

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 240 190,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 1 098 480,-
Felleskostn.: Kr 7 128,-
Selger: Lars Øivind Gulliksen
Lucas Nilsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 69/69 kvm
Tomtstr.: 4110 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 265
Snr. 2
Andelsnr.: 208
Oppdragsnr.: 1302260007

Frydensborgveien 1

Praktisk leilighet med alt på en flate, og direkte inngang fra pent og velholdt uteareal på baksiden av bygget. God standard, men det er noe slitasje på gulv etc.

Leiligheten inneholder:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Bod i fellesareal i kjeller.

Attraktivt beliggende leilighet på Kalstad med gangavstand til videregående skole, idrettshall, naturområder og butikker. Det er bussholdeplass rett ved eiendommen og her går det hyppige avganger til Kragerø sentrum. Det er fine turmuligheter i umiddelbar nærhet; både Studsdalen, Kjenna og Storkollen er verdt å nevnte.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, bod, soverom 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4110 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, felles tomt tilhørende borettslaget. Asfaltert adkomst. Pent opparbeidet uteområde med gressplen og spredt beplantning med blomster og busker. Det er i tillegg satt opp en egen platting med mulighet for grilling.

Beliggenhet

Attraktivt beliggende leilighet på Kalstad med gangavstand til videregående skole, idrettshall, naturområder og butikker.

Det er bussholdeplass rett ved eiendommen og her går det hyppige avganger til Kragerø sentrum.

Fra leiligheten er det 15-20 minutters gange til Kragerø sentrum. Her finner man et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter etc, og bussterminal med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand. Der finner en også fergekaia som gir enkel adgang til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Det er fine turmuligheter i umiddelbar nærhet; både Studsdalen, Kjenna og Storkollen er verdt å nevnte.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger, næring og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø.

Skolekrets

Kragerø.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Det er vinduer med isolerglass.

Dører: Det er tredører. Det er balkongdør med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er balkong av betong.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er etasjeskiller av betong. Det er noen mindre skjevheter i gulvene, noe som er normalt i forhold til alder og byggemåte.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Overflater

Det er bruksmerker og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG3

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er lagt nyere fliser i dusjhjørnet, slik at sluket ligger på ca. samme nivå som dørterskelen. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. For å lukke avvikene må det påregnes å oppgradere hele badet. Våtrommet har fungert hittil, med dagens bruk.

Overflater - himlinger.

Det er registrert "vabler" i malingen på himlingene langs ytterveggene. Dette kan skyldes fuktgjennomgang i betongdekkene, noe som har medført fukt- og saltutslag. Det ble indikert fukt i betongen der vablene er. Det ble ikke målt fukt i taklister og veggplatene i dette området.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt- og saltutslag i himlingene. Fuktsikring av betongdekkene over leiligheten, samt på balkong og svalgang, bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning. Dersom problemet gjelder flere leiligheter, bør utbedring organiseres i regi av borettslaget. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og mulig utvikling av muggsopp. Kostnadsestimatet er høyst usikkert og vil være en del fellesutgiftene til borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 19.01.2026. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Bod i fellesareal i kjeller.

Standard

Praktisk leilighet med alt på en flate, og direkte inngang fra pent og velholdt uteareal på baksiden av bygget. God standard, men det er noe slitasje på gulv etc.

Gang.

Klesskap.

Belegg på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

Stue.

Utgang til stor veranda.

Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

Kjøkken.

Innredning med hvite profilerte fronter og ny laminat benkeplate. Komfyr, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin medfølger.

Belegg på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

Soverom.

2 doble klesskap.

Belegg på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

Soverom.

2 klesskap.

Belegg på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

Bad.

Wc, dusjhjørne, håndvask med speilskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, malte plater i himling.

Bod.

Hyller. Sikringsskap.

Belegg på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Altibox (Flex M) er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Fellesparkering på borettslagets tomt.

Borettslaget har garasjer til utleie. Mulighet for å sette seg på venteliste.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP588092

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
 - Fremtind leverer boligselgerforsikring
 - Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)
- Kragerø boligbyggelag opplyser 13.01.26 om at det skal byttes takdekke, men foreløpig har de penger til å utføre dette arbeidet, uten å ta opp lån. Dette er et dødsbo og selger har svært liten kunnskap om leiligheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

Info strømforbruk

Ukjent, men har fått opplyst at det er stipulert et forbruk på ca3500 kwh.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 850 000

Formuesverdi primær

Kr 417 197

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 668 786

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Borettslagets felleskostnader dekker betaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel, kabel-TV og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 128

Andel Fellesgjeld

Kr 240 190

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 761

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1281

Andel fellesformue

Kr 69 444

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Biørnehaven Borettslag

Organisasjonsnummer

979 990 200

Andelsnummer

208

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet KBBL og en blokk med 25 leiligheter. I 1. etg. er det næringslokale.

Kjøper og evt. medeier må tegne medlemskap i KBBL. Innmeldingsavgift; kr. 500,- pr. medlemskap. Hovedeiers årskontingent utgjør kr. 350,- pr. år og dekkes av felleskostnadene. Medeier får tilsendt årlige kontingent krav.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Lånets løpetid: 2034

Långiver: Sparebanken Sør.

Rentebetingelser: 5,4% pr. 13.01.2026

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordningen AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1 desember, med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Kontakt megler for informasjon rundt meldefrister etc.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Relevante bestemmelser fra vedtektene:

- 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.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 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.
- 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.
- 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.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Vedlikeholdsplikt: Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Borettslaget dekker kostnader med utskifting av beredere. Elektriker og rørlegger arbeid skal utføres av godkjent firma. Dette skal dokumenteres.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre,

plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

- 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.
- Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.
- 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.

Relevante bestemmelser fra husordensregler:

- Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig for leietakerens plikter.
- Plikt til å sørge for ro i sin bolig, og at alle som gis adgang til bolig eller området forøvrig ikke volder ubehag eller ulempe for andre beboere. Støyende arbeid (eks. hamring/banking) må ikke finne sted etter kl 21:00. Enhver beboer har krav på nattero mellom kl. 23:00-06:00. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av andelseier som forvolder skaden. Sykler etc. skal ikke oppbevares i trappeoppgang eller adkomstgalleri.
- Uten borettslagets samtykke er det forbudt å male vinduer/vegger, samt sette opp skilt o.l.
- Kjøring på området er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, flytting o.l.

Dyrehold

Må søkes om og godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 265, seksjonsnummer 2 i Kragerø kommune. Andelsnr. 208 i Børnehaven Borettslag med orgnr. 979 990 200

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/265/2:

Dokumentnr: 901190 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA
HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:265

Gjelder denne registerenheten med flere.

Denne tinglyste bestemmelse inneholder en "sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbølet. Megler har ikke innhentet eller vurdert disse. Det er usannsynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

18.11.1949 - Dokumentnr: 1469 - Best. om adkomstrett.

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:307

Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:265

Stedvarig adkomsvei for G.nr:12/307 over G.nr:12/ 265.

28.06.1946 - Dokumentnr: 990038 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

bnr.220

Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:265

Gjelder denne registerenheten med flere

Skjøte fra Walter M. Johnsen til sin bror Knut M. Johnsen sin ideelle part.

06.08.1998 - Dokumentnr: 2318 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1658/2629

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for seksjon 2 og utearealer, datert: 24.09.1998

Mottatt fasade- og plantegninger fra Kragerø kommune datert 14.07.97/10.07.1998.

Disse stemmer godt med dagens løsning av leiligheten og av fasade.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Bjørnehagen", og er regulert til bolig/forretning.

Ca. 50 meter i luftlinje fra leiligheten er det opparbeidet felles lekeplass for området.

Det er forretning i byggets 1. etasje, og boliger i overliggende etasjer. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring uten godkjenning.

Det er ikke tiltatt å etablere private servitutter som strider mot reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelser og arealplankart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes også av "Kommuneplanens arealdel", og er merket som næringsvirksomhet og offentlig/privat tjenesteyting. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

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.

Kommentar 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

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

240 190 (Andel av fellesgjeld)

1 090 190 (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 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 098 480 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 107 380 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 110 180 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 290

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% ink mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 29000,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utlegg opptil kr 25000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

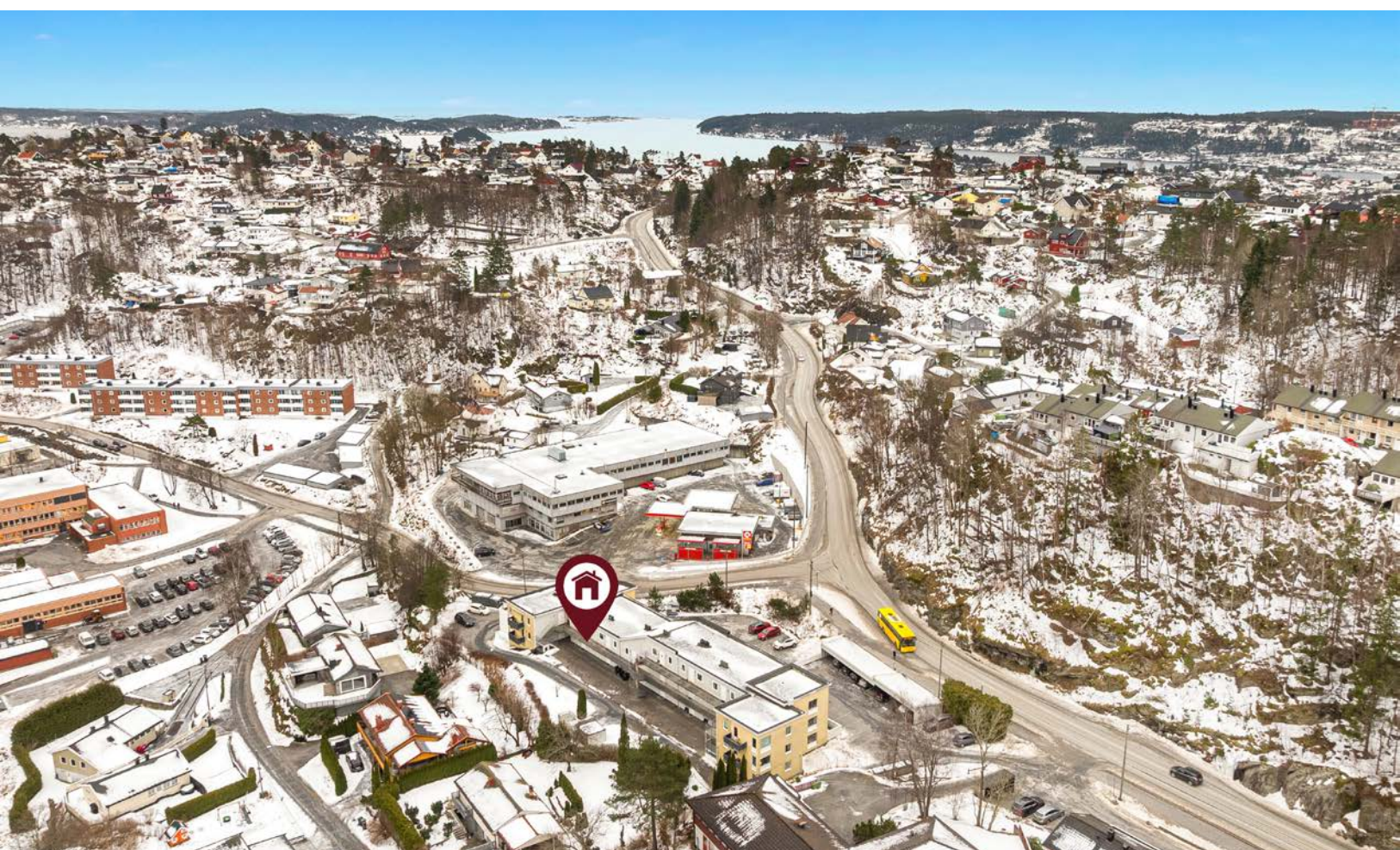
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

22.01.2026

**Fin treroms leilighet med
trappefri adkomst.**





Praktisk leilighet med alt på en flate,
og direkte inngang fra pent og velholdt
uteareal på baksiden av bygget.



Leiligheten inneholder: Gang, stue, kjøkken,
2 soverom, bad og bod.

