

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 149 726,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 3 408 016,-
Felleskostn.: Kr 4 766,-
Selger: Nikolai Mathias Falck

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 117/170 kvm
Tomtstr.: 1590 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 990
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1302260047

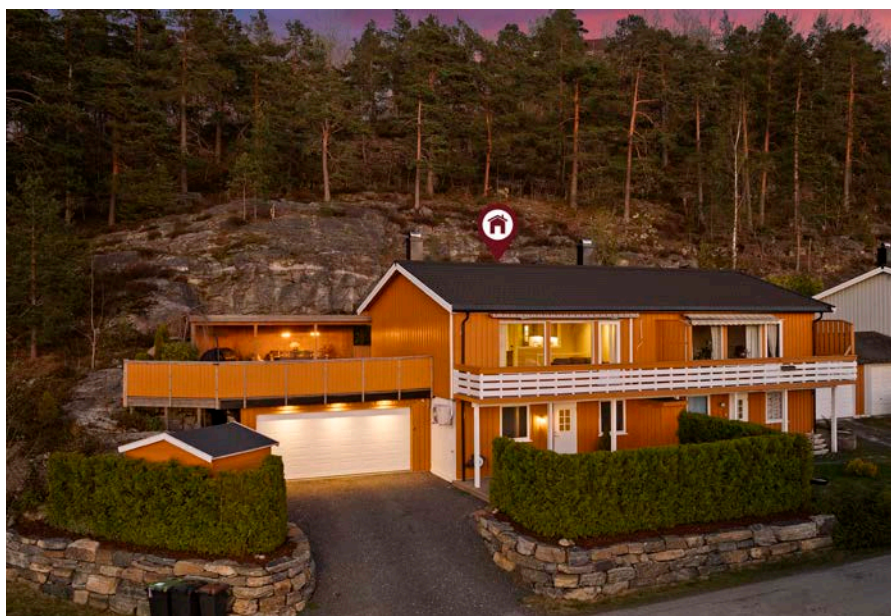
Velkommen til Blåveisdalen 12B - en sjelden mulighet!

Denne tomannsboligen fremstår som noe helt utenom det vanlige, hvor en sjelden kombinasjon av kvaliteter gjør den til en av de mest attraktive i Kragerø. Boligen er betydelig oppgradert og holder en gjennomgående høy standard, med et moderne og lekkert uttrykk – her kan du i praksis flytte rett inn.

Leiligheten er en endeenhet, noe som gir gode lysforhold og ekstra privatliv, samt gode parkeringsmuligheter.

Området er rolig og barnevennlig, med lite gjennomgangstrafikk og fine uteområder som gjør det godt egnet for familier.

Fra boligen er det gangavstand til Frydensborg barnehage (ca. 4 minutter). Videre er det ca. 15 minutters gange til Kragerøskolen med trinn fra 1.–10. klasse. Det er også kort vei til videregående skole, som ligger omtrent 8–9 minutter unna til fots. I tillegg ligger Nye Kragerø barnehage kun ca. 5 minutters gange fra eiendommen. Denne er under opprustning/bygging til å bli en 11-avdelings barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Tilstandsrapport	61
Energiattest	92
Husordensregler	97
Vedtekter	98
Budsjett	104
Regnskap	108
Rapport fra styret	119
Protokoll fra generalforsamling	121
Opprinnelige byggetegninger	124
Midlertidig brukstillatelse	127
Tegninger garasje, bod og veranda 2020	128
Ferdigattest garasje, bod og veranda	131
Festekontrakt	133
Målebrev	135
Nabolagsprofil	139
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 53 kvm

BRA totalt: 170 kvm

TBA: 122 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 kvm Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, garderobe, toalettrom, bad

BRA-e: 47 kvm Garasje, bod 2, bod 3

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue, spisestue, kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

16 kvm

1. etasje

106 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1590 kvm

Tomtebeskrivelse

Denne tomannsboligen har en attraktiv endebeliggighet og fremstår som noe for seg selv. Eiendommen er påkostet og gjennomtenkt tilrettelagt, med blant annet store natursteinsmurer og etablert hekk som både avgrensner og skjermer eiendommen på en fin måte. Dette gir en lun, privat og svært innbydende ramme rundt boligen. Et av eiendommens store høydepunkter er den romslige verandaen, som gir en opplevelse av utvidet bruksareal og sømløs overgang mellom inne- og uteområder.

Uteområdet ved inngangspartiet på vestsiden består av en terrasse samt en skjermet og barnevennlig gressplen omkranset av hekk. Området oppleves privat og trygt, og er tilrettelagt for lek med blant annet sandkasse. Fra stuen er det utgang til en veranda på vestsiden, utstyrt med markise som gir gode sol- og skjermingsforhold.

På baksiden finner du den imponerende verandaen på ca. 100 kvm. Denne er inngjerdet og skjermet, og er delt inn i flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her er det etablert pergola og utekjøkken, som gjør området ideelt for lange, gode sommerdager og kvelder. Verandaens plassering i direkte tilknytning til kjøkkenet gir en sømløs og svært praktisk flyt mellom inne- og uteområder, og gjør området like velegnet til sosiale sammenkomster som til den enkle, hverdagslige middagen utendørs. Eiendommen har i tillegg svært gode solforhold, med kveldssol i sommerhalvåret helt til solen går ned.

Her får man en bolig som kombinerer funksjonalitet, skjermet beliggighet og høy grad av bokvalitet.

Garasje, veranda og utebod er bygd i privat regi, og andelseier har selv vedlikeholdsansvar/plikt. Andelseier er i tillegg ansvarlig for forsikring av dette. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at vedbod etablert ved inngangspartiet, som ligger vegg i vegg med leiligheten, i henhold til borettslagets vedtekter er definert som borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tomannsboligen ligger på en felles festet tomt for borettslaget. Tomten er på ca. 1590kvm i følge tinglyst målebrev. Grunneier er Peter Georg Dahll, og festekontrakten er evigvarende. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene, og kan indeksreguleres hvert 10. år, neste gang i 2029. Festekontrakten ligger vedlagt i prospektet.

Beliggenhet

Blåveisdalen 12B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Kalstad. Området er rolig og barnevennlig, med lite gjennomgangstrafikk og fine uteområder som gjør det godt egnet for familier.

Fra boligen er det gangavstand til Frydensborg barnehage (ca. 4 minutter). Videre er det ca. 15 minutters gange til Kragerøskolen med trinn fra 1.–10. klasse. Det er også kort vei til videregående skole, som ligger omtrent 8–9 minutter unna til fots. I tillegg

ligger Nye Kragerø barnehage kun ca. 5 minutters gange fra eiendommen. Denne er under opprustning/bygging til å bli en 11-avdelings barnehage.

I nærområdet finner man flotte turområder med blant annet Kalstadtjenna og Studsdalen like i nærheten, noe som gir gode muligheter for tur og friluftsliv rett utenfor døren.

Bensinstasjon og Power ved Kalstadsenteret ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Det er også ca. 5 minutters gange til bussholdeplass med bybussforbindelse, som går jevnlig på hverdager. Kragerø sentrum samt dagligvareforretninger ligger i tillegg kun ca. 15 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

Se kartskisse på finn.no eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehusleiligheter, tomannsboliger og noen eneboliger.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1979.

Boligen er fundamentert på en støpt såle i betong. Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er konstruert med leca og betong. I tillegg finnes forstøtningsmurer av naturstein.

Dreneringen består av fuktsperre mot terreng, drenerør i plast og naturlig drenering. Fuktsikring mot garasje og synlig plast mot terreng ble montert i 2019.

Veggkonstruksjonen er utført som bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med sperrer i tre. Taktekkingen består av plater med taksteinsprofil, og taket ble tekket om med ny duk, sløyfer, lekter og takplater i 2021. Undertaket er fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag, og gulvet mot grunn hviler på en støpt såle.

Boligen har vinduer i tre med 2-lags isolerglass, hvor glassene ble skiftet i 2023. Ytterdøren og terrassedørene er laget av tre med glassfelt.

Eiendommen har terrasser og rekkverk i tre.

En frittstående bod er plassert på en støpt såle i betong. Boden er en byggesett-konstruksjon med reisverk i tre, saltak i tre med takpapp og en ytterdør i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert alder, værslitasje og stedvis noe mykt treverk.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis noe misfarge på undertak, dette er et tegn på kondensering mot undertak.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassedør mot vest og ytterdør mot terreng bak garasje.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert 2 avtrekk i rommet, da dette er baderom og vaskerom slått sammen etter byggetid.

Det er lite tilluft under dør, anbefaler et større spalte for tilluft.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder eldre rørdeler og stoppekran.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder eldre avløpsrør, som fra toalett.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer en halvparten av levetiden oppbrukt bak boligen mot terreng.

Fuktsikring mot garasje og synlig plast mot terreng er montert i 2019.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert bratt terreng med fall mot terrassen på øst siden av bygget. Det er

etablert en brønn, så det er inspeksjonsmuligheter

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder eldre avløpsrør, som fra toalett.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer en halvparten av levetiden oppbrukt bak boligen mot terreng.

Fuktsikring mot garasje og synlig plast mot terreng er montert i 2019.

Konsekvens/tiltak: Drenering må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

Terrengforhold

Det er registrert bratt terreng med fall mot terrassen på øst siden av bygget.

Konsekvens/tiltak: Vann fra terreng må overvåkes.

Da fallet mot terrasse ikke er sikret, må dette overvåkes så ikke trær, stein eller lignende faller ned.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot naboenhet og toalettrom.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon målinger eller sikring mot radon.

Det er registrert manglende håndløper og åpninger på over 10cm i rekkverk på innvendig trapp.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Forsikringssak, se over, ikke i mitt eie

Beskrivelse: Forsikringssak etter vannlekkasje på bad før jeg tok over bolig i 2017. Da ble nye gulvfliser lagt på bad, samt nytt laminatgulv i gang. Ingen slike forhold i mitt eie.

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

Ja

Firmanavn: Alf og Sønner AS, 2017

Beskrivelse: Oppgradering baderom: Nye baderomsplater og lagt nytt tak. Bytte av dusjkabinett (2022).

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Nyere type sluk. Se punkt over ift forsikrings sak i 2017. Dette var ikke i mitt eie.

5. 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

Firmanavn: Blikkenslager Tarald Jørgensen AS, 2026

Beskrivelse: Vært en mindre lekkasje i front av garasje. Utbedret av Blikkenslager Tarald Jørgensen AS i 2026.

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

Ja

Firmanavn: Jan-Erik Olsen Kjøkken og Glass AS, 2023

Beskrivelse: Alle vindusglass i boligen (foruten glass i verandadør i stue) er byttet sommeren 2023. Byttet til 2-lags energiglass. Nye hvite PVC lister (sider og topp) + ny hvit bunnskinne i aluminium.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Har hatt forekomst av maur en sommer. Sølvkre.

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

Ja

Firmanavn: Familiær faglært rørlegger og VVS ingeniør, 2017

Beskrivelse: Lagt nye pexslanger (rør i rør) fra kjøkken til bad og avløp.

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

Ja

Firmanavn: TLV AS, 2024

Beskrivelse: Fulgt service på varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: FRITHJOF JOHNSENS EFTF, 2021

Beskrivelse: Installasjon og montering av ny vedovn og piperør.

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

Ja

Firmanavn: El Installasjon Øystein Nilsen AS, 2018 og 2023; Elektroinstallatør Terje Jørgensen AS, 2022

Beskrivelse: Gjennomgått det elektriske anlegget. Montert spotter 2. etg, stikk, veggboкс mm. Montert spotter i 1. etg med dimmer + stikk. Alt elektrisk i garasje. Montering av sikringsskap, klargjort for EL-billader, lagt opp ny kurs til garasjen, stikk, utvendige spotter, lagt opp stikk til el. garasjeport.

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

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Bygget dobbel garasje med veranda over. Pergola på veranda. Oppført støttemur / natursteinsmur. Ny beplantning av hekk. Ny bod frittstående. Ny bod (i vegg) v/ inngangsparti. Opparbeidet ny plattning ved inngangsparti. Skillevegg mot nabo (2. etg) som del av verandaen over garasje. Erstattet vindu på kjøkken med ny verandadør (1,5).

30. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Tomannsboligen går over to plan og har en funksjonell og gjennomtenkt planløsning:

1. etasje:

Vindfang, entré, 2 soverom, bad/vaskerom, separat toalettrom og 2 boder.

2. etasje:

Romslig stue/spisestue, kjøkken og soverom.

Det er i tillegg oppført en nyere dobbel garasje på eiendommen, med kontor og bod på innsiden. Innredet med kontor og bod. Videre medfølger en frittstående utebod med gode lagringsmuligheter.

Standard

Denne tomannsboligen fremstår som noe helt utenom det vanlige, hvor en sjelden kombinasjon av kvaliteter gjør den til en av de mest attraktive i Kragerø. Boligen er betydelig oppgradert og holder en gjennomgående høy standard, med et moderne og lekkert uttrykk – her kan du i praksis flytte rett inn. Leiligheten er en endeenhet, noe som gir gode lysforhold og ekstra privatliv, samt gode parkeringsmuligheter.

Et særskilt høydepunkt ved eiendommen er den innholdsrike garasjebygningen som nåværende eier har oppført. Her får man en nyere dobbel garasje som er kledd og har innlagt strøm, i tillegg til integrert kontor og bod (merk: sistnevnte fremgår ikke av tegningene, se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse). Garasjen er utstyrt med automatisk portåpner, varmegjenvinnende ventilasjon samt installert

avfukter, noe som gir en komfort og standard utover det man normalt forventer – perfekt både for hobby, lagring eller hjemmekontor. Garasjen har i tillegg egen utvendig adkomstdør, som gir enkel tilgang uten å måtte åpne porten.

Et av eiendommens store trekkplastre er den imponerende verandaen på ca. 100 kvm. Denne er inngjerdet og skjermet, og byr på flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, med blant annet pergola og utekjøkken. Her kan man nyte gode solforhold langt utover kvelden. Kjøkkenets praktiske plassering med direkte tilknytning til verandaen gir en naturlig flyt mellom inne- og utearealer, og gjør det enkelt å håndtere både mat og drikke, samt legge til rette for hyggelige middager utendørs.

Boligen har et bruksareal på ca. 117 kvm, og sammen med den romslige uteplassen og den svært anvendelige garasjebygningen, fremstår dette som en sjelden mulighet. For deg som er på jakt etter en leilighet med det lille ekstra, er dette en bolig som virkelig bør oppleves.

Leiligheten går over to plan, med inngang i 1. etasje. Fra et hyggelig inngangsparti kommer du inn i et lysmalt vindfang og entré. Her er det lagt et pent belegg på gulv, og det er etablert fastmontert skoskap som gir en praktisk og ryddig løsning. I entréen finnes skyvedørsgarderobe med speilfronter samt en fin vedovn som bidrar til en lun atmosfære. Herfra er det videre adkomst til to romslige soverom, bod, bod/garderoberom, bad/vaskerom samt separat toalettrom.

Begge soverom i 1. etasje er gode og romslige, med laminat på gulv. Det ene soverommet har vegger med malte MDF-plater, mens det andre har slette, malte flater kombinert med en tapetsert fondvegg som skaper kontrast i rommet.

Badet er fra 2015, og ble ytterligere oppgradert i 2017. Dusjkabinettet ble skiftet i 2022. Rommet inneholder dusjkabinett og servant med skuffer, og fremstår som et funksjonelt og oppdatert baderom. Det er satt opp en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Her finner du varmtvannstank samt opplegg for vaskemaskin. Det separate toalettrommet inneholder toalett og servant med underskap. Her er det belegg på gulv og malte, glatte flater. Videre er det to boder innvendig i boligen, hvorav den ene i dag benyttes som garderoberom av nåværende eier. Begge bodene gir gode oppbevaringsmuligheter.

I 2. etasje finner du stue/spisestue, kjøkken med utgang til veranda og soverom.

Kjøkkenet har en nyere og stilren innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kombinert kjølfrys med vann og isbitfunksjon medfølger. Innredningen har delvis integrert belysning som gir en fin effekt. Veggene er malt i en moderne grønnfarge, og det er downlights i himling. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, som gir en god romfølelse og sosial

planløsning. Herfra er det utgang til en stor, skjermet veranda med nord- og vestvendt orientering og gode solforhold fra formiddag til kveld.

Stuen fremstår lys og romslig med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Her er det utgang til vestvendt veranda med markise. Det er installert varmepumpe som bidrar til god komfort gjennom hele året. Rommet har malte MDF-plater på vegger og i himling, samt downlights. Hovedsoverommet er malt i lyse toner kombinert med en mørkere kontrastvegg. Rommet fremstår romslig med god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Stue, kjøkken og soverom har gjennomgående laminatgulv som binder etasjen fint sammen.

Innbo og løsøre

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

Innredning i garasje medfølger ikke.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort i leiligheten av nåværende eier:

- Oppgradert alle overflater i boligen
- Nytt kjøkken
- Oppgradert bad
- Installert varmepumpe
- Spotter i himling samt spotter utvendig i himling over garasjeport
- Ny trapp
- Ny vedovn
- Anlagt natursteinsmur
- Etablert hekk og blomsterbed
- Oppført bod
- Støpt garasjesåle og oppført dobbel garasjemed dobbel elektrisk port
- Klargjort for elbillading i garasje
- Varmegjenvinnende ventilasjon i garasje
- Installert avfukter i garasje
- Oppført veranda og pergola

I tillegg har borettslaget skiftet alle vindusglass i boligen (foruten glass i verandadør i stue) sommeren 2023. Byttet til 2-lags energiglass. Nye hvite PVC lister (sider og topp)

+ ny hvit bunnskinne i aluminium. Taket er byttet september 2021, utført av Ganitt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen, og Altibox Flex M kr. 499,- er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Parkering i dobbel garasje samt flere biloppstillingsplasser i oppkjørsel foran garasjen. Det er i tillegg flere gjesteparkeringsplasser for borettslaget i umiddelbar nærhet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring , polisenummer SP588080

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 tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten har en nyere og stilren vedovn plassert i entreen, samt varmepumpe i stue. Det er varmekabler på bad. I garasjen er det installert varmegjenvinnende ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket utgjorde 19125 kWh i 2025 i følge eier.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

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 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

149 726 (Andel av fellesgjeld)

3 399 726 (Pris inkl. fellesgjeld)

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)

3 408 016 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 416 916 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 419 716 (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 596 335 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 385 339 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.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av TV/internettpakke.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Borettslagets felleskostnader dekker betaling av en evt. fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, Altibox flex M kr. 499,-, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 766

Andel Fellesgjeld

Kr 149 726

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 212

Rentekost. fellesgjeld

Kr 790

Andel fellesformue

Kr 55 609

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blåveisdalen II Borettslag;

Organisasjonsnummer

851067752

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget Blåveisdalen II er tilknyttet KBBLog består av 6 leiligheter fordelt på 3 stk vertikaldelte 2-mannsboliger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 2051

Långiver: Sparebanken Sør

Rentebetingelser: 5,4% pr. 19.03.26

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen kort for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er

avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett 6 900 kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Det er etter revidert regnskap for årsslutt 31.12.25 og i budsjetter for 2026 ikke budsjettert med økte felleskostnader da denne på nåværende tidspunkt anses å være dekkende for brl sine løpende kostander.

Styret og generalforsamlingen er ikke kjent med endringer i nærliggende fremtid som ville medført økte kostnader. Siste GF møte avholdt april 2026.

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i prospekt.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Husordensreglene inneholder blant annet generelle ordensregler, regler om ro i leiligheten, vedlikehold, søppelhåndtering og brannvern. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I husordensreglene står det at det er tillatt å holde ett dyr. Dyret får ikke være til sjenanse for andre borettslavere. Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom. Husdyrhold må søkes borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 990 i Kragerø kommune. Andelsnr. 6 i Blåveisdalen II Borettslag; med orgnr. 851067752

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/990:

11.07.1979 - Dokumentnr: 2271 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,631

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FESTERETT FOR BESTANDIG

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

Dette er festekontrakten mellom Peter Georg Dahl og Blåveisdalen III borettslag. Se mer informasjon under punktet "tomt". Festekontrakten ligger vedlagt i prospekt.

23.02.1978 - Dokumentnr: 549 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:12 Bnr:983

Dette er målebrevet over felles festet tomt for borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på den opprinnelige tomannsboligen oppført i 1989, men det foreligger midlertidig brukstillatelse. Følgende arbeider gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest i 1979:

- Feieluke for nærme brennbart materiale og for høyt montert.

Megler kjenner ikke til og har heller ikke kontrollert om forholdet over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse, da det er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger fra Kragerø kommune fra 1979. Tegningene stemmer godt med dagens løsning, det er dog noen endringer hva gjelder innvendig planløsning samt et avvik hva gjelder fasade øst. På fasade mot øst er det satt inn en verandadør i stedet for vindu. Når det gjelder planløsning er kjøkkenet er åpnet opp mot stue, med halvvegger og deler vegger er fjernet. Vaskerom og bad er slått sammen til ett stort baderom, og oppbevaring og matbod er slått sammen til bod/garderobe.

Det foreligger tegninger av nyere dobbel garasje med veranda og frittstående utebod fra 2020. Tegningene stemmer med dagens løsning, med unntak av at kontor og bod bak garasjen ikke fremkommer av tegningene. Her er det satt opp en lettvegg, og dette kan enkelt tilbakeføres om nødvendig. Ny eier overtar uansett ansvar og risiko, evt. kostnader forbundet med dette. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger ferdigattest datert 26.11.2024 for garasje med veranda og frittstående utebod. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.1979.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunens arealdelplan vist til boligbebyggelse. Kopi av kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse 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.

Kontraktsgrunnlag

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 deknings salg 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 retts hjelpsforsikring 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

29.04.2026

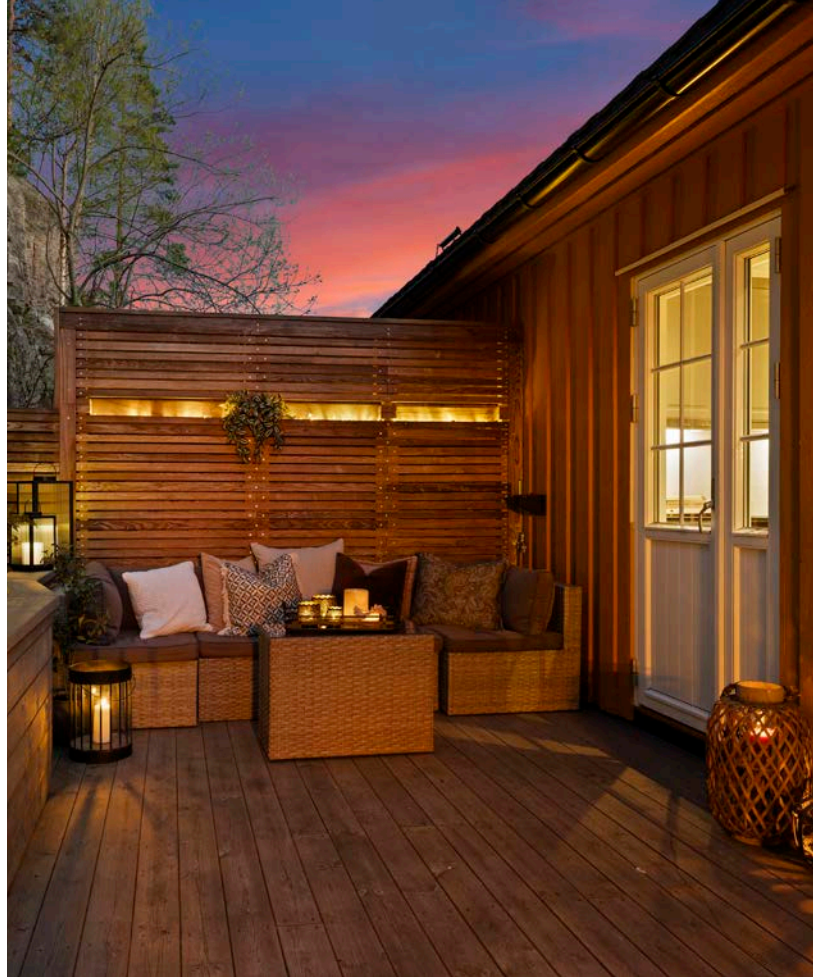
**Oppgradert tomannsbolig med
100 kvm veranda, kveldssol og
dobbel garasje.**

Denne tomannsboligen fremstår som noe helt utenom det vanlige, hvor en sjelden kombinasjon av kvaliteter gjør den til en av de mest attraktive i Kragerø.

Boligen er betydelig oppgradert og holder en gjennomgående høy standard, med et moderne og lekkert uttrykk – her kan du i praksis flytte rett inn.

Leiligheten er en endeenhet, noe som gir gode lysforhold og ekstra privatliv, samt gode parkeringsmuligheter.





Et av eiendommens store trekkplastre er den imponerende verandaen på ca. 100 kvm. Denne er inngjerdet og skjermet, og byr på flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, med blant annet pergola og utekjøkken.



Her kan du nyte gode solforhold langt utover kvelden. Kjøkkenets praktiske plassering med direkte tilknytning til verandaen gir en naturlig flyt mellom inne- og utearealer, og gjør det enkelt å håndtere både mat og drikke, samt legge til rette for hyggelige middager utendørs.

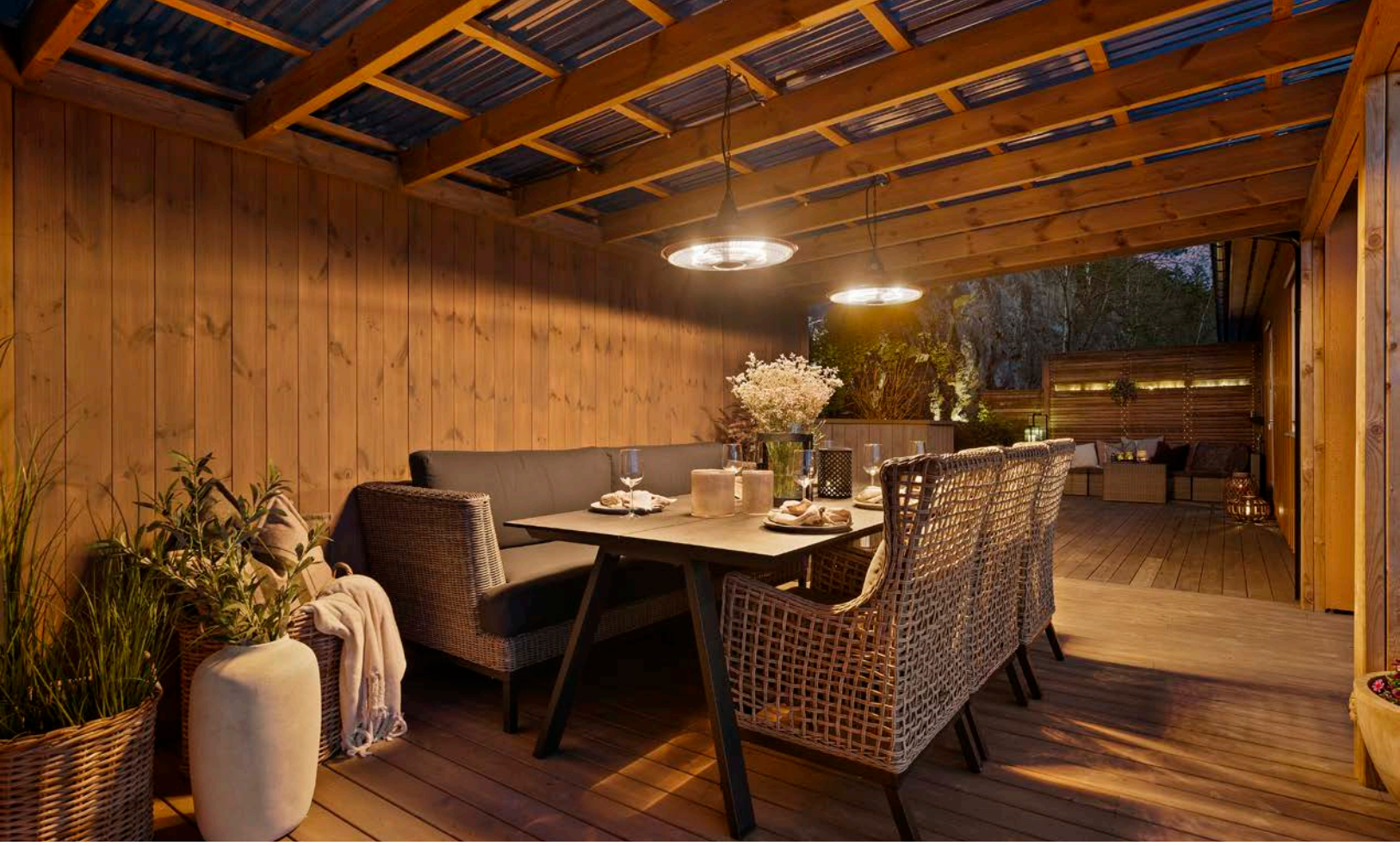


Den romslige verandaen gir en opplevelse av utvidet bruksareal og sømløs overgang mellom inne- og uteområder.

Verandaen ble bygget i forbindelse med oppføring av garasje i 2021.

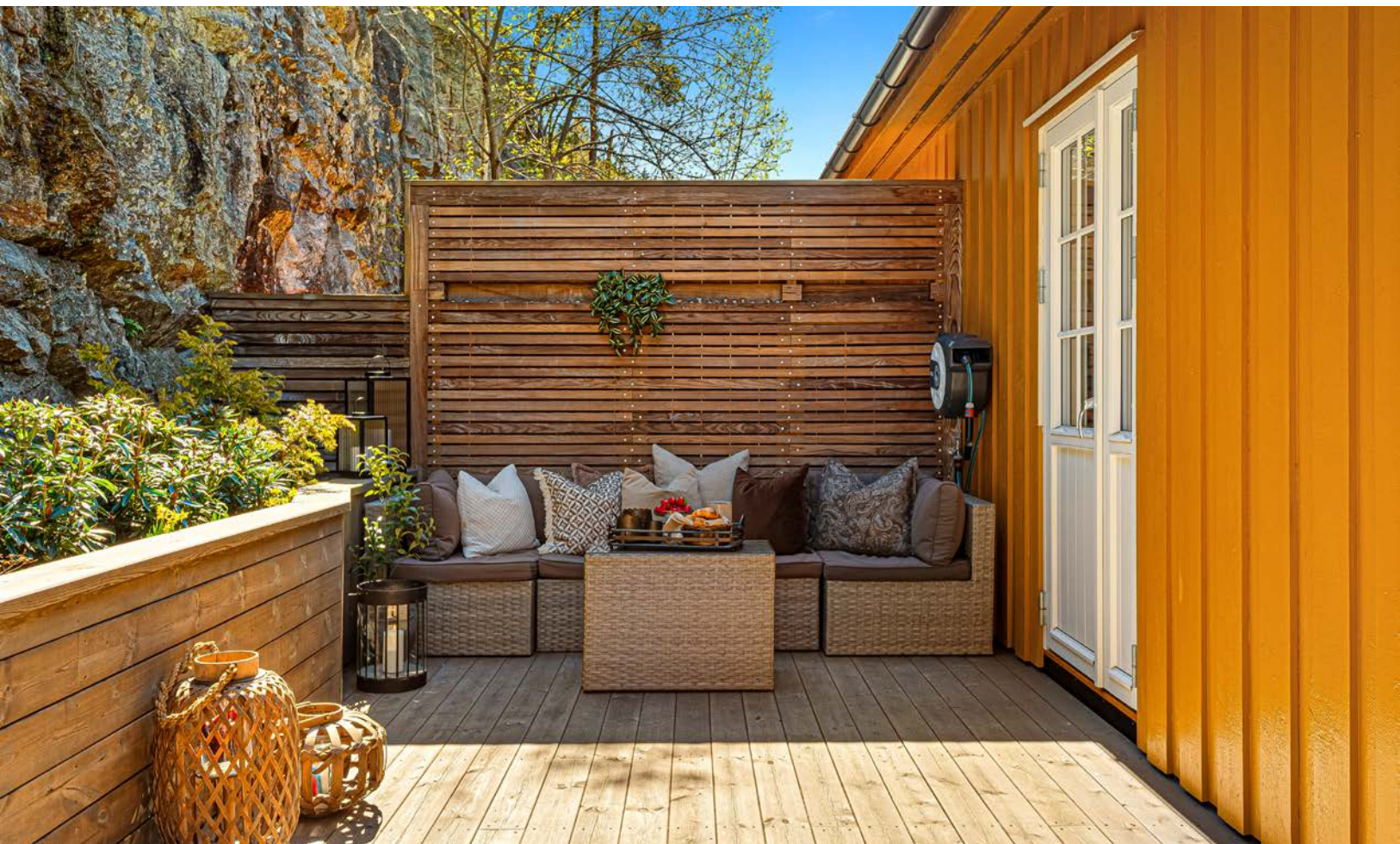








Verandaens plassering i direkte tilknytning til kjøkkenet gir en sømløs og svært praktisk flyt mellom inne- og uteområder, og gjør området like velegnet til sosiale sammenkomster som til den enkle, hverdagslige middagen utendørs



Kjøkkenet har en nyere og stilren innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kombinert kjøll/frys med vann og isbitfunksjon medfølger.



Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, som gir en god romfølelse og sosial planløsning.







Stuen fremstår lys og romslig med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Her er det utgang til vestvendt veranda med markise.

Det er installert varmepumpe som bidrar til god komfort gjennom hele året.



Alle overflater i boligen er oppgradert, det er i tillegg lagt spotter himling, montert nytt kjøkken og satt inn ny trapp - for å nevne noe!

Stue, kjøkken og soverom har gjennomgående laminatgulv som binder etasjen fint sammen.





Hovedsoverommet er malt i lyse toner kombinert med en mørkere kontrastvegg.



Rommet fremstår romslig med god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Stue, kjøkken og soverom har gjennomgående laminatgulv som binder etasjen fint sammen.





I entréen finnes skyvedørgarderobe med speilfronter samt en fin vedovn som bidrar til en lun atmosfære.



Lysmalt vindfang og entré.
Her er det lagt et pent belegg på gulv, og det er etablert fastmontert skoskap som gir en praktisk og ryddig løsning.



Begge soverom i 1. etasje er gode og romslige, med laminat på gulv.



Det ene soverommet har vegger med malte MDF-plater, mens det andre har slette, malte flater kombinert med en tapetsert fondvegg som skaper kontrast i rommet.



Videre i 1. etasje er det 2 boder innvendig i boligen, hvorav den ene i dag benyttes som garderobesrom av nåværende eier.



Badet er fra 2015, og ble ytterligere oppgradert i 2017. Dusjkabinettet ble skiftet i 2022.

Rommet inneholder dusjkabinett og servant med skuffer, og fremstår som et funksjonelt og oppdatert baderom.

Det er satt opp en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Her finner du varmtvannstank samt opplegg for vaskemaskin.





Det separate toalettrommet inneholder toalett og servant med underskap.

Uteområdet ved inngangspartiet på vestsiden består av en terrasse samt en skjermet og barnevennlig gressplen omkranset av hekk.

Området oppleves privat og trygt, og er tilrettelagt for lek med blant annet sandkasse. Fra stuen er det utgang til en veranda på vestsiden, utstyrt med markise som gir gode sol- og skjermingsforhold.



Et særskilt høydepunkt ved eiendommen er den innholdsrike og nyere garasjebygningen som nåværende eier har oppført.

Garasjen er utstyrt med automatisk portåpner, varmegjenvinnende ventilasjon samt installert avfukter, noe som gir en komfort og standard utover det man normalt forventer – perfekt både for hobby, lagring eller hjemmekontor.

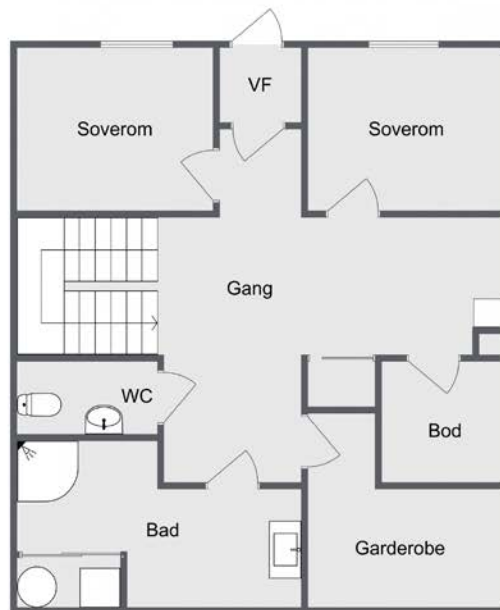


Her får man en nyere dobbel garasje som er kledd og har innlagt strøm, i tillegg til integrert kontor og bod (merk: sistnevnte fremgår ikke av tegningene, se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse).



Blåveisdalen 12B

1. Etasje

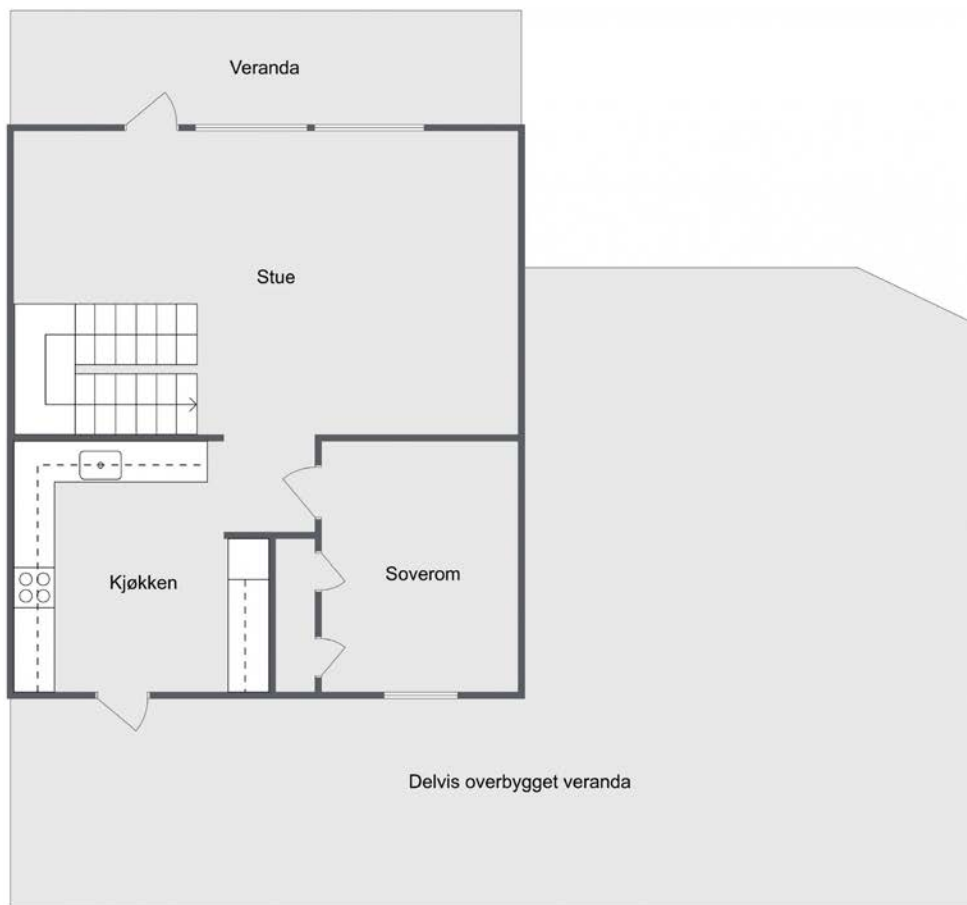


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Blåveisdalen 12B

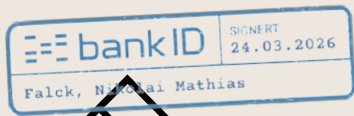
2. Etasje



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



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

Nikolai Mathias Falck

Boligen

Blåveisdalen 12B
3772 KRAGERØ

4014-12/990/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Forsikringssak etter vannlekkasje på bad før jeg tok over bolig i 2017. Da ble nye gulvfliser lagt på bad, samt nytt laminatgulv i gang.

Ingen slike forhold i mitt eie.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Forsikringssak, se over, ikke i mitt eie

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over. Ikke i mitt eie

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Alf og Sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering boderom: Nye baderomsplater og lagt nytt tak. Bytte av dusjkabinett (2022)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nyere type sluk. Se punkt over ift forsikringssak i 2017. Dette var ikke i mitt eie.

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

Vært en mindre lekkasje i front av garasje. Utbedret av Blikkenslager Tarald Jørgensen AS i 2026.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: Blikkenslager Tarald Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Sveiset på sprutkant.

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

♦ **Ja**

Alle vindusglass i boligen (foruten glass i verandadør i stue) er byttet sommeren 2023. Byttet til 2-lags energiglass. Nye hvite PVC lister (sider og topp) + ny hvit bunnskinne i aluminium.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Jan -Erik Olsen Kjøkken og Glass AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vindusglass i boligen (foruten glass i verandadør i stue) er byttet sommeren 2023. Byttet til 2-lags energiglass. Nye hvite PVC lister (sider og topp) + ny hvit bunnskinne i aluminium.

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 vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Har hatt forekomst av maur en sommer.

Sølvkre

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut mauråte

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Utført av familiær faglært rørlegger og VVS ingeniør.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye pexslanger (rør i rør) fra kjøkken til bad og avløp.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: TLV AS

Beskrivelse av arbeidet: Fulgt service på varmpumpe

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: FRITHJOF JOHNSENS EFTF

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon og montering av ny vedovn og piperør

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: El Installasjon Øystein Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgått det elektriske anlegget. Montert spotter 2. etg, stikk, veggboks mm.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: El Installasjon Øystein Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter i 1. etg med dimmer + stikk

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektroinstallatør Terje Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk i garasje. Montering av sikringsskap, klargjort for EL-billader, lagt opp ny kurs til garasjen, stikk, utvendige spotter, lagt opp stikk til el. garasjeport

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**

Bygget dobbel garasje med veranda over
Pergola på veranda
Oppført støttemur / natursteinsmur
Ny beplantning av hekk
Ny bod frittstående
Ny bod (i vegg) v/ inngangsparti
Opparbeidet ny platting ved inngangsparti
Skillevegg mot nabo (2. etg) som del av verandaen over garasje
Erstattet vindu på kjøkken med ny verandadør (1,5)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Se over

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. kilowattime (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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåveisdalen 12B , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 990

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20917-1502

Referansenummer: IA3596

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Ramberg Takst ble kontaktet av Nickolai Mathias Falck for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av vertikaldelt tomannsbolig med adresse Blåveisdalen 12B i Kragerø kommune.

Det er overskyet og regn på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at denne enheten er en del av et sameie/borettslag, bygningselementene er vurdert, men utenom innvendige forhold viser en til sameiet når det kommer til vedlikehold og utbedringer.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, ytterdører, ventilasjon badrom, toalettrom, vannrør, avløpsrør, drenering og terrengforhold.

Kommentar under HMS er gitt til: radon og innvendig trapp.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp vertikaldelt tomannsbolig.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av plater med tre panel profil og malte flater. Himling har overflater av himlingsplater og trepanel/PDF.

I garasje er det epoxymaling på gulv, slette vegger og tak.

De fleste overflater er skiftet eller renovert i 2018.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredør med glassfelt.

VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 2010. Dokumentasjon: dokumentasjon fremvist.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel/mdf.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på badrom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplater med enkel vask i stål.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Avsatt plass til kjøleskap.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom.

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av malte flater.

Himling har overflate av trepanel/mdf.

Toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av forkrommet rør og rør-i-rør mot kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringssskap med automatsikringer og fjernavslusser.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon målinger eller sikring mot radon.

Det er registrert manglende håndløper og åpninger på over 10cm i rekkverk på innvendig trapp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

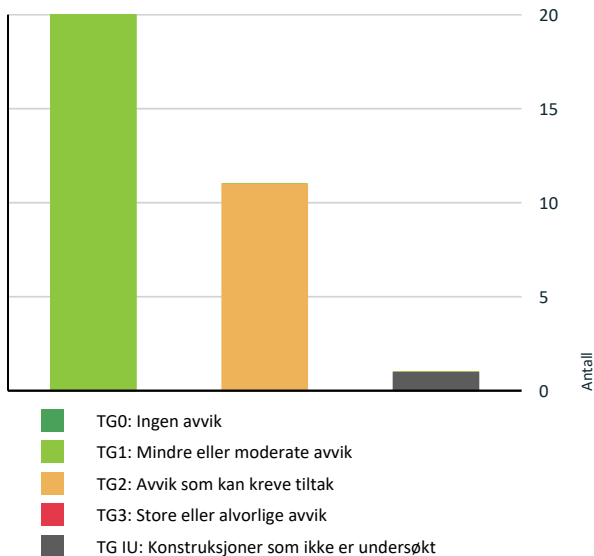
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- 1 etasje: Kjøkken er åpnet opp, med halvvegger og deler av vegger fjernet. Terrassedør mot øst mangler på tegning.
- Underetasje: Vaskerom og bad slått sammen til et stor badrom. Oppbevaring og matbod slått sammen til garderobe.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av verikaldelt tomannsbolig beliggende på Gnr: 12 Bnr: 990 med adresse Blåveisdalen 12B i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Baderomsgulv og sluk skiftet i 2015.
2018	Modernisering	Kjøkken skiftet i 2018.
2018	Modernisering	Overflater stedvis utbedret og skiftet i 2018.
2018	Modernisering	EI-anlegg skiftet i 2018, det er ikke skiftet hele veien, det er stedvis eldre stikk og ledninger.
2019	Modernisering	Våtromsplater og himling skiftet i 2019 på baderom.
2021	Modernisering	Garasje bygd på i 2021.
2021	Modernisering	Taktekking skiftet i 2021.
2023	Modernisering	Nytt dusjkabinett montert på baderom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av plater med taksteinsprofil.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er skiftet, undertak er originalt.
Ny duk, sløyfer, lekter og takplater skiftet i 2021.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert alder, værslitasje og stedvis noe mykt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utskiftninger etter behov nærmer seg.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis noe misfarge på undertak, dette er et tegn på kondensering mot undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

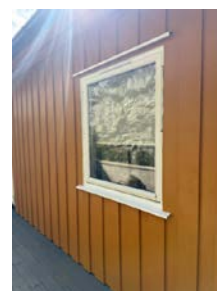
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Glasser skiftet i 2023.

Normal slitasje på treverk jamfør med alder.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassedør mot vest og ytterdør mot terreng bak garasje.

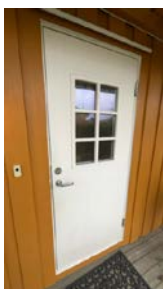
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold.

Utskiftning av terrassedør mot vest nærmer seg.



Inngangsdør.



Ytterdør.



Utsnitt terrassedør.



Terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og rekker i tre.

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av plater med tre panel profil og malte flater.

Himling har overflater av himlingsplater og trepanel/PDF.

I garasje er det epoxymaling på gulv, slette vegger og tak.

De fleste overflater er skiftet eller renovert i 2018.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn ligger på støpt såle.

Tilstandsrapport

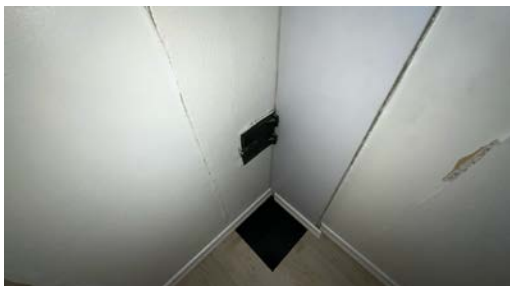


Høydeforskjeller kontrollert.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med ildsted lokalisert i gang.
Feieluke lokalisert i bod.



Feieluke.



Ildsted.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er garderobe og baderom.

Det er utført hulltaking i garderobe og det er ikke påvist unormale fuktindikasjoner.

Med tanke på alder må rom under terreng overvåkes, det kan oppstå uforutsette avvik i rom under terreng.



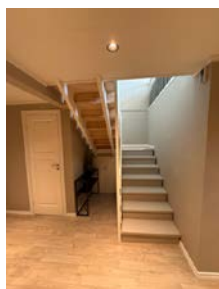
Hulltaking.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredør med glassfelt.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 2010. Dokumentasjon: fremvist dokumentasjon på arbeid utført.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel/mdf.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel/mdf.

Årstall: 2019



Utsnitt vegg og himling.

UNDERETASJE > BAD

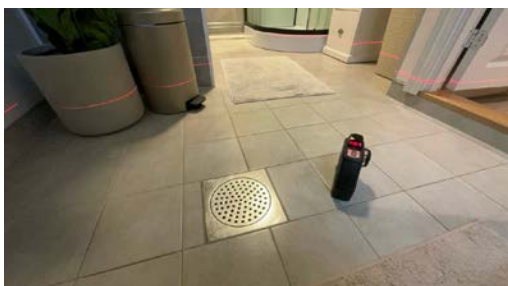
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot sluk og oppkant.

Årstall: 2015



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015



Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom. Dusjkabinett skiftet i 2023.

Årstall: 2019



Dusjkabinett.



Opplegg vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert 2 avtrekk i rommet, da dette er baderom og vaskerom slått sammen etter byggetid. Det er lite tilluft under dør, anbefaler et større spalte for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot naboenhet og toalettrom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplater med enkel vask i stål.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Avsatt plass til kjøleskap.

Årstall: 2018



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av malte flater.

Himling har overflate av trepanel/mdf.

Toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av forkrommet rør og rør-i-rør mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder eldre rørdeler og stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør fornyet mot kjøkken i 2018 og i baderomsgulv i 2015.

Det er stedvis eldre plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder eldre avløpsrør, som fra toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavelser.

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.

2018 Det meste av el-anlegget er oppdatert i 2018, det er stedvis noe eldre ledninger og stikk.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på manglende dokumentasjon, spotter montert mot kald sone og stedvis eldre deler så anbefales det en kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert fuktsperre mot terreng, drensør i plast og naturlig drenering på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Mer en halvparten av levetiden oppbrukt bak boligen mot terreng.

Fuktsikring mot garasje og synlig plast mot terreng er montert i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Drenering må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.



Utsnitt fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på støpt såle i betong og grunnmur i leca og betong.

Det er ikke registrert utsig, store sprekker eller nedbøyninger, normal slitasje jamfør med alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.



Forstøtningsmur i naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert bratt terreng med fall mot terrassen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bratt terreng med fall mot terrassen på øst siden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann fra terreng må overvåkes.

Da fallet mot terrasse ikke er sikret, må dette overvåkes så ikke trær, stein eller lignende faller ned.

Det er etablert en brønn, så det er inspeksjonsmuligheter.



Fall på terreng mot terrasse.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør i jern og utvendig avløpsrør i plast fra byggeår.
Materiale er antatt utfra synlige deler og alder.

Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon målinger eller sikring mot radon.

Det er registrert manglende håndløper og åpninger på over 10cm i rekkverk på innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

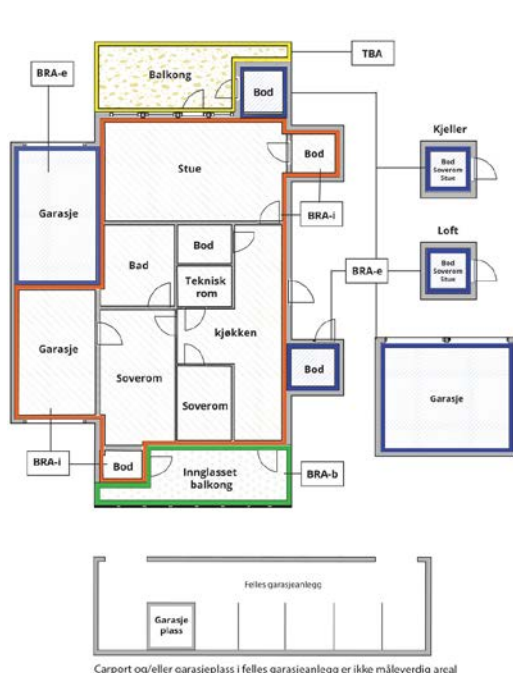
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	57	47		104	16
1 etasje	60			60	106
SUM	117	47			122
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, garderobe, toalettrom, bad	Garasje, bod 2, bod 3	
1 etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser i tre rundt boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1 etasje: Kjøkken er åpnet opp, med halvvegger og deler av vegger fjernet. Terrassedør mot øst mangler på tegning.
Underetasje: Vaskerom og bad slått sammen til et stor baderom. Oppbevaring og matbod slått sammen til garderobe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod		Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Nicolai Mathias Falck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	990		0	1590.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåveisdalen 12B

Hjemmelshaver

Dahl Peter George, Blåveisdalen li Borettslag

Kommentar

Areal gjelder for sameiet.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
851067752		Kragerø Bolig- og Byggelag.	Falck Nikolai Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Årsregnskap

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

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det overskyet og regn. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsejnsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp vertikaldelt tomannsbolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på støpt såle i betong.

Bod er en byggesett bod med resiverk i tre, saltak i tre med takpapp og ytterdør i tre.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.

Normal vedlikehold må beregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.04.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	28.04.2026	
3	29.04.2026	
4	30.04.2026	
5	30.04.2026	
6	30.04.2026	
7	30.04.2026	
8	30.04.2026	
9	30.04.2026	

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.

Skadegjører: 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.

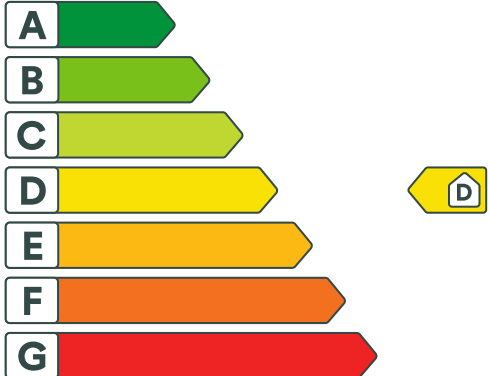
Andre bilder




Utsnitt garasje.




Adresse Blåveisdalen 12B, 3772 KRAGERØ	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288241
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165350863
Gårdsnummer 12	Bruksnummer 990
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






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 1979	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 119,0 m²	Oppvarmet bruksareal 119,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk 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
216,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 213,82 kWh/m²	Totalt levert pr. år 27 237 kWh
---	---



Blåveisdalen 12B, 3772 KRAGERØ



Detaljering

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



Blåveisdalen 12B, 3772 KRAGERØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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>

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.

VEDTEKTER

for **Blåveisdalen II** borettslag org. Nr. 851 067 752

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. mai 1979, sist endret den 15.06.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kragerø kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Kragerø Bolig- og Byggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner **100,-**

- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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) Nekte 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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 brukeren 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.

(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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning 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.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også følgende:

8B- Garasje med ovenpåliggende veranda med byggeår 2005, og nytt tilbygg med byggeår 2018.

10A- Bu på baksiden, bod på enden mot 8B med ovenpåliggende veranda, og carport. 10B- Garasje og bu på baksiden. 12A- Garasje og bu på baksiden. Med unntak av 8A- Bu på baksiden. 12B- Bod på framsiden og vedbod på framsiden disse fortsetter laget å vedlikeholde som tidligere.

Utvendig badebasseng, boblekar, plattinger og lignende er andelseiers ansvar. Skader/følgeskader som påføres borettslaget ved nevnte installasjoner, er andelseiers hele og fulle ansvar.

Alle kan gjøre enkle tiltak selv, men ved søknadspiktlige tiltak gjeldende EL skal det alltid foreligge en samsvarserklæring og ved tiltak gjeldende VVS skal det foreligge en produktokumentasjon.

Tiltak som utføres uten dette og som får følger for andelseier ved utførelse eller senere, risikerer en avkortning i et forsikringsoppgjør. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelt merkostnader. Dokumentasjonen skal sendes som kopi til styret og følge boligen ved evt. salg. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygningen 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.



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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 overlatning 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven 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 borettslagsloven 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

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Budsjett 2026 for BLÅVEISDALEN II BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	235,080.00
3621	Altibox	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Altibox + 3 %	37,006.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-9,480.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	56,880.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	15,264.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-2,544.00
3690	ANDRE INNTEKTER	Bruk av oppsparte midler iht. styrevedtak 20.11.2025	42,415.00
8050	RENTEINNTEKTER		173.00
Sum inntekter			374,794.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 28008738612 - Avdrag	14,794.00
5300	STYREHONORAR		6,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	846.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG	6 boenheter a kr 10.000	60,000.00
6700	REVISJON		7,141.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR		20,637.00
6950	KABEL-TV		37,006.00
7440	KONTINGENT NBBL		348.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET		2,100.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI		47,617.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		268.00
7750	FESTEAVGIFT		10,315.00
7751	EIENDOMSSKATT		18,014.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		103,821.00
7770	BANKGEBYR		3,703.00
7790	ANDRE KOSTNADER		2,000.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28008738612 - Gebyr	300.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28008738612 - Rente	39,884.00
Sum			374,794.00
kostnader			

Resultat

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

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	14,794.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-14,794.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

374,794.00

Budsjetterte kostnader

374,794.00

Budsjettert resultat

0.00

26. Blåveisdalen II Brl.

Styremøte 20.11.2025

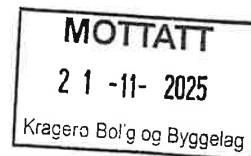
Tilstede: Anlaug Bomann, Finn Jensen og Harald Minde

Vi har behandlet forslag til budsjett: Vi har blitt enige om at underskuddet i budsjettet på kroner 42415 dekkes inn av våre sparepenger, slik at felleskostnad ikke øker.

Underskrift: Anlaug Bomann

Underskrift: Finn E. Jensen

Underskrift: Harald Minde



RESULTATREGNSKAP 26 BLÅVEISDALEN II BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		295 200	246 018
Andre leieinntekter		0	0
Inntekt fellesvaskeri		0	0
Sum inntekter		295 200	246 018
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	6 465	5 704
Revisjonshonorar	3	6 674	6 237
Vedlikehold	4	259	0
Forretningsførerhonorar		19 920	19 398
Kabel-tv		202	6 670
Forsikring		45 615	40 145
Kommunale avgifter		126 079	119 935
Festeavgifter		10 315	10 315
Kontigent KBBL/NBBL		2 471	2 448
Andre driftsutgifter		5 321	4 819
Sum driftskostnader		223 321	215 671
Driftsresultat		71 879	30 347
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		3 910	5 646
Rentekostnad		44 342	48 853
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-40 432	-43 207
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		31 448	-12 860
Overføringer			
Overført til annen egenkapital	6	31 448	-12 860

BALANSE BLÅVEISDALEN II BORETTSLAG 2025 org nr: 851 067 752

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 8	1 799 962	1 799 962
Sum varige driftsmidler		1 799 962	1 799 962
Sum anleggsmidler		1 799 962	1 799 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 267	0
Andre fordringer		499	0
Sum fordringer		4 766	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		317 859	312 015
Sum bankinnskudd		317 859	312 015
Sum omløpsmidler		322 625	312 015
SUM EIENDELER		2 122 587	2 111 977

BALANSE BLÅVEISDALEN II BORETTSLAG 2025 org nr: 851 067 752

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		600	600
Egenkapital fra IN	6	159 599	159 599
Opptjent egenkapital	6	605 191	573 743
Sum egenkapital		765 390	733 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	748 631	769 248
Borettsinnskudd	8	606 000	606 000
Sum langsiktig gjeld		1 354 631	1 375 248
Kortsiktig gjeld			
Skyldig off. myndigheter		2 031	2 136
Påløpne renter		536	651
Sum kortsiktig gjeld		2 567	2 787
Sum gjeld		1 357 198	1 378 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 122 587	2 111 977

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 26.02.26

Annlaug Bomann
Annlaug Helga Bomann
Leder

Finn Egil Jensen
Finn Egil Jensen
Nestleder

Harald Minde
Harald Minde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

	2025	2024
A. Disponible midler	309 228	341 184
B. Endringer disponible midler		
Resultat	31 448	-12 860
Avdrag langsiktig gjeld	-20 617	-19 096
B. Endringer disponible midler	10 831	-31 956
C. Disponible midler UB	320 058	309 228
Omløpsmidler	322 625	312 015
- Kortsiktig gjeld	2 567	2 787
= Disponible midler	320 058	309 228

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5300 STYREHONORAR	5 666	5 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	799	704
Sum	6 465	5 704

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 REVISJON	6 674	6 237
Sum	6 674	6 237

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	259	0
Sum	259	0

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

Noter

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 799 962
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 799 962
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 799 962
Anskaffelsesår :	1979
Antatt levetid i år :	

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

Note 6 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	600	600
Opptjent egenkapital pr 01.01	573 743	586 603
Innbetalt IN pr. 01.01	159 599	159 599
Årets resultat	31 448	-12 860
Sum egenkapital pr 31.12	765 390	733 942

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	28008738612
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	769 248
Avdrag i perioden:	20 617
Lånesaldo 31.12:	748 631
Saldo 5 år frem i tid:	669 585
Andelssaldo 01.01:	153 850
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	4 123
Andelssaldo 31.12:	149 726
Sum pantegjeld for lån:	898 357

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008738612	5	149 726	748 630

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	748 631	769 248
Borettsinnskudd	606 000	606 000
Sum	1 354 631	1 375 248
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	1 799 962	1 799 962
Sum	1 799 962	1 799 962

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.

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 149.726, tilsvarende 19,56%.

Til generalforsamlingen i Blåveisdalen II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåveisdalen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 regnskapsskikk 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 avvike 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

2

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 regnskapsestimaterne 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, 20. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: 5LSS9-KWGT5-NU91 7-XNP6Y-TZXIV-945N1

RAPPORT FRA STYRET 2025 FOR BORETTSLAGET 26. BLÅVEISDALEN II

Blåveisdalen II borettslags virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borett.

Styret har i perioden fra sist generalforsamling den 03.04.2025 bestått av følgende:

Leder:	Anlaug Bomann
Nestleder:	Finn Jensen
Styremedlem:	Harald Minde
Varamedlem:	Lillian Gundersen og Nickolai Falck
Forretningsførersel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisjon:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 4 styremøter og protokollført saker.

Som viktige saker kan nevnes:

A

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 10 831. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 320 058 som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2026 er vedtatt uten økning i månedlige felleskostnader.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.

Leder får kr 5.000 i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr 1.000 i honorar pr. år (styreperiode).

Antall boliger omsatt i 2025: 0

Kragerø 26/02 - 2026

Anlaug Bomann
Styret

Lillian H. Gundersen
Kim E. Jensen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L Blåveiskolen II

Kragerø, den 16.04 2026 kl. 1830

Møtet ble åpnet og ledet av Reiden

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 4 stemmeberettigede andelseiere. Fullmakter: 0

b. Valg av møtesekretær

~~Ragna og Harald~~ Cathrine ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Ragna Harald ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsrapport fra styret 2025.

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet Reiden leste opp, alle kommenterte ved enke.

Vedtak. Styrets årsrapport for 2025 ble godkjent: enstemmig / ___ mot ___ stemmer

Sak 3. Årsregnskap for 2025.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet

Reiden, alle var enige

Vedtak. Årsregnskapet for 2025 ble godkjent: enstemmig / ___ mot ___ stemmer

Sak. 4. Valg. Styret for kommende periode består av:

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder Anlaug Boman valgt for 2 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Styremedlem... Finn Jensen valgt for 1 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Styremedlem... Harald Minde valgt for 2 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Styremedlem..... valgt for år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Styremedlem..... valgt for år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Varamedlem..... William Gundersen valgt for 1 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Varamedlem..... Ragne Jensen valgt for 1 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Valgkomite.og

Sak. 5. Godtgjøring til styret. Det ble vedtatt følgende: enstemmig / ___ mot ___ stemmer

Leder får kr. 5.000 i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

Finn Jensen : 1000 kr

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 10.06.26 kl.17:30

1 delegert pr. 7. andelseier.

Ragne Jensen

Sak. 7. Innkomne saker.

a) Forslag fra styre om endring av revisor ble fremlagt og diskutert.

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

«TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS (org.nr. 935 726 883) 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til

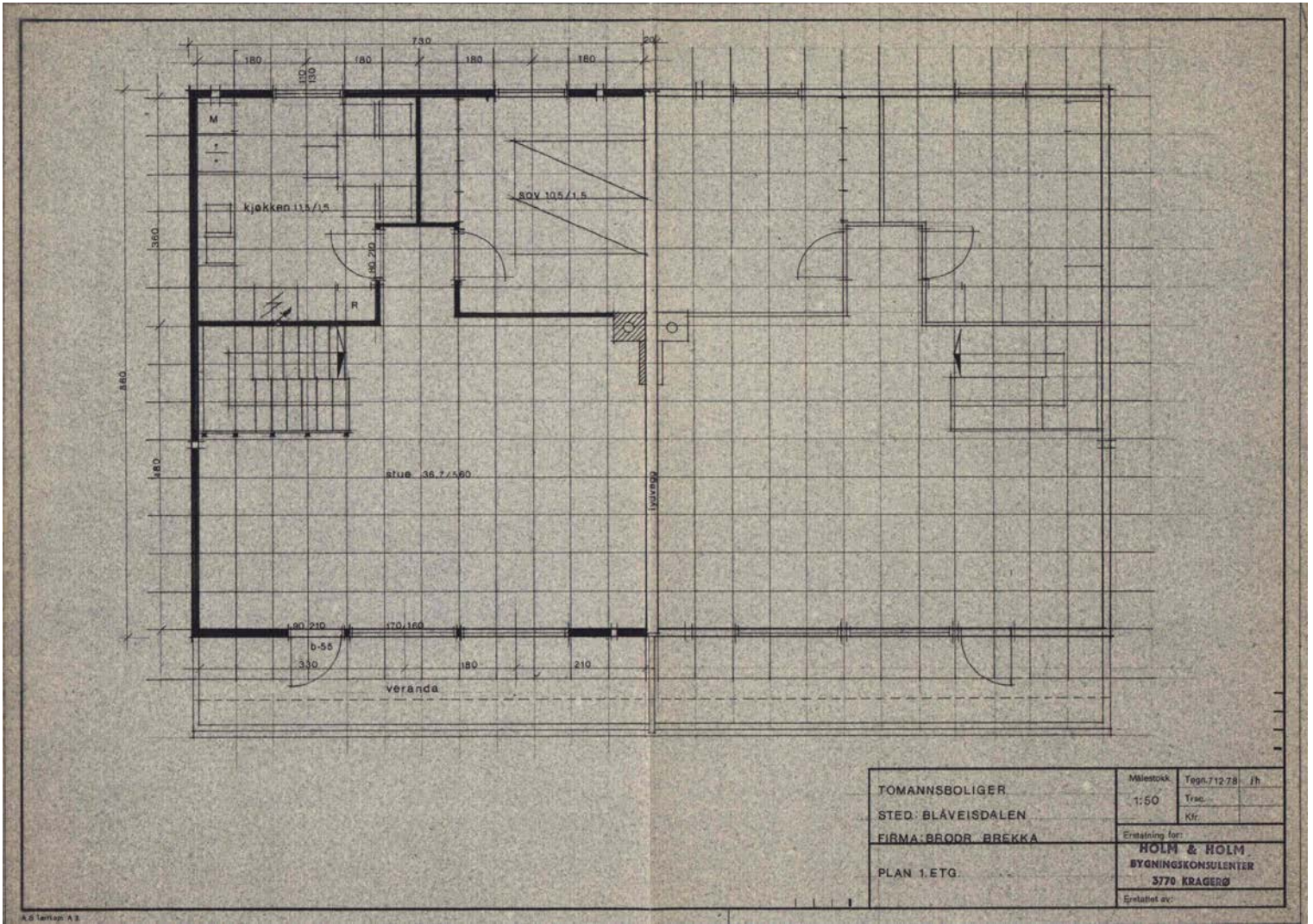
hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.»

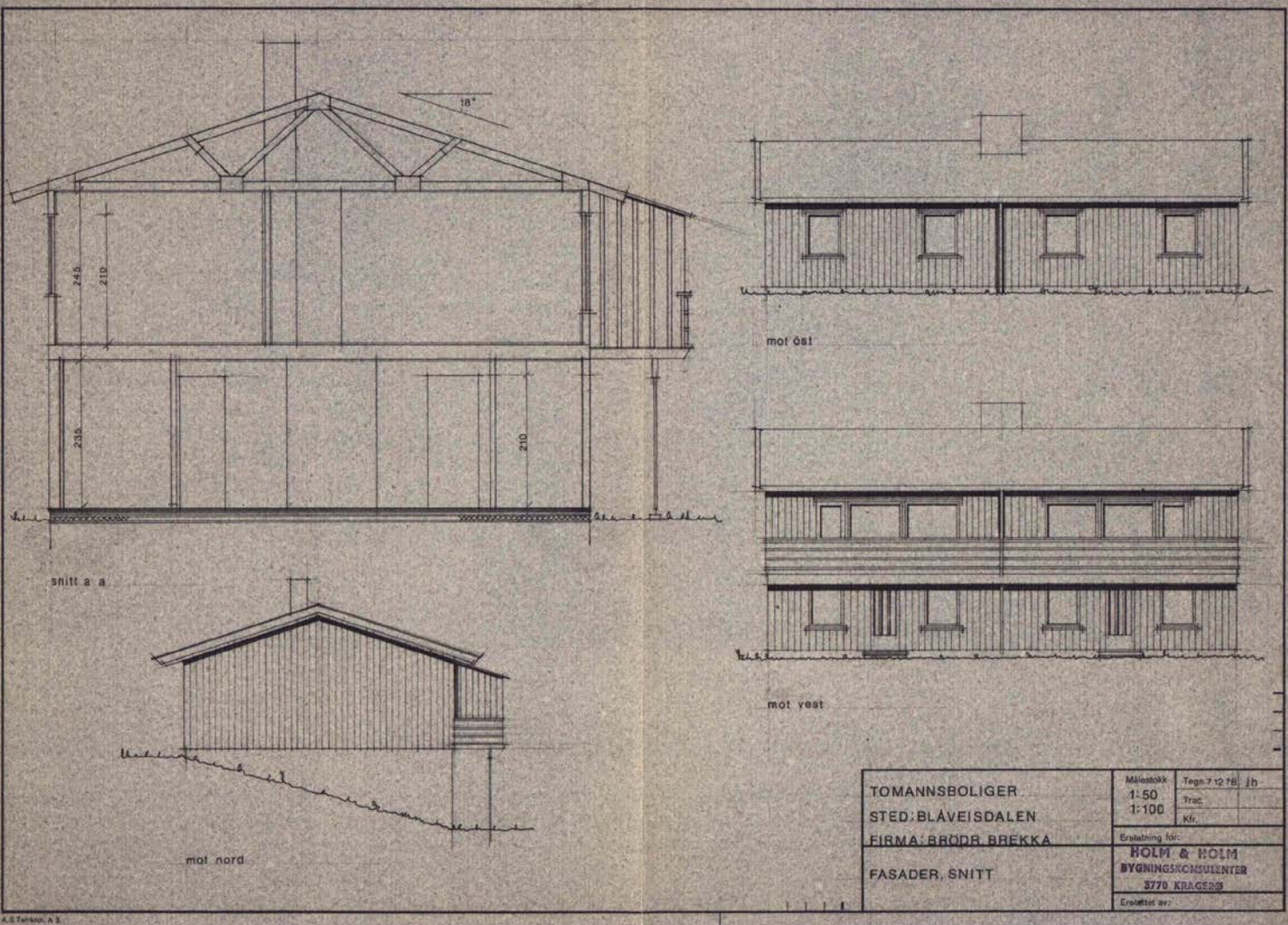
Vedtak. Forslaget ble godkjent: enstemmig / ___ mot ___ stemmer

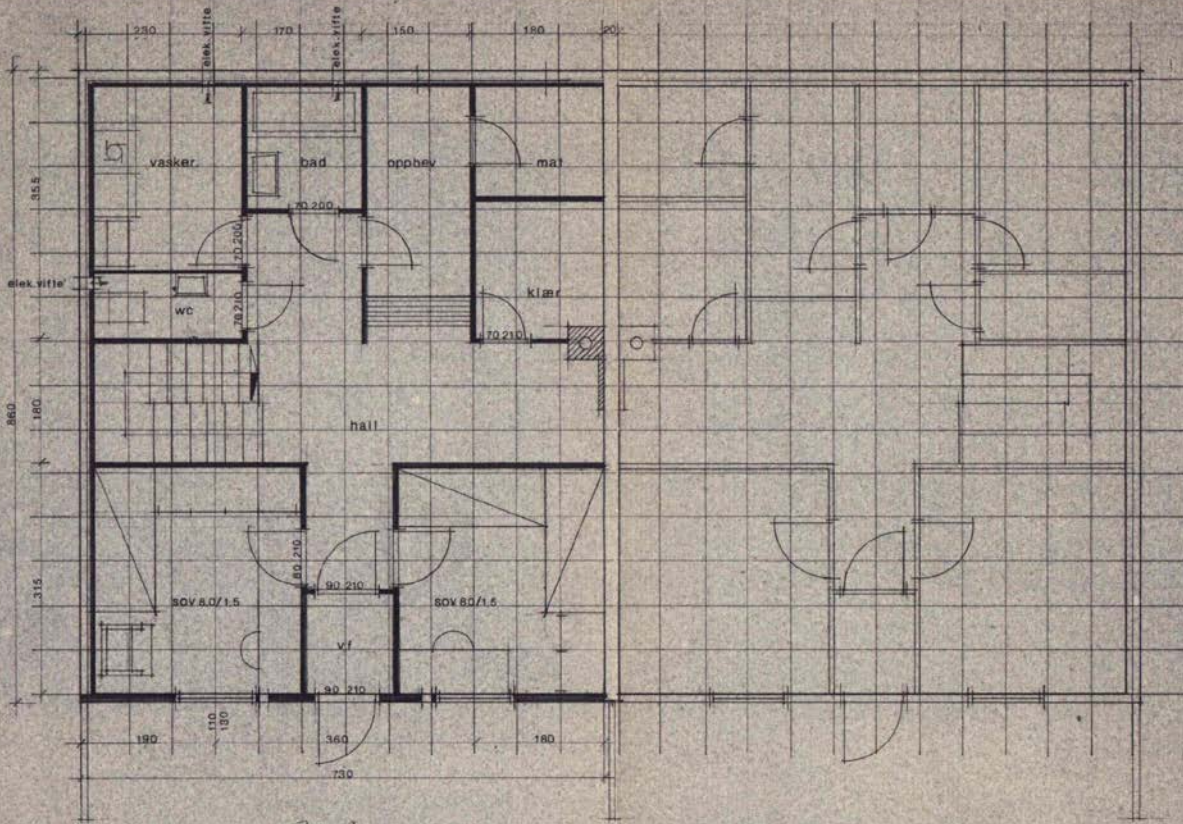
Generalforsamlingen ble hevet kl. 19:00

Ragne E. Jensen
(sign)

Harald Skinde
(sign)







7,10 x 2
14,90 x 8,60

TOMANNSBOLIGER STED: BLAVEISDALEN FIRMA: BRODR. BREKKA PLAN UNDERETG.	Målestokk 1:50	Tegn 7 12 76. 1h Trec Kv.
	Erstatning for: HOLM & HOLM BYGNINGSKONSULENTER 3770 KRAGERØ	
Erstattet av:		

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Blåveisdalen nr. 12 A, B - tomt nr. 22				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig/rekkehus	11.12.78	18.12.78	
Byggherre	Adresse		Tif.	
Kragerø Bolig- og Byggelag	Hovedbyen, 3770 Kragerø			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Brødr. Brekka	Hovedbyen, 3770 Kragerø			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Rolf Brekka	-----			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Feieluke for nærme brennbart materiale og for høyt montert

