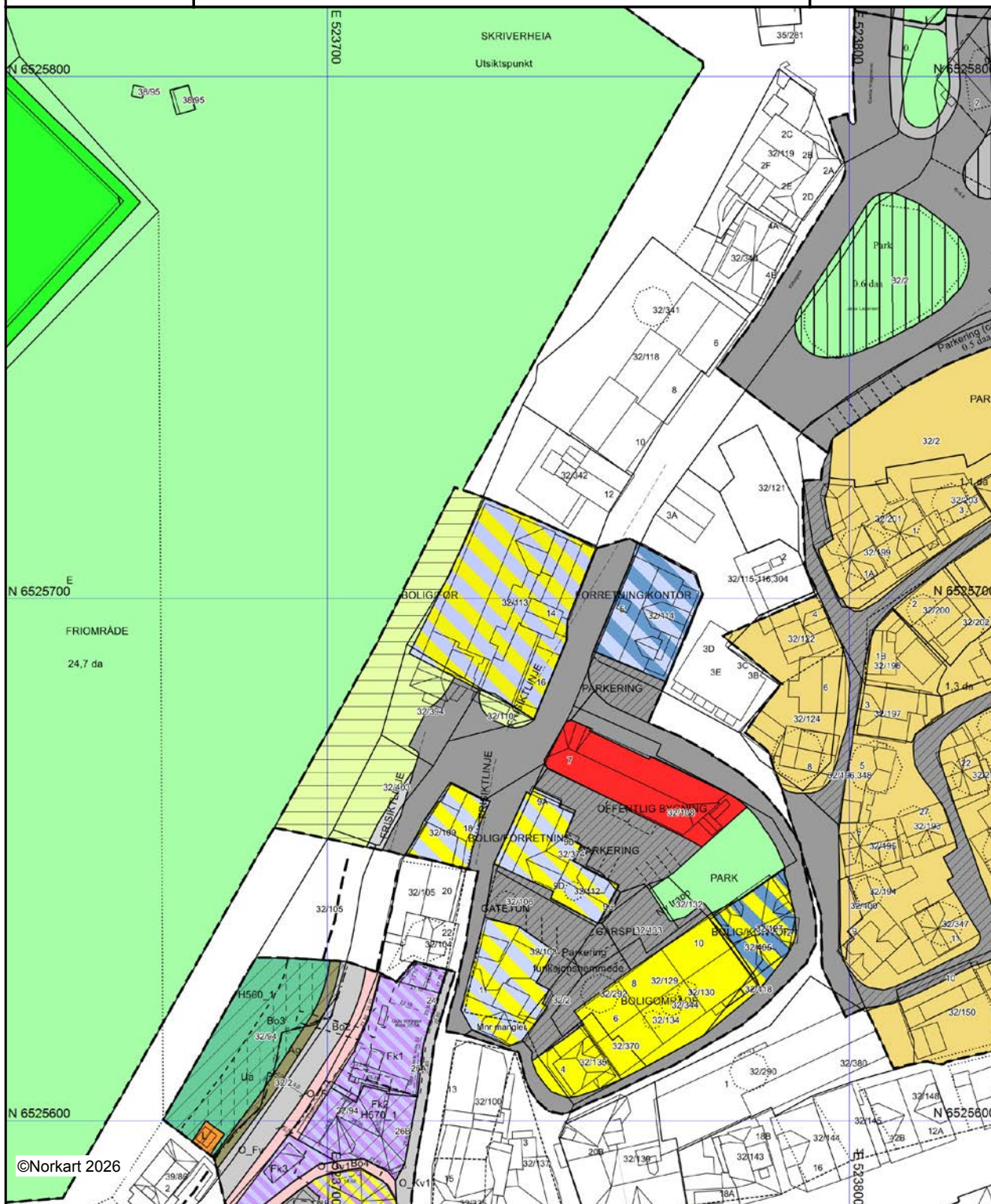
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/113/0/2
Adresse: Kirkegata 14
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgjitt 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
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles gårdsplass
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning/kontor
-  Forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