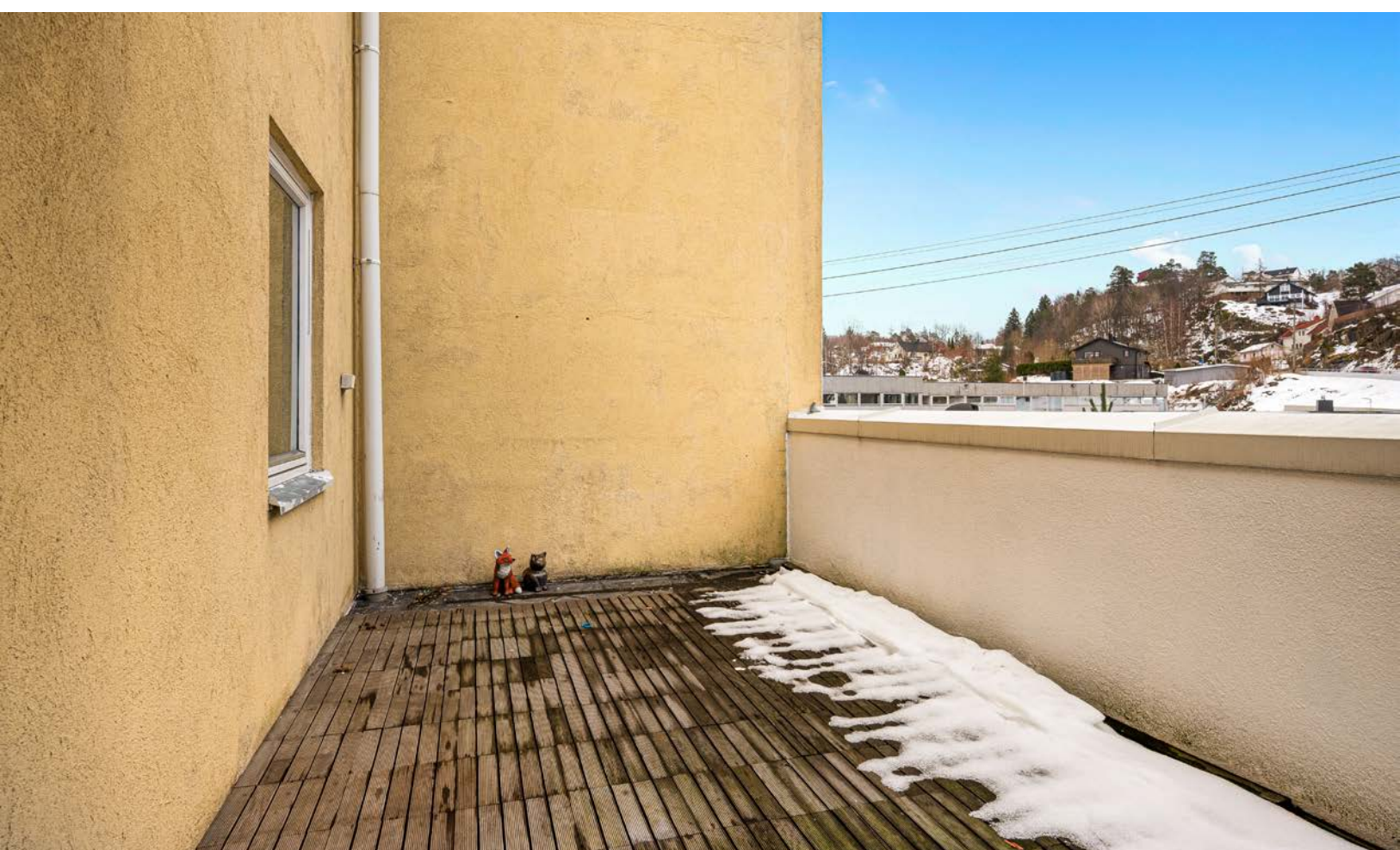




(Digital styling).



Stue med utgang til stor veranda.





(Digital styling).



Direkte inngang til kjøkkenet fra stuen.

Kjøkkenet med innredning med hvite profilerte fronter og ny laminat benkeplate. Komfyr, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin medfølger.



Det er 2 soverom i leiligheten,
begge med klesskap.





(Digital styling).

Bad med wc, dusjhjørne, håndvask
med speilskap.
Opplegge for vaskemaskin og tørketrommel.



Frydensborgveien 1

1. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Frydensborgveien 1 , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 265

 Aksjenummer 208

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 15711-2077

Referansenummer: ZB1674

Autorisert foretak: SørTakst AS



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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokkleilighet oppført i 1998, vesentlig i mur- og betongkonstruksjon.
Badet har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid.
Innvendige overflater har bruksslitasje. Det er indikasjoner på fuktgjennomgang i betongdekkene, langs ytterveggene.

Det vises til rapportens enkelte punkter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører. Det er balkongdør med isolerglass.
Det er balkong av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.
Det er malte betongdekker som danner himlingene.
Det er etasjeskiller av betong. Det er noen mindre skjevheter i gulvene, noe som er normalt i forhold til alder og byggemåte.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenken.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

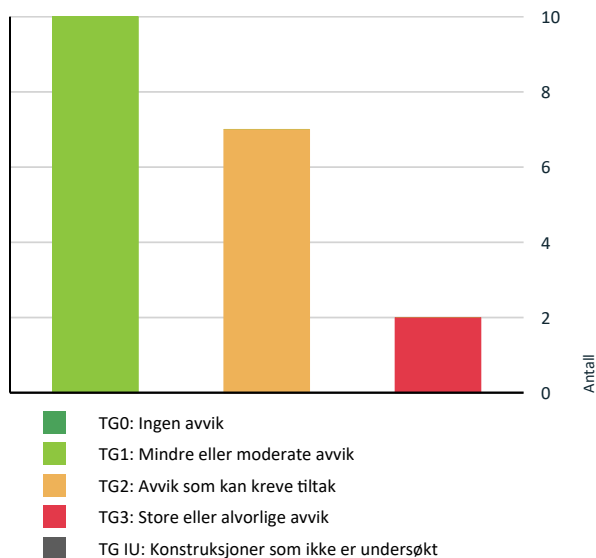
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

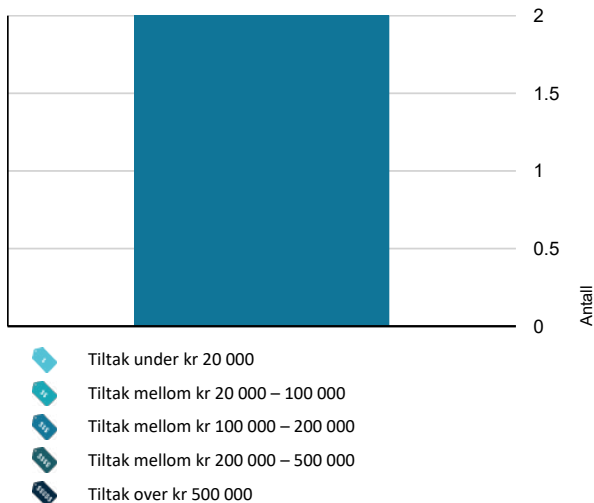
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - himlinger [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

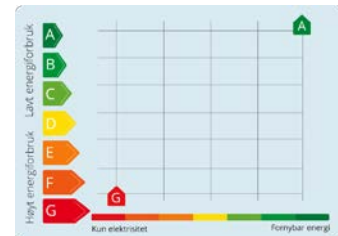
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Det er tredører. Det er balkongdør med isolerglass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.



Merker i parkett i stuen, antatt som følge av at det er gått inn med piggsko eller brodder.



TG 3 Overflater - himlinger

Det er malte betongdekker som danner himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert "vabler" i malingen på himlingene langs ytterveggene. Dette kan skyldes fuktgjennomgang i betongdekkene, noe som har medført fukt- og saltutslag.

Det ble indikert fukt i betongen der vablene er. Det ble ikke målt fukt i taklister og veggplatene i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt- og saltutslag i himlingene.

Fuktsikring av betongdekkene over leiligheten, samt på balkong og svalgang, bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning.

Dersom problemet gjelder flere leiligheter, bør utbedring organiseres i regi av borettslaget.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og mulig utvikling av muggsopp.

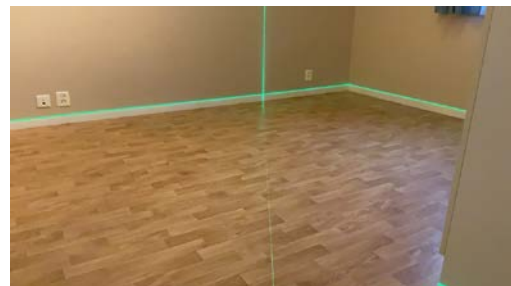
Kostnadsestimatet er høyst usikkert og vil være en del fellesutgiftene til borettslaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong. Det er noen mindre skjevheter i gulvene, noe som er normalt i forhold til alder og byggemåte.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lagt nyere fliser i dusjhjørnet, slik at sluket ligger på ca. samme nivå som dørterskelen. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For å lukke avvikene må det påregnes å oppgradere hele badet. Våtrommet har fungert hittil, med dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1998

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

Ja

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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 varmtvannsbereider, 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?

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- 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

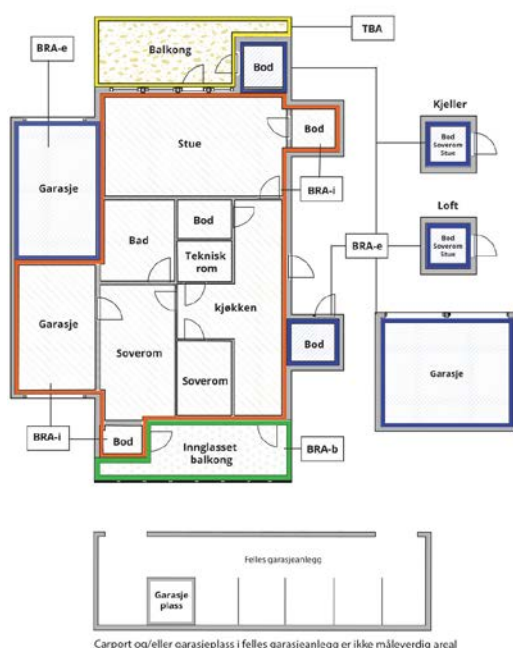
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	
SUM	69				
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, bod, soverom 2		

Kommentar

I tillegg er det bod i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Lars Øivind Gulliksen	Kunde
25.2.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	265		0	4110.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frydensborgveien 1

Hjemmelshaver

Kommentar

Eiendommen er seksjonert. Borettslaget har seksjonsnummer 2.

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
979990200		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
208

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet på Kalstad. Det er kort vei til idrettsanlegg og bussholdeplass. Det er ca. 2 kilometer til Kragerø sentrum.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.07.1998		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	25.02.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Øivind Gulliksen

Boligen

Frydensborgveien 1
3772 KRAGERØ

4014-12/265/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei**

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.



Adresse

Frydensborgveien 1, 3772 KRAGERØ

 Dato for energimerking
20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247600

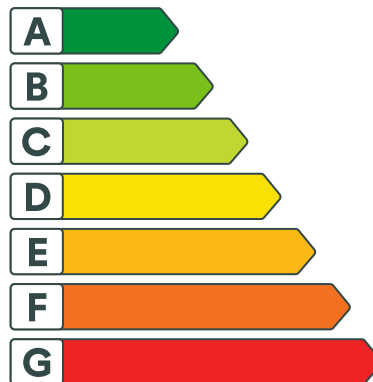
 Bygningskategori
Boligblokker

 Bygningsnummer
15604980

 Gårdsnummer
12

 Bruksnummer
265

 Seksjonsnummer
2

 Bruksenhetsnummer
H0208


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
1998

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
69,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
69,0 m²

 Oppvarmet etasje
1

 Bygningsmateriale
Tre

 Oppvarming
Elektrisitet

 Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

141,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

141,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 783 kWh



Aktiv Eiendomsmegling, Kragerø
Pb. 68
3791 KRAGERØ

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

Kragerø, den
13.01.2026

**OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 208 I BIØRNEHAVEN BRL,
ORG. NR. 979 990 200, EIER: KARI METTE TYSSSEN**

Opplysninger om leiligheten:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • Internt nummer hos KBBL: | 039-208 |
| • Adresse: | Frydensborgveien 1, 3772 Kragerø |
| • Antall rom: | 3 |
| • Etasje: | 2, blokk (næring i 1.etg) |
| • Felleskostnader pr. mnd: | kr. 7 128,- (inkl. Altibox Flex M kr. 499,-) |
| • Andel renter fellesgjeld pr. mnd: | ca. kr. 1 281,- |
| • Andel avdrag fellesgjeld pr. mnd: | ca. kr. 1 761,- |
| • Andel fellesgjeld pr. 01.01.2026: | kr. 240 190,- |
| • Rentesats lån pr. i dag: | 5,4% Sp.banken Sør |
| • Fellesgjeld innfris: | 2034 |
| • Ligningsverdi: | Finnes på selgers skatteseddel |
| • Annen formue pr. 31.12.2024: | kr. 69.444,- |
| • BTA/BOA: | ca. 67/62 m2 |
| • H-nummer: | H0208 |
| • Byggeår: | 1998 |
| • Gårds/bruksnummer: | 12/265 |
| • Festet/eid tomt: | Eid |
| • Forsikringsselskap/polisenr: | If Skadeforsikring/SP588092 |
| • Borettslagenes sikringsordning: | Ja |

Tilbyder:

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Kragerø Bolig- og Byggelag er autorisert regnskapsfører. Borettslagets felleskostnader dekker betaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel, kabel-TV og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Kragerø Bolig- og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

Telefon: 35 98 59 10
post@kragero-bbl.no

Org.nr.: NO 950 715 685 MVA
Bankkonto: 2705.07.17432
www.kragero-bbl.no

Del av Norske Boligbyggelag

Opplysninger om borettslaget:

Borettslaget er tilknyttet KBBL og er en blokk med 25 leiligheter. I 1. etg. er det forretningslokale. Før anskaffelse av større husdyr som f.eks. hund, må tillatelse innhentes hos borettslaget og vedlagte erklæring undertegnes og returneres KBBL eller direkte til borettslaget.