Arbeidet må være utført innen: **snarest**

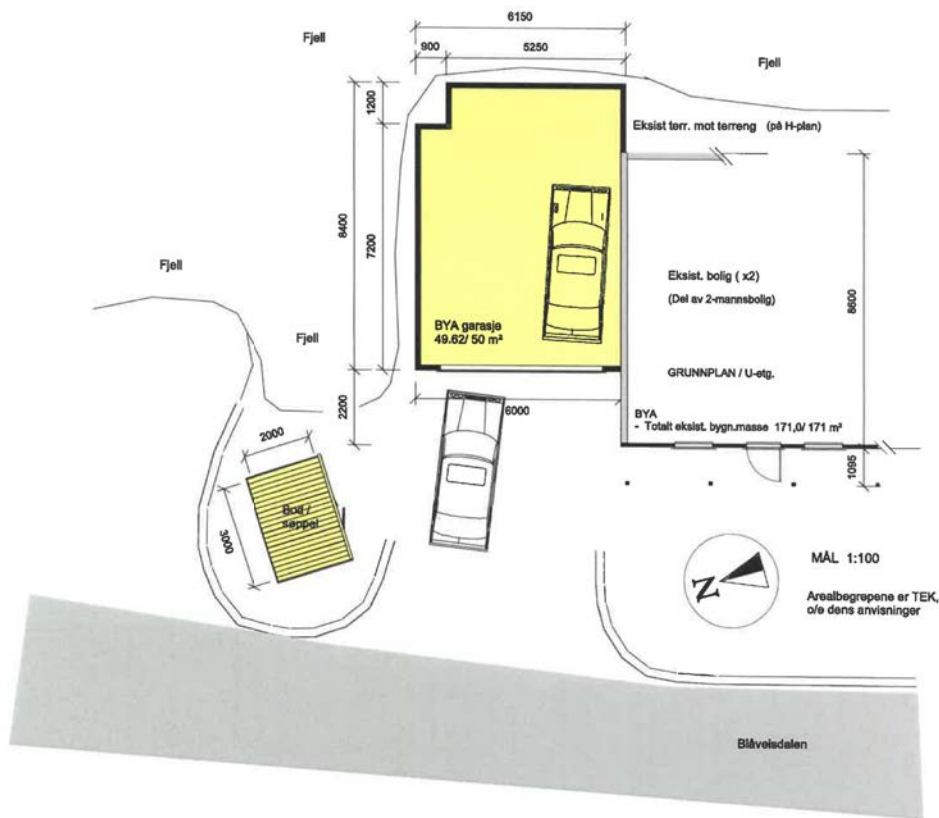
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	Underskrift
Bygningssjefen i Kragerø	13.12.79	Olaf Keim
		Arnt Rugseth

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeføyvemyndighet feiermesteren

Nr. 212B Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



1:1

AREALBEREGNING BYA

- eksisterende	Totalt	171.00/ 171 m ²
- ny garasje		49.62/ 50 m ²
- ny utv. bod		6.00/ 6 m ²
	Sum	55.62/ 56 m ²
		=> Ny Totalt 226.62/ 227 m ²

Inkl. P-areal 36 m²
=> Totalt beregnet areal 262.62/ 263 m²

UTNYTTINGSGRAD

Tomeareal 1590,8 m² => 16,46 / 16 %

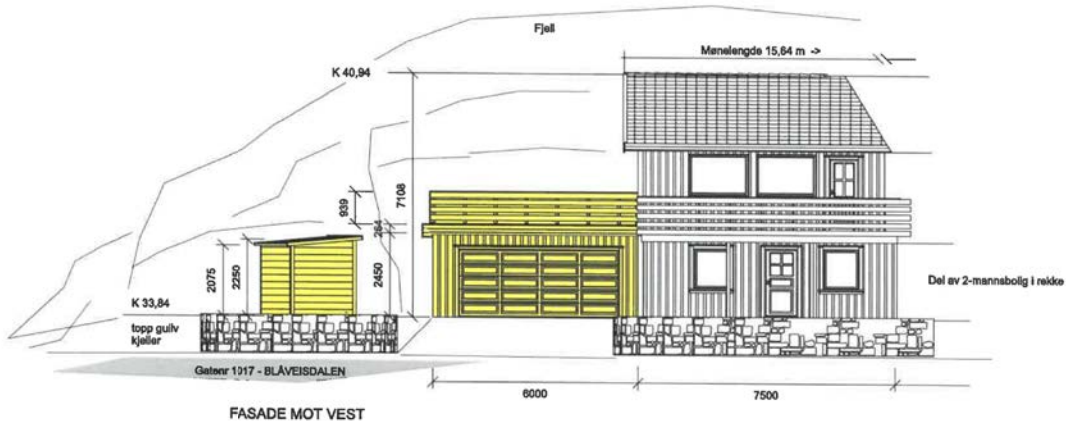
Vedlegg nr./ ID :		Tegning nr./ ID :			
E - 1.2		NF20-PL1			
KPR :	Arealer		BYA	BRA	
	Eksist.		171 m ²	m ²	
Tiltakshaver		P / Utv.	36 m ²	m ²	
Oppr. dato :	Endret dato :	Nytt		56 m ²	m ²
		Ny Total		263 m ²	m ²
27.04.2020	d.s.				
Med opphavsrett for :		Tiltakshaver			

Tiltakshaver : Nikolai Falck
Blåveisdalen 12B, 3772 Kragere

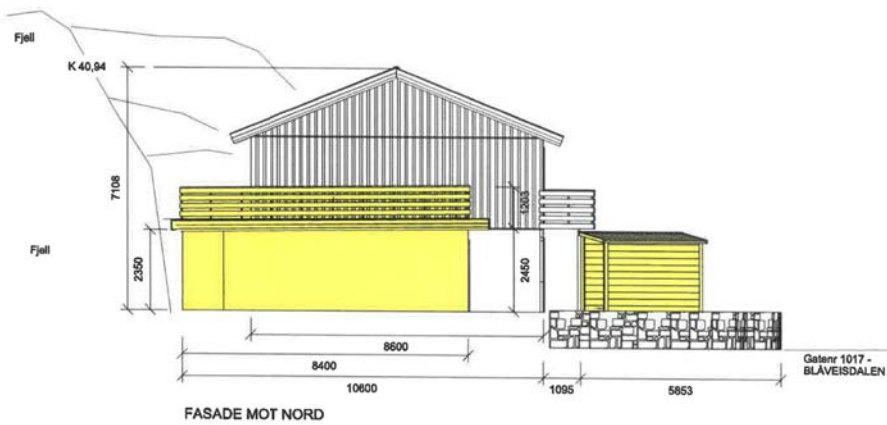
Til. adresse : Blåveisdalen 12 B

Mtr.: 3814 - 12 / 990 - Kragere kommune

OKON Vedtøsnv. 28, N-3770 Kragere
91189056 - okon@kaba.no
Tegning & byggkonsulent



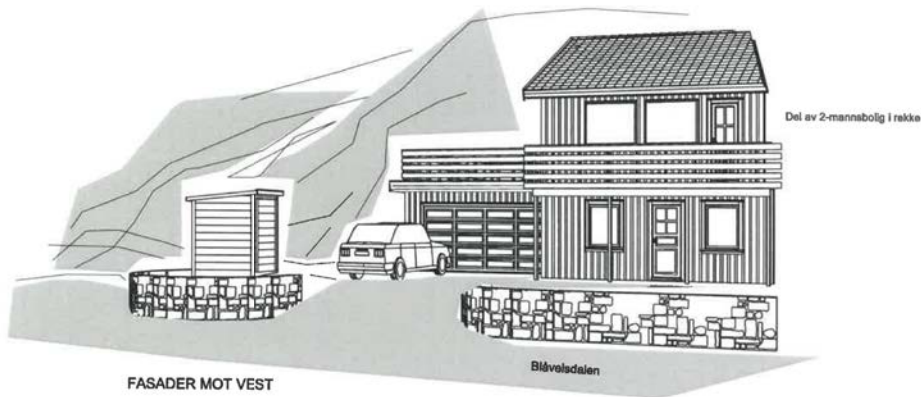
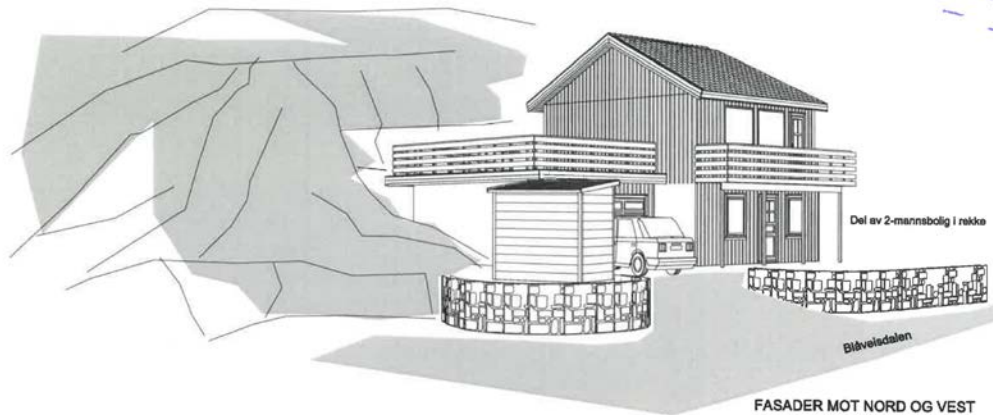
2 -



Arealberegninger - Jfr tgn. "E-1.2" (PL1)

Vedlegg nr./ ID : E - 1.1		Tegning nr./ ID : NF20-FA1	
KPR :		Arealer	BYA BRA
Tiltakshaver		Ekstat.	171 m ² m ²
		P / fsp.	36 m ² m ²
Oppr. dato :	Endret siste :	Nytt	56 m ² m ²
27.04.2020	d.s.	Ny Total	263 m ² m ²
Med opphavsrett for :		Tiltakshaver	
Tiltakshaver : Nikolai Falck Blåveisdalen 12B, 3772 Kragerø			
Tilt. adresse : Blåveisdalen 12 B			
Mtr. : 3814 - 12 / 990 - Kragerø kommune			
		Vestboevn. 28, N-3770 Kragerø 91189056 - okon@okon.no Tegning & byggkonsulent	

- 3



Arealberegninger - jfr. lgn. "E-1.2" (PL1)

Vedlegg nr./ID:		Tegning nr./ID:	
E - 1.0		NF20-FP1	
KPR:		Arealer	BYA BRA
		Ekstat.	171 m ² m ²
		P/Øs.	36 m ² m ²
Tiltakshaver			
Oppr. dato:	Endret dato:	Nytt	56 m ² m ²
27.04.	d.s.	Ny Total	263 m ² m ²
2020			
Med opphavsrett for:		Tiltakshaver	

Tiltakshaver: **Nickolai Falck**
Blåveisdalen 12B, 3772 Kragersø

Tilr. adresse: Blåveisdalen 12 B

Mtr.: 3814 - 12 / 990 - Kragersø kommune



Vedleivn. 28, N-3770 Kragersø
9118956 - ocaaslon@okon.no
Tegning & byggkonsulent



Kragerø kommune
Byggesak

Planhuset As
Strandgata 2
3750 Drangedal

Deres ref.

Vår ref.

24/4151 - 9

Dato

26.11.2024

Saksnr.	Utvalg
658/24	Hovedutvalg for Plan og bygg

Saksnummer i saken: 658/24

Ferdigattest - Gbnr. 12/990 Snr 6 - Blåveisdalen 12 B - Søknad om frittstående bod og tilbygg garasje

Ett-trinnstillatelse gitt	03.11.2021
Gårds- og bruksnummer	12/ 990
Bygningsnummer	Garasje: 300959296 Bod: 300959632
Byggested (adresse)	Blåveisdalen 12B
Tiltak	Frittstående bod og tilbygg garasje
Bruksareal (BRA)	Garasje: 47 m ² Bod: 5 m ²
Brutto areal (BTA)	Garasje: 50 m ² Bod: 6 m ²
Bebygd areal (BYA)	Eksisterende: 50 m ² Nytt: 6 m ²
Ansvarlig søker	Planhuset As
Tiltakshaver	Nickolai Falck

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for frittstående bod og tilbygg garasje, mottatt 04.10.2024.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

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

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt.

På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

Klagerett

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

Med hilsen

Christina Malén Staulen Fink
Avd.leder byggesak/jurist

Anette Thon Haugholt
Ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Nikolai Mathias Falck
Skanits As

Blåveisdalen 12b
Løbbedalen 17

3772
3760

Kragerø
Neslandsvatn

DAGEBOKFØRT

11 JUL 79 02271

FESTEKONTRAKT

SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ*Dokument nr 1601*

Undertegnede Ditte Dahll, fnr. 130427 [redacted] og Peter George Dahll, fnr. 080454 [redacted] Kragerø, erklærer herved å ha bortfestet til BLÅVEISDALEN BORETTSLAG I, Kragerø, et areal som ved kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning har fått betegnelsen Blåveisdalen 8,10 og 12, gnr. 12 bnr. 988, 989 og 990. Arealen er festet på følgende betingelser:

1. Festet er stedsevarig.
2. I årlig grunnleie betaler Blåveisdalen Borettslag II til grunneierne eller den de måtte bemyndige kr. 0,46 pr. m², kr. 1.631,-.
Grunnleien vil bli regulert når tomtens andel av fellesarealene er endelig fastsatt.
Grunnleien er betalt fra 1. mai 1978 av utbyggeren. Grunnleien betales forskuddsvis den 1. mai hvert år, for festeren 1. gang fra 1. mai 1979.
Hver av partene kan forlange grunnleien justert hvert 10. år overensstemmende med forandringene i konsuiprisindeksen. Første justering finner sted den 1. mai 1988 på bakgrunn av indeksen pr. 15.4.1978.
3. Til sikkerhet for leien stiller festeren 1. prioritets pantrett i tomten med de til enhver tid på denne værende bygninger og for skyldig festeavgift for de siste 3 årene.
4. Brødr. Brekka A/S, Kragerø, skal ha retten til å føre opp hus på tomten.
5. Såfremt grunnleien ikke blir betalt til fastsatt tid skjer inndrivelsen i medhold av tomtfestelovens § 28.
6. Salg eller bortfeste av tomten eller deler av tomten er ugyldig uten skriftlig meddelt tillatelse fra grunneierne. Festet kan heller ikke overdras uten grunneiernes samtykke, dog kan de ikke nekte overdragelse, salg eller bortfeste uten ^{fullgod} skriftlig grunn.
7. Skogsvirke på tomten tilhører grunneierne.
8. Så lenge det hviler lån på tomten med bygninger i Husbanken skal:
 - A. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 - B. Festeavgiften ikke kunne forhøyes utover det som

er bestemt i denne kontrakt uten bankens samtykke.
c. Husbanken eller kommunen i tilfelle festedødelighet
være berettiget til å sette inn ny fester på de
opprinnelige vilkårene for den gjenværende del av
festetiden eventuelt lånets løpetid.

9. Såfremt ikke annet er lovlig avtalt gjelder bestem-
melsene i tomtefesteloven.

10. Rett og plikt for festeren og rettsetterkommere til
medlemskap i Velforeningen for området.

11. Alle omkostninger ved oppmåling, tinglysning og skriv-
ing av festekontrakten bæres av festeren.

Kragerø, den 2. mai 1979.
for Ditte Dahll og Peter George Dahll

Som fester vedtas bestemmelsene i denne festekontrakt.

for Blåveisdalen II

Kragerø, den 6.7.1979

Undertegnede bekrefter herved at Ditte Dahll har undertegnet
denne festekontrakt og at hun er over 20 år.

Kragerø, den 9-7-79

Rett gjenpart bekreftet.

pr. pr. **Telamarkbanken as**

Prt.koll 23 side 88
J. nr.
L. nr.

Dagbok nr. 549 23 FEB. 1978

Kragersø Sørenskriverembete

Kragersø

..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Blåveisdalen (eiend. navn), gr. nr. 12 br. nr. 983Parsellen er gitt br. nr. 990 (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet Blåveisdalen 12 gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

Ar 19 78 den 6.2 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av Blåveisdalen g.nr.12, b.nr.983

Forretningen er forlangt av Ditte og Peter George Dahl

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av OppmålingsjefenI nærvær av kartvitne Kjell Sjetne Stein Aas Andersen

Ved forretningen møtte: 1)

Som eier av g.nr.12, b.nr.983 Ditte og Peter George Dahll.
Som fester Ditte og Peter George Dahll.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFG og kurve med R=15 m mellom punktene G og H og kurve med R=9 m mellom punktene H og A. Punktene BCDE er merket med bolter i fjell.

Parsellen grenser:

i nordnordøst	mot Blåveisdalen 14 etter	AB= 7.50 m
i "	" " 14 "	BC=26,10 m
i østsydøst	" g.nr.12, b.nr.983 "	CD=38,21 m
i sydsydvest	" Blåveisdalen 10 "	DE=28,91 m
i "	" " 10 "	EF=11,76 m
i vestnordvest	" g.nr.12, b.nr.983 "	FG=20,43 m
i nordvest	" " 12, " 983 " GH korden	GH=18,37 m
i nord	" " 12, " 983 " HA "	HA= 4,41 m

Midtpunktkoordinater: X=97675,97 Y=58744,42

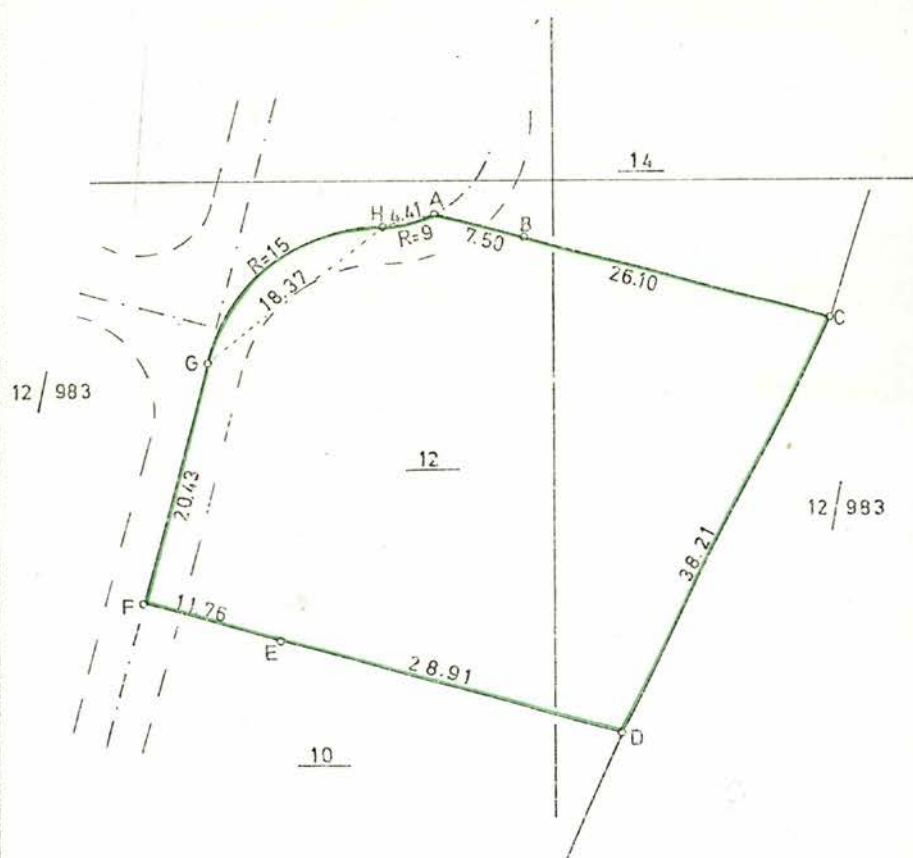
Kartblad: BX 021/42

Nettoareal= 1458,4 m²
Veigrunn= 133,3 m²
Totalt areal= 1591,7 m²

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvisning til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppålegg. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart M = 1 : 500

NORD



Koordinater:

	X	Y
A	9 7697.27	5 8740.26
B	" 7695.35	" 8747.51
C	" 7688.67	" 8772.74
D	" 7654.66	" 8755.33
E	" 7662.26	" 8727.44
F	" 7665.35	" 8716.10
G	" 7685.09	" 8721.36
H	" 7696.22	" 8735.97

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING 1)

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **Byggetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2) **1 øre uten fradrag**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Blåveisdalen 12**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Kjell Sjetne
Kjell Sjetne

Olaf Keim
Olaf Keim

Stein Aas Andersen
Stein Aas Andersen

Påtegninger: 3)

Delingen er etter godkjent reguleringsplan.

ef

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

2) Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

3) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Nabolagsprofil

Blåveisdalen 12B - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Frydensborg	4 min
Linje 459, 506, 607, 609	0.4 km
Neslandsvatn stasjon	25 min
Linje F5	24.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.)	16 min
658 elever, 35 klasser	1.3 km
Kragerø videregående skole	10 min
483 elever, 24 klasser	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Gromstad 50kw	10 min
Barthebrygga	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

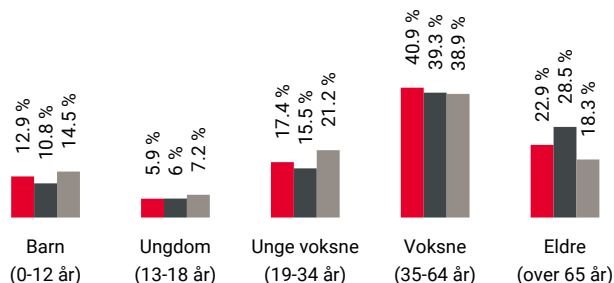
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalstad/Frydensborg	1 197	622
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	9 min
48 barn	0.8 km
Rømerverven barnehage (1-5 år)	12 min
41 barn	1 km
Siritun barnehage (1-5 år)	17 min
58 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø	18 min
PostNord	1.4 km
Kiwi Kragerø	20 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



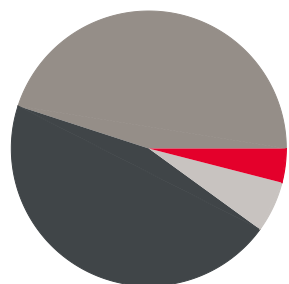
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Kragerøhallen Aktivitetshall	9 min	0.8 km
Kalstad banen fotballbane Fotball	10 min	0.9 km
Family Fitness Kragerø	16 min	
MOT Kragerø	5 min	

Boligmasse

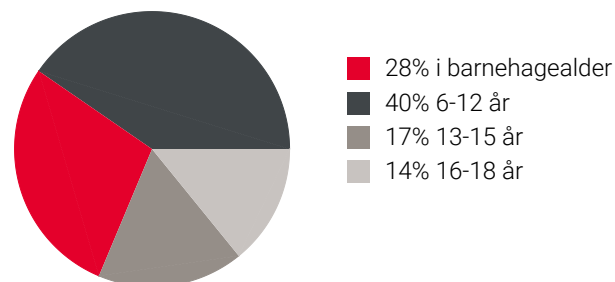


- 4% enebolig
- 45% rekkehus
- 45% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	15 min
Vitusapotek Kragerø	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



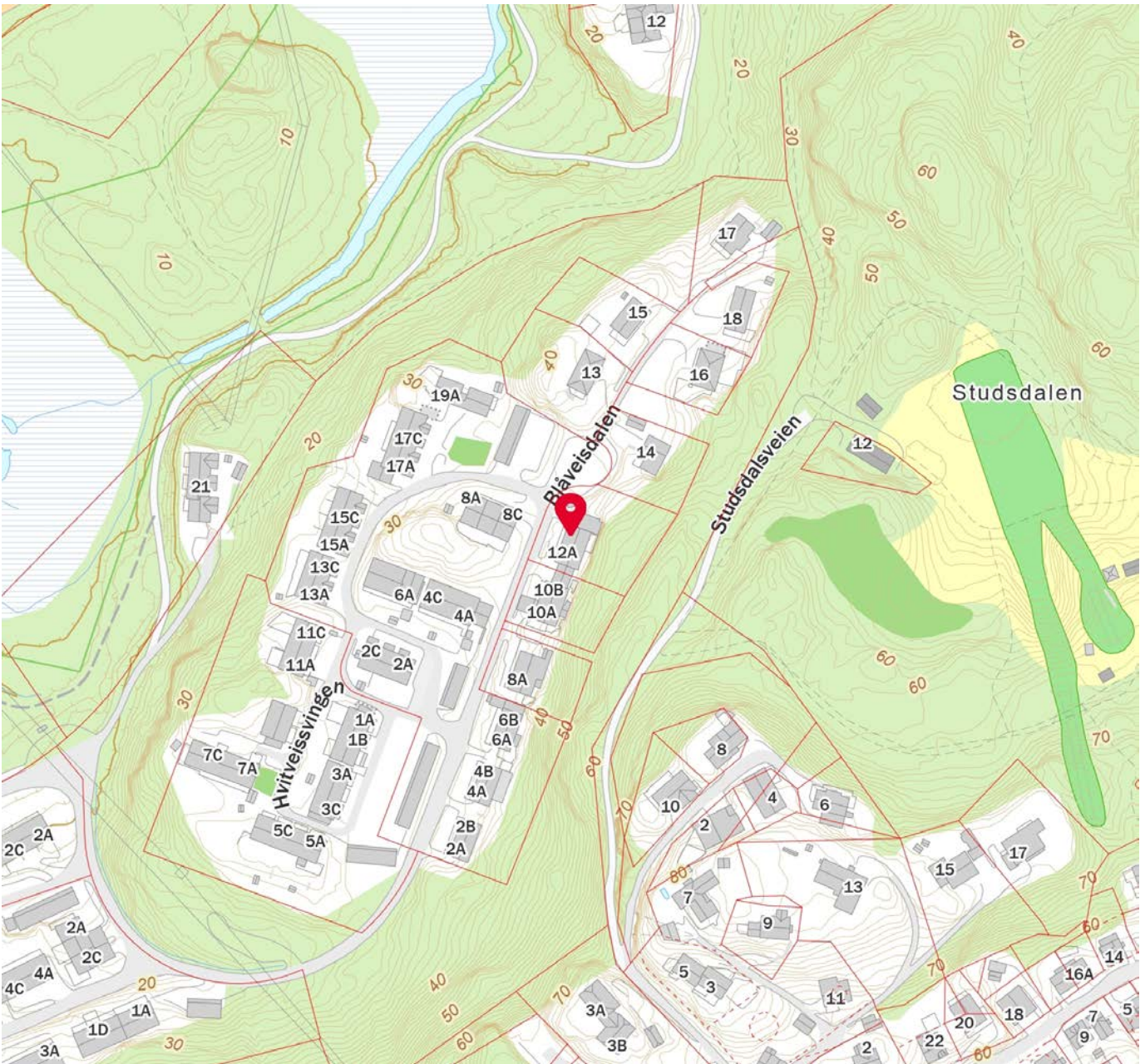
0%

50%

- Kalstad/Frydensborg
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsgjøring 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: Blåveisdalen 12B
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@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