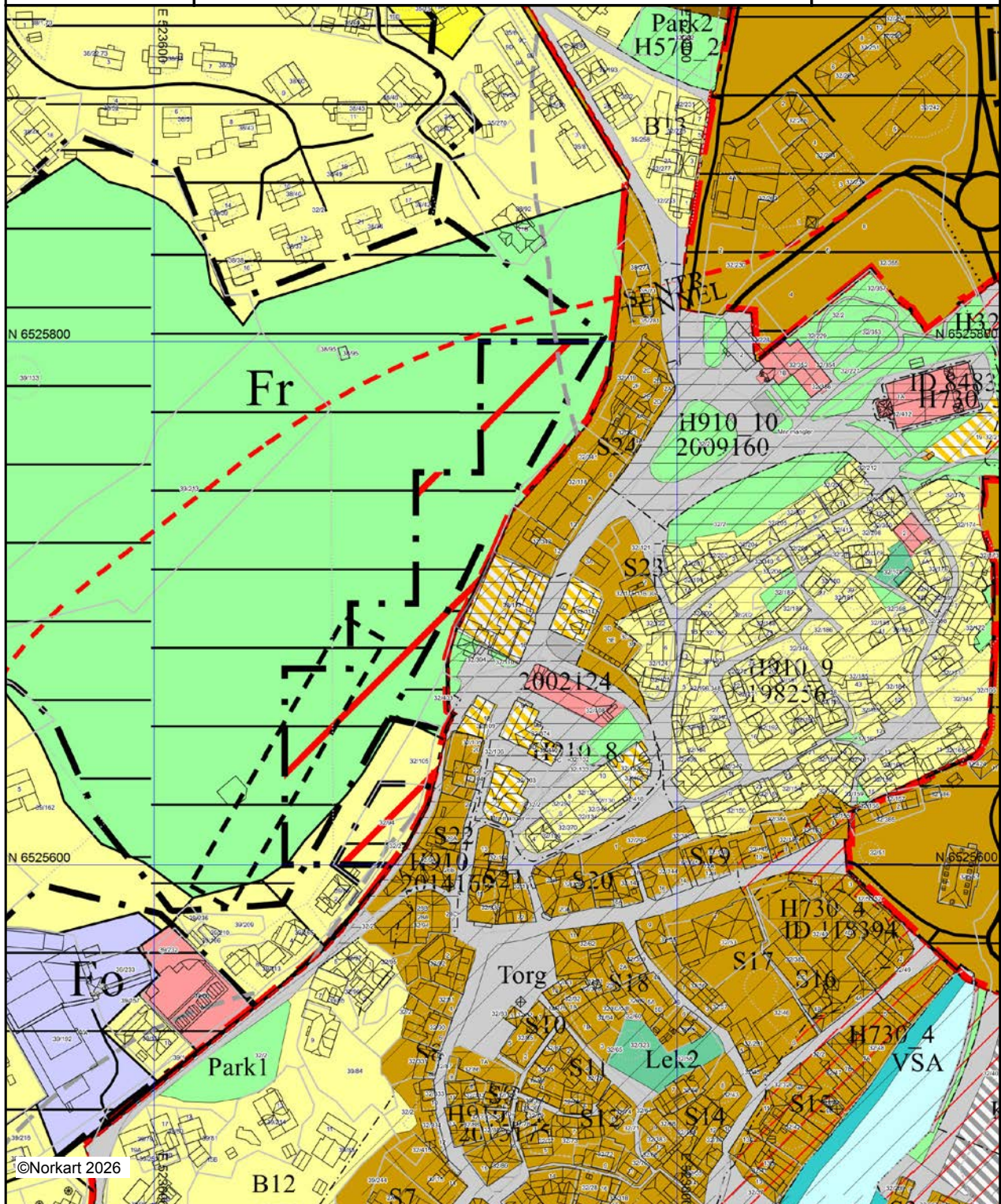
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/113/0/2
Adresse: Kirkegata 14
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026




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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ellertekn




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

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende






Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftformål sa

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Ferdsel - nåværende
-  Småbåthavn - 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
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift kommune(del)plan - påskrift