Borettslaget har garasjer til utleie – ta kontakt med leder. Ytterligere opplysninger kan hentes på vår hjemmeside www.kragero-bbl.no under borettslagene.

Leder: Birgith Johnsen, Frydensborgvn. 1, 3772 Kragerø, tlf. 976 18 151.

Felles e-post til styret: biornehaven@mittkbbl.no

Selger plikter å opplyse om eventuelle forhold/avtaler vedrørende andelen.

Ifølge brev pr. 22.11.2012 fra Kragerø Kommune, må egenerklæring om konsesjonsfrihet tas i bruk.

Det forutsettes at megler kommuniserer med Kragerø Bolig- og Byggelag underveis slik at vi kan foreta annonsering av forkjøpsrett, registrering av ny eier m.m.

- **Selger betaler eierskiftegebyr kr. 5.900,-** (Jfr. borettsloven § 4-6).
- **Medlemskap:** Kjøper og evt. medeiere må ha hvert sitt medlemskap i KBBL: Innmeldingsavgift **kr. 500,-** pr. medlemskap. Hovedeiers kontingent kr. 350,- pr. år dekkes av felleskostnader. Medeier får tilsendt årlige kontingentkrav.
- **Offentlige gebyrer** forskuttert av megler belastes selger/kjøper.
- **Selgers evt. skyldige felleskostnader** må trekkes av oppgjør ihht. legalpanterett.
- **Klarering av forkjøpsrett i tilknyttede borettslag:** Når selger har akseptert bud, og salgssummen er endelig fastlagt skal KBBL på vegne av borettslaget kunngjøre leiligheten for våre medlemmer med en kort frist til å påberope seg forkjøpsrett. Dersom selger ønsker å forhåndsvarsle forkjøpsrett, skal selger forskuttere gebyr kr. 6.900,-. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, krediteres selger for gebyret (jfr. Lov om borettslag § 4-22.). Dersom kjøper i begge tilfeller benytter seg av forkjøpsretten – betaler forkjøpsrettshaveren gebyret på kr. 6.900,- (jfr. Lov om borettslag § 4-22.) (Det kan også fastsettes at kjøper skal betale gebyr for forhåndsannonsering. Dette skal i så fall fremkomme i salgsoppgave og kontrakt)
- **Kjøpekontrakt:** Megler oversender kopi av signert kjøpekontrakt så snart den foreligger.
- **Overtakelsesprotokoll** for registrering av eierskifte.

Vedlagt følger:

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

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

Med hilsen

Kragerø Bolig- og Byggelag

Ann-Sofi Kittilsen

Tlf. 35 98 59 18

ask@kragero-bbl.no



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

039. B/L Biørnehaven

FORETAKS NR. 979 990 200

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 796 706	1 729 140	1 774 200	2 232 900
Leieinntekt garasjer		21 000	21 000	21 000	21 000
Andre driftsinntekter		1 404	0	0	0
Sum inntekter		1 819 110	1 750 140	1 795 200	2 253 900
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	117 291	119 849	136 664	136 664
Revisjonshonorar	4	7 344	6 676	7 344	7 858
Vedlikehold	5	267 204	188 816	175 012	214 046
Brøyting / strøing / plenklipping		421	15 469	55 000	55 000
Forretningsførerhonorar		89 158	86 483	90 529	92 590
Andre tjenester		12 888	5 625	0	0
Kabel-tv		-47 519	109 610	128 700	149 700
Forsikring		2 626	2 527	2 607	2 952
Kommunale avgifter		409 045	329 552	340 194	452 374
Fellesareal		109 860	152 942	125 184	165 648
Kontigent KBBL/NBBL		10 201	9 451	10 201	10 296
Andre driftsutgifter		19 937	26 518	7 000	7 000
Sum driftskostnader		998 456	1 053 516	1 078 435	1 294 128
Driftsresultat		820 654	696 624	716 765	959 772
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		23 142	11 085	5 000	5 000
Rentekostnad		403 534	392 599	454 691	374 370
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-380 392	-381 514	-449 691	-369 370
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		440 263	315 110	267 074	590 402
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		440 263	315 110	267 074	590 402

BALANSE BIØRNEHAVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 979 990 200

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	397 315	397 315
Bygninger	6, 10	18 522 685	18 522 685
Garasjer	6, 10	266 990	266 990
Sum varige driftsmidler		19 186 990	19 186 990
Langsiktige fordringer			
Langsiktige fordringer	7	60 882	108 882
Sum langsiktige fordringer		60 882	108 882
Sum anleggsmidler		19 247 872	19 295 872
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 379	29 585
Andre leierestanser		0	175
Andre fordringer		227 662	72 725
Sum fordringer		234 041	102 485
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 500 202	1 579 384
Sum bankinnskudd		1 500 202	1 579 384
Sum omløpsmidler		1 734 243	1 681 869
SUM EIENDELER		20 982 115	20 977 741

BALANSE BIØRNEHAVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 979 990 200

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		8 005 856	7 565 594
Sum egenkapital	8	8 008 356	7 568 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	6 366 325	6 851 674
Borettsinnskudd	10	6 517 500	6 517 500
Sum langsiktig gjeld		12 883 825	13 369 174
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 631	0
Skyldig off. myndigheter		31 628	29 531
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 411	5 500
Påløpne renter		5 262	5 441
Sum kortsiktig gjeld		89 933	40 473
Sum gjeld		12 973 758	13 409 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 982 115	20 977 741

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 6/3-25

Birgitta Johnsen
Birgitta Johnsen
Leder

Geir Sannes Pedersen
Geir Sannes Pedersen
Nestleder

Linda Bergan Røyseland
Linda Bergan Røyseland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler	1 641 396	1 753 444
B. Endringer disponible midler		
Resultat	440 263	315 110
Avdrag langsiktig gjeld	-485 349	-475 158
Endringer i andre langsiktige poster	48 000	48 000
B. Endringer disponible midler	2 914	-112 048
C. Disponible midler UB	1 644 309	1 641 396
Omløpsmidler	1 734 243	1 681 869
- Kortsiktig gjeld	89 933	40 473
= Disponible midler	1 644 309	1 641 396

Noter

Note 2 - Garasjeregnskap

Utdrag fra regnskapet	2024	2023	2022	2021
Inntekter				
Garasjeleie	21 000	21 000	21 000	31 500
Sum inntekter	21 000	21 000	21 000	31 500
Kostnader				
Forretningsførsel	8 333	8 333	8 333	8 333
Snørydding 50%	0	7 734		32 375
Forsikring	1 279	1 214	1 136	1 080
Vedlikehold	8 856			
Sum kostnader	18 468	17 281	9 469	41 788
Resultat garasjer	2 532	3 719	11 531	-10 288

Noter

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5100 LØNN	42 369	45 600
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	5 232	5 631
5300 STYREHONORAR	54 000	54 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 328	14 043
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	1 363	575
Sum	117 291	119 849

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	7 344	6 676
Sum	7 344	6 676

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	211 060	100 420
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	12 034	56 032
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	29 662	21 114
6620 REP. OG VEDL. HOLD UTSTYR	2 939	0
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	11 509	11 250
Sum	267 204	188 816

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

	Bygninger 1998	Garasjer 2004	Tomt 1998	Sum
Anskaffet år				
Antatt levetid i år				
Kostpris 01.01	18 522 685	266 990	397 315	19 186 990
+ Nyanskaffet i året				
- Salg / utrangering av anskaffelseskost				
Kostpris 31.12	18 522 685	266 990	397 315	19 186 990
Samlede avskrivninger pr 01.01				
+ Avskrivninger i år				
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost				
Samlede avskrivninger				
Bokført verdi 31.12	18 522 685	266 990	397 315	19 186 990

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

Note 7 - Langsiktig fordring

Lån til Sameie Bjørnehaven

Låneopptak 2019	300 852
Avdrag IB	191 970
Avdrag 2024	48 000
UB 31.12.24	60 882

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	2 500	2 500
Opptjent egenkapital pr 01.01	7 565 594	7 250 484
Årets resultat	440 263	315 110
Sum egenkapital pr 31.12	8 008 356	7 568 094

Noter

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28019311750
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	11 680 000
Lånesaldo 01.01:	6 851 674
Avdrag i perioden:	485 349
Lånesaldo 31.12:	6 366 325
Saldo 5 år frem i tid:	3 460 597

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019311750	2	268 359	536 718
	15	261 433	3 921 495
	5	244 493	1 222 465
	3	228 549	685 647

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	6 366 325	6 851 674
Borettninskudd	6 517 500	6 517 500
Sum	12 883 825	13 369 174
 Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	18 522 685	18 522 685
Garasjer	266 990	266 990
Tomt	397 315	397 315
Sum	19 186 990	19 186 990

Hovedbok/Kontospesifikasjon

39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930003	10.01.24	2024-01	Kragerø Glass & Ramme AS, Fakt: 1002-rep.dørrvic			2 529,00	
3930011	22.02.24	2024-02	Bygg og Sanering AS, Faktura : 13129-skade H305			44 021,49	
3930032	23.06.24	2024-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16067070-maling			1 710,78	
3930053	30.08.24	2024-08	GANITT ENTREPRENØR AS, Faktura : 13434-kledi			22 252,46	
3930054	31.08.24	2024-08	Byggmakker Handel AS, Fakt : 16490493-penselset			188,50	
3930055	05.09.24	2024-09	Kragerø Glass & Ramme AS, Faktura : 1271-vindu			8 499,00	
3930057	17.09.24	2024-09	Servicealliansen Sør AS, Fakt : 14703-besiktigelse			6 224,59	
3930058	17.09.24	2024-09	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 14706-vannskadi			47 598,73	
3930062	23.09.24	2024-09	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 1060-vindu			9 062,50	
3930063	30.09.24	2024-09	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 14823-skade			4 927,86	
3910035	22.11.24	2024-11	Ref. utlegg oppheng til stiger TT			119,80	
3910035	22.11.24	2024-11	Ref. utlegg metallmaling, vernebriller TT			596,25	
3930082	22.11.24	2024-11	Johnny Jensen AS, Fakt : 105115-lekkasje ved dør			21 883,00	
3930087	30.12.24	2024-12	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 15460-skade			41 446,09	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			211 060,05	0,00
			Utgående Saldo			211 060,05	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930017	25.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13170-flomlys			2 750,00	
3910010	22.05.24	2024-05	Ref. utlegg lyslenke TT			299,00	
3930056	12.09.24	2024-09	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13809-lamper			8 856,25	
3910035	22.11.24	2024-11	Ref. utlegg ledpære TT			129,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			12 034,25	0,00
			Utgående Saldo			12 034,25	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3910002	23.01.24	2024-01	Snømåking av tak og platting HJ			1 000,00	
3910003	23.01.24	2024-01	Snømåking av tak og platting SGJ			1 000,00	
3930029	30.04.24	2024-04	Europris AS, Faktura : 076011277--utepotter			2 154,00	
3930027	15.05.24	2024-05	Europris AS, Faktura : 076011332-Bensin			306,50	
3910010	22.05.24	2024-05	Ref. utlegg snøskuffe TT			249,00	
3910010	22.05.24	2024-05	Ref. utlegg trimmekniver TT			159,00	
3930028	14.06.24	2024-06	Ørvik Plantemarked AS, Faktura : 13912-planter			3 982,60	
3930040	15.07.24	2024-07	Europris AS, Faktura : 76011565-eddik			237,48	
3930040	15.07.24	2024-07	Europris AS, Faktura : 76011565-fontene			249,00	
3930040	15.07.24	2024-07	Europris AS, Faktura : 76011565-trykksprøyte			349,00	
3930042	15.07.24	2024-07	Europris AS, Faktura : 07601565-trykksprøyte			349,00	
3930042	15.07.24	2024-07	Europris AS, Faktura : 07601565-fontene			249,00	
3930042	15.07.24	2024-07	Europris AS, Faktura : 07601565-eddik			237,48	
3930045	28.07.24	2024-07	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16286715-startlin			219,00	
3930044	31.07.24	2024-07	Europris AS, Faktura : 076011629			3 383,10	
3930050	28.08.24	2024-08	Ørvik Plantemarked AS, Fakt:13972-blomster, div			2 089,30	
3930059	13.09.24	2024-09	Norsk Gjenvinning AS, Faktura : 900076736-cont			6 728,85	
3930060	15.09.24	2024-09	Europris AS, Faktura : 076011770-silicone			199,00	
3930060	15.09.24	2024-09	Europris AS, Faktura : 076011770-multispray			143,00	
3930073	15.10.24	2024-10	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177544-serv.fres			4 875,00	
3930081	15.11.24	2024-11	Europris AS, Faktura : 076011903-lyslenker			1 502,86	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			29 662,17	0,00
			Utgående Saldo			29 662,17	

Fra periode: 2024-01
Til periode : 2024-12

Hovedbok/Kontospesifikasjon
39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref.	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930019	15.04.24	2024-04	Frithjof Johnsens AS, Fakt: 175352-service, opplag			2 939,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			2 939,00	0,00
			Utgående Saldo			2 939,00	

Til generalforsamlingen i Biørnehaven Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kragerø, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 12:26:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SDL8V-RG4DO-BOJ97-359P3-M1YCZ-20M5Z

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	558,290.00
Tilbakeføring avskrivninger (uavhengig av avdeling)	0.00
Avdrag langsiktig gjeld (uavhengig av avdeling)	-558,290.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

2,238,254.00

Budsjetterte kostnader

2,238,254.00

Budsjettert resultat

0.00

Kalstad 28/11-25

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent 28/11-2025.

Diørnehaven BRL

✓leder

Birgitta Johnsen

Budsjett 2026 for BIØRNEHAVEN BORETTSLAG - Avdeling: Børnehaven

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	1,194,228.00
3650	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 28019311750	308,108.00
3660	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 28019311750	558,290.00
3690	ANDRE INNTEKTER	Altibox Flex M + 3 %	154,191.00
3690	ANDRE INNTEKTER	Avvik mellom dagens fakturerte kapitalkostnader og husleiegrunnlag basert på lånemodulen	22,574.00
8050	RENTEINNTEKTER		863.00
Sum inntekter			2,238,254.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 28019311750 - Avdrag	558,290.00
5100	LØNN	Vaktmestertjenester	50,000.00
5150	OPPTJENTE FERIEPENGER	10.20% av 5100 - LØNN	5,100.00
5300	STYREHONORAR		54,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5100 - LØNN	7,050.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	7,614.00
5990	VELFERDSKONTO		18,000.00
6310	ANDEL FELLESKOSTNADER		175,000.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG		280,049.00
6700	REVISJON		8,408.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR		85,988.00
6760	BRØYTING, STRØING		50,000.00
6950	KABEL-TV	+ 3 % økning	154,191.00
7440	KONTINGENT NBBL		1,451.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET		8,750.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		2,005.00
7751	EIENDOMSSKATT		64,652.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		388,448.00
7770	BANKGEBYR		1,000.00
7790	ANDRE KOSTNADER		10,000.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28019311750 - Rente	308,108.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28019311750 - Gebyr	150.00
Sum kostnader			2,238,254.00

Resultat

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

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	558,290.00
Tilbakeføring avskrivninger (uavhengig av avdeling)	0.00
Avdrag langsiktig gjeld (uavhengig av avdeling)	-558,290.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

23,100.00

Budsjetterte kostnader

23,100.00

Budsjettert resultat

0.00

Kalstad 28/11-25
Budsjettet er styrebehandlet og godkjent 28/11-2025
Bjørnehaugen BRH
V/leder
Birgitta Johnsen

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
6601	VEDLIKEHOLD BYGG		7,443.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR		8,633.00
6760	BRØYTING, STRØING		5,000.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI	Forsikring økt med 9,42 %	1,524.00
7790	ANDRE KOSTNADER		500.00
Sum kostnader			23,100.00

Budsjett 2026 for BIØRNEHAVEN BORETTSLAG - Avdeling: GARASJER

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3601	Garasjeleie	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Garasjeleie	23,100.00
Sum inntekter			23,100.00

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET BIØRNEHAVEN BRL

(Vedtatt på generalforsamling 25.05.99)

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00. Enhver beboer har krav på nattemo i tiden kl.2300-0600. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

4. FELLESAREALER

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, bøtter, kasser og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri.

Uten borettslagets skriftlige samtykke er det forbudt å male utv. vinduer og vegger, sette opp skilt, montere m.v.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

Kjøring på området for øvrig er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelkassene må være innpakket.

Det er ikke lov å oppbevare søppel på platting / svalgang ved inngangsdører.

Annen avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slik avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelhus.

6. SKILTING

Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte styret.

7. DYREHOLD

De som har dyr viser ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes. "Bruk pose"

**BORETTSLAGET BIØRNEHAVEN
ERKLÆRING OM DYREHOLD**

Undertegnede som har styrets tillatelse til å holde en hund/katt *) forplikter seg til å overholde følgende regler :

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område. Jeg er kjent med politivedtektene om hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs når det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som min hund/katt *) påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Kragerø, den / - 199

.....
andelseier

.....
adresse + leilighet

*) Stryk det som ikke passer.

VEDTEKTER

for **Biørnehaven** borettslag org. nr. 979 990 200

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. juni 1998, sist endret den 19.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Elektriker og rørlegger arbeid skal utføres av godkjent firma. Dette skal dokumenteres.

(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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttet 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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) Stemmeliikhet 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 framtrædende 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.

Kommune

Kragerø**Midlertidig brukstillatelse**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

**Sandaas Arkitekter A/S
Bogstadvn. 27
0355 Oslo**

Byggherre (navn, adresse)

**T. Røyerts dødsbo
v/Adv. Stig Hundén
Bogstadvn. 27 B
0355 Odde****Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Frydensborgveien 1	12	265		

Spesifikasjon

Seknasdato	Arbeids art	Byggets art
22.05.97	Nybygg	Boligblokk m/forretning i u. etg.
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
HML	25.05.97	128/97

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget☒

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Forretningslokale ferdigstilles.
2. Siste leilighet i 4. etg. ferdigstilles.
3. Ferdigstille vent.kanaler over tak.
- 4.-Ferdigstille rekkverk på trapper.
5. Ferdigstille oppmerkede parkeringsplasser for beboere og forretningsareal.
6. Ferdigstille uteareal for opphold og lekeareal.
7. Det må etableres tilfredsstillende sikringsgjerde på topp av skrenten fra KBO.

✓ Dokumentasjon på utført branntetting bes oversendt.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kragerø, 4.08198	Arne Fuglestad (e.f.)
Dato	sign.

Kopi sendt til

ansvars- havende	Navn	Adresse
☒	Harald Nilsen, c/o Sandtangen Bygg, Kalstad, 3770 KRagerø	
andre	Navn	Adresse
☐		
☐		
☐		

Kommune

Kragere

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Sandaas Arkitekter A/S
Bogstadvn. 27
0355 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

T. Røyeris dødsbo
v/Stig Hundén
Bogstadvn. 27 B
0355 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Frydensborgveien 1

Gnr.

12

Bnr.

265

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

22.05.97

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boligblokk m/dorretning u/etg.

Behandling/vedtak

HML

Vedtak dato

25-5-97

Saksnr.

128/97

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Ferdigattesten gjelder seksjon 2, kildelen,
samt utearealene

Underskrift

Sted

Kragere 24.09.98

Stempel/underskrift

Arne Fuglestad (e.f.)
Sign.

Dato

Kopi sendt til

☒ ansvars-
havende

Navn Harald Nilsen c/o Sandtangen Bygg, Kalstad, 3770 Kragere

Adresse

☐ andre

Navn

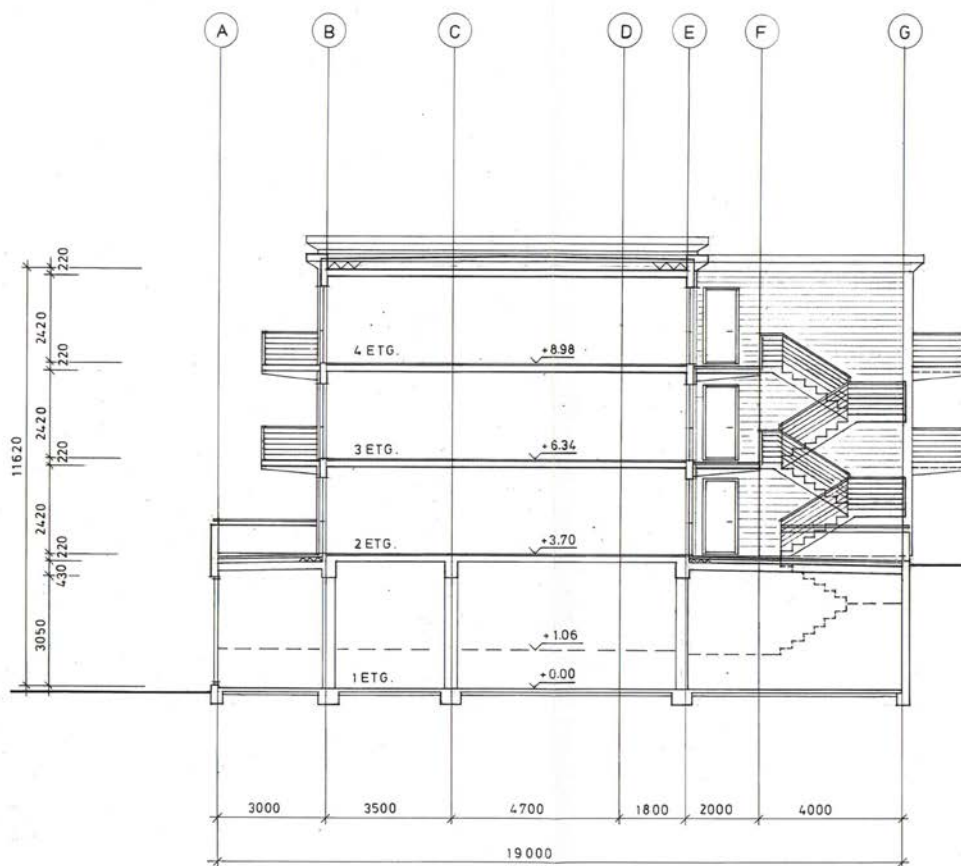
Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



KRAGERØ KOMMUNE
 TRIVSK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.
 10 JULI 1998
 Ark. Inge P.
 Ark. Inge S.
 Ark. Inge S.
 Ark. Inge S.

PROSJEKT	BØRNEHAVEN	MAK	1:100	DATO	7.11.97
TEGNENDE	SNITT	SKAL		TEGNING	
		IND			

SANDAAS
 ARKITEKTER AS
 Registrator 27
 0355 Oslo
 Tlf. 22 59 50 20
 Fax. 22 59 50 21

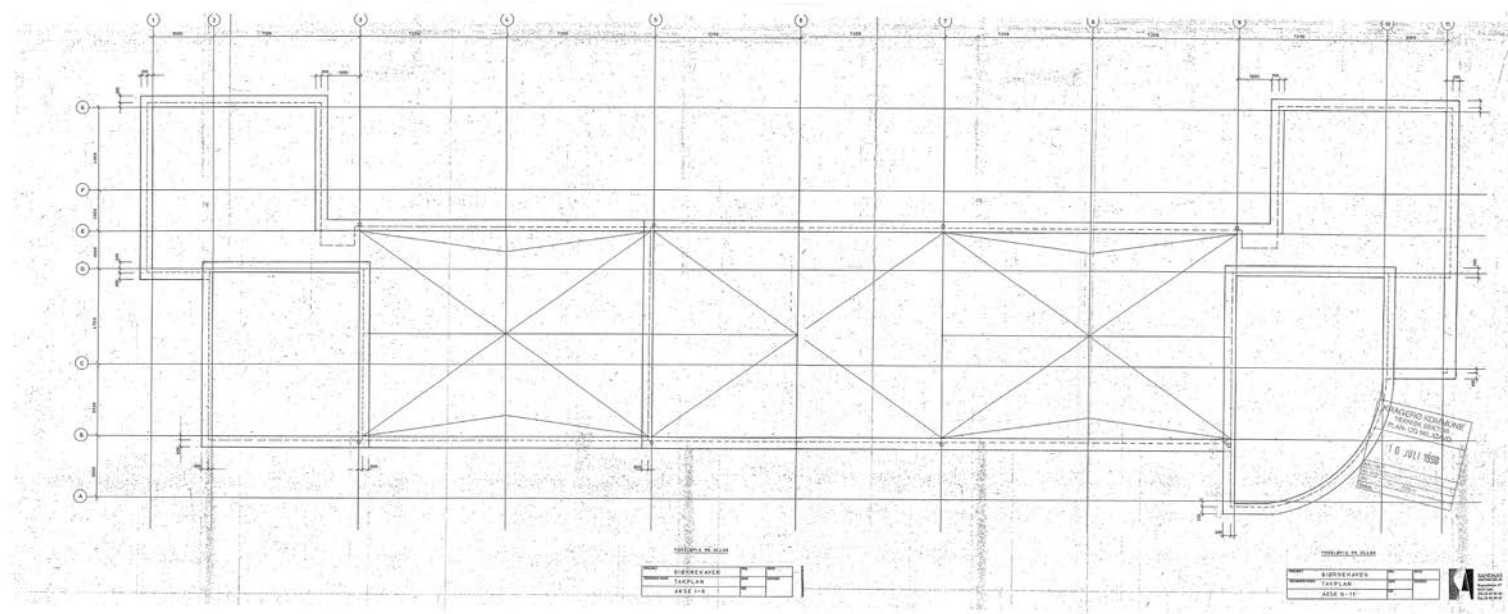


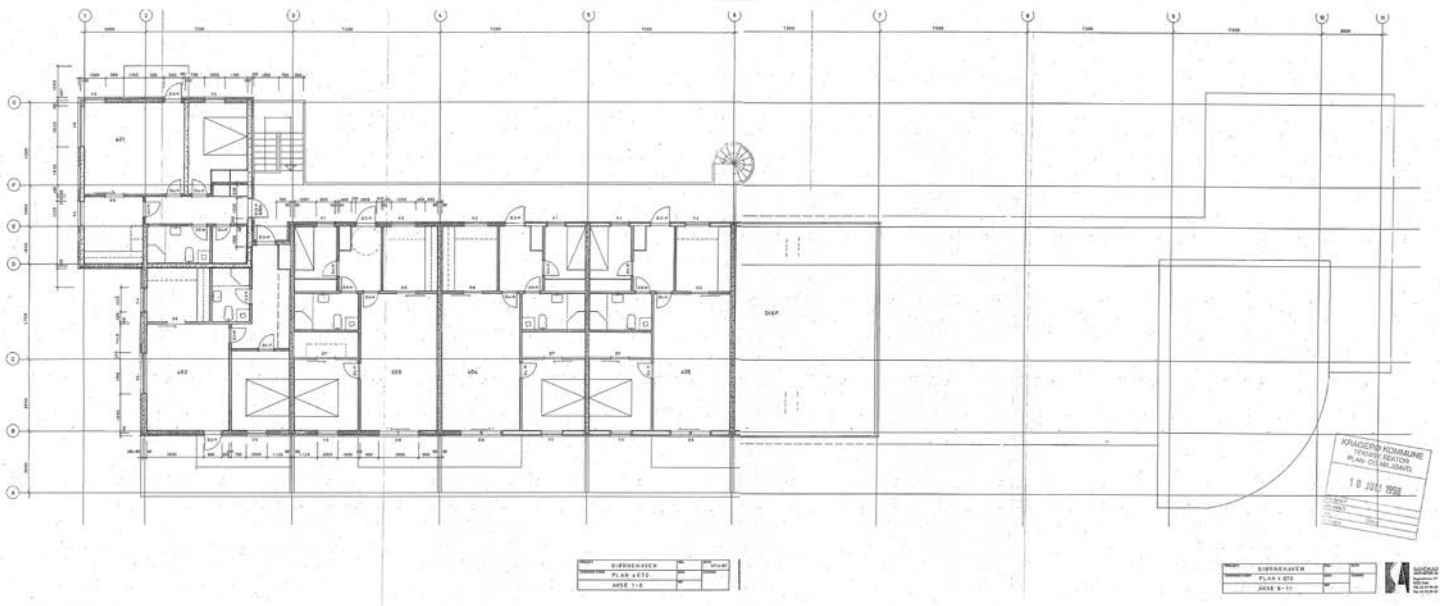
FASADE SYD

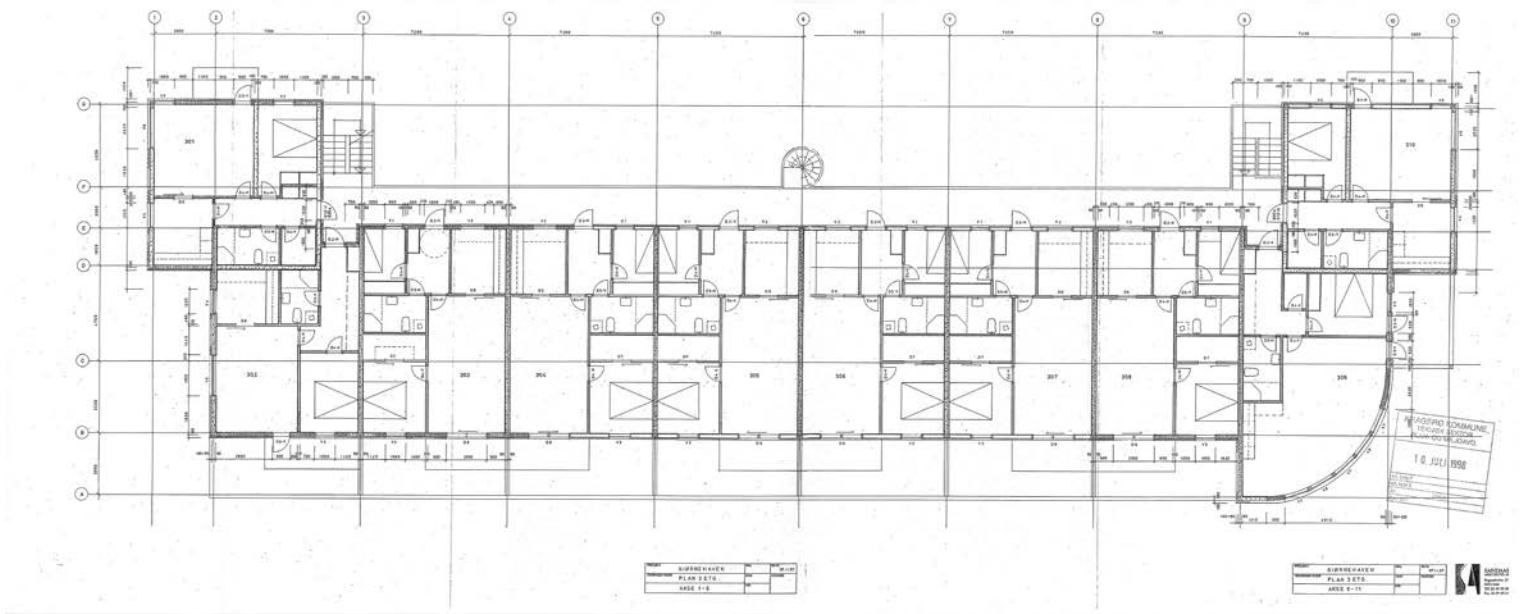
KONTOHOLDNING
KONTROL
10 JULI 2008

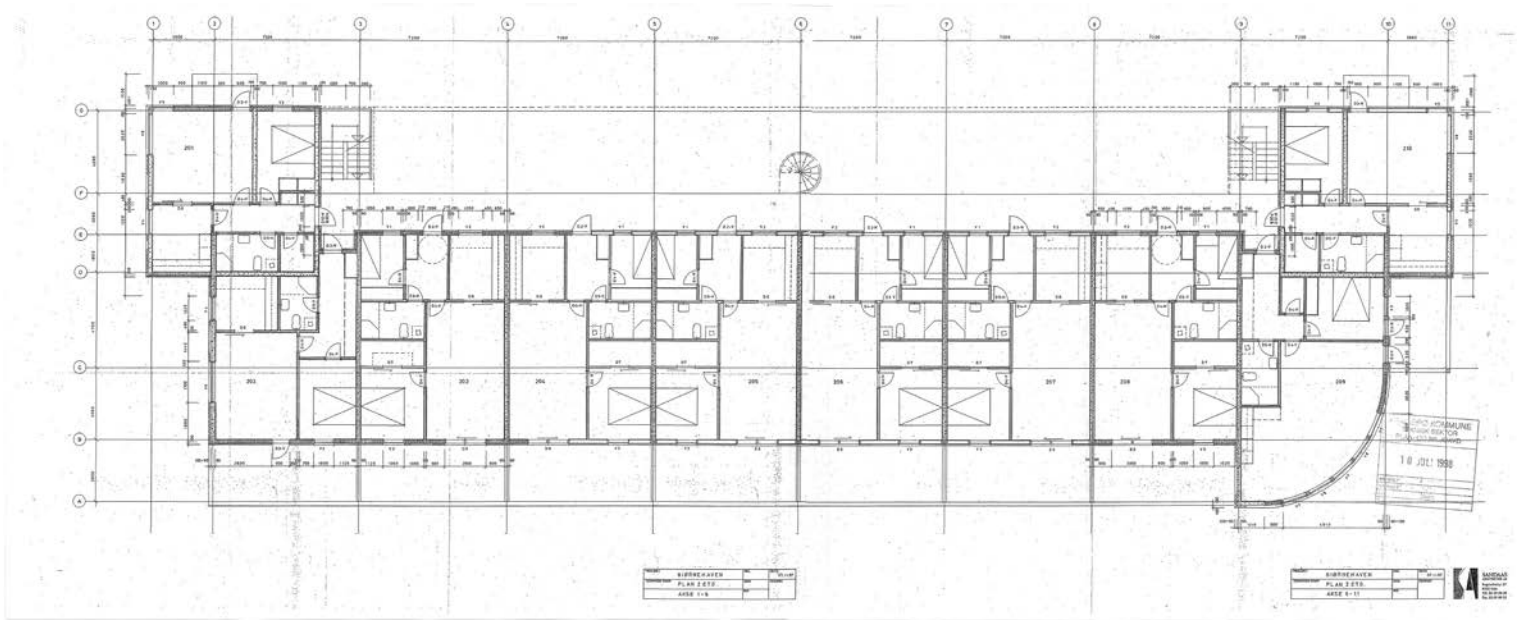
PROJEKT	SIGNEHAYEN	1:1000	11.11.08
TITEL	FASADE		

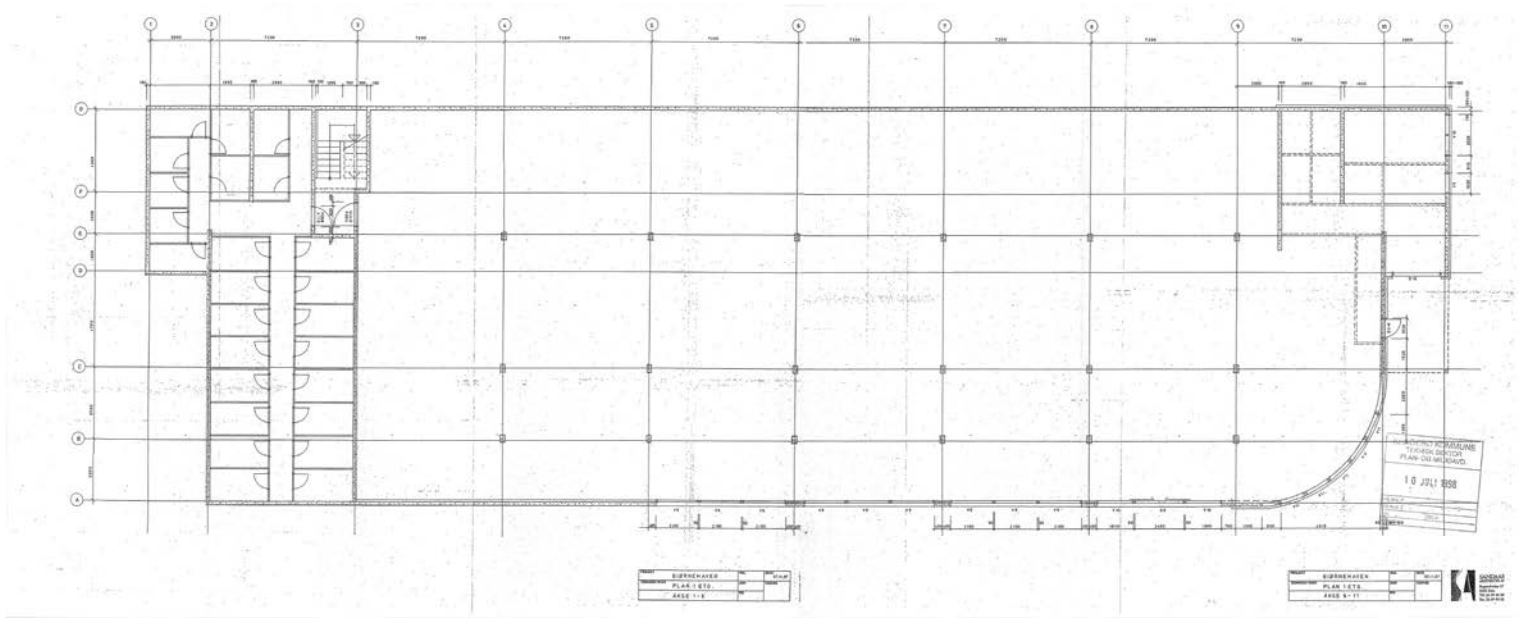




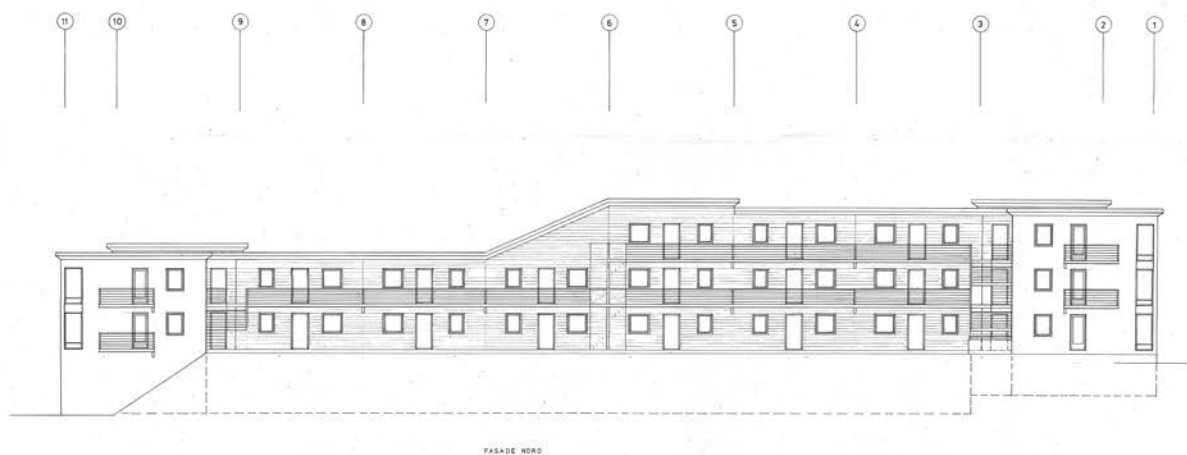












FASADE NORD

KRAFTIGT KOMMUNE
Kommune
Kraftig
14.12.2008

BYGNINGEN	1:100	1:150
FASADE		



J. nr.

L. nr.

*Daybok nr. 483
10. febr. 1977.*

Krogere

..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Kalstad søndre gate/vei nr. (gr.nr. 12 br.nr. 27)Parsellen er betegnet Kalstad vestre gate/vei nr. (gr.nr. 12 br.nr. 265)

År 19 77 den 11.1 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over "Kalstad vestre", g.nr.12, b.nr.265.

Forretningen er forlangt av Walter H. Johnsen v/adv. G. Midgaard.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av OppmålingssjefenI nærvær av kartvitne Kjell Sjetne Arne Nystad

Ved forretningen møtte: 1)

Som eier av g.nr.12, b.nr.265, Kalstad Supermarked A/S v/Arild Thorsdal.

Naboer møtte ikke da grensene er etter stadfestet reguleringsplan, og grensepunktene er tidligere koordinatbestemt. Som fester Kalstad Supermarked A/S v/Arild Thorsdal.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFGHIJKLMNA. Punktene ABCDEFGHIJ er tidligere merket.

Parsellen grenser:

i nordøst	mot g.nr.12, b.nr.823	etter AB=14.66 m
i nordvest	" " 12, " 823	" BC=19.93 m
i nordnordøst	" " 12, " 823	" CD= 5.18 m
i "	" " 12, " 821	" DE=26.90 m
i nordnordvest	" " 12, " 821	" EF= 4.92 m
i "	" " 12, " 819	" FG=14.28 m
i nordnordøst	" " 12, " 819	" GH=12.45 m
i "	" " 12, " 816	" HI= 7.43 m
i østsydøst	" " 12, " 816	" IJ=11.20 m
i sydøst	" " 12, " 816	" JK=18.86 m
i sydsydøst	" " 12, " (265)	" KL=77.63 m
i syd	" " 12, " (265)	" LM=10.37 m
i syd	" " 12, " (265)	" MN= 8.55 m
i vestnordvest	" " 12, " 876	" NA=49.43 m

Areal= 3628.1 m²

Midtpunkt koordinater: Y=5 7946.09 X=9 7323.84

Kartblad: BX - 021/41 - M=1:1000

Koordinater:

	Y	X		Y	X
A 641 5	7905.20	9 7346.37	649 I	5 8001.98	9 7337.62
B 642 "	7916.52	" 7337.06	650 J	" 7998.57	" 7326.95
C 643 "	7932.90	" 7348.41	651 K	" 7985.47	" 7313.39
D 644 "	7937.93	" 7347.18	652 L	" 7909.12	" 7299.35
E 645 "	7964.06	" 7340.80	653 M	" 7898.75	" 7299.31
F 646 "	7968.92	" 7341.53	654 N	" 7890.20	" 7299.28
G 647 "	7983.04	" 7343.66			
H 648 "	7994.90	" 7339.88			

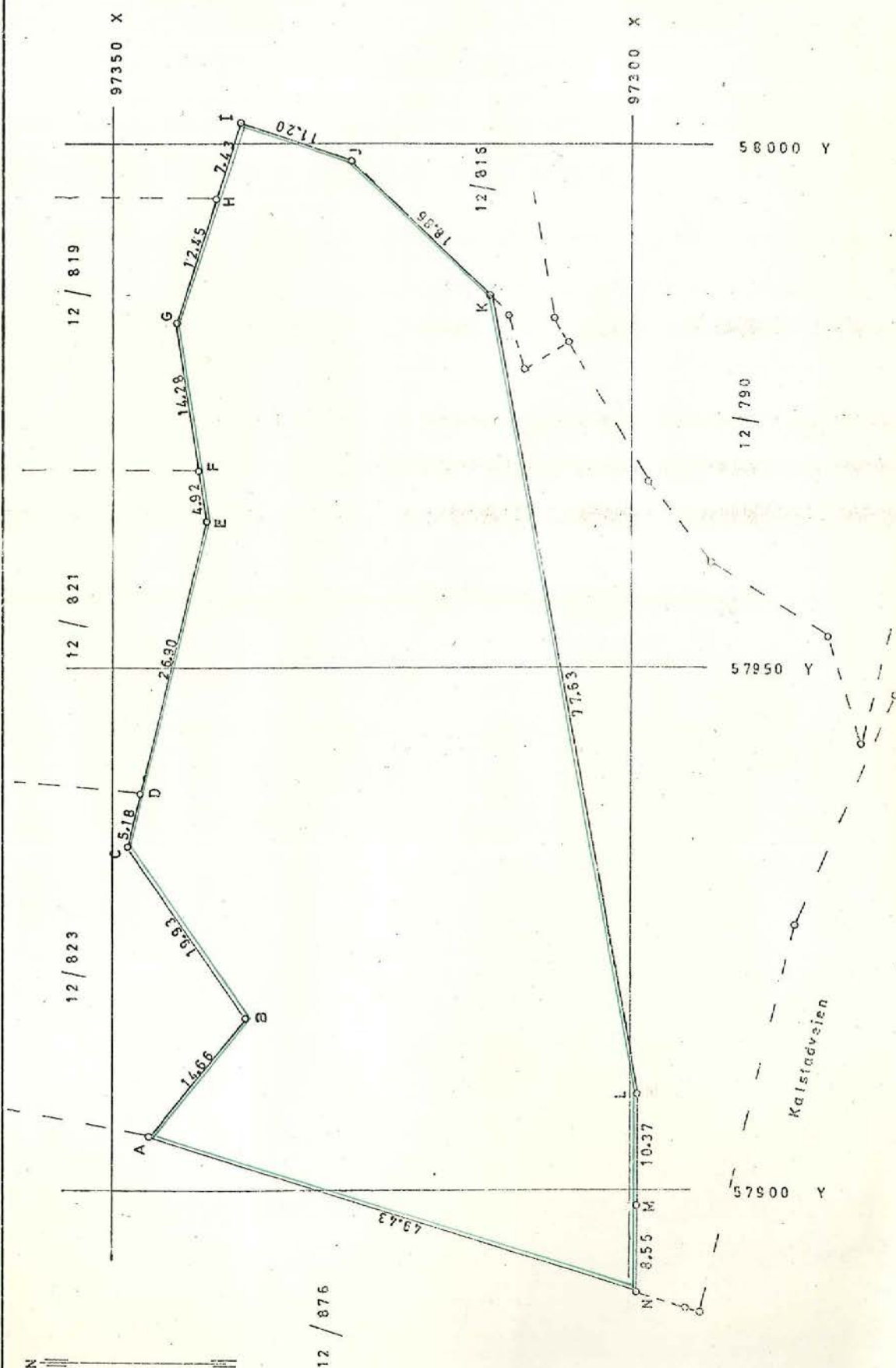
Forretningen hevet.

Kjell Sjetne
Kjell Sjetne

Leif Hansen
Leif Hansen

Arne Nystad
Arne Nystad

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 henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.



**REGULERINGSBESTEMMELSER TILHØRENDE
FORSLAG TIL ENDRING AV:
REGULERINGSPLAN FOR "BIØRNEHAGEN",
KRAGERØ, MED TILLEGG AV EIENDOMMENE
KALSTAD DAGHJEM, KS-SUPERMARKED OG
OMRÅDET SØR OG ØST FOR ~~KS-BYGGET~~**

Siste korrigeringsplan: 28.10.04.

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 23/03... DATO 08.05.03
Bygningssjefen i Kragerø

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen oppføres.

§ 2.

Byggeområde for boligbebyggelse. Område E ca. 8.5 da:

- a: Bebyggelsen i område E skal være åpen med bolighus i inntil 1 ½ etasje. Takvinkel skal være 23 grader, og høyde til gesims må ikke overstige 3.5 meter. Høyden regnes fra ferdig terreng hvor dette skjærer grunnmuren.
- b: Bolighusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
- c: Det tillates ikke innredet boligområde på loft i eneboliger.
- d: Det skal sørges for garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Garasjebygget byggeanmeldes selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Frittstående garasjer med ikke over 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m² kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
- e. Eksisterende hus reguleres etter sin nåværende plassering og i samråd med ovennevnte bestemmelser.

§ 3.

Byggeområde for boligbebyggelse, område A 1 og A2:

Området er utbygget og det kan her foretas endringer i tråd med gjeldene kommuneplan og innefor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen. Imidlertid skal alle endringer godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Byggeområde for forretning/service - område C ca. 7 da.

- a. Innefor områdene kan det oppføres bygning for forretning, kontor, og servicevirksomhet. Lettere håndverksvirksomhet eller industri, kan tillates når bygningsrådet finner det ubetenkelig i forhold til virksomhet på nabotomter.
- b. Innefor området C, reguleres eksisterende bensinstasjon og forretningsbygg, med sin nåværende størrelse og utforming.
- c. Innenfor samme område, skal det være parkering tilsvarende 50 m² netto forretningsareale pr. bil.

§ 5.

Byggeområdet for blandet forretnings- og boligformål, område B og til sammen ca. 3 da.

- a. Innenfor områdene kan det oppføres bygning/ bygninger med forretninger, kontorer eller servicevirksomhet og boliger. Parkering tillates i underetasje.
- b. Bygget kan føres opp i 5 etasjer + overliggende loft som kan, om ønskelig, utnyttes som tilleggsdel til underliggende funksjoner.
- c. Mot sør vil bygget fremstå i tre etasjer + loft over terreng. Mot nord vil bygget fremstå i fem etasjer + loft over terreng på grunn av terrengforholdene slik det er i dag. (Terrenget faller i dag gradvis fra sør til nord.)
- d. 1. etasje/kjeller vil inneholde parkeringsareal. 2. etasje vil inneholde forretning/kontor/næringsvirksomhet. 3. 4. og 5. etasje + loft vil inneholde boliger.

- e. Det tillates at terrenget endres hvis det er nødvendig men at mest mulig av kolle mot øst bevares der hvor dette ikke hindrer plassering av nybygg.
- f. Innenfor område B skal gesimshøyden ikke overstige 16.5 meter og mønehøyden 18.5. meter. Gesimshøyde på nytt bygg skal ikke være over etasje-skille på eksisterende bolig. Det nye byggets plassering må følge eksisterende byggs vegglinn mot øst og syd.
- g. Den tillatte utnyttelsesgraden i BYA (bebygget areal) på område B er som vist på planen. I tillegg til dette kan man i 1. og 2. etasje bygge forbindelse med nåværende KS-BYGG om ønskelig. Bygget kan endre plassering i forhold til vist plassering men da innefor bestemmelser i bygningslovgivningen.
- h. Før bygging finner sted må det dokumenteres at radonstrålingsnivået er akseptabelt, eventuelt sette inn tiltak for å redusere radonstrålingsnivå.
- i. Vegetasjon i området må bevares og eksisterende kolle bevares hvor dette ikke hindrer plassering av vist bygg i planen.

§ 6.

Byggeområde for blandet forretnings- og boligformål, - område D, ca 4.5 da.

- a. Innefor planområdet kan oppføres bygning med forretning i 1. etasje og boliger i overliggende etasjer. Parkering tillates i en evt. underetasje.
- b. Innefor området D skal gesimshøyden ikke overstige 10 meter fra inngangsplan mot vest.
- c. Den tillatte utnyttelsesgrad er $U = 0.8$. Den ubebygde del av tomta tillates ikke nytt til lagring uten bygningsrådets godkjenning.

§ 7.

Byggeområde for offentlige formål, - område H ca. 4.3 da.

- a. i Område H reguleres bygning for daghem eller lignende med sin nåværende utforming og størrelse

§ 7.

- a. Eksisterende, offentlige kjøreveier reguleres med sin nåværende trace, bredde og utforming for øvrig.
- b. Trafikkarealet for gang/sykkelvei og fortau langs offentlig veg, reguleres med sin nåværende trace, bredde og utforming for øvrig.
- c. Det anlegges gang- og sykkelvei som vist på planen fra boligfelt Snøashagen Boligfelt og ut og langs Frydensborgveien slik at denne kobles til eksisterende gangfelt. G/S-vegen skal ferdigstilles før bygget på området B tas i bruk.
- d. Frisiktsone mot Frydensborgveien etableres i henhold krav.

§ 8.

Frømråde, - , - samlet ca. 1.5 da.

I Hoveddelen av området (nord for byggeområde A), skal det ikke foretas inngrep av bygnings- eller anleggsmessig art.

De øvrige områder langs vei, skal opparbeides som grøntområde, og gis en tilnærmet parkmessig behandling.

§ 9.

Fellesbestemmelser.

.01. Felles lekeområde, F, ca. 0.6 da.

I boligområde legges område F ut til felles lekeplass for området.

Området skal ikke bebygges.

.02. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

.03 Gjerder i samme gate flukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerdets utførelser, høyde og farge skal godkjennes av

Reguleringsbestemmelser tilhørende reguleringsplan for Børnehagen,
Kragerø, med tillegg av omkringliggende eiendommer. Endring.
Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA, Barthebrygga 5, 3770 Kragerø.

Side 5

28.10.04

bygningrådet. Flettverksgjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

.04. Eksisterende vegetasjon skal bevares i den utstrekning dette er mulig og dette ikke kommer i konflikt med oppføring av viste bygninger. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende utforming og behandling.

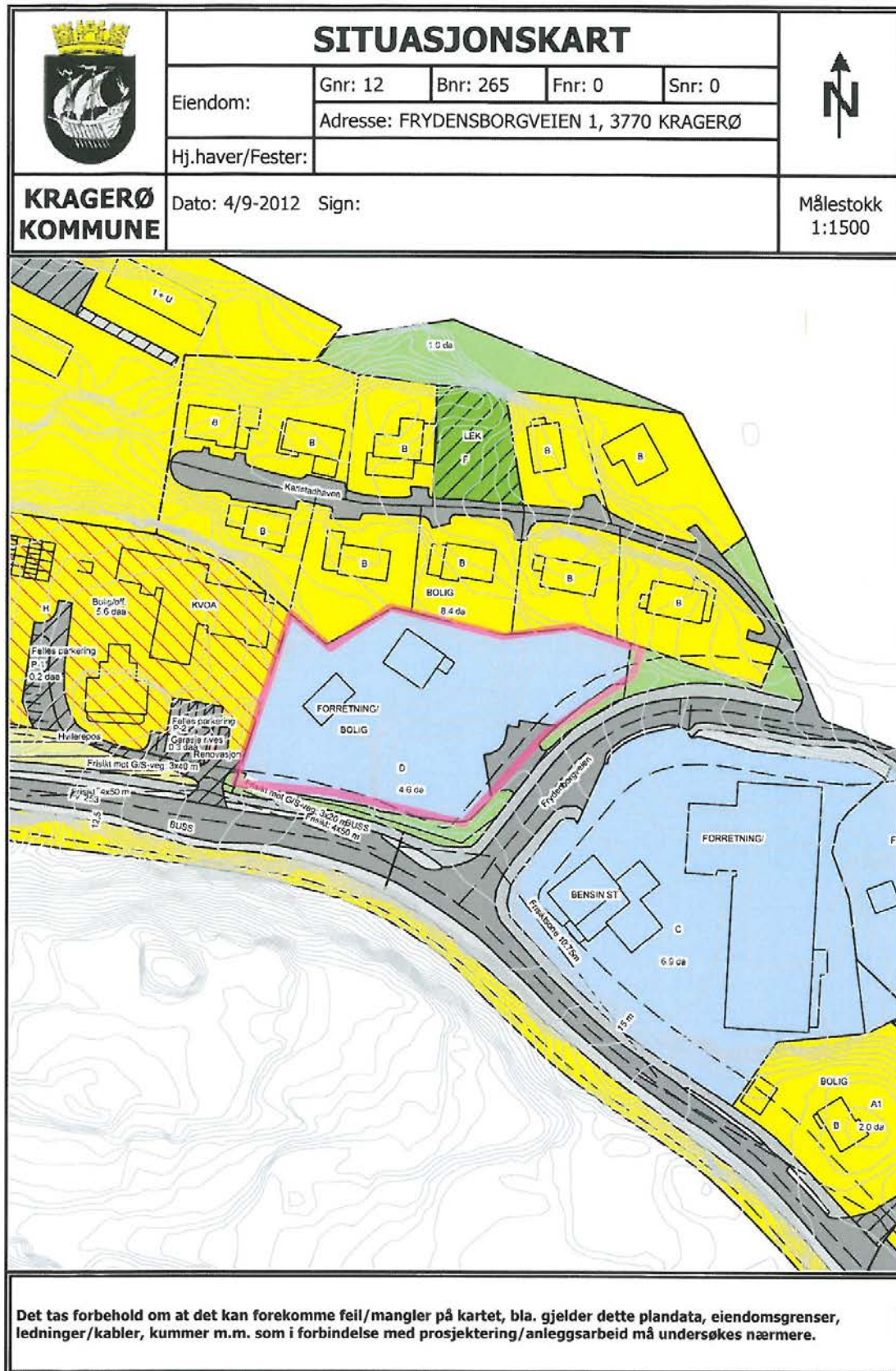
.05. Etter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelsene.

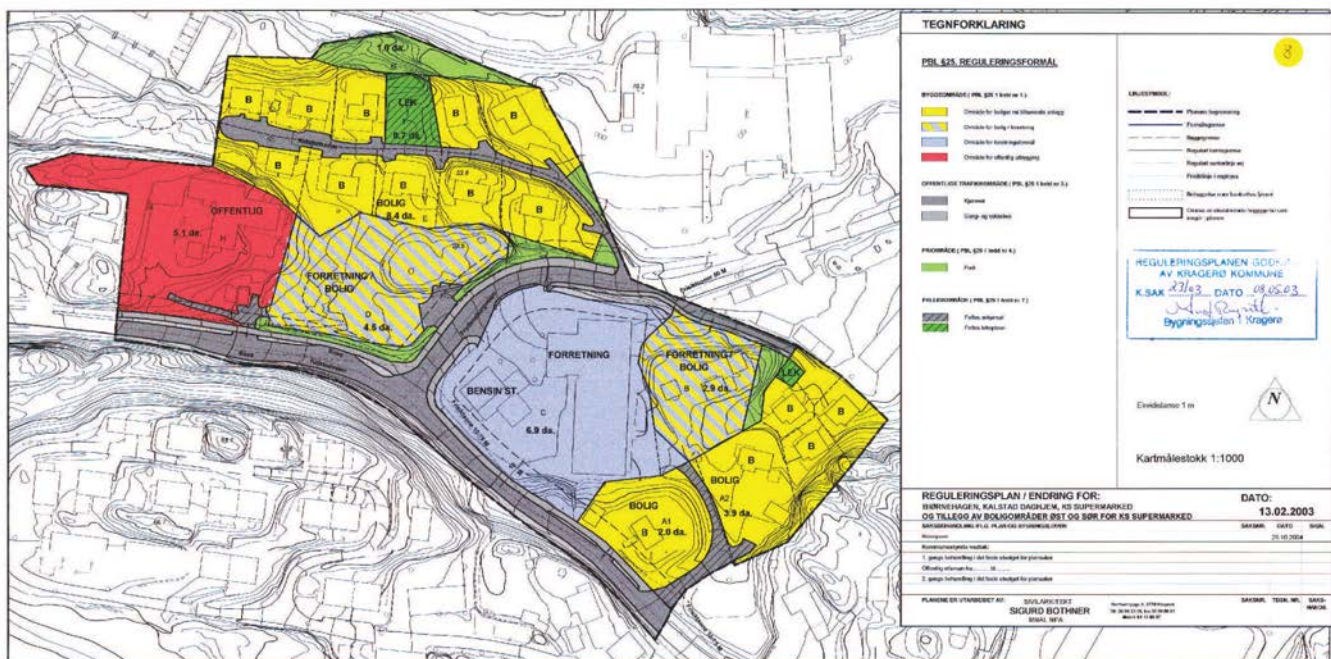
.06 Når særlige grunner taler for det kan bygningrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innefor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