Kragerø kommune

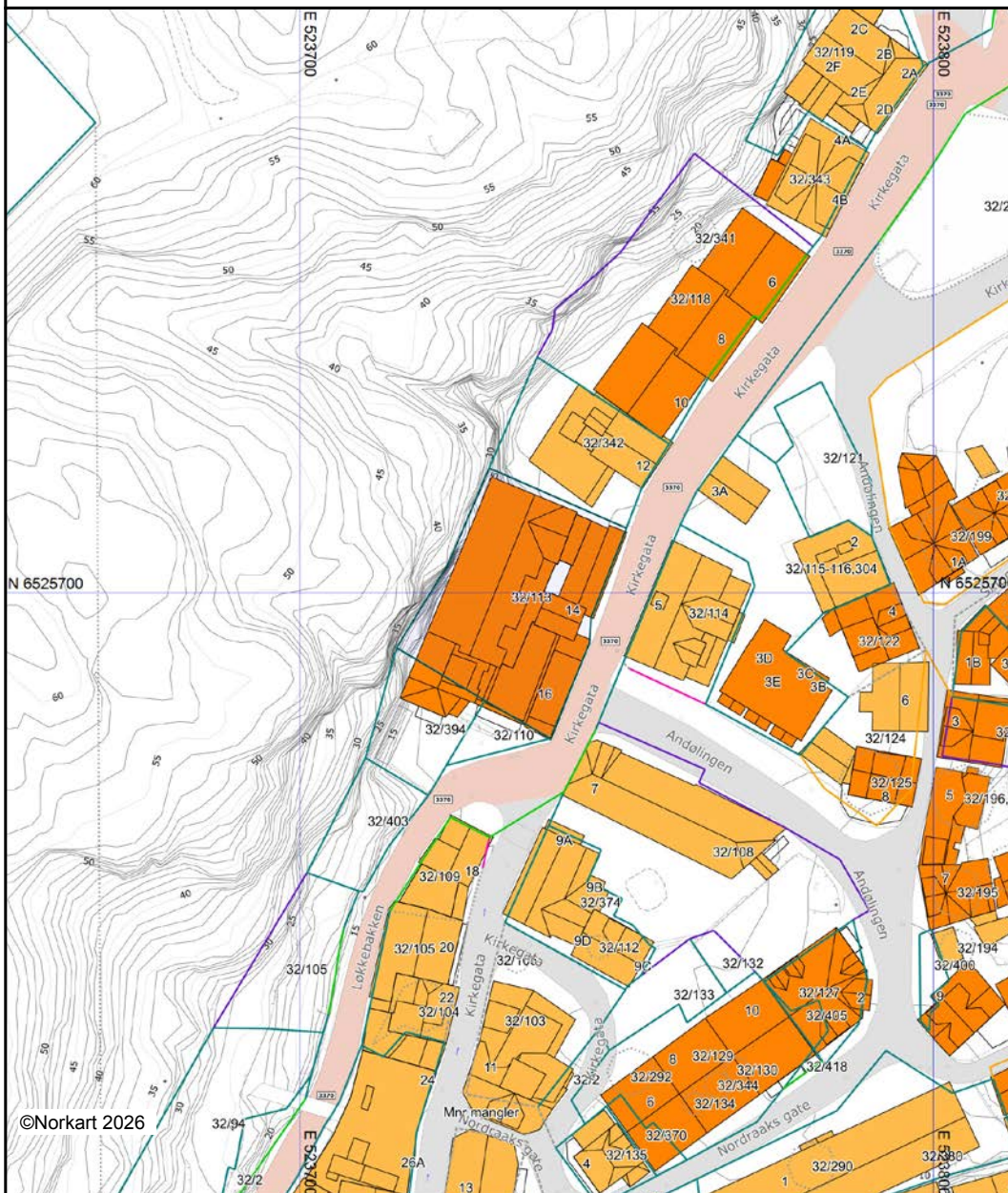
Grunnkart

Eiendom: 32/113/0/2
Adresse: Kirkegata 14
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.