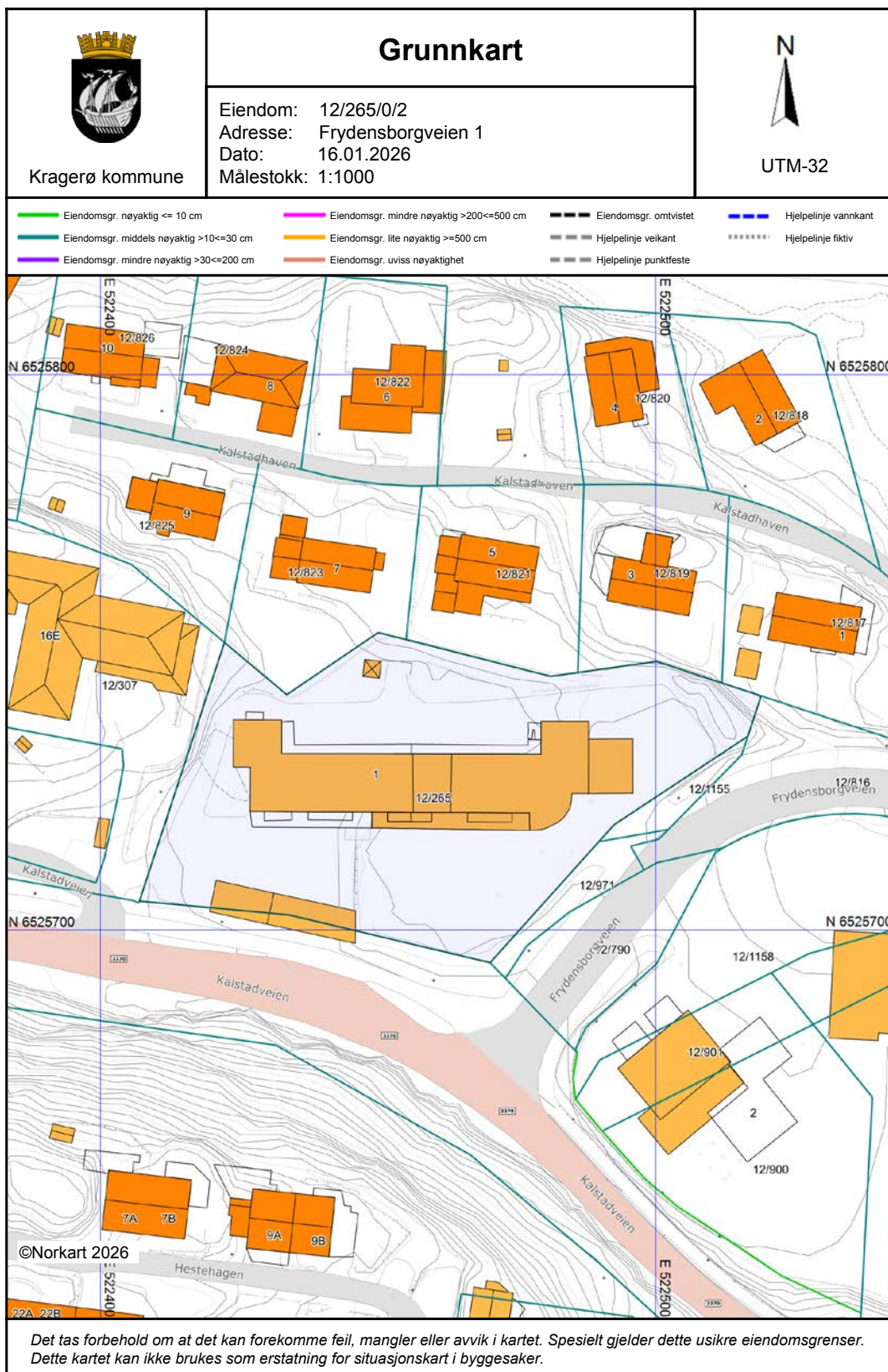
Kragerø den 28. oktober 2004.



Sigurd Bothner.
Sivilarkitekt MNAL NPA.

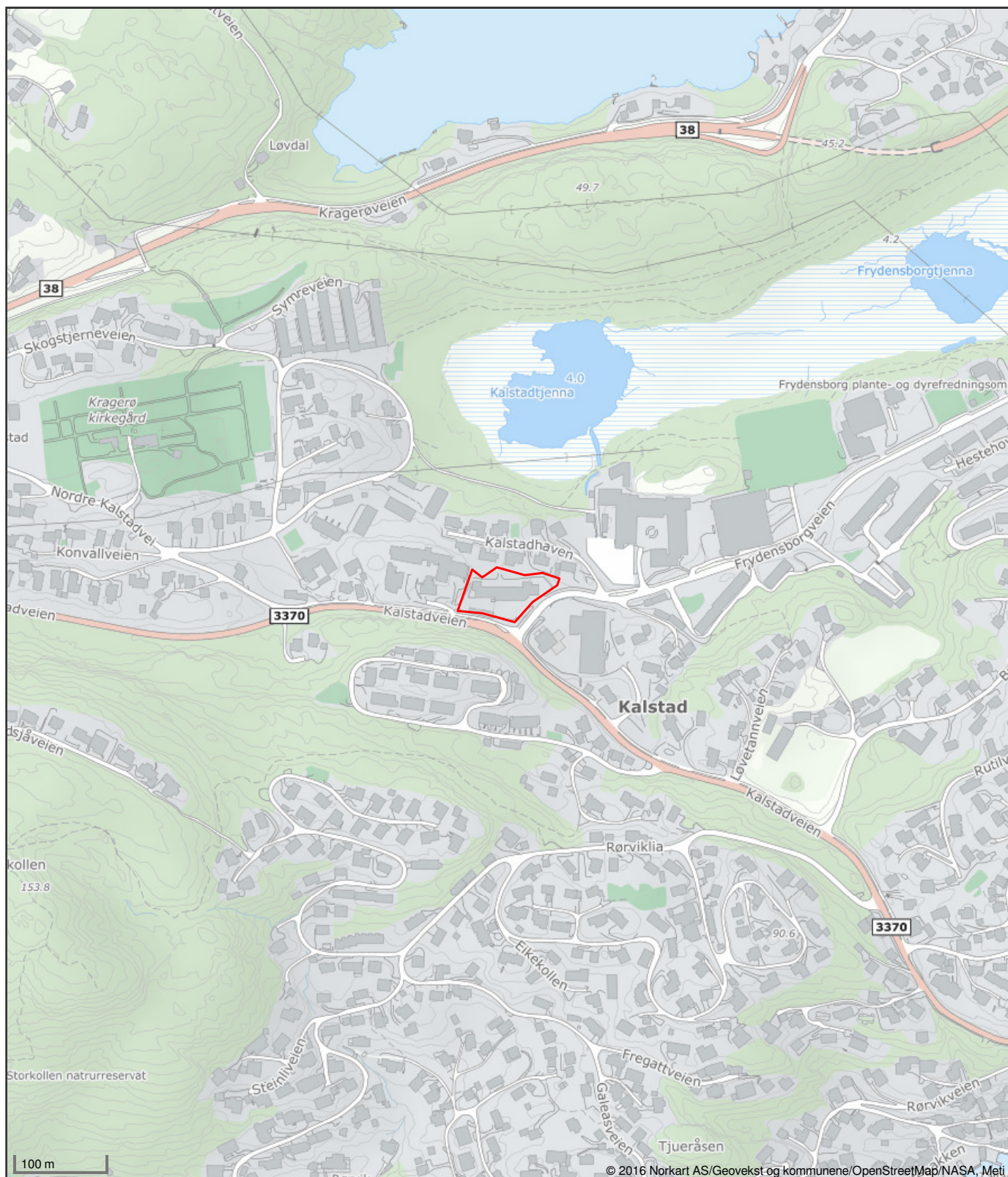








Oversiktskart for eiendom 4014 - 12/265//



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

Nabolagsprofil

Frydensborgveien 1 - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Frydensborgveien kryss Linje 459, 506, 607, 609	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rema Kragerø	12 min
-----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

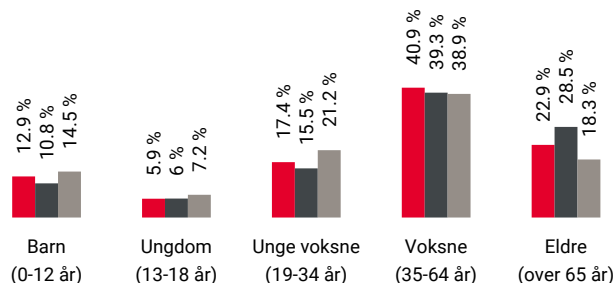
Bra 68/100



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

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min 0.9 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.6 km
Rømmerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Kalstad	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



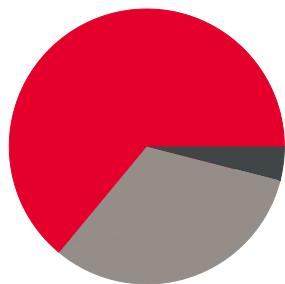
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Kragerøhallen	5 min	🚶
	Aktivitetshall	0.5 km	
⚽	Kalstad banen fotballbane	8 min	🚶
	Fotball	0.7 km	
🚴	Family Fitness Kragerø	19 min	🚶
🚴	MOT Kragerø	18 min	🚶

Boligmasse



64% enebolig
4% blokk
32% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

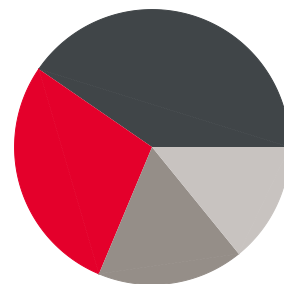
12 min 🚗



Vitusapotek Kragerø

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



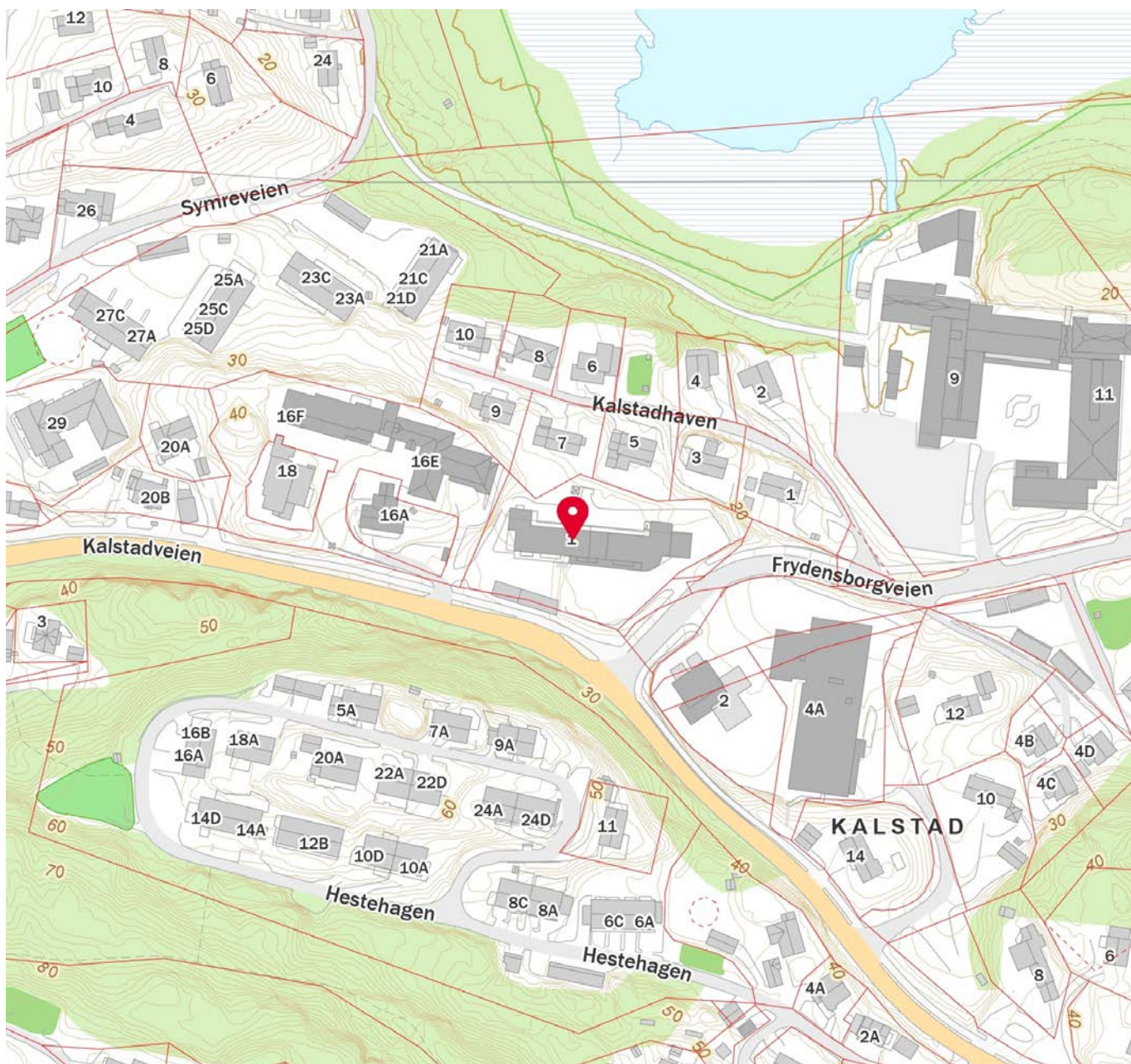
0%

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Frydensborgveien 1
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn Bakke

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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