Nabolagsprofil

Kirkegata 14 - Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Kirketomta Linje 506	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	23 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	6 min
Gromstad 50kw	16 min

«Fantastisk nærhet til sjøen og til Kragerø sentrum. Beste stedet på jord!!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

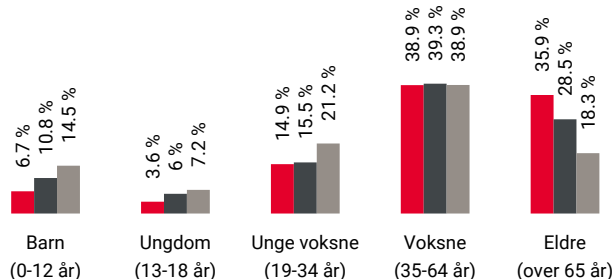
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovedbyen/Øya	666	501
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 48 barn	19 min 1.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Kragerø	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



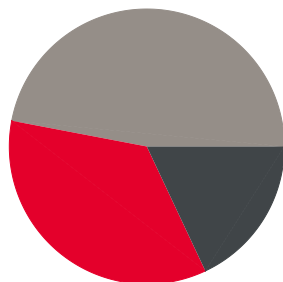
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	4 min	0.3 km
Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
Family Fitness Kragerø	4 min	
MOT Kragerø	6 min	

Boligmasse

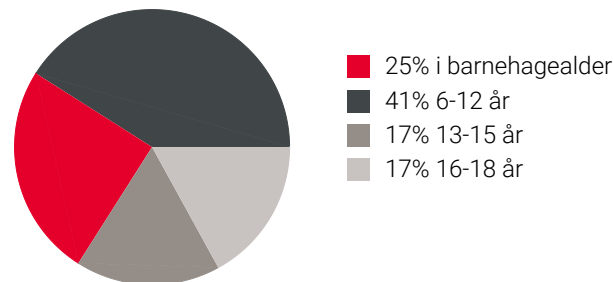


- 35% enebolig
- 18% blokk
- 47% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	16 min
Vitusapotek Kragerø	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

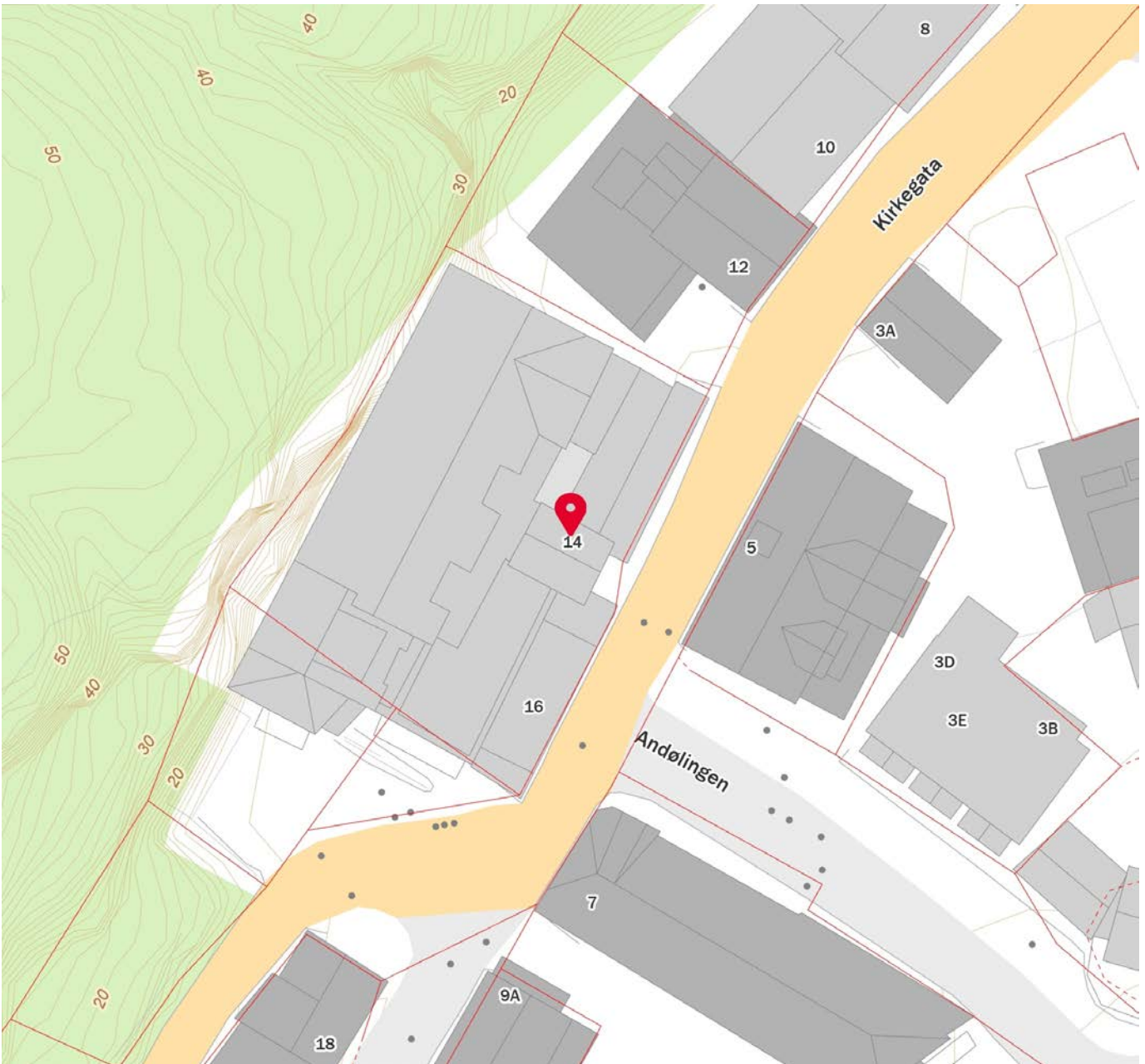
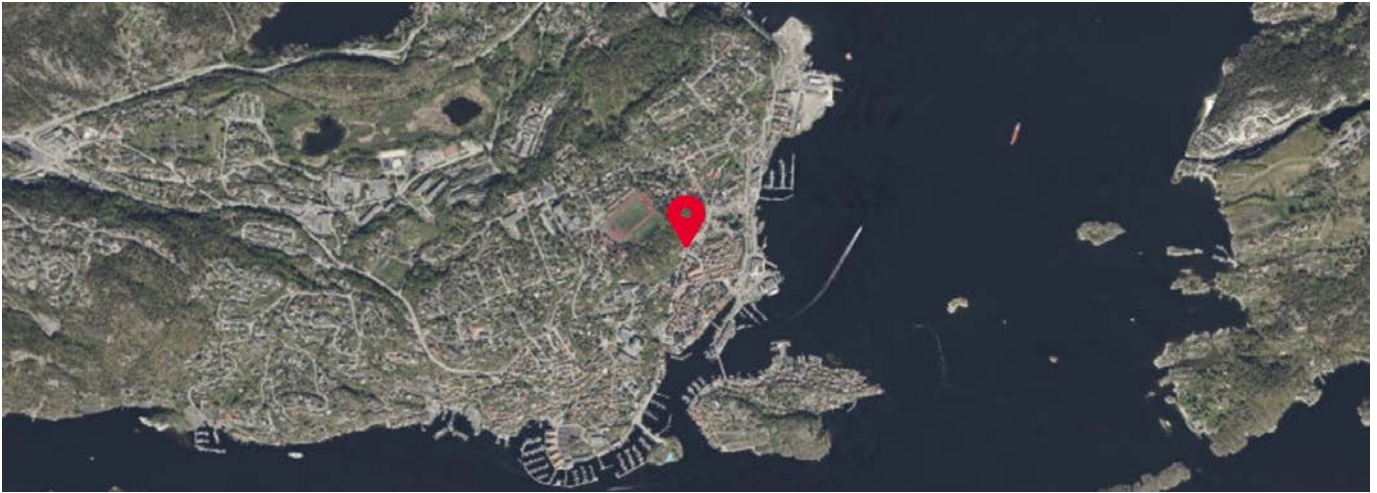



0% 64%

- Hovedbyen/Øya
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kirkegata 14
3770 KRAGERØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn BakkeTelefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre