

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888
E-post ronny.jorstad@aktiv.no

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926
E-post nora.eikeland@aktiv.no

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

Bærøykjærringa 49

Eiendommen har en fin utsikt utover Bærøyfjorden med holmer og skjær som omkranser byen. Herfra har du god oversikt over den livlige båttrafikken i området. Leiligheten ligger sørvestvendt med gode solforhold sommerstid. Det er kun 3 minutters gange ned til sjøen hvor du har en egen båtplass i båtanlegget "Synken", og kun et par minutters gange til den populære stranden kalt "Grisen".

Leiligheten er velholdt og holder en gjennomgående god standard med lysmalte overflater. Enheten ligger i 4. etasje med heis og har alt på en flate. Her har du gode sol- og utsiktsforhold, samt båtplass- og garasjeplass. Dette er en svært lettstelt fritidsbolig hvor du kan flytte rett inn!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 900 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 73 890,-	Gnr./bnr.	Gnr. 31, bnr. 419
Total ink omk.:	Kr 2 973 890,-		Gnr. 31, bnr. 371
Felleskostn.:	Kr 1 943,-	Snr.	14
Selger:	Knut Arve Hauknes	Oppdragsnr.:	1302260075
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2007		
BRA-i/BRA Total	66/71 kvm		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Andre vedlegg	135
Nabolagsprofil	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 14,757kvm. Fellesarealer er opparbeidet og beplantet. Det er lagt belegningstein ved inngangspartiet, samt grus på adkomstveier, stier og parkeringsplasser. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin utsikt utover Bærøyfjorden med holmer og skjær som omkranser byen. Herfra har du god oversikt over den livlige båttrafikken i området. Leiligheten ligger sørvestvendt med gode solforhold sommerstid.

Arkitekten har sikret at ingen har innsyn til hverandre. I 4. etasje er det ikke innsyn utenfra.

Det er kun 3 minutters gange ned til sjøen hvor du har en egen båt plass (107) i båtanlegget "Synken", og kun et par minutters gange til den populære stranden kalt "Grisen". Fra leiligheten er det ca. 5 min med hurtiggående båt til Kragerø sentrum hvor byens atmosfære er en attraksjon i seg selv. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. På sommerstid er Kragerø et yrende ferieparadis, og innbyggertallet firedobles. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag samt flere koselig spisessteder som tilbyr alt fra sushi, tapas og "fine dining".

Til Valle er det drøye 15 min. Det er i tillegg kjørevei helt frem til leiligheten, dersom du ønsker å ta bilfergen fra sentrum. Bilen parkerer du i garasjeanlegget i underetasjen på leilighetsbygget/felleshagen.

Bærøy er en av de største og mest attraktive øyene i Kragerøs flotte skjærgård. Med over 15 kilometer med veier og stier er det rikelige muligheter for naturopplevelser. Det er merkede løyper langs de mest brukte stiene, så her kan du jogge eller spasere fra fjord til topp. Spesielt populære utfartsområder er badestranda på Gulodden og friområdet Paradisbukta med brygge og badebasseng for både fastboende og gjester. Bærøkjerringa er lett tilgjengelig og som den høyeste toppen på øya (68 moh) gir den praktfull utsikt i alle himmelretninger.

Nede ved båtanlegget er det i tillegg anlagt en badetrapp.

Adkomst

Se kartutsnitt på finn.no eller kontakt megler for veibeskrivelse. Bærøy har bilfergeforbindelse med Kragerø sentrum (se rutetider på fjordbat.no). Fergeleie ligger kun 250 meter fra leiligheten.

Bebyggelsen

Området er bebygget med hytter og fritidsleiligheter.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en leilighet i et større bygg fra 2008.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og dører i tre.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Leiligheten har en terrasse i tre med rekkverk, hvorav en del er overbygget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vindu med alders og bruksslitasje.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dører med noe alders og værslitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrasser med noe alder og vær slitasje.

- Innvendig - Overflater

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

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

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og inneholder:

- Entré

- Stue

- Kjøkken

- 2 Soverom

- Bad/wc

- Bod

Det er i tillegg en romslig bod i tilknytning til parkeringsplassen. Denne er perfekt for oppbevaring av vester, badeleker, ekstra stoler etc.

Leiligheten disponerer en båtplass i Synken (båtplass nr. 107, ca. 2,5 m CC/brutto bredde), samt en parkeringsplass i garasjeanlegget i underetasjen på leilighetsbygget/felleshagen.

Standard

Leiligheten er velholdt og holder en gjennomgående god standard med lysmalte overflater. Enheten ligger i 4. etasje med heis og har alt på en flate. Her har du gode sol- og utsiktsforhold, samt båtplass- og garasjeplass. Dette er en svært lettstelt fritidsbolig hvor du kan flytte rett inn!

Du kommer først i et vindfang, som videre fører til to soverom, bod, bad og kjøkken/stue. Stue og kjøkken har åpen løsning, og utgang til sørvestvendt balkong hvor du kan nyte gode solforhold og en særdeles flott utsikt utover Bærøyfjorden/Kragerøfjorden og inn mot Kragerø sentrum. Det er satt inn rullgardiner på stuevinduer, som skjermer

for sol. Kjøkkenet har lyse fronter i høyglans, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder wc, servant med underskap og speil, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Det er totalt to gode soverom i enheten, begge romsligere og lysmalte. Soverommene har begge garderobeskap. Det er en bod inni leiligheten, og en bod i tilknytning til garasjeplassen i parkeringskjelleren.

Innbo og løsøre

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

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

Det er fiber, og mulighet for å tegne hytteabonnement. Kragerø Energi er leverandør av bredbånd og tv-tjenester i området.

TV og internett er trådløst og muliggjør fri plassering.

Parkering

Det medfølger en garasje plass i underetasjen på bygget/felleshagen.

Felles parkeringsplass med mange gjesteparkeringsplasser. Denne plassen benyttes for båttopplag vinterstid, frem til pinse. I garasjen er det også mulig å sette båten på vinteren, på egen parkeringsplass.

Sameiet har egen båtslipp for inn- og utsetting av båt. Det er lokal båtservice ca. 500m fra leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 79959471

Diverse

Det er fjernstyring på inngangsdøren via app.

Det er satt opp Verisuresystem. Abonnement kan overtas av ny eier. Nåværende eier har betalt kr. 350,- - 400,- pr. mnd. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to

boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gasspeis. Det er i tillegg uttak for gassgrill på terrasse.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier hadde strømforbruk på 2 909 kwh i 2025.

Energimerke

Grønn C.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger 72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

73 890 (Omkostninger totalt)

85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 988 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 689 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 8 980 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 617 993 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Tv / internett: Det er fiber, og mulighet for å tegne hytteabonnement. Kragerø Energi er leverandør av bredbånd og tv-tjenester i området.

Forbruk av gass skal betales av hver enkelt leilighet. For dette formålet vil måleren ute på terrassen bli avlest fortrinnsvis en gang i året. Kostnaden vil følge leiligheten, ved salg av leiligheten plikter selger å gjøre de nødvendige avregninger med kjøper. Gassprisen skal beregnes ut fra totalkostnaden for fylling av gasstanken.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

66/2461

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer utvendig forsikring av bygget, forretningsførsel, snørydding, strøm i fellesarealer, båt plass og kostnader til båtsameiet.

Ny eier må tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 943

Kommentar fellesgjeld

Ingen andel fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Lagunen Boligsameie

Organisasjonsnummer

993736368

Om sameiet

Leiligheten er en del av Sameie Lagunen Boligsameie, og består av 31 seksjoner. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §22

Området består av tre sameier, de to andre er Gnr. 31, Bnr 420 og Gnr. 31, Bnr. 421. De tre sameiene har felles vedlikeholdsansvar for fellesområdene. Det er pliktig medlemskap i sameieforeningen.

Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskap og protokollen fra generalforsamling ligger vedlagt i prospekt.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

I husordensreglene finner du blant annet info om når det skal være ro i sameiet, avfallshåndtering, låsing av ytterdører og garasjer, verandaer og grilling, skadeansvar og utleie.

I vedtektene står det blant annet restriksjoner om solskjerming, vedlikeholdsansvar leilighetseier, fellesutgifter, info ang båt plass, parkering og lading av bil og bruk av fellesstrøm.

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospekt. Det forutsettes at budgivere setter seg godt inn i dokumentene.

Dyrehold

I følge vedtektene er dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vårdugnad avholdes, hvis ikke særlige hensyn skulle tilsi noe annet, søndag 1. pinsedag. Hovedformålet er å sette utearealet i «vedlikeholdbar stand». I tillegg skal enkelt vedlikehold utføres både på eget areal og på areal der vi deler ansvaret for vedlikehold med de to andre sameiene på Gulodden. Typiske arbeidsoppgaver er

kosting av garasjegrulv, vedlikehold av vei, kutting av busker og trær inkludert fra parkeringsplassen og ned mot Synken og lukiing og stell av bed.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 419, seksjonsnummer 14 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 371 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Bestemmelse om adkomstrett/veg - tinglyst 04.10.2006/13.12.2006 - dok.nr 3328/623902. Rettighetshaver er allmennheten. Denne tinglyste bestemmelsen gir allmennheten rett å benytte veier og stier på sameiets tomt gnr. 31, bnr. 419, 420, 421 og 371 i Kragerø kommune. Bestemmelsen gir i tillegg allmennheten rett til å ferdes på stranden beliggende på gnr. 31, bnr. 420.

Bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om vannrett, bestemmelse om vann/kloakkledning og erklæring/avtale - tinglyst 04.10.2006 - dok.nr 3329. Denne tinglyste bestemmelsen sier følgende:

1. Gnr. 31 bnr. 371,419,420 og 421 snr. 1-28 skal ha likestilt, vederlagsfri og gjensidig adkomst-og ferdselsrett over hverandres eiendommer. Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 31, bnr. 371 i Kragerø kommune skal ha vedlikeholdsansvaret og bekoste driften av veistrekning og parkering på sameiet eiendom.

2. Gjensidig og likestilt rett for gnr. 31 bnr. 371,419,420 og 421 snr. 1-28 til å ha liggende ledninger til vann og avløp, samt fiberoptiske kabler og elkabler. Kragerø kommune har rett til å ha liggende offentlige ledninger til vann og avløp over gnr 31, bnr. 421.

Seksjonering - tinglyst 20.10.2008 - dagboksnummer 848941

Opprettet seksjoner:

SNR: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 66/2461

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 27.01.2010. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger stemplet av Kragerø kommune 20. november 2006. Tegningene stemmer godt med dagens løsning. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp, med private stikkledninger til offentlig nett. Veien opp til eiendommen er privat, men regnet som fellesvei med tinglyst adkomstrett over de respektive naboeiendommer. Synken båtsameie har brøyte- og vedlikeholdsansvaret for veien fra brua og frem til inngang/garasje i Lagunen.

Offentlig renovasjon ca. 150m fra leiligheten (mai-oktober). Fra oktober til mai benyttes konteiner ved Kragerø fergekai.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, friluftsområde og privat vei. Selve bebyggelsen ligger innenfor området regulert til fritidsbebyggelse med betegelse F5. Eiendommen er en del av reguleringsplanen for "Gulodden Bærøy".

I reguleringsplanen står det blant annet følgende om felt F5 som eiendommen ligger innenfor:

"Terrassert fritidsbebyggelse. I tillegg tillates det i øvre del av Felt F5, konsentrert fritidsbebyggelse tilsvarende den i F1 og F3.

F5 kan utbygges med inntill 34 enheter. Endelig plassering vurderes i egen bebyggelsesplan for dette området. Hver enhet i blokkbebyggelsen tillates, utbygd med inntill 100kvm BYA. Bruksareal som bare har adkomst fra fellesareal og som ikke tilhører boligens hoveddel, herunder garasje/båtopplag, boder og tekniske rom, regnes ikke med i tillat bruksareal".

"For terrassert bebyggelse i felt F4 og F5 skal gesimshøyde og mønehøyde defineres i arronderingsplan og nøyaktige terrengprofiler, pga. prosjektets kompleksitet og tilpasning til steinbrudd. For felt F4 og F5, forutsettes det at parkering skal skje i parkeringsanlegg i bebyggelsens underetasje/kjeller. I parkeringsanlegg i bebyggelsens underetasje kan det tilrettelegges for båtopplag om vinteren".

Eiendommen har en eierandel i gnr. 31, bnr. 371 (synken båthavn). Området er regulert til Privat småbåtanlegg. I reguleringsplanen står det blant annet følgende:

"Innenfor området skal det tilrettelegges for privat småbåthavn med brygger – faste og/eller flytende slipp m.m. Alle fritidsboligene innenfor planområdet skal gis rett til båtplass. Småbåtanlegg forutsettes opparbeidet og drevet av hyttevelforening eller sameie".

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt i prospekt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i reguleringskart- og bestemmelser før budgivning.

I kommunens arealdelplan er området vist til LNF-formål. I tillegg ligger eiendommen innenfor skravert området med hensynssone H310, "ras og skredfare".

I kommuneplanen står det at reguleringsplanen skal gjelde foran kommunens arealdelplan og dennes bestemmelser.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Leiligheten selges delvis møblert. Selger tar med seg pyntegjenstander, personlige og ønskede eiendeler. Det gjøres enkel vask av overflater før overtagelse, ikke full nedvask. Kjøper kan overta leiligheten raskt etter at bindende avtale er inngått.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke
5 000 Oppgjørshonorar
7 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 570 Utlegg eierskiftegebyr
4 725 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 109 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

23.04.2026

**Sørvestvendt selveierleil i 4.etg
(heis) med fin sjøutsikt, båt plass
og garasje plass.**

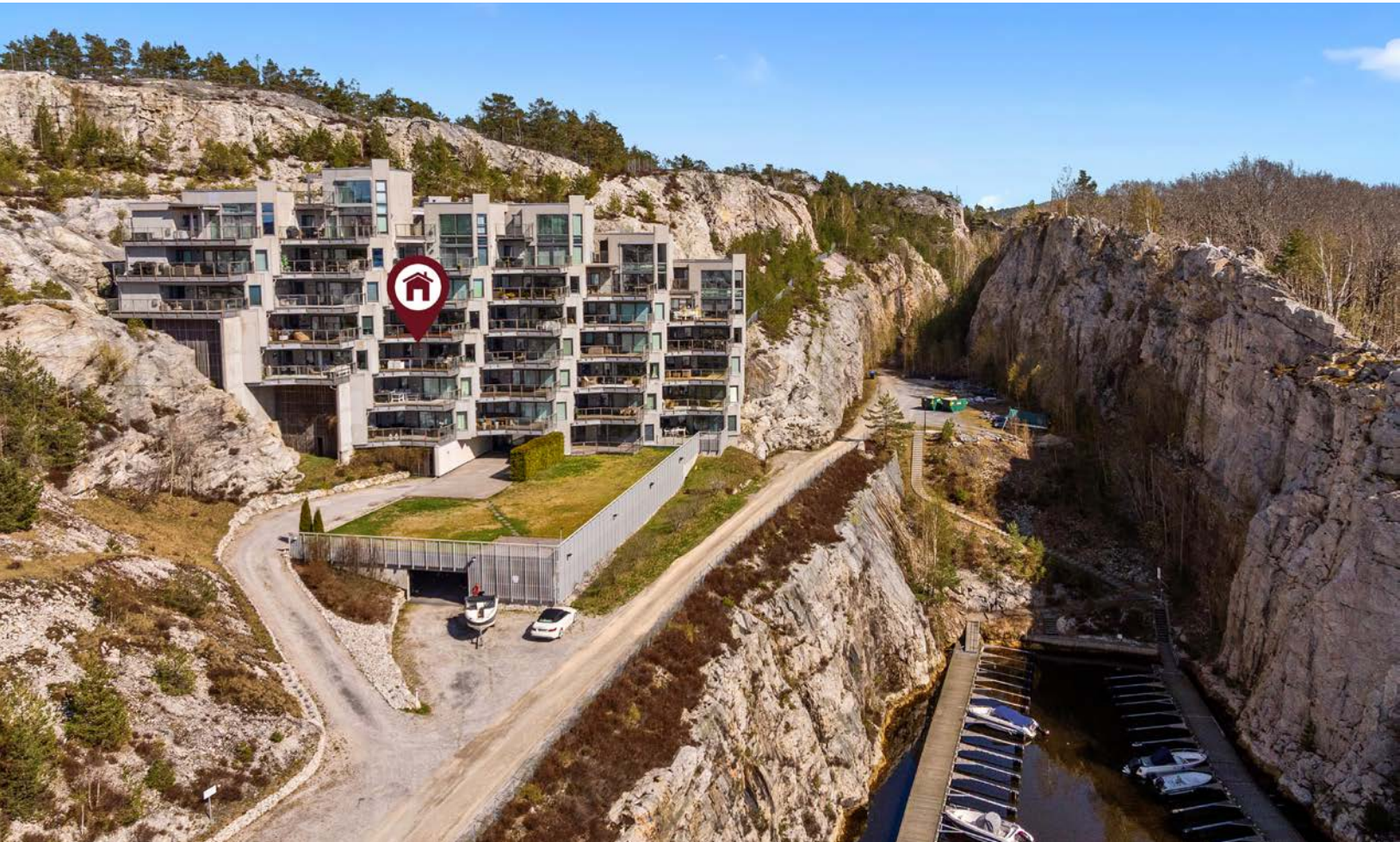




Det er kun 3 minutters gange ned til sjøen hvor du har en egen båt plass i båtanlegget "Synken", og kun et par minutters gange til den populære stranden kalt "Grisen".

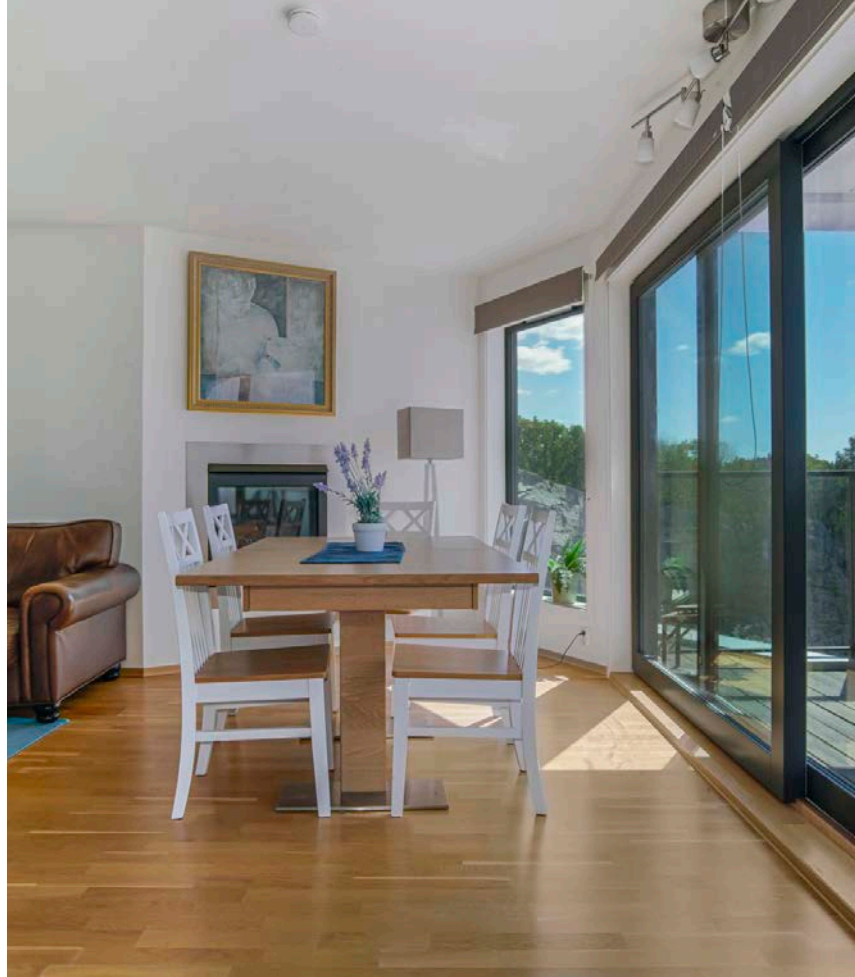


Ak-024



Leiligheten er velholdt og holder en gjennomgående god standard med lysmalte overflater. Enheten ligger i 4. etasje med heis og har alt på en flate.

Stue og kjøkken har åpen løsning, og utgang til sørvestvendt balkong hvor du kan nyte gode solforhold og en særdeles flott utsikt utover Bærøyfjorden/Kragerøfjorden og inn mot Kragerø sentrum.









Kjøkkenet har lyse fronter i høyglans, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.



Helårs fergetilbud gjør leiligheten til en helårshytte.



Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder wc, servant, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Det er totalt to gode soverom i enheten, begge romsligere og lysmalte.

Bærøykjærringa 49

Enhet 404




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

 Fritidsbolig

 Bærøykjærringa 49, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 31, bnr. 419, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1328

Referansenummer: FY3017

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Knut Arve Hauknes for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet nr 404 med adresse Bærøykjærringa 49 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 - en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Ut over de registrerte avvik så fremstår leiligheten med et hovedinntrykk som er bra.

Leiligheten er av noe nyere dato og det er noe begrenset bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Det er noe begrenset alders og bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert forhold som har betydning for dette forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

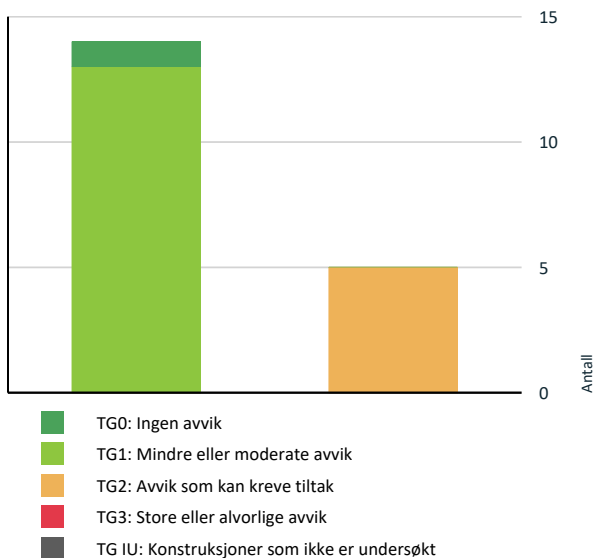
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på leilighet beliggende på Gnr: 31 Bnr: 419 Snr: 14 med adresse Bærøykjærringa 49 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

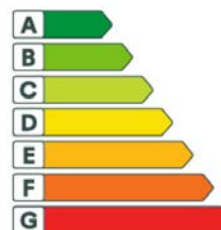
Leilighet fra 2008. Ligger i 4 etasje. Total 66 BRA m². Oppvarming med strøm og gass. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

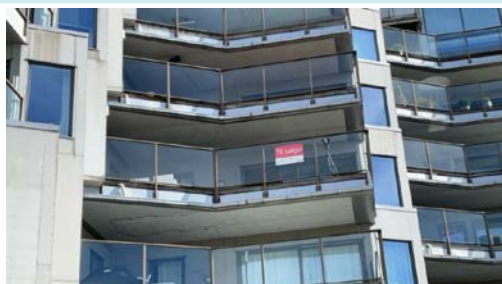
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduene på sikt, da alders- og bruksslitasje kan føre til redusert funksjon, varmetap og økt risiko for fuktskader.

Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikk kontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre jevnlig vedlikehold av dørene for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert funksjon og behov for utskifting på sikt.

Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

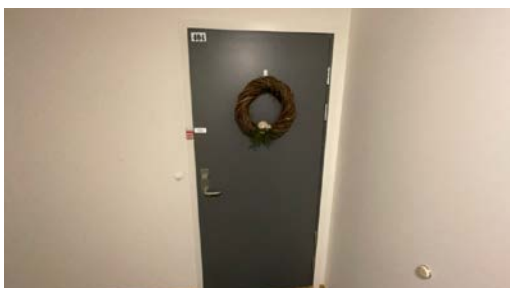
Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue.



Spekk på dør.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

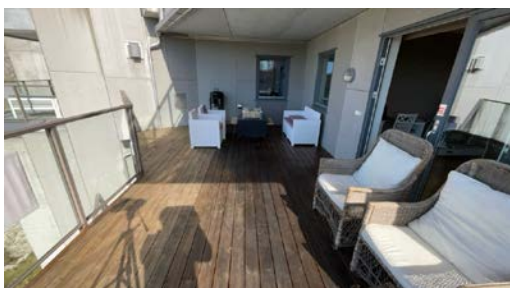
- Det er avvik:

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes jevnlig vedlikehold av terrassedekket for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

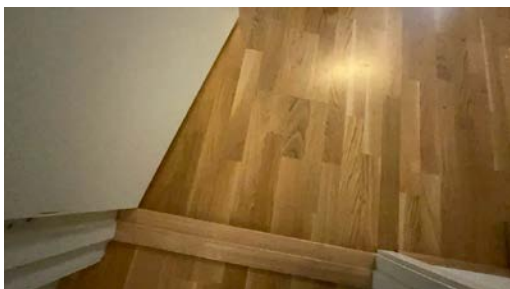
Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater har normal bruksslitasje og aldersslitasje, og det kan være skjulte skader eller fargeforskjeller under møbler og tepper.

Oppgraderinger bør vurderes etter ønske om standard og behov.
Kostnaden vil variere avhengig av valgt omfang og materialvalg.



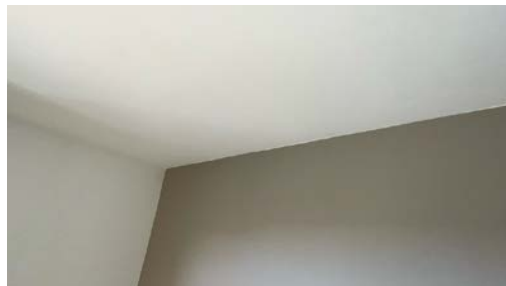
Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Montert gass peis.



Montert peis med innsats.

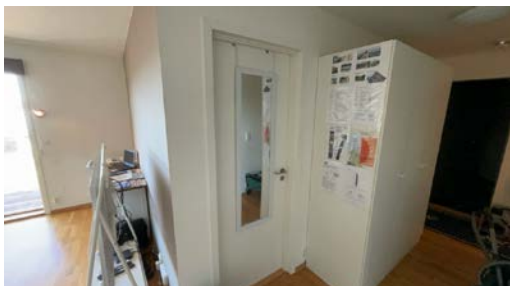
🕒 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollklæringer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

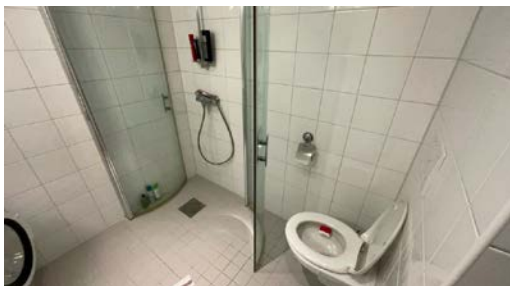
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Del av rør til vann.



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



Del av rør til vann.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.

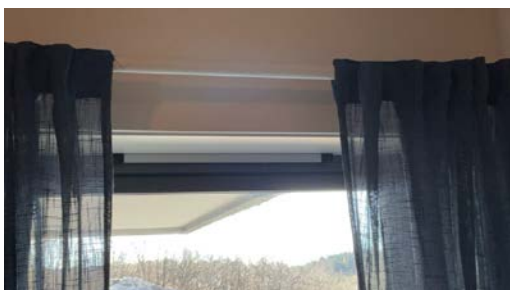


Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringskap.



Kursfortegnelse.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert noen avvik rund dette forhold.

Tilstandsrapport



Husbrannslange med vann.



Røykvarsler.



Røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

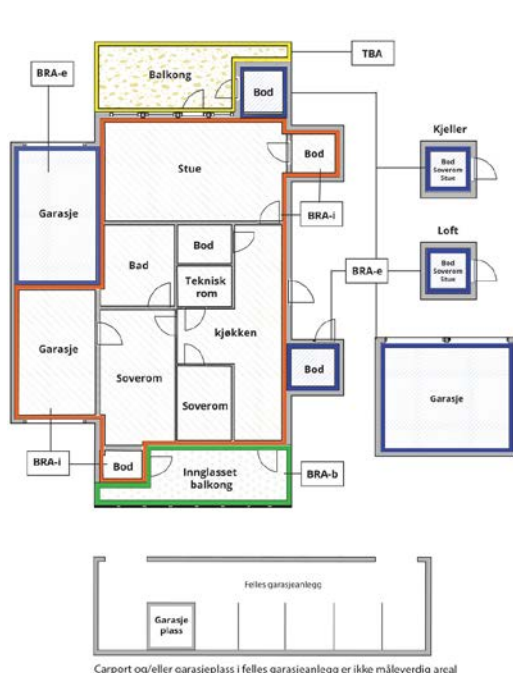
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Etasje	66			66	25
SUM	66	5			25
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	63	8

Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Knut Arve Hauknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	31	419		14	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Bærøykjærringa 49

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bærøy i Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Etter ferje fra fastland er det privat vei.
Eller adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Utvendige arealer er å betrakte som fellesarealer.
Tomten har utsyn over Bærøy fjorden.
Tomten ligger solfylt til.
Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med plen, busker og planter.
Det er felles parkeringsarealer og det er en stor "syden" badestrand til sameiet.
Det hører også med båt plass i "synken", dette er en ekstrem lun og god havn for småbåter.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

Dette er stort bygg med mange leiligheter.
Bygget er horisontal og vertikal delt.
Denne leilighet ligger i 4 etasje og er merket 404.
Ut fra stue/kjøkken er det en terrasse på ca 25 m², hvor av ca 16 m² er overbygget.

Denne leilighet har bod i parkeringskjeller, denne er merket 404.
Det er også parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.04.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	22.04.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	22.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	22.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Utsyn fra terrasse.



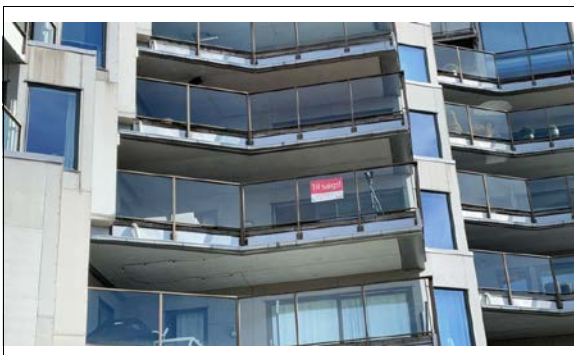
Bod i kjeller.



Felles brannvarslingsanlegg.



Calling anlegg.



Fasade på leiligheter.



Synken med båtplasser.



Adresse

Bæroykjærringa 49, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Dato for energimerking

22.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-285441

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

15626933

Gårdsnummer

31

Bruksnummer

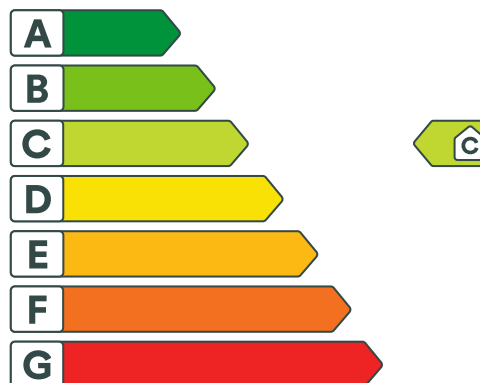
419

Seksjonsnummer

14

Bruksenhetsnummer

H0404



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

142,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 397 kWh



Bærøykjærringa 49, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Detaljering

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



Bærøykjærringa 49, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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

Knut Arve Hauknes

Boligen

Bærøykjærringa 49
3783 Kragerø Skjærgård

4014-31/419/0/14

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** 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?

♦ **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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

24. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Heggelund & Koxvold A/S
Inkognito. 36

0256 OSLO

Vår ref.
06/2734-23/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 31/419

Deres ref.

Dato
27.01.2010

FERDIGATTEST

**TERRASSEBYGG M/31 LEILIGHETER GULODDEN G/BNR. 31/419
BÆRØY BRYGGE A/S**

Igangsettingstillatelse er gitt 07 02 07.

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

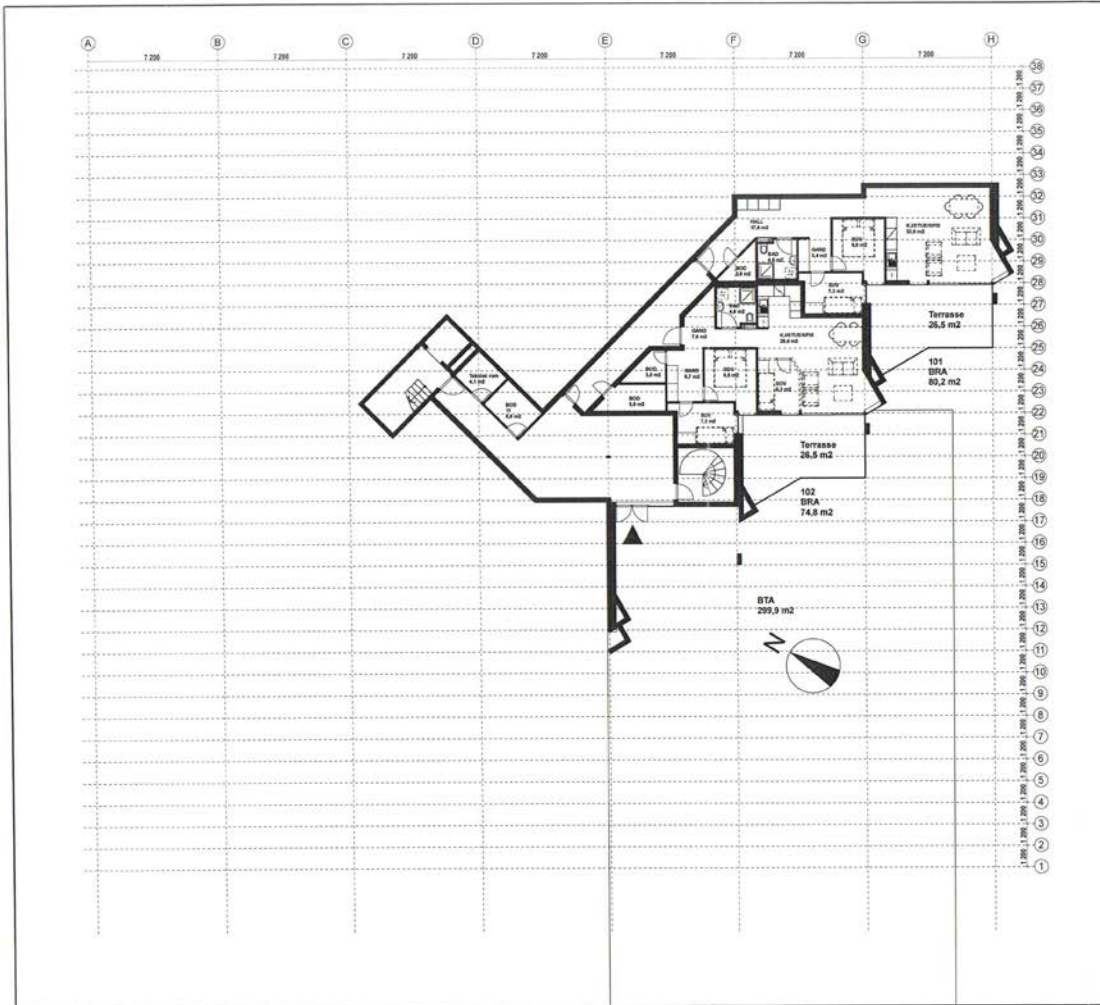
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

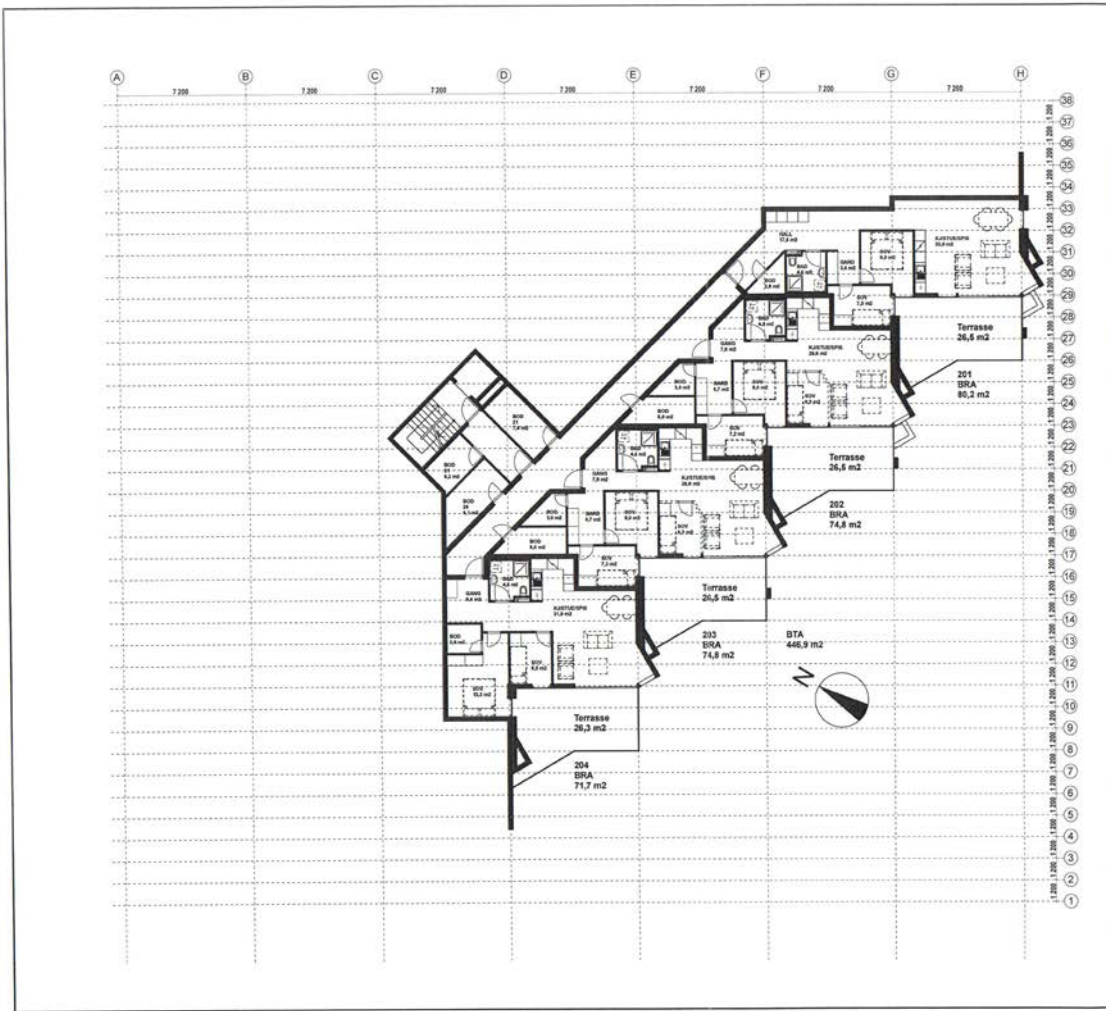
Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:

Boet Bærøy Brygge A/S c/o Stor-Oslo Prosjekt A/S, postboks 7, 0051 OSLO



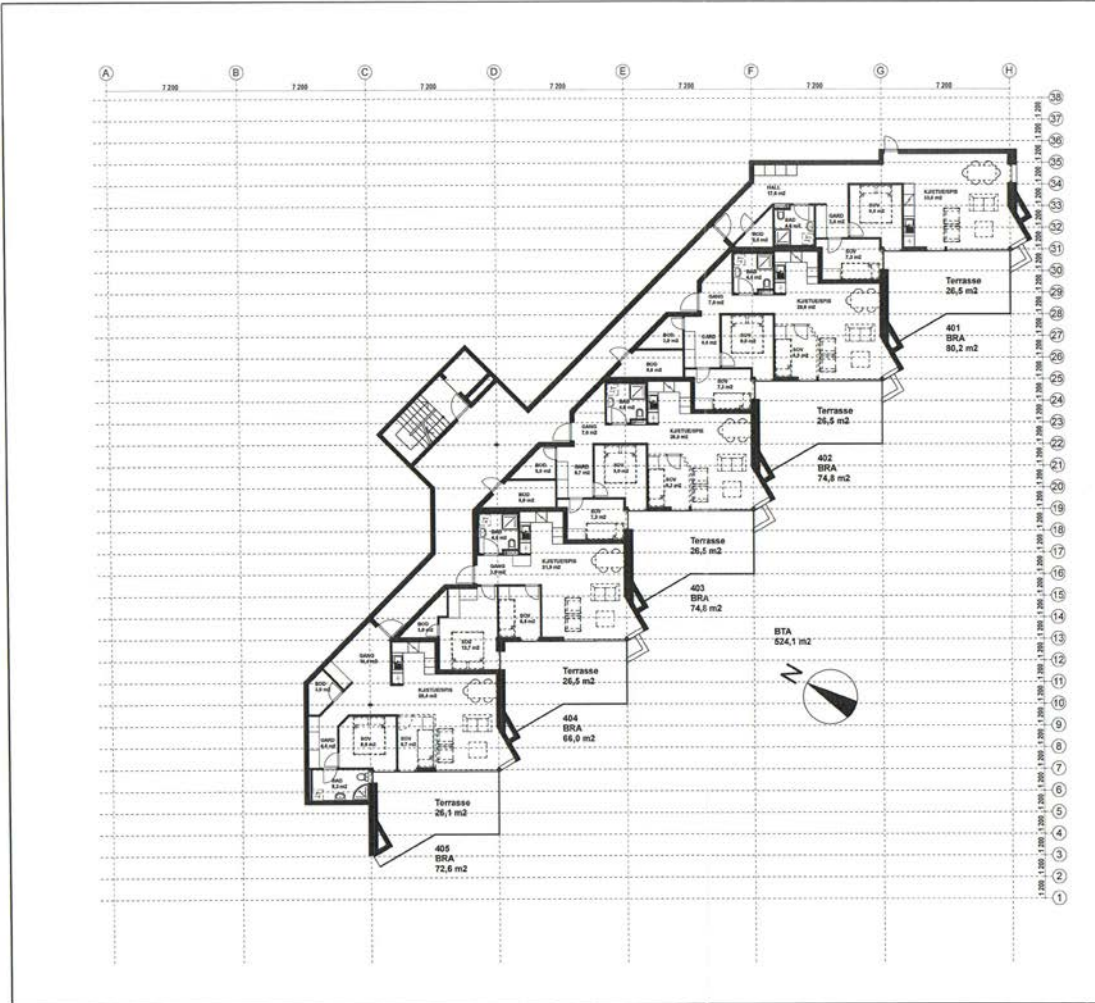
Tittel Plan 1.etg		Tegn. nr. A-11-X2-01		Indeks A	
E-4					
Nabovarsel byggeskjema		27.10.01	2001	2001	A
Oversikt		Om.	Sign.	Kont.	Indeks
Orienteringsplan:					
Prosjekt Gulodden F5					
Prosjektgruppe:		Tilakshaver: Barøy Brygge AS v/Store-Oslo Prosjekt AS			
HEGGLUND & KOXVOLD AS Arkitektfirma MNAL-NPA Drammensvei 118 0203 OSLO T. 22 12 36 00 F. 22 12 30 10 h@heggelund-koxvold.no					
Målestokk: 1:200	Dato: 29.08.09	Signert av: KW	Kontrollert: 	Blak nr.: 1131	
Tittel Plan 1.etg			Tegn. nr.: ARRK		Indeks: A




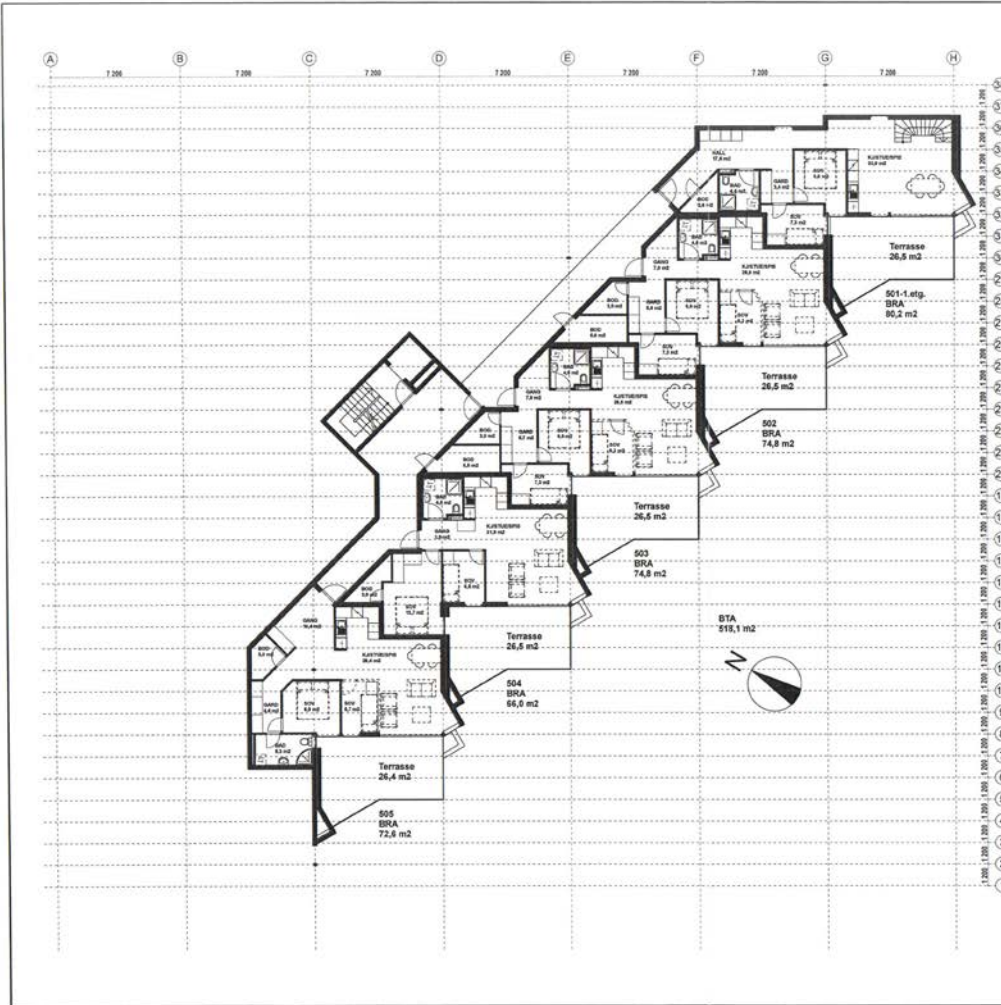
Tegnet		Tegn nr.		Indeks	
Plan 2.etg.		A-11-X2-02		A	
E-5					
Nabovarsel-Eggenmelding		27.10.06	JKK	JKL	A
Kommune		Dato	Sign.	Kode	Indeks
Oversiktsplan:					
Prosjekt:					
Gulodden F5					
Prosjektansvarlig		Titelansvar:			
		Bairøy Brygge AS viStor-Oslo Prosjekt AS			
Arkitekt:					
		HEGGLUND & KONVOLD AS			
Arkitektfor MENAL-NFA					
Oppnevning: 21.8. 2004 OSLO					
T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 10 H: h@heggelundkonvold.no					
Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Sak nr.:	
1:200	29.09.09	KW	AKW	1131	
Tegnet		Tegn nr.:		Indeks:	
Plan 2.etg.		A-11-X2-02		A	



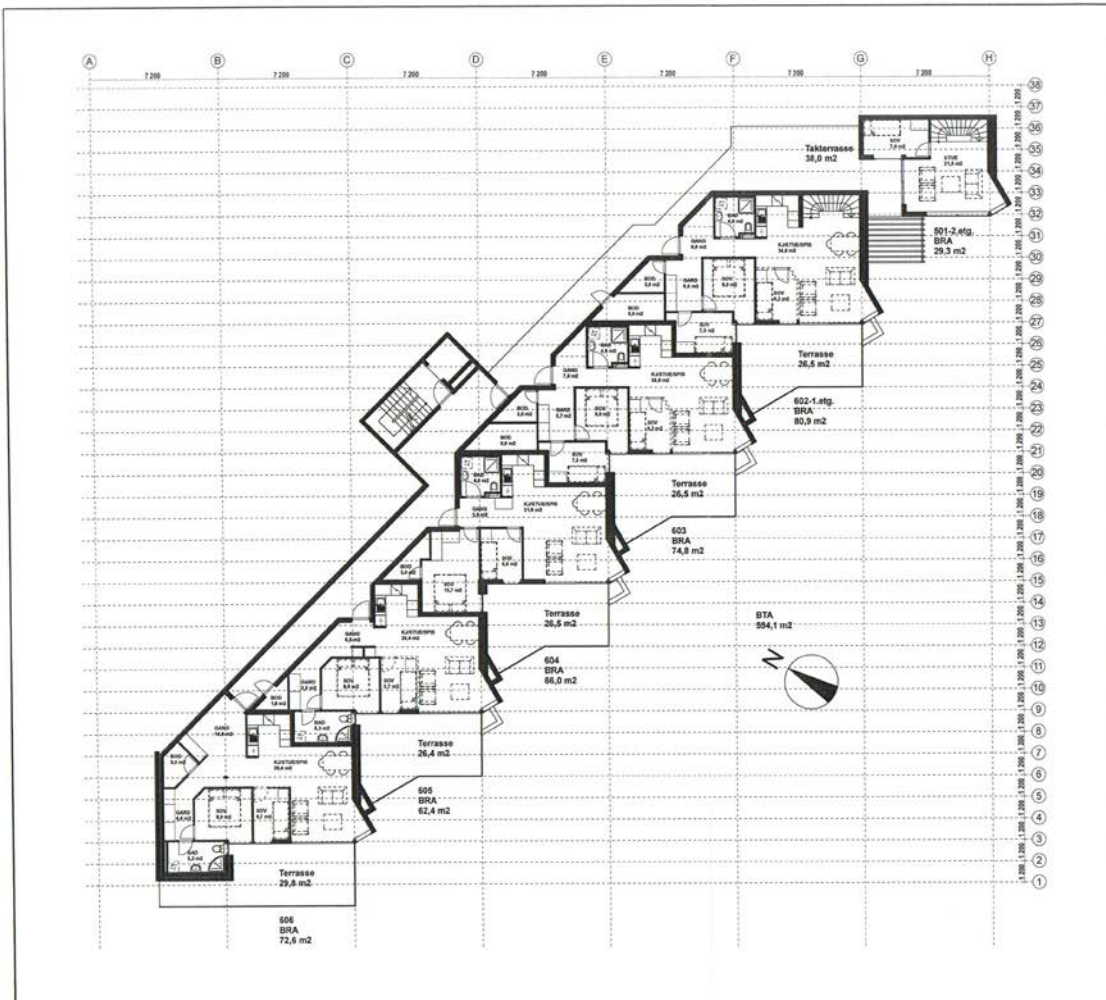
Tittel: Plan 3.etg		Tegn. nr.: A-11-X2-03		Indeks: A	
R-6					
Nabovarselbyggemelding		21.10.06	OK	OK	A
Dokument		Dato	Sign.	Kont.	Indeks
Overenskommer:					
Gulodden F5					
Prosjektleder:			Tittelshaver:		
Betray Brygge AS viStor-Oslo Prosjekt AS					
Arkitekt: HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitektfirma MNAL-SPA Drammensvei 218, 0223 OSLO T: 22 12 38 00 F: 22 12 38 10 info@heggelund-koxvold.no					
Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Bl. nr.:	
1:200	29.08.09	KW		1131	
Tittel:			Tegn. nr.:		Indeks:
Plan 3.etg.			A-11-X2-03		A







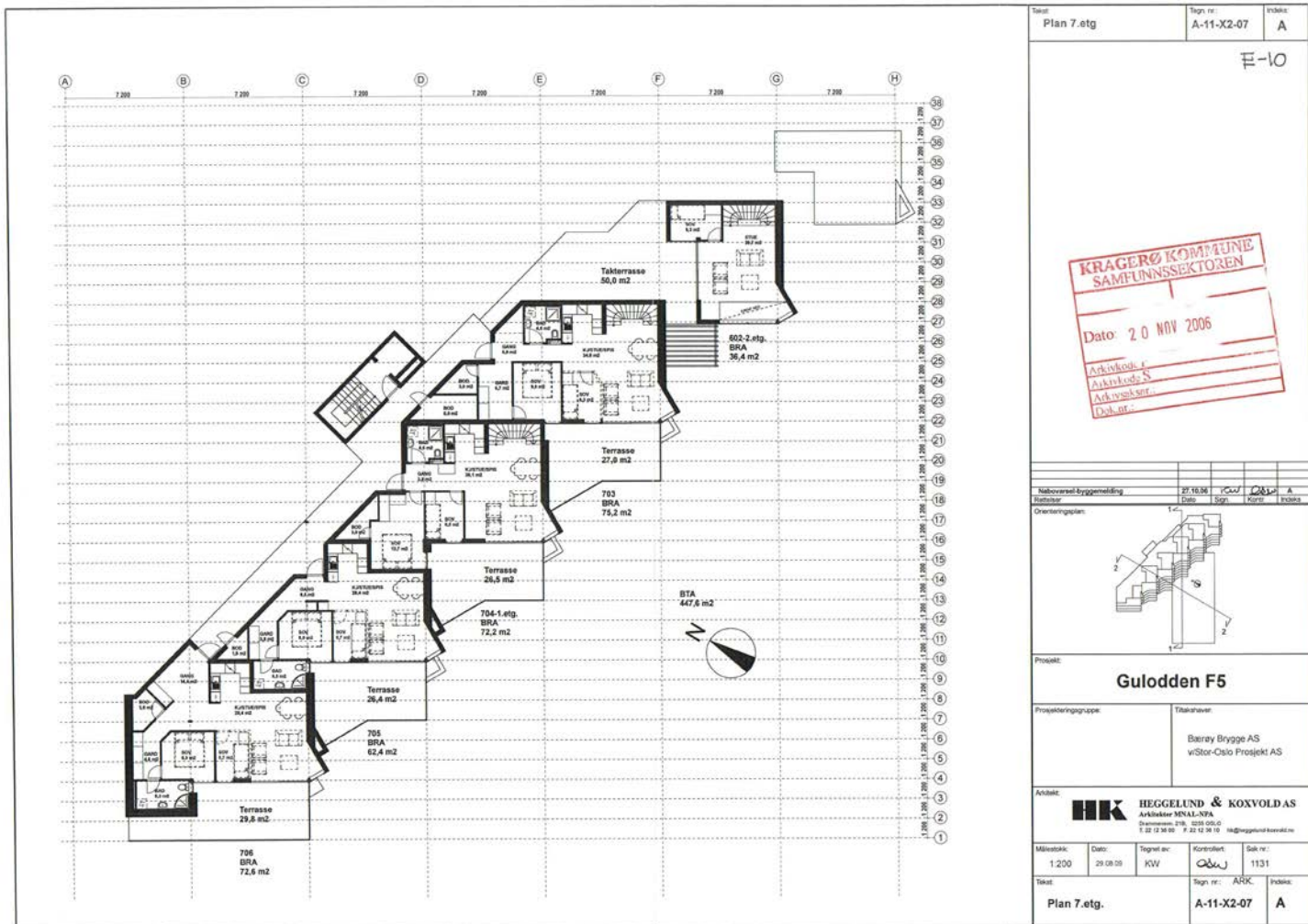
Søst: Plan 4.etg		Tegn. nr: A-11-X2-04		Etskes: A	
 Dato 20 NOV 2006 Arkitekt: _____ Arkitekt S: _____ Arkitekt: _____ D.K. nr.: _____					
Naboversett bygging		27.10.06	OK	OK	A
Dokument		1:200	1:500	1:1000	1:2000
Orienteringsplan:					
Prosjekt: Gulodden F5					
Prosjekttype:		Tilakshver:			
		Barøy Brygge AS v/Stor-Oslo Prosjekt AS			
Arkitekt:		 HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitekt MNAL-NPA Drøbakveien 218 1320 DRØBAK T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 12 h@heggelund-koxvold.no			
Målestokk:	Dato:	Signert av:	Kontrollert:	Etskes nr:	
1:200	20.08.09	KW		1131	
Søst:		Tegn. nr.:		Etskes:	
Plan 4.etg.		A-11-X2-04		A	



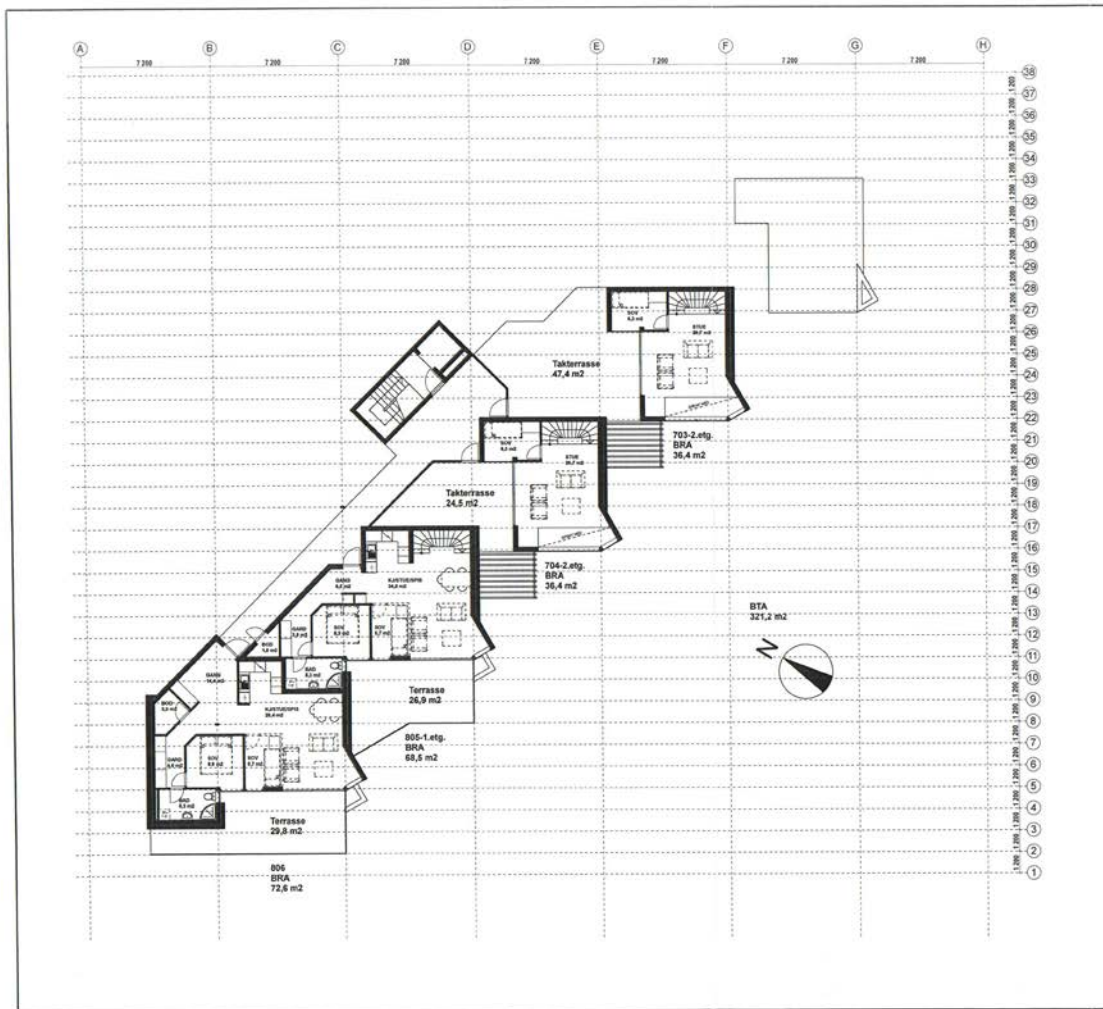
Tittel Plan 5.etg.		Sign. nr. A-11-X2-05		Index A
E-8				
Nabovarselbyggemelding		27.10.06	KKK	OK
Dokument		Plan	Sign.	Arkiv
Orienteringsplan:				
Prosjekt: Gulodden F5				
Prosjekttingguppe:		Tilrådd av:		
		Barøy Brygge AS v/Store-Oslo Prosjekt AS		
Arkitekt:				
		HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitekt MNAL-NPA Drammensvei 218 0218 OSLO T: 22 12 26 00 F: 22 12 26 10 Heggelund.koxvold.no		
Målestokk:	Dato:	Signert av:	Kontrollert:	Sak nr.:
1:200	29.08.09	KW	OK	1131
Tittel: Plan 5.etg.		Sign. nr.: ARK.		Index: A



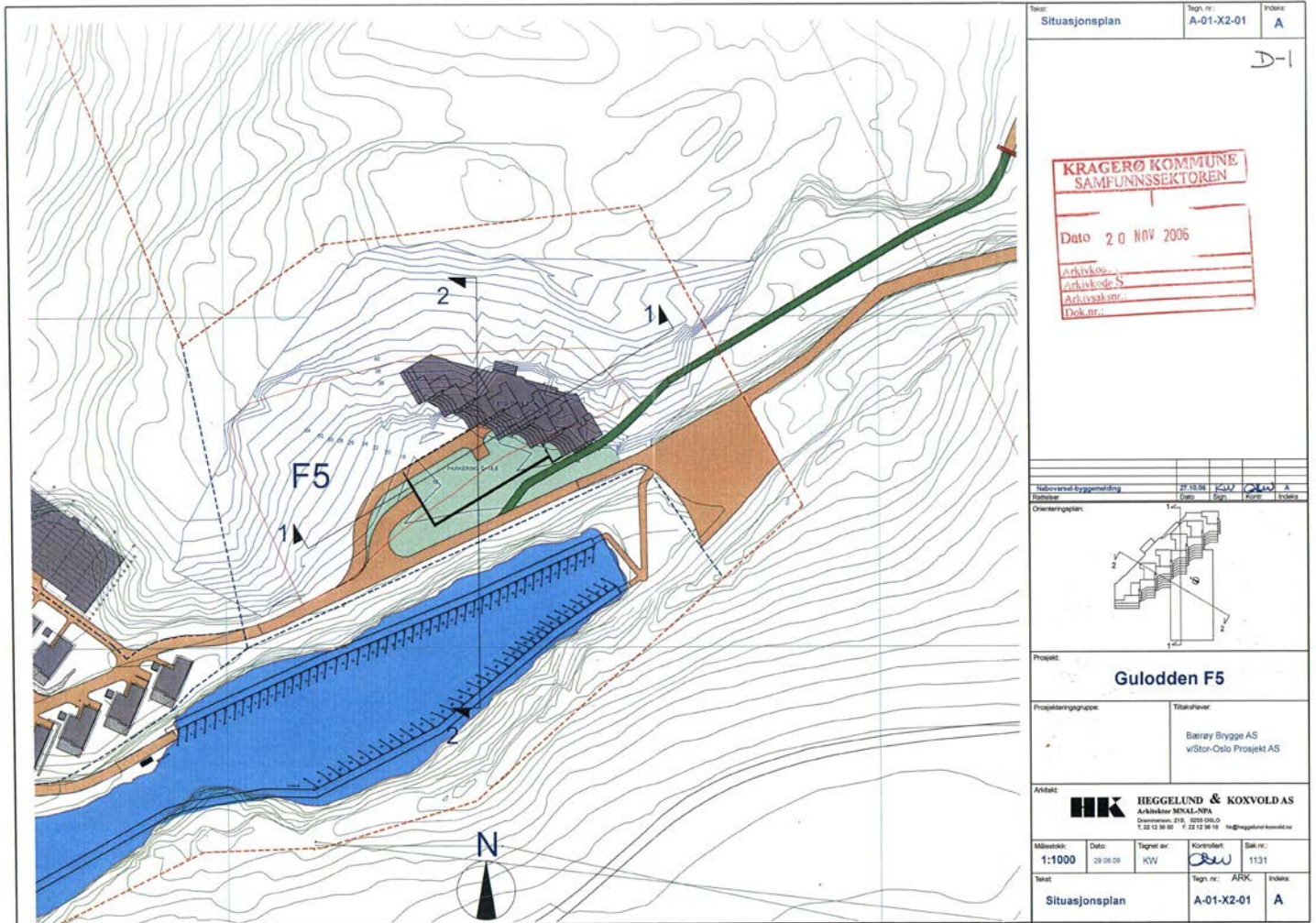
Tekst Plan 6.etg		Tegn nr. A-11-X2-06		Index A	
E-9					
					
Nettovernet byggeremfylling		27.10.06	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A
Eier:		Byggh	Byggh	Kont	Byggh
Oversiktsplan:					
					
Prosjekt					
Gulodden F5					
Prosjektgruppe:			Ettansover:		
Barøy Bygges AS			v/Stein Oslo Prosjekt AS		
 HEGGELUND & KOXVOLDAS Arkitekter MNAL-NPA Drøbakveien 118, 0268 OSLO T: 22 12 38 30 F: 22 12 38 19 h@heggelund-koxvold.no					
Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Sak nr.:	
1:200	29.08.06	KW		1131	
Sjakt:			Tegn nr.:		Index:
Plan 6.etg.			A-11-X2-06		A



Tekst Plan 7. etg.		Tegn. nr. A-11-X2-07		Funksj. A	
E-10					
Nabovarsel byggesøknad		21.10.06	PKU	AKS	A
Dokument		Dato	Sign.	Kont.	Saksb.
Orienteringsplan					
Prosjekt: Gulodden F5					
Prosjekteringsopp: Barrøy Brygge AS viStor-Oslo Prosjekt AS			Tilskriveren		
Ansket:					
		HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitekt MNAL-NPA Drammensvei 116 0215 OSLO T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 10 info@heggelund-koxvold.no			
Målestokk: 1:200	Dato: 29.08.05	Signert av: KW	Kontrollert: 	Sak nr.: 1131	
Tekst: Plan 7. etg.			Tegn. nr.: ARK		Funksj.: A



Tekst		Sign. nr.		Indeks	
Plan 8.etg		A-11-X2-08		A	
E-11					
Nabovarnet bygging		27.10.06	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A
Orienteringsplan					
Gulodden F5					
Prosjektgrupper:		Tilakshaver:			
		Berray Brygge AS v/Star-Cast Prosjekt AS			
Arkitekt: HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitektfirma MNAL-NPA Drammensvei 218 0353 OSLO T: 22 12 36 00 F: 22 12 38 10 h@heggelund-koxvold.no					
Målestokk:	Dato:	Signert av:	Kontrollert:	Sak nr.:	
1:200	29.08.09	KW		1131	
Tekst:		Sign. nr.:		Indeks:	
Plan 8.etg.		A-11-X2-08		A	



Situasjonsplan		Tegn. nr.: A-01-X2-01	Indeks: A
D-1			
KRAGERØ KOMMUNE SAMFUNNSSEKTOREN			
Dato 20 NOV 2006			
Arkivkode: _____			
Arkivkode S: _____			
Arkivsak nr.: _____			
Dok. nr.: _____			
Nabovarsel byggeskjema		27.10.06	ESUJ
Dokument		Plan	Byggh
Orienteringsplan		1:400	Kontroll
Prosjekt: Gulodden F5			
Prosjektgrupper:		Titularhaver:	
		Barøy Brygge AS v/Store-Oslo Prosjekt AS	
Ansket: HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitekt MNAL-NPL Drammensvei 219, 0203 OSLO T: 02 12 36 00 F: 02 12 36 10 h@heggelundkoxvold.no			
Målestokk:	Date:	Tegnet av:	Skal nr.:
1:1000	29.08.06	KW	1131
Tegnet av:		Kontrollert:	Skal nr.:
Situasjonsplan		ARK	1131
Situasjonsplan		Tegn. nr.: A-01-X2-01	Indeks: A



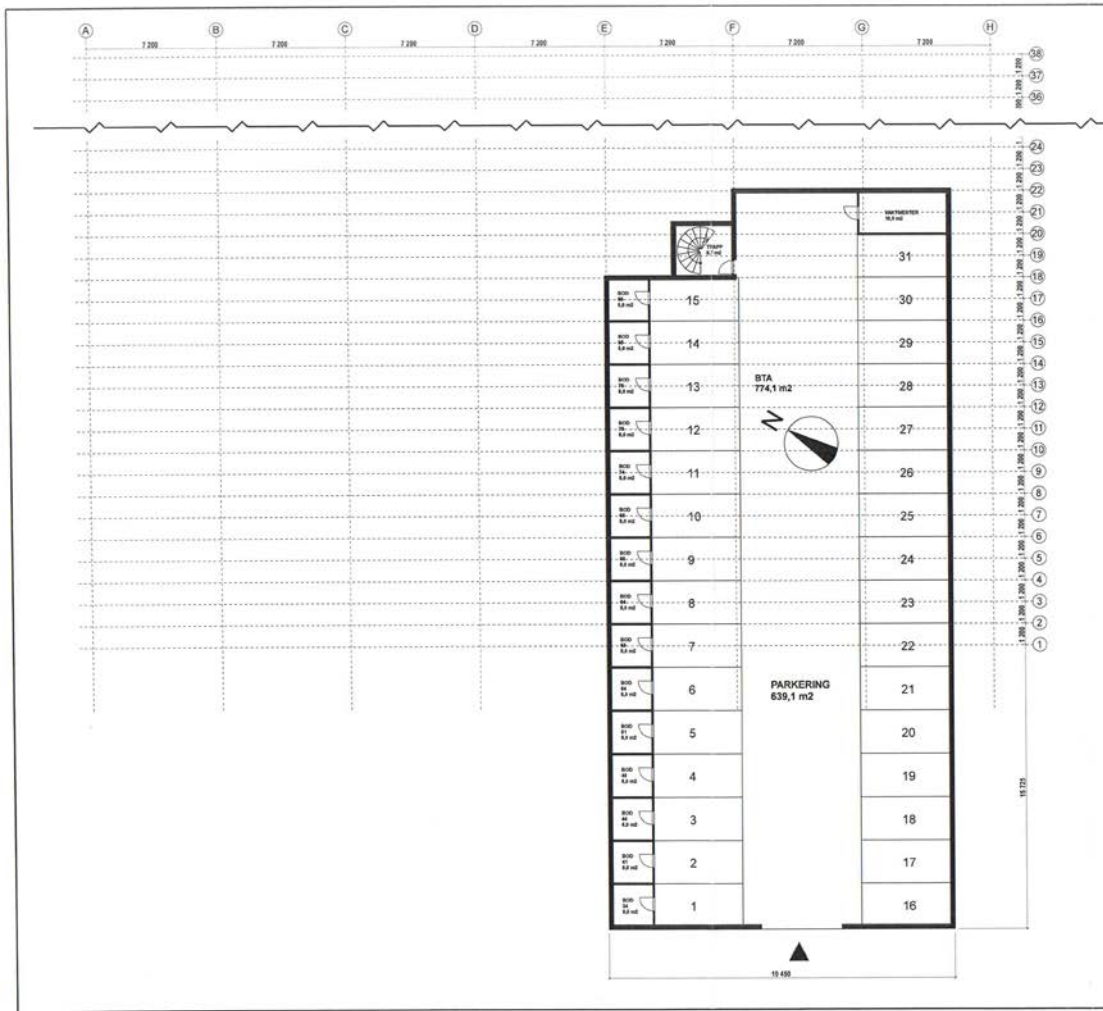
KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato 20 NOV 2006

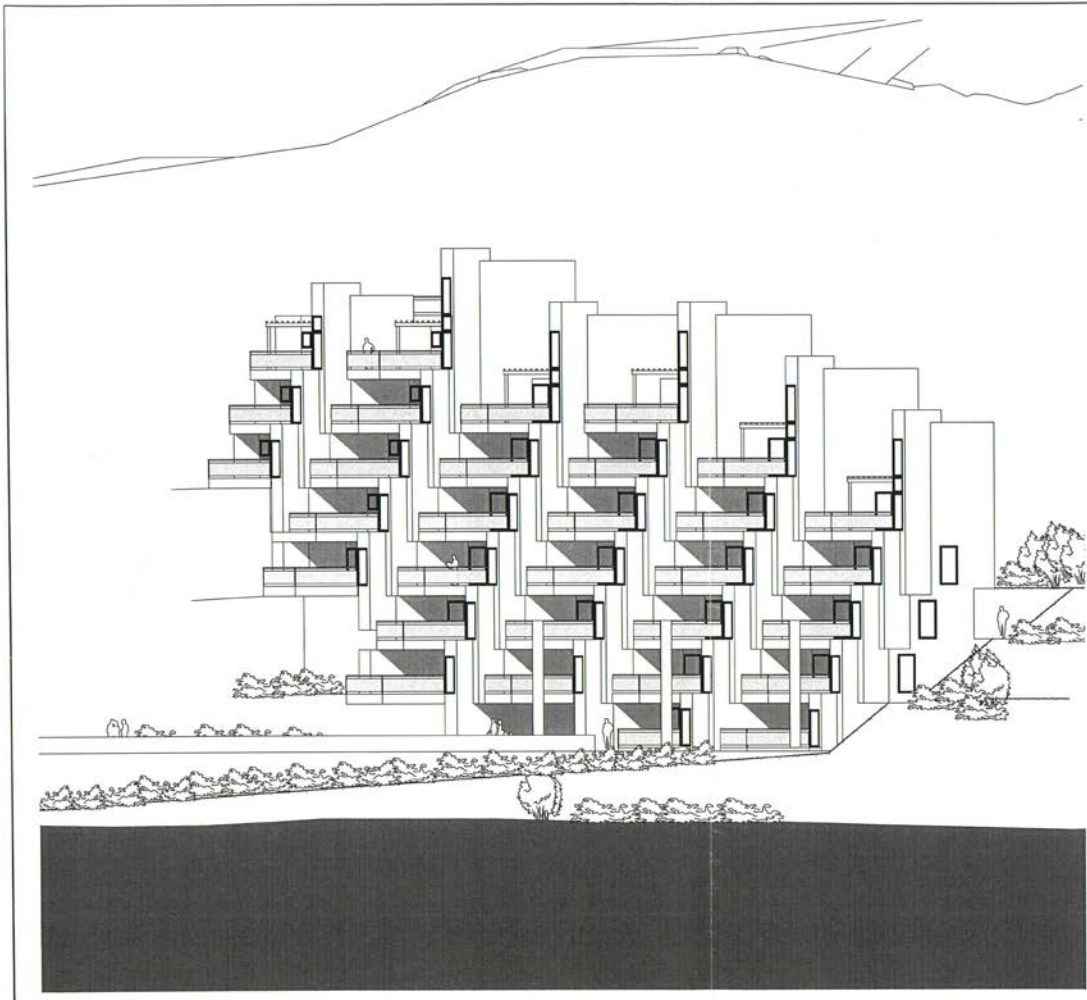
Arkitekt: S
Arkitekt: S

GULODDEN - BÆRØY

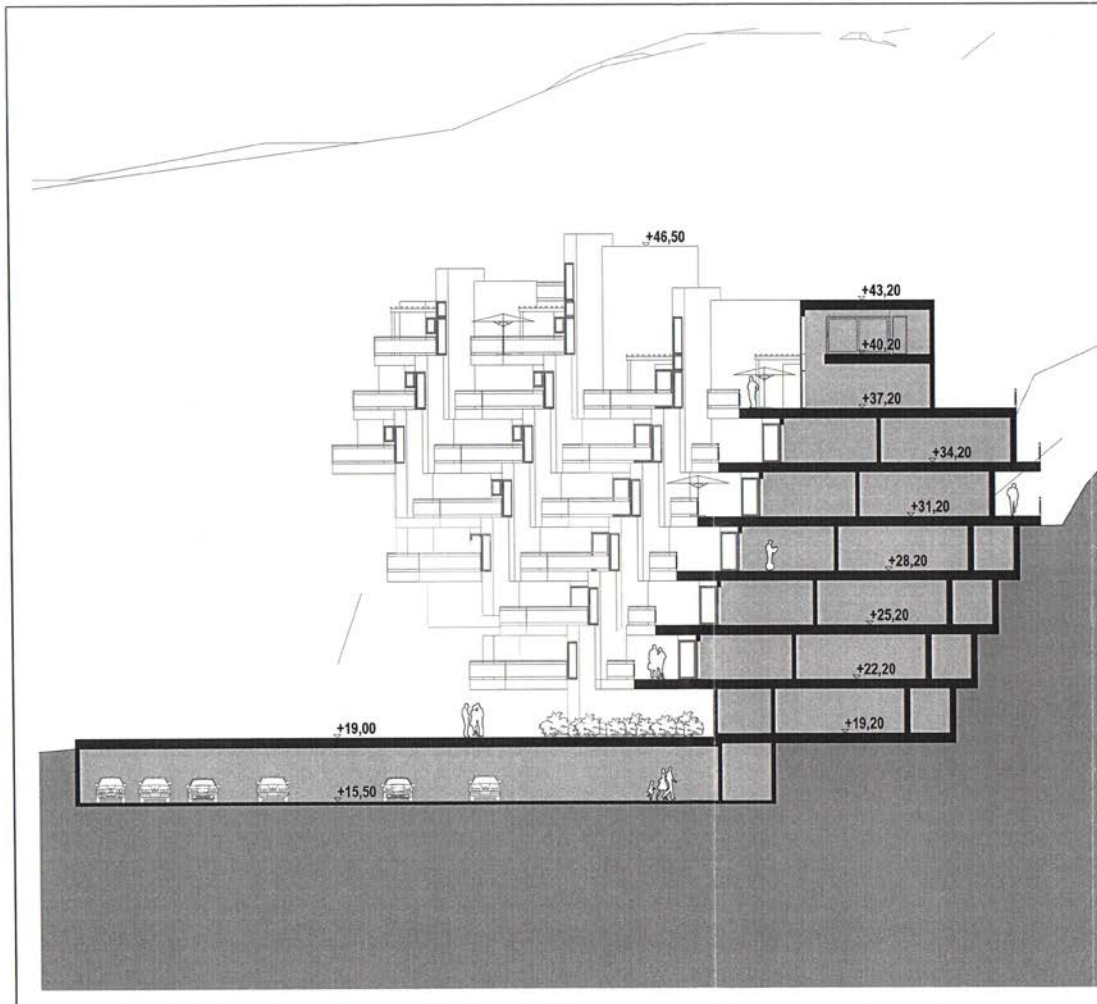
PERSPEKTIV AV BEBYGGELSE SETT FRA SJØEN | DATO: 17.08.06
HEGELUND & KOXVOLD AS ARKITEKTER MNAL-NPA



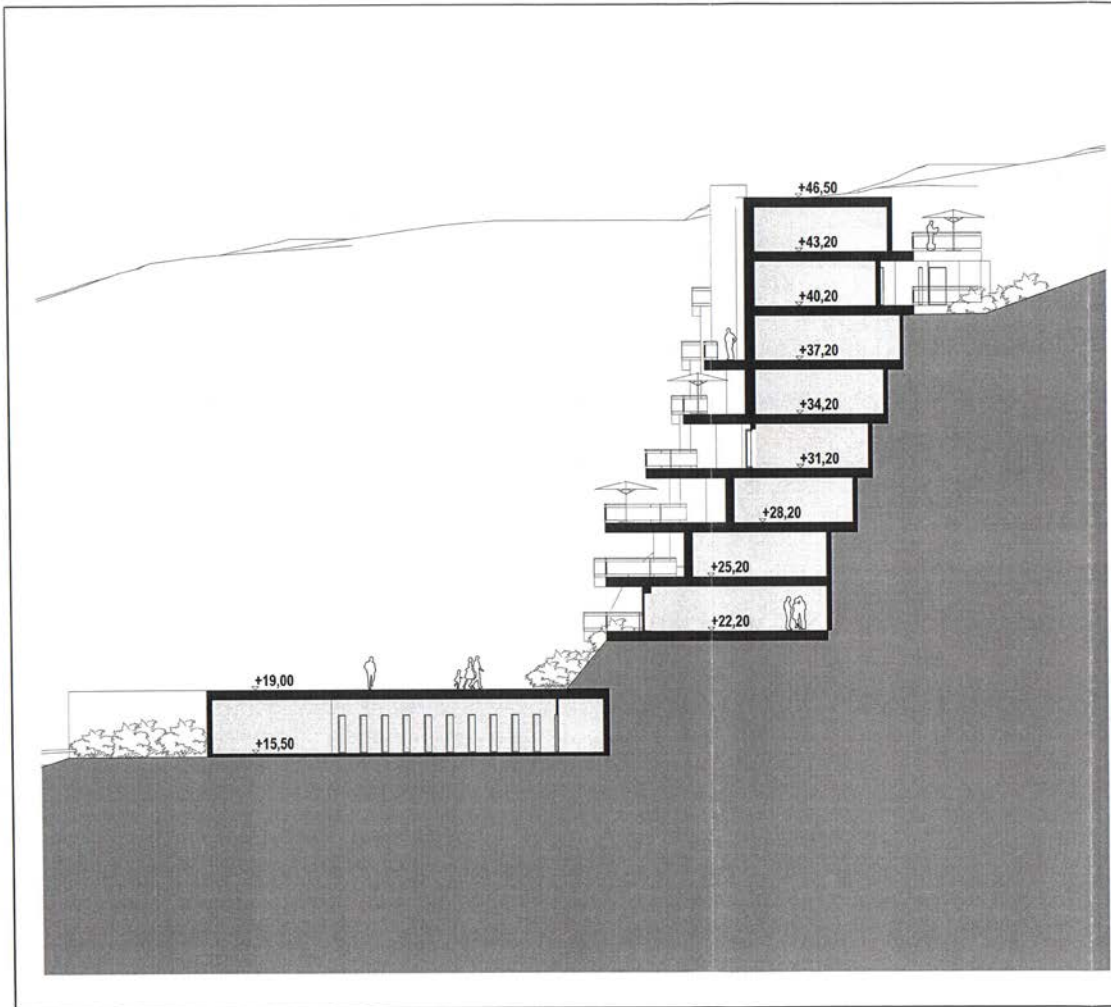
Tittel: Plan parking		Sign. nr.: A-11-X2-00		Innboks: A	
E-3					
Dato: 20 NOV 2006 Arkivkode 1: Arkivkode S: Arkivkode K: Dok.nr.:					
Nettoareal byggeområde		27 10 00	UCC	CO	A
Områdesgruppe					
Prosjekt: Gulodden F5					
Prosjektgruppe		Titulshaver: Barry Brygge AS v/Store-Oslo Prosjekt AS			
Arkitekt: HEGGELUND & KONVOLD AS Arkitektene MNAL-NPA Drammensvei 210, 2020 OSLO T: 02 12 28 00 F: 02 12 28 10 h@heggelund-konvold.no					
Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Sak nr.:	
1:200	29.09.09	KW		1131	
Tittel: Plan parking		Sign. nr.: ARK		Innboks:	
		A-11-X2-00		A	



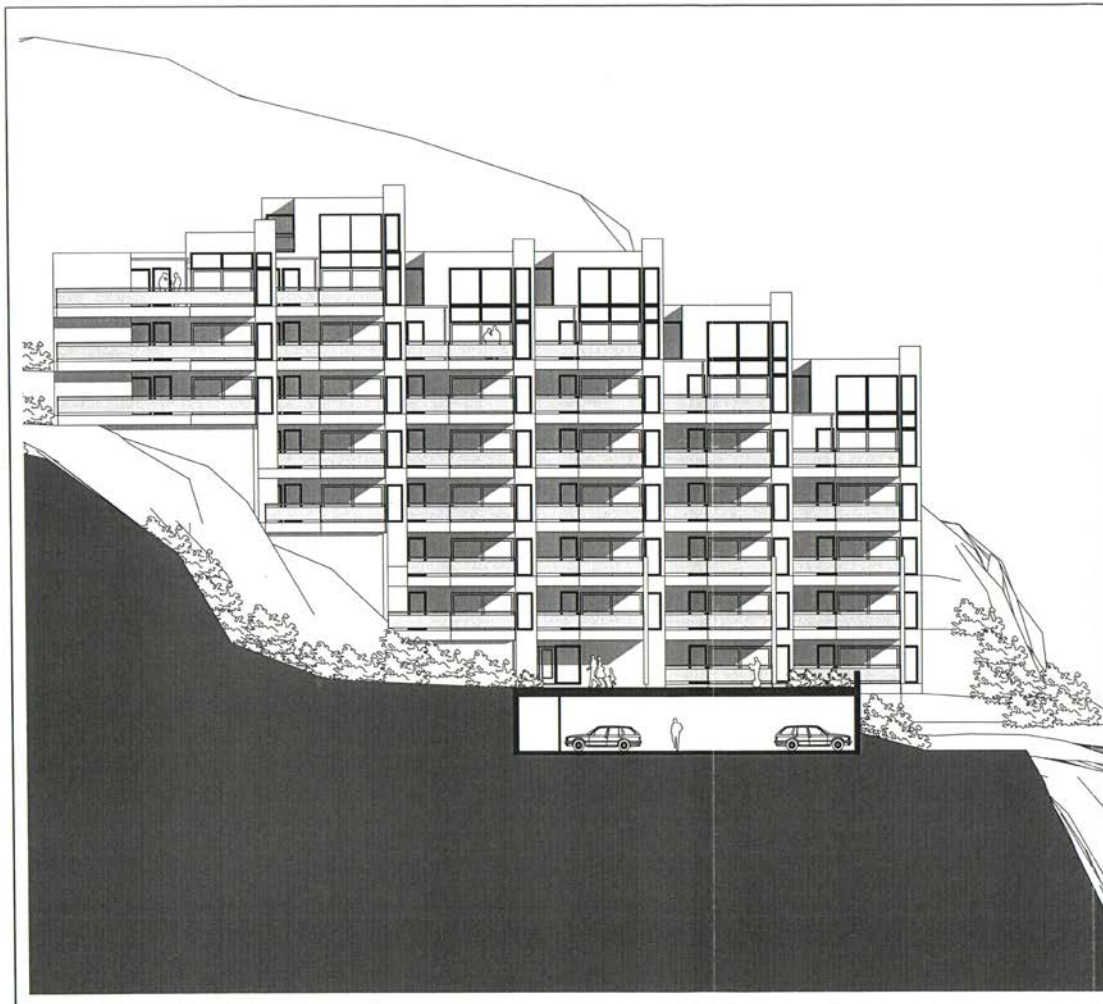
Tekst		Tegn. nr.		Indeks	
Fasade sør		A-26-X2-02		A	
±-16					
Naturvernbyggemelding		27.10.06	VLU	OK	A
Oversiktsplan					
Prosjekt					
Gulodden F5					
Prosjektgruppe:		Tilakshaver:			
		Barøy Brygge AS v/Store-Oslo Prosjekt AS			
HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitektfirma MNAI-NPA Drammensvei 210, 1200 Oslo T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 10 h@heggelund-koxvold.no					
Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Sak nr.:	
1:500	29.08.08	KW		1131	
Tekst:		Tegn. nr.:		Indeks:	
Fasade sør		A-26-X2-02		A	


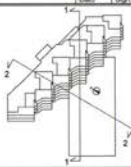




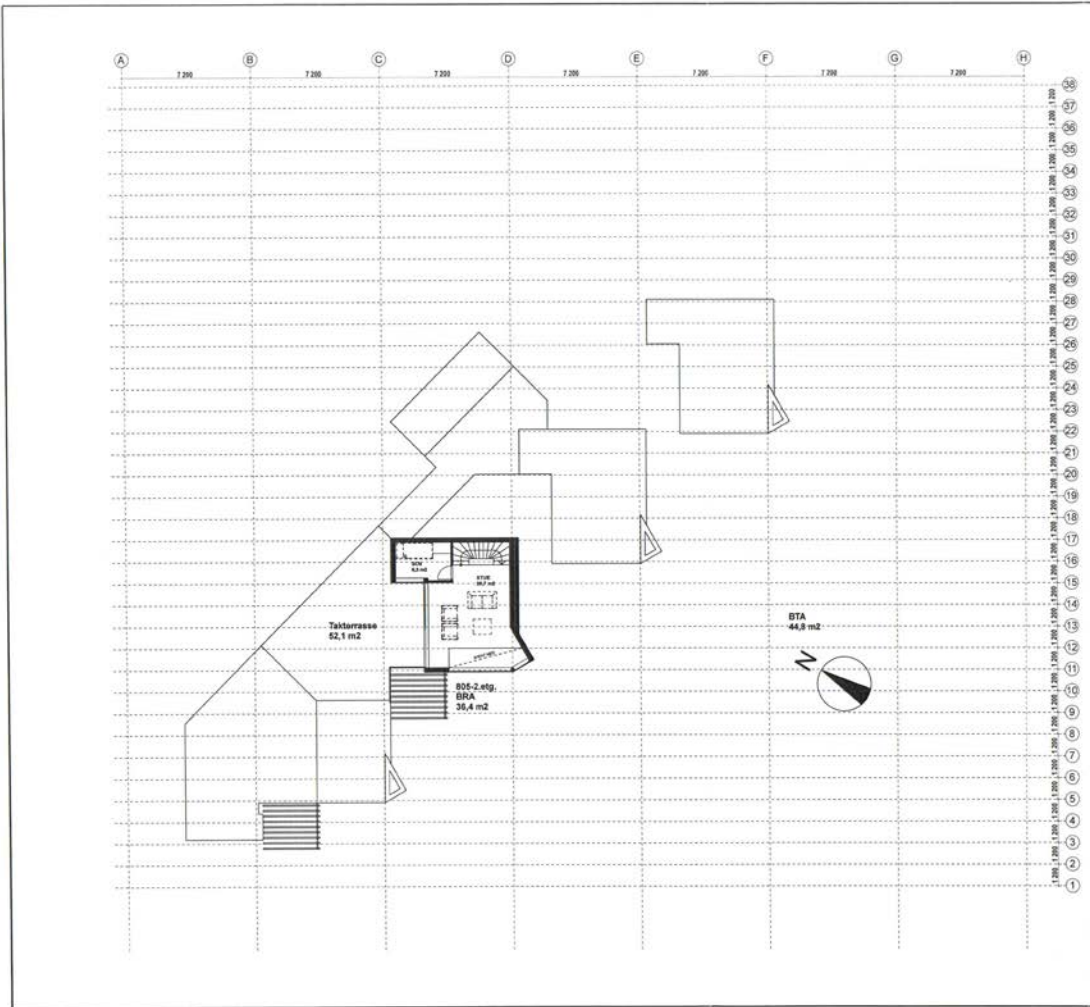
Snitt 1	Teget nr. A-21-X2-01	Index A
E-13		
Nabovarsel byggeomstilling	21.10.08	KW OAW A
Direktør	Date	Sign. Kontroll. Index
Orienteringsplan:		
Gulodden F5		
Prosjekt	Tilskuddsnavn:	
Prosjektforingruppe:	Berry Bygge AS viStor-Osto Prosjekt AS	
HEGELUND & KOXVOLDAS Arkitekt MNAL-NPA Drammensvei 218, 0218 Oslo Ø T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 19 h@hggelund.koxvold.no		
Målestokk: 1:200	Dato: 20.08.09	Teget nr.: KW
		Kontrollert:
		Sak nr.: 1131
Seri:	Teget nr.: Snitt 1	Index: A



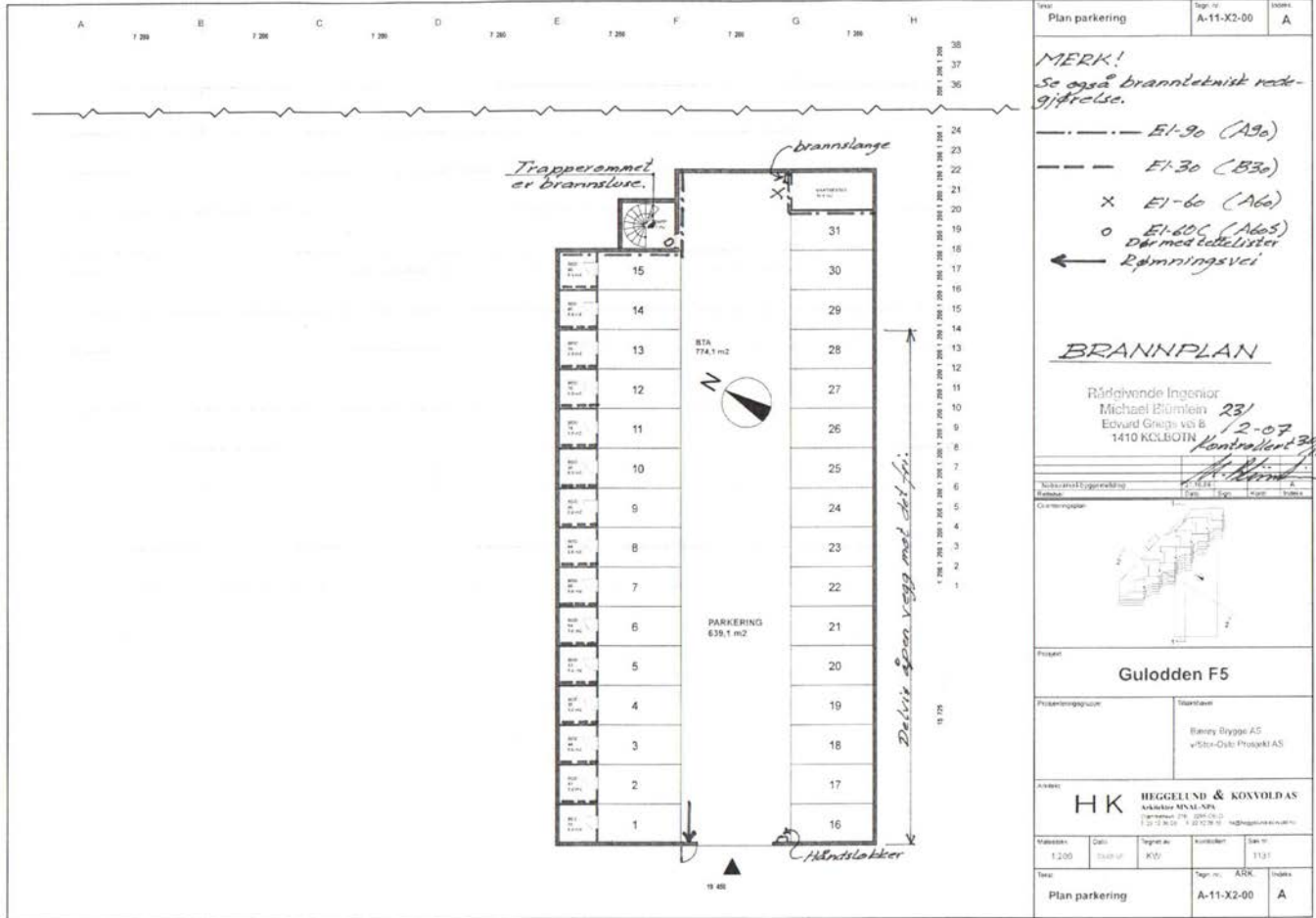
Tittel Snitt 2		Tegn. nr. A-21-X2-01		Index A	
E-14					
Naboversett byggemåling		21.10.06	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dokument		Dato	Tegn.	Fotog.	Index
Orienteringsplan:					
Prosjekt Gulodden F5					
Prosjektgruppe:			Tilskottshaver:		
			Berrøy Brygge AS v/Store-Oslo Prosjekt AS		
Arkitekt:					
HEGGELUND & KOXVOLDAS Arkitekt MNAL-NPA Drammensveien 218 0455 OSLO T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 19 h@heggelund-koxvold.no					
Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Sak nr.:	
1:200	29.08.09	KW		1131	
Tittel:			Tegn. nr.:		Index:
Snitt 2			A-21-X2-02		A



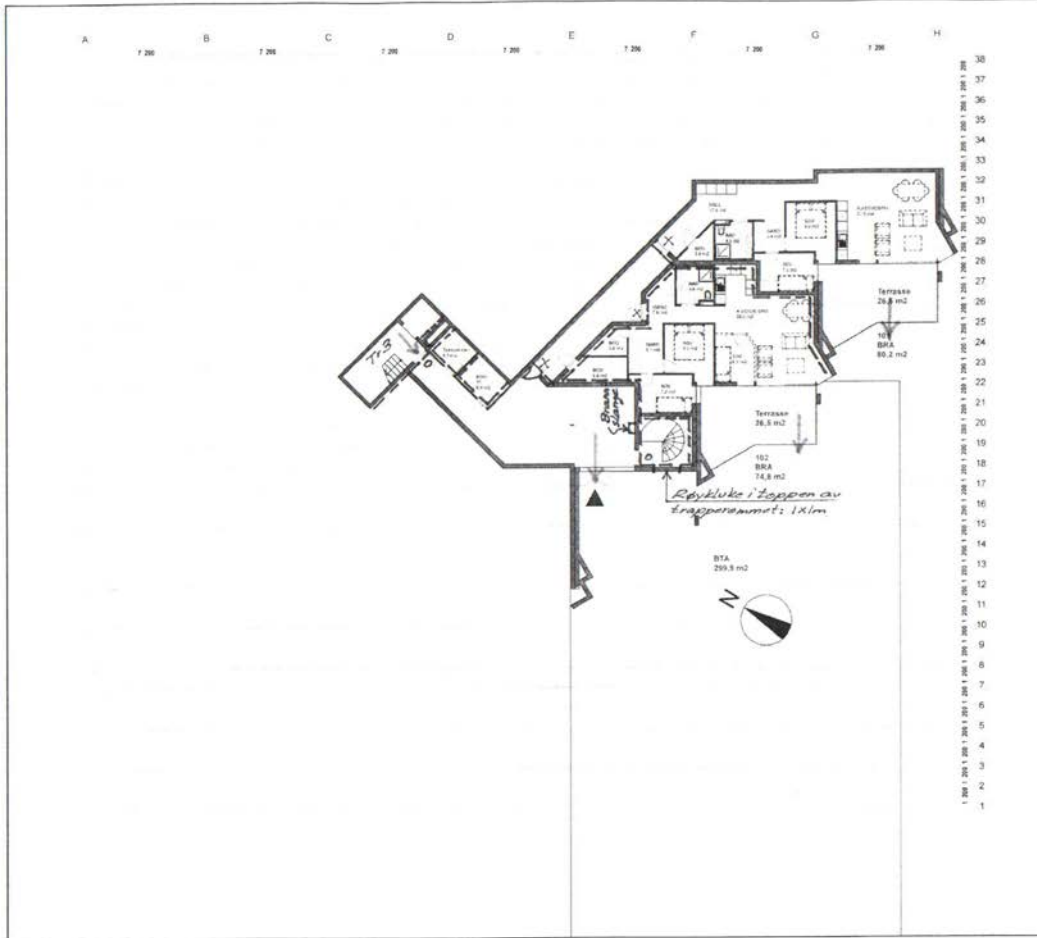
Tegn. nr.: A-26-X2-01		Indeks: A
Fasade vest		
I-15		
		
Naboversett byggemelding	27.10.06	KO OUL A
Direktør		
Orienteringsplan:		
		
Prosjekt: Gulodden F5		
Prosjektgrupper:	Tilordnede:	
	Benny Brygge AS v/Store-Oslo Prosjekt AS	
HEGELUND & KOXVOLD AS Arkitekt MNAL-NPA Drammensveien 218B 0205 OSLO T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 10 h@heggelund-koxvold.no		
Målestokk: 1:500	Dato: 29.08.09	KW
Tegnet av: 	Kontrollert: 	Blatt nr.: 1131
Tegn. nr.: A-26-X2-01		Indeks: A
Fasade vest		



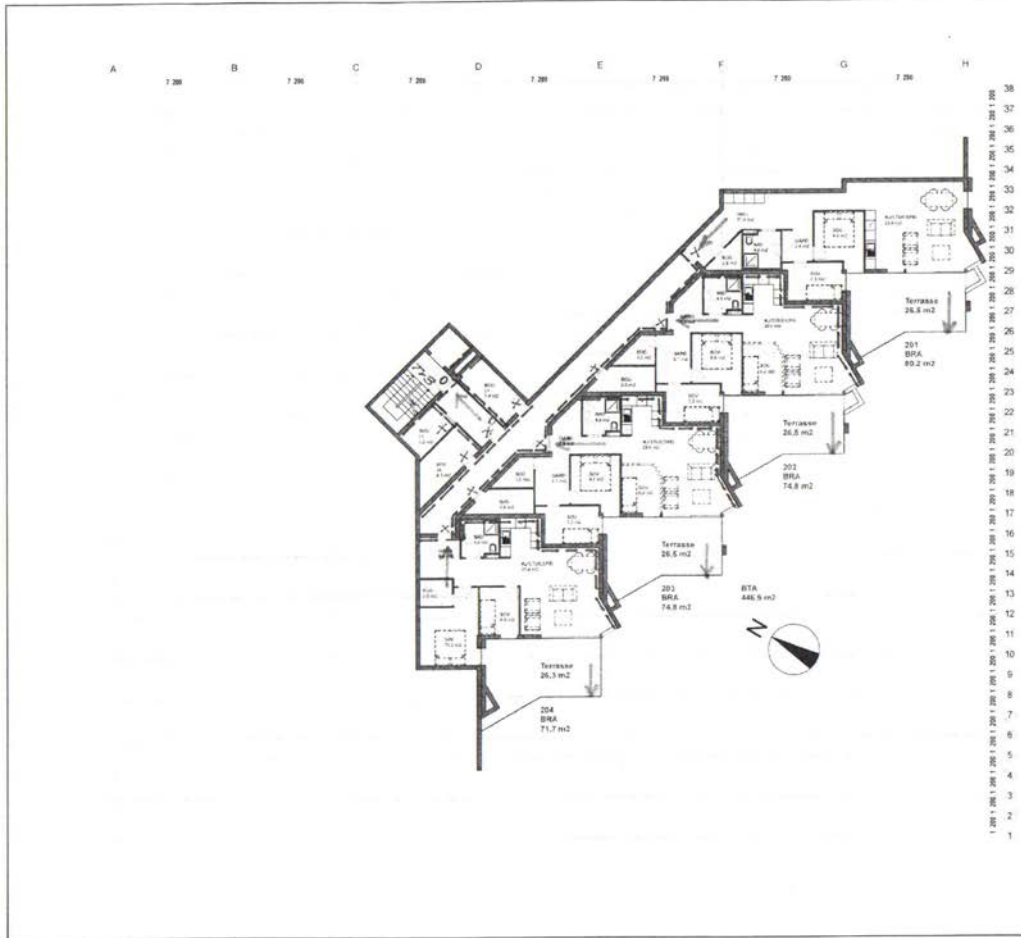
Sjakt Plan 9.etg		Sjagn nr. A-11-X2-09		Indeks A	
E-12					
Nabovarsel byggesøknad		27.10.06	<input checked="" type="checkbox"/> ZC	<input checked="" type="checkbox"/> ZK	A
Orienteringsplan					
Prosjekt					
Gulodden F5					
Prosjektgruppe		Tilskaffer:			
		Berøy Brygge AS v/Star-Oslo Prosjekt AS			
Arkitekt HEGGELUND & KOXVOLD AS Arkitekt MNAL-NPA Østmarkveien 218 0253 Oslo P T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 10 h@heggelund-koxvold.no					
Målestokk:	Dato:	Sjagnet av:	Kontrollert:	Sjakt nr.:	
1:200	29.08.09	KW		1131	
Tegnet:			Sjagnet nr.:		Indeks:
Plan 9.etg.			A-11-X2-09		A



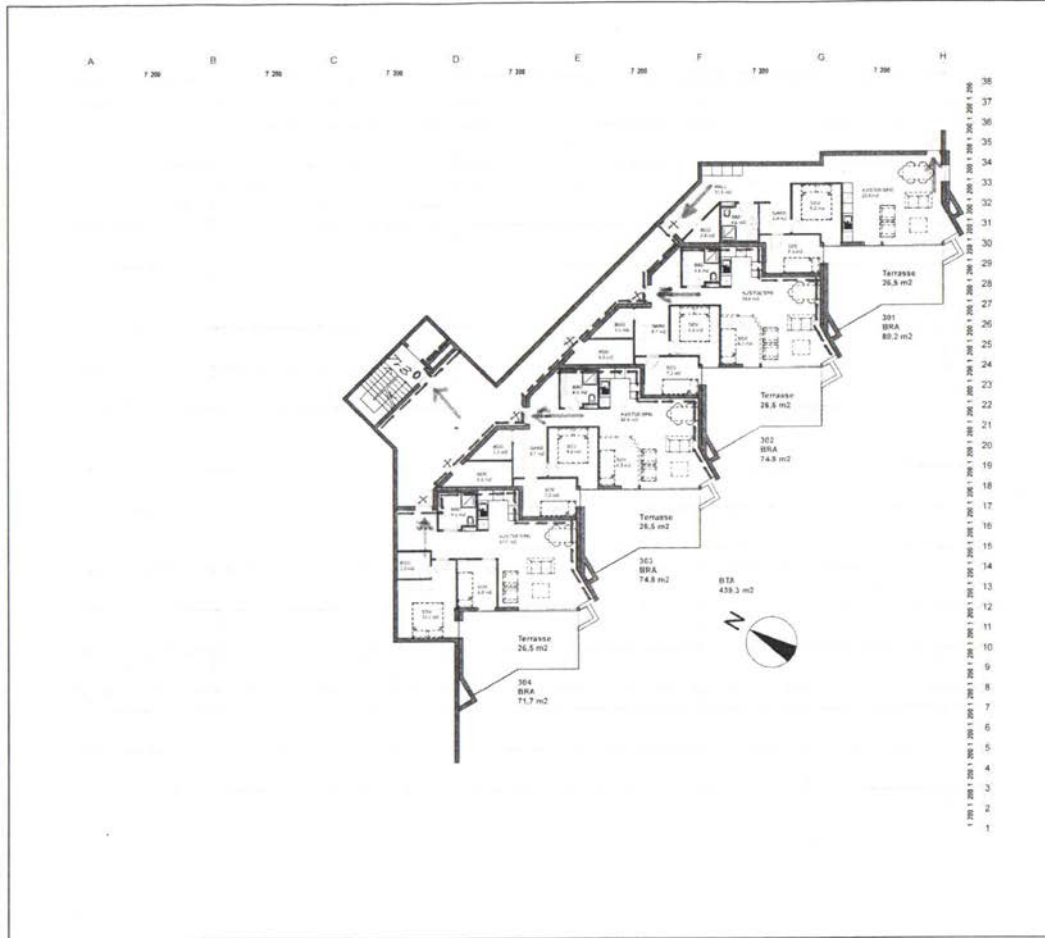
Plan parking	Side nr A-11-X2-00	Blade A										
<p>MERK! Se også brannteknisk rede- gjørelse.</p> <p>--- EI-90 (A9a) --- EI-30 (B3a) X EI-60 (A6a) o EI-60G (A6a5) Dør med ledelister ← Røpningsvei</p>												
<p>BRANNPLAN</p> <p>Rådgivende Ingeniør Michael Bjørnlein 23/ Edvard Griegs vei 6 1410 KJELLBOTN 12-07 Kontrollert 20/10-07 M. Bjørnlein</p>												
<table border="1"> <tr> <td>Skissert/Utgrødd</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Revisjon</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>			Skissert/Utgrødd	1	2	3	4	Revisjon	1	2	3	4
Skissert/Utgrødd	1	2	3	4								
Revisjon	1	2	3	4								
<p>Prosjekt Gulodden F5</p>												
<p>Prosjektansvarlig</p>		<p>Statistiker</p> <p>Bilavrygging AS v/Stein-Ole Prosjekt AS</p>										
<p>Kontor HK HEGGELUND & KOSVOLD AS Arkitekt MVA/NSR Høgskuleveien 19, 0402 Oslo T: 22 92 92 92 F: 22 92 92 92 h@hggk.no</p>												
Målestokk 1:200	Dato 12.03.07	<p>Tegnet av KVE</p> <p>Kontrollert 11.11</p>										
<p>Tittel Plan parking</p>		<p>Tegn nr. ARK</p> <p>Blade A</p>										



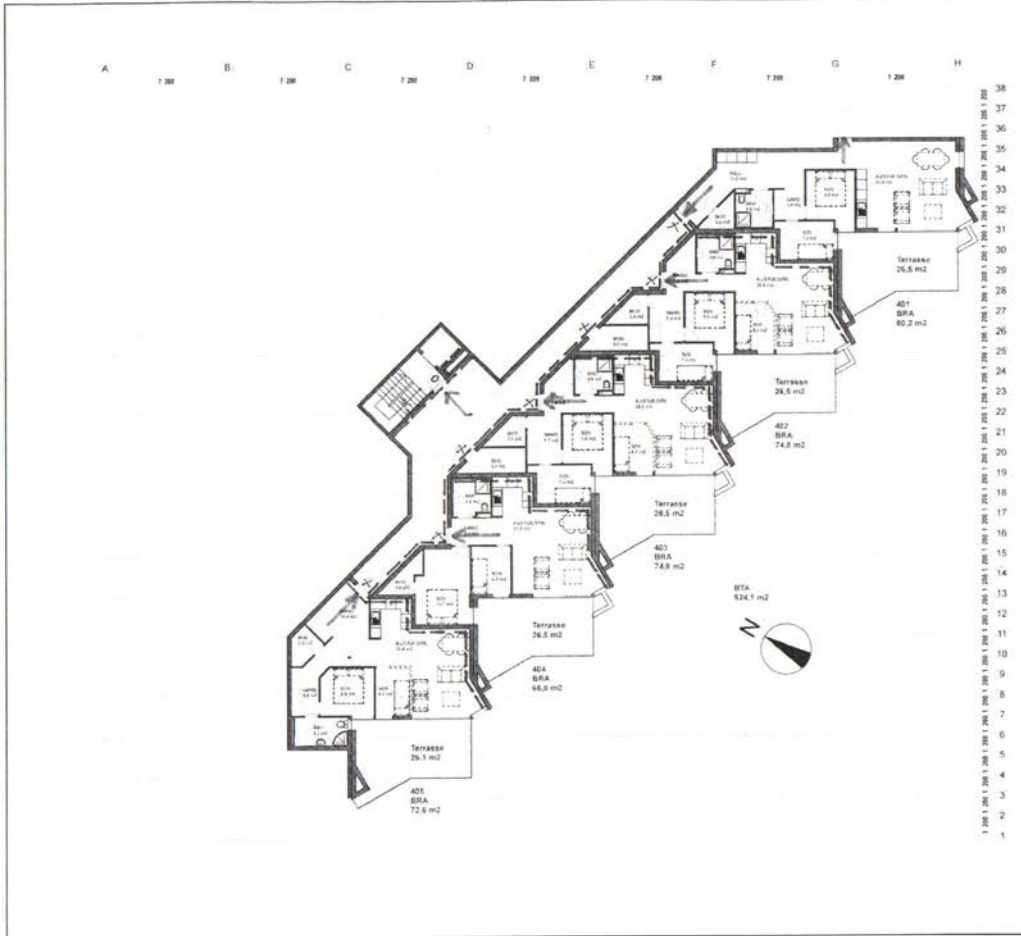
Tittel Plan 1.etg		Tegn. nr. A-11-X2-01		Blomst A	
<p>MERK!</p> <p>Se også brannteknisk redegjørelse.</p> <p>--- EI 60 (A 60)</p> <p>← Rømningsvei</p> <p>○ EI 60C (A 60S, med terskel)</p> <p>× EI 30 (B 30, med terskel)</p>					
BRANNPLAN					
<p>Utsigende Ingeniør Michael Rasmussen Elevveiv 30/10-07 1410 NGL/107N <i>M. Rasmussen</i></p>					
Substrukturgjennomføring		07/08/08		Kontroll	
Kvalitet		1.00		Kontroll	
<p>Overføringsskjema</p>					
Prosjekt					
Gulodden F5					
Prosjektansvarlig			Selskaper		
			Bakkeby Bygget AS v/Stein-Ole Prosjekt AS		
<p>ARKIT</p> <p>HK HEGGELUND & KØVOLD AS Arkitektfirma AS Postboks 114, 2202 DRØ T: 0210 50 00, F: 0210 50 01, h@hkk.no</p>					
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak nr.	
1:200	2007.06	KW		1131	
Tittel		Tegn. nr.		Blomst	
Plan 1.etg		A-11-X2-01		A	



Plan 2.etg.		Side nr. A-11-X2-02	Blad nr. A
<p>MERK!</p> <p>Se også brannteknisk redegjørelse.</p> <p>--- EI 60 (A 60)</p> <p>← Romningsvei</p> <p>○ EI 60C (A 60S, med terskel)</p> <p>× EI 30 (B 30, med terskel)</p> <p>×[•] EI-30 m/pumpe</p>			
BRANNPLAN			
Følgende brannvern: Michael Olsen AS Edward Omsund AS 1410 KOLLVOTTA <i>23-07</i> <i>Kontrolleret 30/10-07</i> <i>H. K. Kollvott</i>			
Tilsvarende byggteknisk regelverk		Bygghetning	Bygghetning
Bygghetning		Bygghetning	Bygghetning
Gulodden F5			
Prosjekt		Tilbyrder	
Prosjekt		Bentley Bygget AS v/Stein-Ole Prætorius AS	
Arkitekt HK BEGGELUND & KOSVOLD AS Kollektive MKS AS Dronningens gate 201 0452 1212 Oslo T: 22 00 00 00 F: 22 00 00 00			
Målestokk	Dato	Tegnet av	Blad nr.
1:200	12.08.18	KPS	1131
Tegn nr.		Side nr.	Blad nr.
Plan 2.etg.		A-11-X2-02	A



Tittel Plan 3.etg		Sjette nr. A-11-X2-03		Bladnr. A													
<p>MERK!</p> <p>Se også brannteknisk redegjørelse.</p> <p>--- EI 60 (A 60)</p> <p>← Romningsvei</p> <p>o EI 60C (A 60S, med terskel)</p> <p>x EI 30 (B 30, med terskel)</p>																	
BRANNPLAN																	
<p>Plottende Ingeniør Michael Ziemelis 27/12-07 Einarv Gundersen 1410 KOLSØTN <i>Kontr. av 20/10/07</i> <i>M. Ziemelis</i></p>																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kommunalt byggnummer</td> <td colspan="2">Byggnr.</td> <td colspan="2">A</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kommune</td> <td colspan="2">Byg.</td> <td colspan="2">Komm.</td> </tr> </table>						Kommunalt byggnummer		Byggnr.		A		Kommune		Byg.		Komm.	
Kommunalt byggnummer		Byggnr.		A													
Kommune		Byg.		Komm.													
<p>Prosjekt Gulodden F5</p>																	
Prosjektansvarlig			Skisseutøver														
			Barely Bygg AS v/Stein-Ole Frøyseth AS														
<p>ARKIV</p> <p>HK HEGGELUND & KOSVOLD AS Arkitekt ANS-AS (selskap nr. 227 282) T: 021234444, F: 021234444, H: Heggelund@hkk.no</p>																	
Bladnr.	Dato	Revisjon	Forfatter	Sak nr.													
1/200	26.04.07	KW		1131													
Tittel Plan 3.etg.		Sjette nr. A-11-X2-03		Bladnr. A													



Tittel: Plan 4.etg		Sjette nr: A-11-X2-04		Blade nr: A	
--------------------	--	-----------------------	--	-------------	--

MERK!

Se også brannteknisk redegjørelse.

- EI 60 (A 60)
- ← Romningsvei
- EI 60C (A 60S, med terskel)
- × EI 30 (B 30, med terskel)

BRANNPLAN

Etter: Vindingsplan
 Mottatt: 23/10-07
 Kontrollert: 30/10-07
 1410 KOLLEKTIV
M. Rindal

Målestokk	27/10/06				
Byggetype					
Bygghøyde					
Bygghøyde					
Bygghøyde					

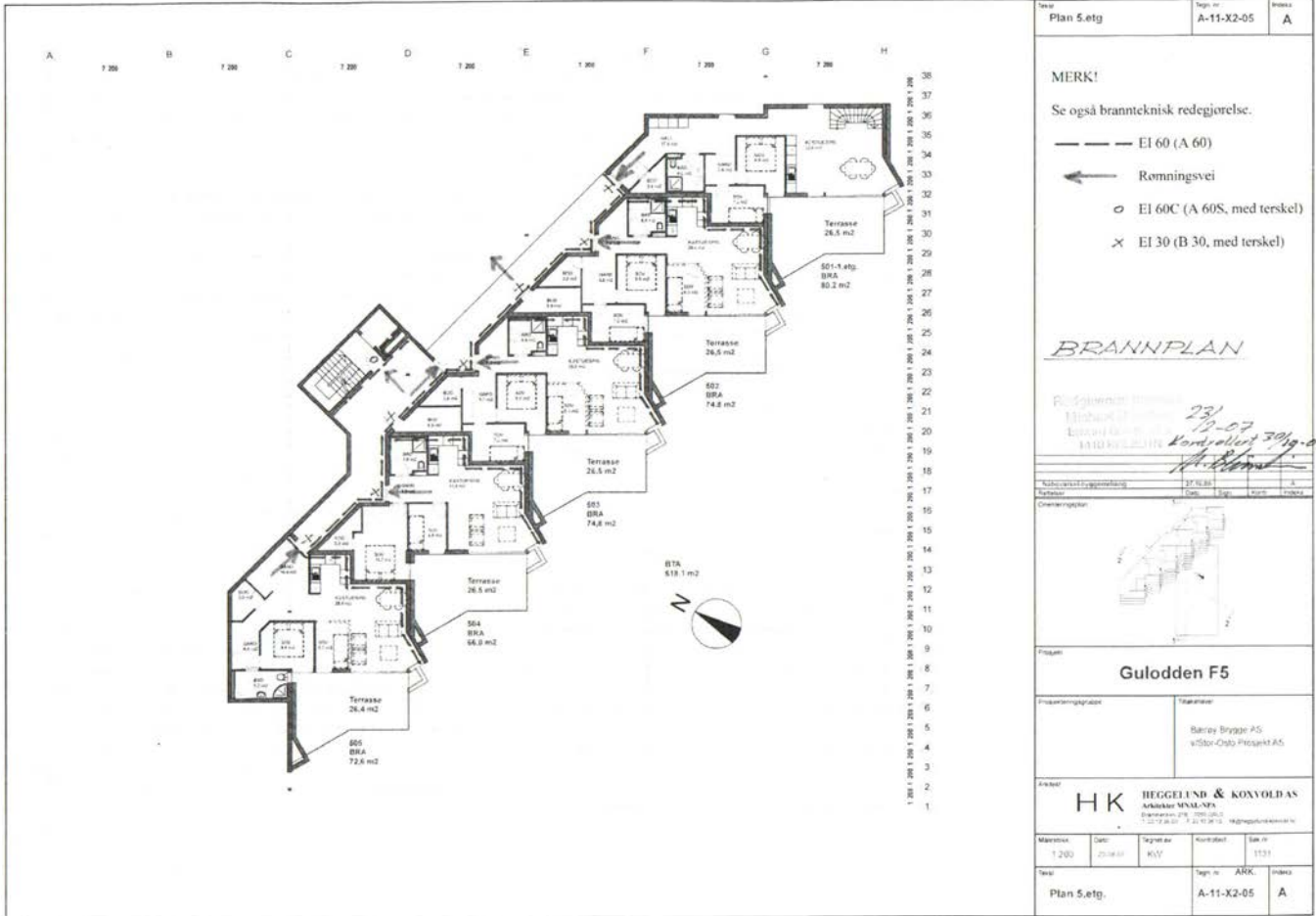
Prosjekt: **Gulodden F5**

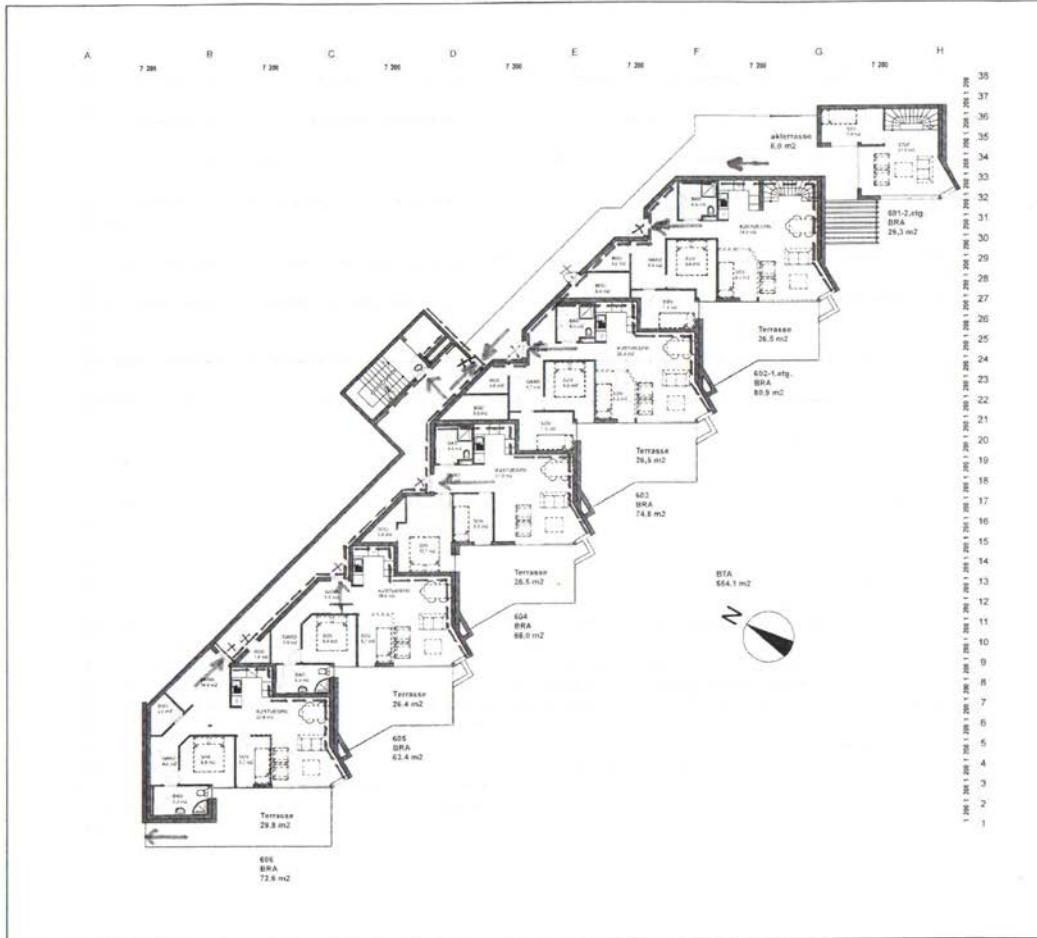
Prosjektansvarlig: [Blank]

Utarbeidet av: Barry Brygger AS
 v/Stein Oda Prosjekt AS

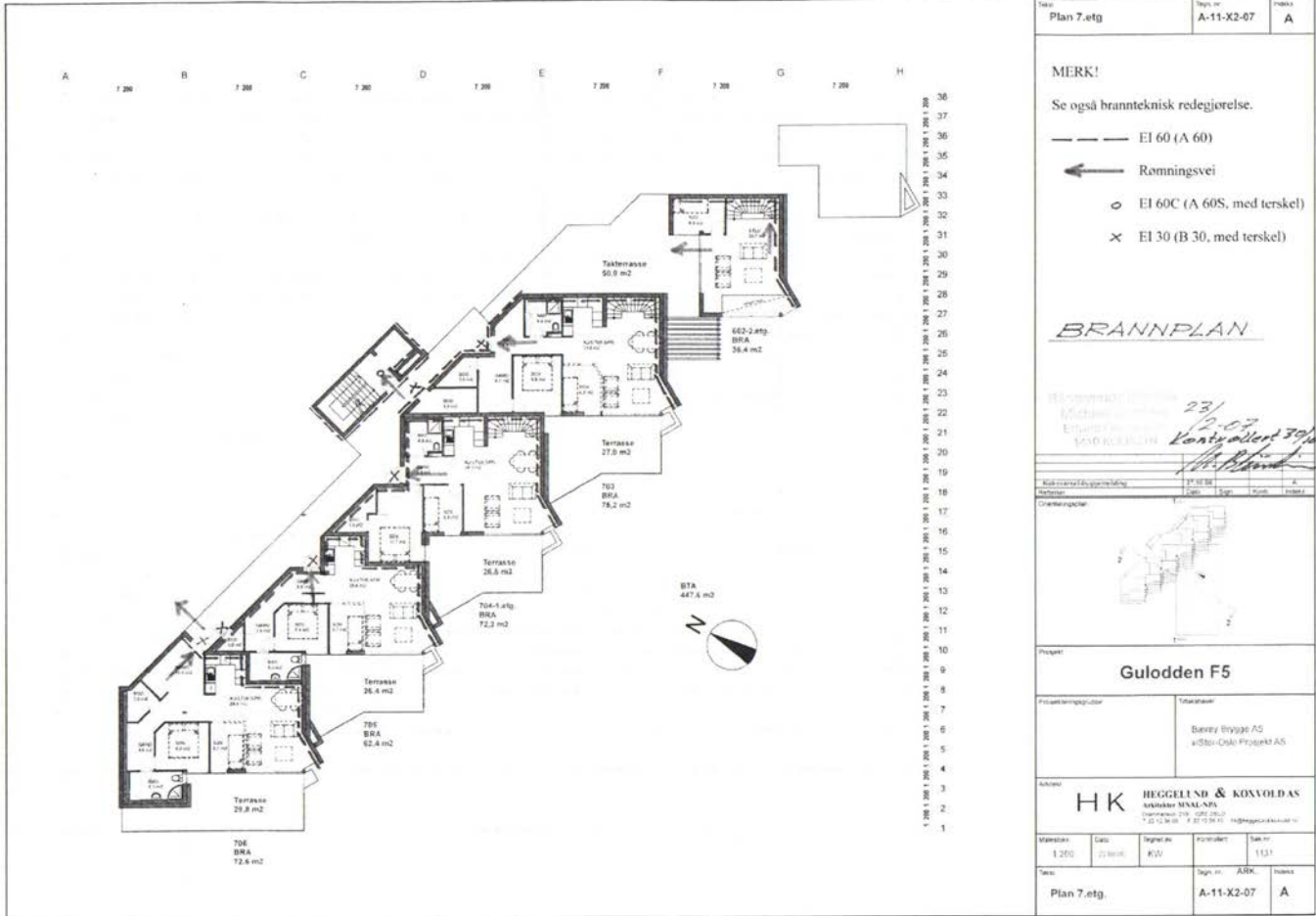
Arkitekt: **HK BEGHELLUND & KØNVOLDEN**
 Innlevert: 20.04.04
 Oppmåling: 17.05.04
 1 22 2 20 11 22 10 20 11

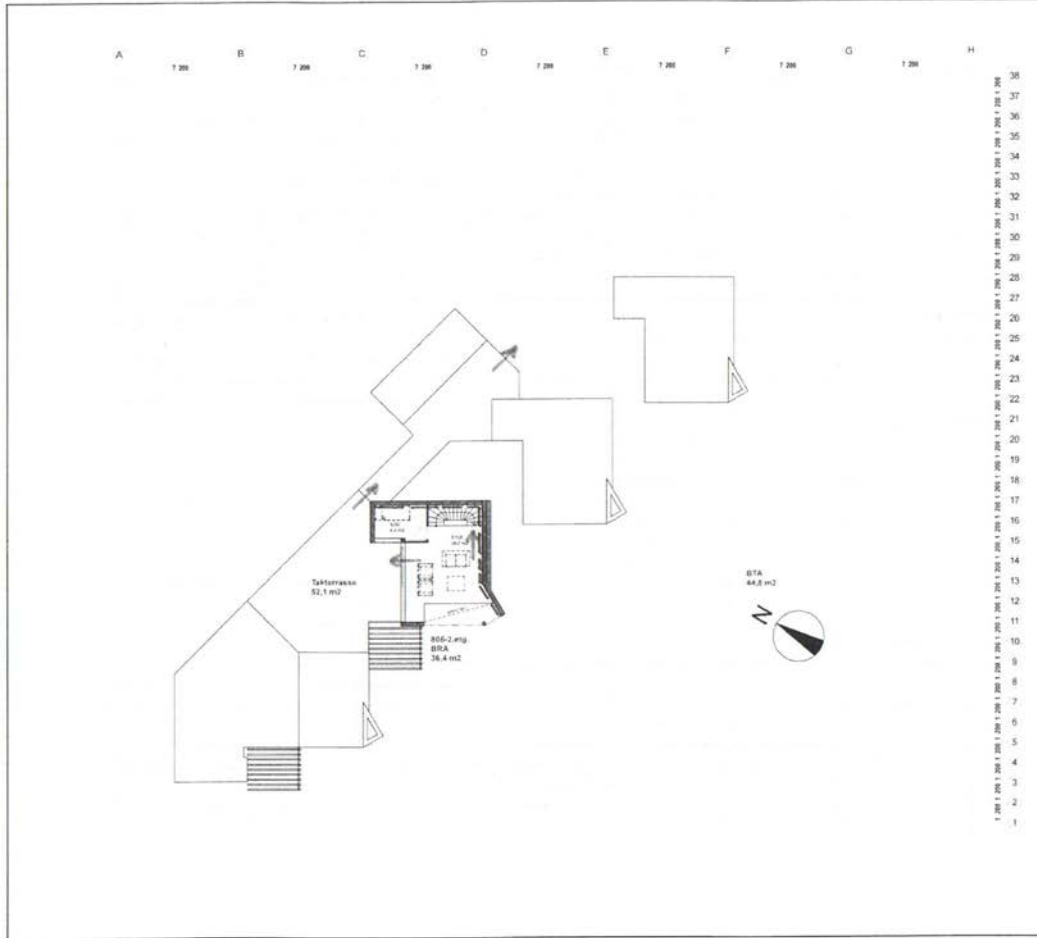
Målestokk: 1:200	Dato: 11.10.06	Sjette nr: K2V	Forbilde nr: 1131
Tittel: Plan 4.etg.	Sjette nr: ARR		Blade nr: A



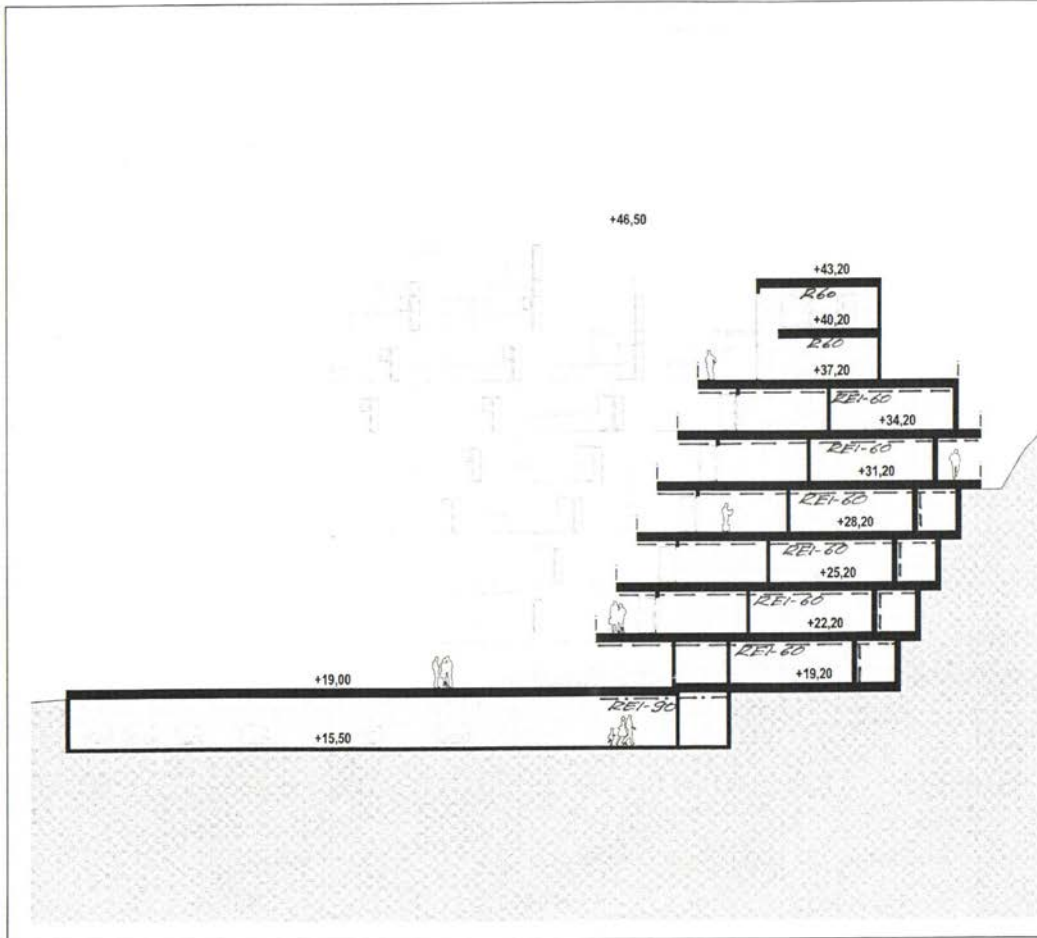


Plan 6.etg		Side nr. A-11-X2-06	Blad nr. A
<p>MERK!</p> <p>Se også branteknisk redegjørelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> — EI 60 (A 60) ← Romningsvei ○ EI 60C (A 60S, med terskel) × EI 30 (B 30, med terskel) X EI 30 m/pumpe 			
BRANNPLAN			
<p>Et godkjent tegning Michael Eide Eide & Eide AS 1810 KJØKKEN <i>28/10-07</i> <i>Kontrollert 30/10-07</i> <i>M. H. H.</i></p>			
Prosjekt Gulodden F5		Tegning Side 1 Ege 1 Kjøkk 1 Høi 1	
Prosjektansvarlig Torstein		Tegning Eide & Eide AS v/Stein-Ole Fjorholt AS	
Arkitekt HK BEGGE LUND & KOSVOLD AS Lindens vei 218 4015 ØST 0212 28 00 00 • 0212 28 00 00 • ark@beggelund.no			
Målestokk 1:200	Dato 25.09.07	Tegnet av RIV	Kontrollert S. H.
Side nr. Plan 6.etg.		Tegning nr. ARK	Blad nr. A

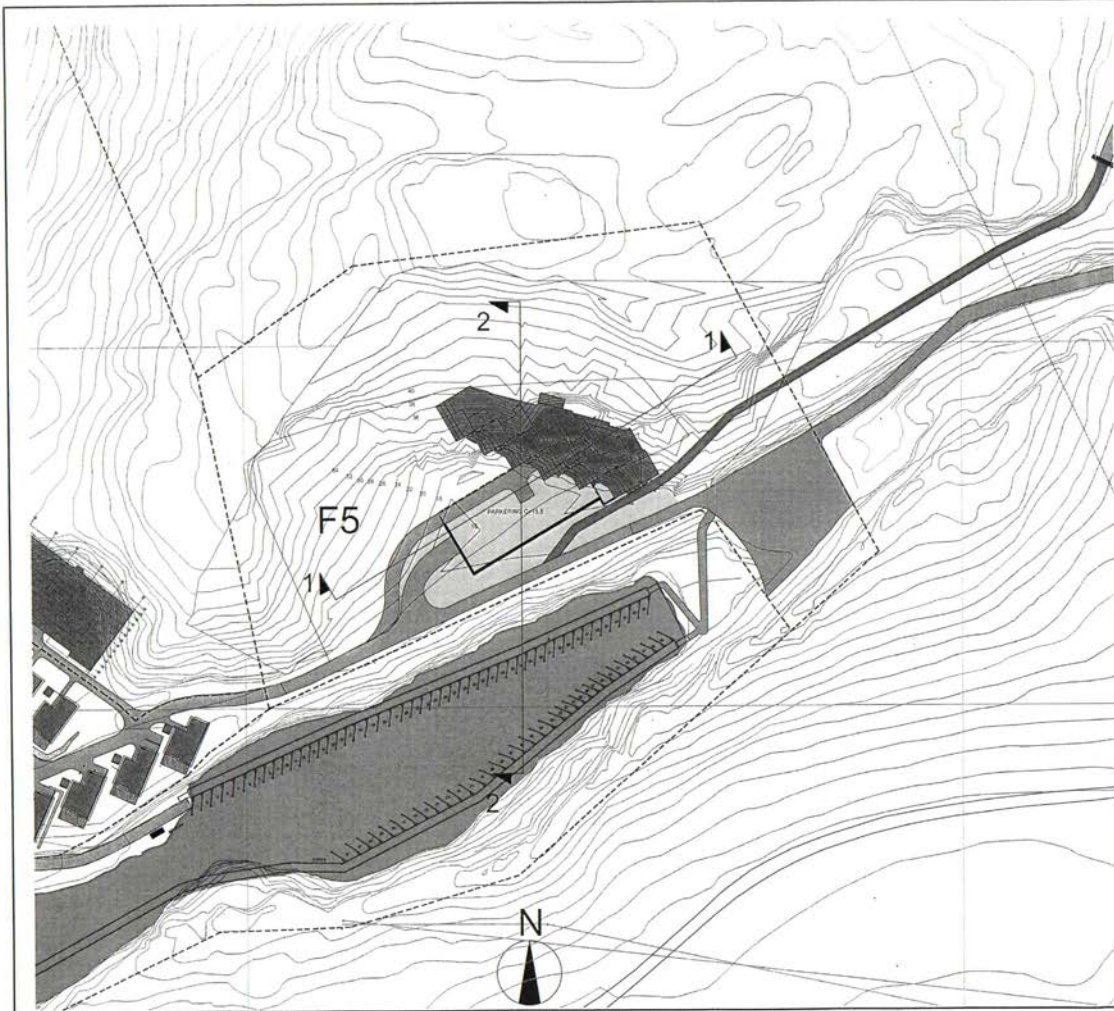




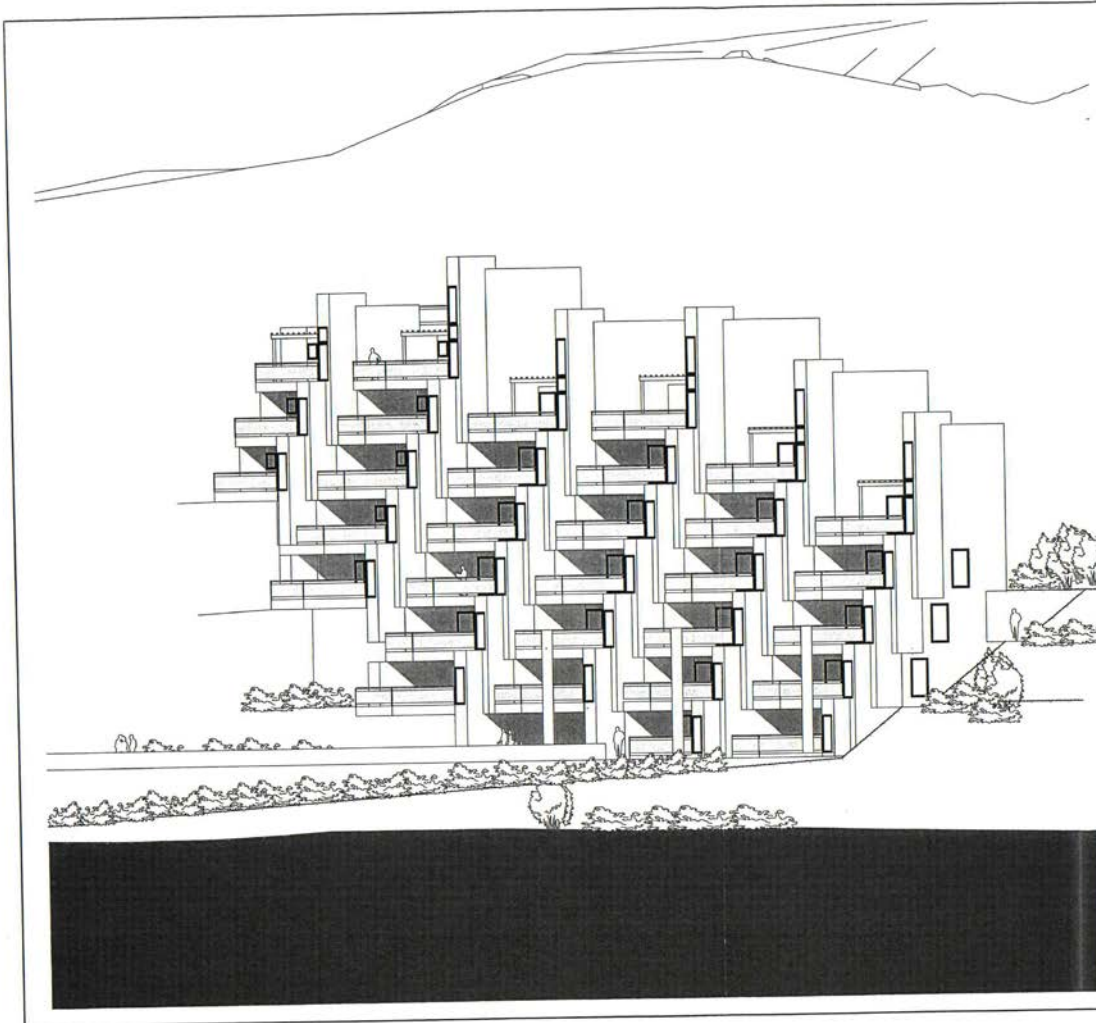
Plan 9.etg		Sjette nr A-11-X2-09		Innskrift A													
<p>MERK!</p> <p>Se også brannteknisk redegjørelse.</p> <p>--- E1 60 (A 60)</p> <p>← Remningsvei</p> <p>o E1 60C (A 60S, med terskel)</p> <p>x E1 30 (B 30, med terskel)</p>																	
BRANNPLAN																	
<p>11. Prosjektnummer: 231 12-07 Kontrollert 30/10/07 141117 07 0012</p>																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Målestokk/Prosjektet</td> <td>1:100</td> <td>1:200</td> <td>1:500</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kontrollert</td> <td>1:100</td> <td>1:200</td> <td>1:500</td> <td>1:1000</td> </tr> </table>						Målestokk/Prosjektet		1:100	1:200	1:500	1:1000	Kontrollert		1:100	1:200	1:500	1:1000
Målestokk/Prosjektet		1:100	1:200	1:500	1:1000												
Kontrollert		1:100	1:200	1:500	1:1000												
<p>Dokumentnummer</p>																	
Prosjekt																	
Gulodden F5																	
Prosjektorganisasjon			Sjettehaver														
			Bjørny Brygge AS v/Stein Ode Prosjekt AS														
<p>A/Side</p> <p>HK HEGGLUND & KOSVOLD AS Arkitekt ANS-MVA Dronningens gate 114, 0411 Oslo T: 22 29 00, F: 22 29 01, h@hkgk.no</p>																	
Målestokk	Dato	Sjette nr	versjon	Sjette nr													
1:200	10.08.08	X2		1131													
Sjette nr		Sjette nr		Innskrift													
Plan 9.etg.		A-11-X2-09		A													


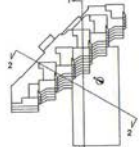




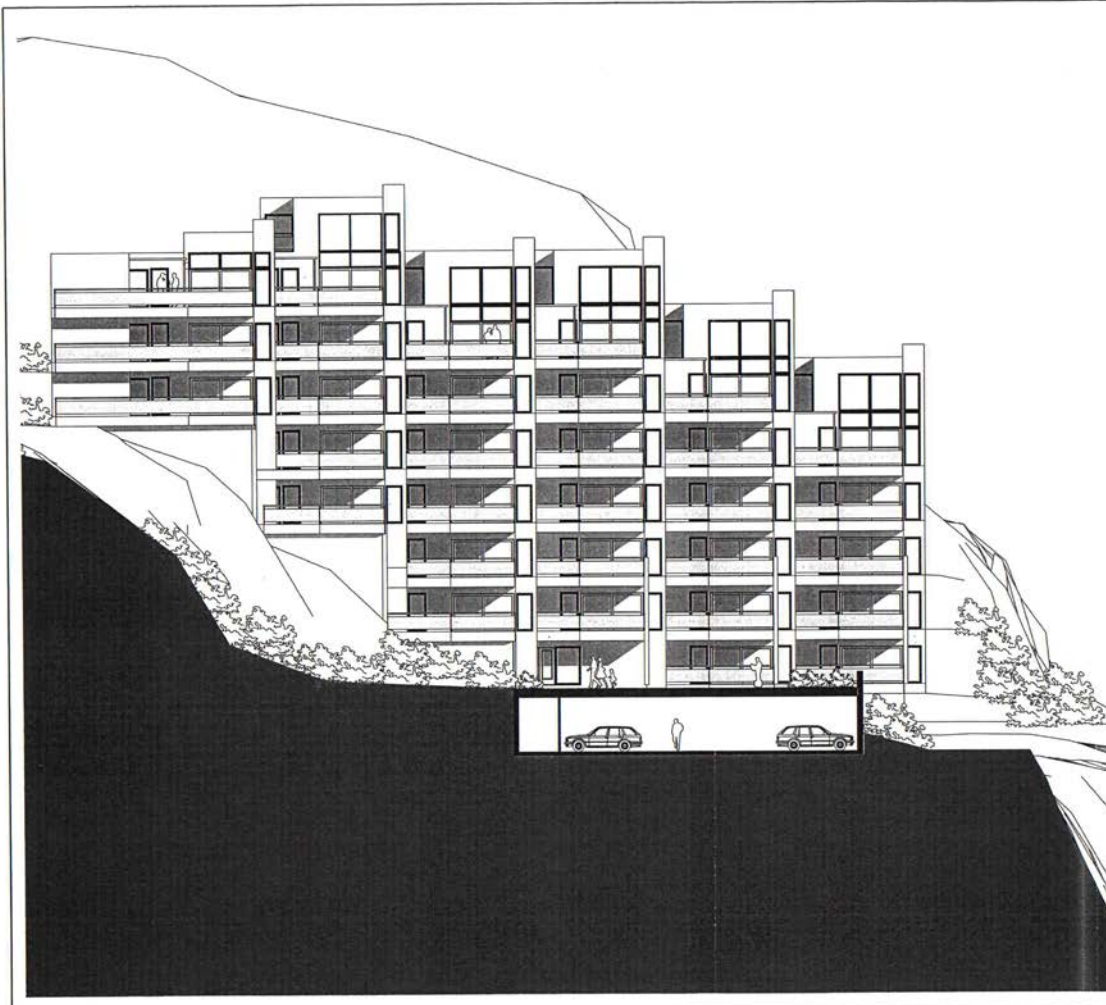
Tittel Snitt 1		Tegn. nr. A-21-X2-01		Fase A	
BRANNTEGNING					
Rådgivende Ingeniør Michael Blümlein Edvard Griegs vei 8 1410 KOLBOTN					
<i>23/12-07</i> <i>Kontrollert 30/12-07</i> <i>M. Blümlein</i>					
Sjakk av snittforholdning					
Elevasjon					
Dokumentasjon					
Prosjekt Gulodden F5					
Prosjektansvarlig			Tilkommer		
			Barøy Bygging AS Vilshov-Olsen Prosjekt AS		
Arkitekt HK BEGGE LUND & KOSVOLD AS Soleierne 104A-107A Drammen 2100, 3015 OSLO T: 02383 / F: 02383879 / Web: hkbeggelundkosvold.no					
Målestokk	Dato	Region	Prosjekt	Sak nr.	
1:200	11.08.07	K25		1131	
Tegn.		Tegn. nr.		Fase	
Snitt 1		A-21-X2-01		A	


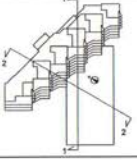




Tittel Situasjonsplan		Tegn. nr. A-01-X2-01		Indeks A										
D-1														
KRAGERØ KOMMUNE SAMFUNNSSEKTOREN														
Dato 20 NOV 2006														
Arkivkode:														
Arkivkode 2:														
Arkivsak nr.:														
Dok. nr.:														
<table border="1"> <tr> <td>Naboversett byggesøknad</td> <td>27.10.06</td> <td>KSOU</td> <td>KSOU</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Forfatter</td> <td></td> <td>Egen</td> <td>Prosjekt</td> <td>Indeks</td> </tr> </table>					Naboversett byggesøknad	27.10.06	KSOU	KSOU	A	Forfatter		Egen	Prosjekt	Indeks
Naboversett byggesøknad	27.10.06	KSOU	KSOU	A										
Forfatter		Egen	Prosjekt	Indeks										
Orienteringsplan:														
Prosjekt: Gulodden F5														
Prosjektets grunneier:		Tilrådfører:												
		Biterøy Bygges AS w/Stein-Otto Prosjekt AS												
Ansatt: HEGGELUND & KOKVOLD AS Arkitektfor MNAL-NPA Drammensvei 116, 2000 DRAMMEN T: 22 12 36 00 F: 22 12 36 10 H: h@heggelund-kokvold.no														
Målestokk: 1:1000	Dato: 20.09.09	Tegnet av: KW	Kontrollert: 	Sak nr.: 1131										
Tittel: Situasjonsplan		Tegn. nr.: A-01-X2-01		Indeks: A										



Fasade sør		Teign nr: A-26-X2-02	Index: A
E-16			
 Dato 20 NOV 2006 Arkivkode: F Arkivkode: S Arkivkode: S J20k nr.:			
Nabovestl byggesøknad		27.10.06	YULO OULO A
Partnr:		Dato	Sign. Korr. Index
Oversiktsplan:			
			
Prosjekt:			
Gulodden F5			
Prosjektgruppe:		Tilskriver:	
		Barøy Bygge AS v/Stein-Oslo Prosjekt AS	
Arkitekt:			
 Arkitekt MNAL-NFA Drammensvei 376, 0165 OSLO T: 22 12 38 00 F: 22 12 38 19 h@beggelund-koxvold.no			
Målestokk:	Dato:	Teign nr.:	Kontrollert:
1:500	29.08.09	KW	
Tittel:		Teign nr.:	Index:
Fasade sør		A-26-X2-02	A



Fasade vest		Sign. nr. A-26-X2-01	Form. A
E-15			
 Dato: 2 0 NOV 2006 Arkivkode F: Arkivkode S: Arkivaksnr: Dok. nr.:			
Nabovarevet Ebyggemelding Nummer	27.10.06	KOJ	CAJA
	Dato	Sign.	Indeks
Oversiktsplan:			
			
Prosjekt:			
Gulodden F5			
Prosjektberingssjef:		Tilbakeløser:	
		Barøy Brygge AS v/Store Oslo Prosjekt AS	
Arkitekt:			
 Arkitektfirma AS Drammensveien 31B, 2020 OSLO T: 02 12 36 00 F: 02 12 36 01 H: heggelund@hkk.no			
Målestokk:	Dato	Tegnet av:	Skal nr.:
1:500	29.08.06	KW	1131
		Kontrollert:	
			
Tegnet:		Sign. nr.:	Indeks:
Fasade vest		A-26-X2-01	A

Vedtekter for Lagunen Boligsameie

Gnr 31 Bnr 419 – Org.nr 993 736 368

Fastsatt ved seksjoneringen, med endringer vedtatt 19.03.2015, 20.04.2016, 22.03.2017, 15.06.2017, 09.04.2018, 01.04.2019, 07.06.2020, 05.06.2022 og 28.05.2023.

§ 1

Navn, opprettelse og formål

Antall seksjoner i sameiet er 31 stk.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gulodden, Vestre Bærø, skilt ut fra gnr. 31, bnr. 1 i Kragerø kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 20.10.2008.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet og den tilleggsdel som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner som er ført gjennom bruksenheten.

Området består av tre sameier, de to andre er Gnr 31 Bnr 420 og Gnr 31 Bnr 421. De tre sameiene har felles vedlikeholdsansvar for fellesområdene. Det er pliktig medlemskap i sameieforeningen.

§ 3

Bygningsmessige arbeider

Med unntak av solskjerming tillates ingen form for utvendige tilbygg/påbygg eller fasadeendringer. Det skal ikke gjøres noe med eller på fasaden som kan skade denne eller medføre ekstra arbeid ved fremtidig vedlikehold eller utskifting.

Styret har myndighet til å godkjenne følgende former for solskjerming:

- Markiser skal være ensfarget grå og mest mulig lik fargen på de grå veggplatene av betong. Når markisen er helt utrullet skal den stoppe minimum 5 cm innenfor innerkant av rekkverket på terrassen. Det skal ikke være fysisk mulig for markisen å stikke lenger ut enn dette. Årsaken er at det ikke skal komme vann fra markisen ned til leiligheten under.
- Utvendige persienner skal være ensfarget grå og mest mulig lik fargen på de grå veggplatene av betong.
- Tak på pergola for de 6 øverste leilighetene. Forutsetningen er at nødvendige godkjenninger fra kommunen og eventuelt andre myndigheter er fremskaffet. Bæreevne (f.eks ifbm med snø) og sikkerhet (f.eks ifbm eventuelt rekkverk) må dokumenteres og være i henhold til gjeldende teknisk standard. Merk spesielt avsnittet i slutten av denne paragrafen vedrørende ansvar og kostnader ved endringer.

Seksjonseierne står fritt til å gjøre endringer innvendig i egen seksjon så lenge bærende konstruksjoner ikke endres og så lenge tekniske installasjoner ivaretas. Dette gjelder f.eks. flytting av innvendige vegger og innsetting av vindu mot innvendig fellesgang tilsvarende slik tidligere styre har godkjent for leilighet 502. Forutsetningen er at seksjonseieren før arbeidet starter selv sørger for nødvendige godkjenninger fra kommunen og eventuelt andre myndigheter.

Ingen bygningsmessig endring skal påbegynnes uten at følgende er oppfylt:

- Styret har mottatt kopi av nødvendige godkjenninger fra eksterne parter.
- Styret har godkjent endringene.

Alt ansvar og alle kostnader knyttet til endringer som nevnt over, både utvendige og innvendige, skal bæres av den enkelte seksjonseier. Dette omfatter f.eks. utskifting, vedlikehold, skader, følgeskader, offentlige pålegg, endringer av offentlige avgifter osv. Pliktene følger leiligheten, det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å opplyse nye eiere om eventuelle endringer som er gjort.

Det i ettertid godkjent påbygg i leilighet 703 faktureres ekstra husleie iht. utbygd areal (samme kvm pris som resten av leiligheten).

§ 4 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

Fellesutgiftene dekker kostnadene for en båt plass på leilighet, se egen paragraf om båt plass.

I henhold til tinglysning 04.10.2006, Kragerø Tingrett Dagboknr: 3329 skal eierne av gnr. 31, bnr. 371 (Synken), ha ansvaret for og bekoste all drift og alt vedlikehold av broen, veien fra broen til parkeringsplassen, parkeringsplassen på vår eiendom og veien ned til slippen. Dette inkluderer blant annet snørydding, asfaltering, grusing og rydding. Områdene er markert på kartet i servitutten, og det er angitt at disse kostnadene skal fordeles med lik andel pr. båt plass den enkelte eier har eksklusiv bruksrett til.

På Gulodden leilighets-sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden, Lagunen og allmennheten for øvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til frilufsloven.

På Gulodden hytte-sameiets eiendom er det felles lekeplass, avfallsanlegg og gangstier som også sameiere i Leilighetssameiet Gulodden og Lagunen har bruksrett til. I tillegg har allmennheten rett til å benytte gangstiene på Gulodden hyttesameiets eiendom. Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfallsplass og gangstier, jmf avsnitt om fellesområder, deles med 1/3 på hver på sameiene. Sameiets kostnad til felles lekeplass, avfallsplass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Fellesutgiftene knyttet til de resterende regulerte fellesarealene fordeles mellom de tre sameiene i henhold til antall leiligheter i de respektive sameiene.

Gnr. 31 bnr. 420 består av 24 leiligheter og gnr. 31 bnr. 421 består av 28 hytter.

Lagunens andel av disse kostnadene er derfor 31/83.

Pålagt vedlikehold og ettersyn av gassanlegget organiseres av sameiet og er også en del av fellesutgiftene. I den anledning vil den vi leier inn til å utføre jobben trenge tilgang til samtlige leiligheter. Alle må sørge for at det er adgang til terrassene via dør, ellers må servicefolk klatre ut gjennom et vindu. Alle ekstra kostnader som følge av manglende tilgang til anlegget skal belastes den enkeltes leilighet. For å holde prisen nede kan det ikke tas hensyn til individuelle ønsker om tidspunkt for service på gassanlegget.

Sameiet kan også trenge tilgang til alle leiligheter i forbindelse med annet ettersyn eller reparasjon av bygningsmasse, brannanlegg etc. som måtte falle innenfor sameiets ansvar.

Forbruk av gass skal betales av hver enkelt leilighet. For dette formålet vil måleren ute på terrassen bli avlest fortrinnsvis en gang i året. Kostnaden vil følge leiligheten, ved salg av leiligheten plikter selger å gjøre de nødvendige avregninger med kjøper. Gassprisen skal beregnes ut fra total kostnaden for fylling av gasstanken.

§ 5 Båtplass

Med hver leilighet i Lagunen følger det en båtplass i Synken Båtplasssameie, gnr. 31, bnr. 371. Kostnadene knyttet til disse 31 båtplassene dekkes av fellesutgiftene. Andre båtplasser enn disse 31, f. eks. jolleplasser, vedkommer ikke Lagunen.

En leilighet kan ikke omsettes uten denne båtplassen, og båtplassen kan ikke omsettes uten sammen med leiligheten. Det er kun båtplassbredden som er tinglyst, plasseringen av båtplassen bestemmes av Synkens vedtekter. Hver enkelt sameier har selv ansvaret for å besørge at nødvendige tinglysinger er korrekt, spesielt ved omsetning av leilighet.

§ 6 Vedlikehold

I henhold til § 32 i Lov om eierseksjoner gjeldende fra 01.01.2018, har eieren følgende plikter:

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar*
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker*
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat*
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen*
- e) listverk, skillevegger, tapet*
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk*
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater*
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring*
- i) vinduer og ytterdører*

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

I tillegg til det som står nevnt i Eierseksjonsloven presiseres noen flere punkter der eierne selv har ansvar for vedlikeholdet:

- Innkjøp og skifte av røykvarslerbatterier og verifisering av at røykvarslerne fungerer.
- Siden sikringene er i felles tavle i 1. etg har eierne kun ansvar fra og med hovedbryteren i leilighetens sikringsskap.
- Innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen.
- Gress og beplantning skal holdes i god stand og må bare etableres på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre eller kan skade bygget.
- Vedlikehold og fornyelse av tredekker (terrassebord) på balkonger/terrasser.

- Ytterdør, hoveddør inn til leiligheten, inkludert lås.
- Reparasjon av gassanlegget som ikke er relatert til sikkerhet.
- Innkjøp og skifte av vifte for kjøkken og bad. Viften er separat for hver leilighet og befinner seg bak en luke inne i leilighetene.

Når bygningsforsikringen benyttes i forbindelse med en skade som har oppstått innenfor den enkelte sameiers ansvarsområde, skal sameieren selv betale forsikringens egenandel.

Vedlikeholdsplikten omfatter også å forebygge skader. Eieren må sørge for frostsikring og stenging av hovedkran, ref forsikringsvilkårene:

«Hovedstoppekran i fritidsbolig stenges og rørledning avlastes ved at tappekraner åpnes når bygningen forlates for mer enn tre døgn. Instruks om dette skal settes opp lett synlig i fritidsboligen.»

Stoppekranen for gasstilførsel til peis og gassgrill for hver leilighet er plassert bak gassluken ute på verandaen. Denne kranen skal stenges når man er borte over lang tid.

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen. Nærmere presisering av eiernes erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold står i §§ 34 og 36 i Lov om eierseksjoner.

Skader som er påført av en seksjonseier eller noen som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er vedkommende seksjonseier ansvarlig for å utbedre for egen regning.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, garasje, sportsboder i tilknytning til garasjeanlegg, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m.

Herunder kan f.eks. nevnes:

- Porttelefonene i henhold til den stand sameiermøtet bestemmer.
- Noen leiligheter har en egen rømningsdør inne i leiligheten. Denne døren, karmen og tilhørende trapp er sameiets ansvar. Lås og dørhåndtak er slitedeler som den enkelte eier må bekoste vedlikehold og reparasjon av.
- Utvendig vedlikehold av hjørnevinduene utenfor rekkverket på terrassene.

Vårdugnad avholdes, hvis ikke særlige hensyn skulle tilsa noe annet, søndag 1. pinsedag. Hovedformålet er å sette utearealet i «vedlikeholdbar stand». I tillegg skal enkelt vedlikehold utføres både på eget areal og på areal der vi deler ansvaret for vedlikehold med de to andre sameiene på Gulodden. Typiske arbeidsoppgaver er kosting av garasjegulv, vedlikehold av vei, kutting av busker og trær inkludert fra parkeringsplassen og ned mot Synken og lusing og stell av bed.

For å sikre gode rømningsveier og god adkomst for brannslukning skal fellesområder ikke brukes til oppbevaring av utstyr. Dette inkluderer (men ikke begrenset til) sko, lykter, blomster, bord, grill, søppel. Sameiet vil godta dørmatte som eneste utstyr på gulvet. Veggpryd kan avtales med beboere i gangen.

Styret skal utarbeide og vedlikeholde en Forvaltning, Drift og Vedlikeholdsplan (FDV Dokument) for fellesområdene til Lagunen. FDV Dokumentet er styrets arbeidsdokument for å sikre forsvarlig FDV og er ikke en del av vedtektene. Dokumentet skal godkjennes på årsmøtet.

§ 7 **Utleie av leilighet**

Ved utleie av leilighet er det seksjonseiers ansvar at vedtekter og husordensregler gjøres kjent for og følges av leietager.

§ 8 Vedlikeholdsfond og inndekking av ekstraordinære utgifter

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen skal normalt innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

Hvis sameiet ikke har tilstrekkelige midler til å dekke sine utgifter skal styret sende krav til eierne om ekstraordinær innbetaling som fordeles etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiet skal ikke ta opp felles lån.

§ 9 Parkering

Parkering foran hovedinngangen er kun tillatt for av og pålessing.

Hver enkelt eier må sørge for at garasjen er tom til vårdugnaden. Det er ikke anledning til å parkere båter eller hengere i garasjen i perioden fra vårdugnaden til helgen mellom uke 33 og uke 34. Garasjen kan benyttes til vinterlagring av båter under forutsetning av at bredden ikke hindrer bruk av naboplassen og at det er fri passasje for personbiler gjennom garasjeanlegget. Båthengere kan kun vinterlagres på leilighetenes parkeringsplasser, ikke på fellesarealet i garasjen.

Plassen utenfor garasjeporten skal fritt kunne brukes til vask og båtpuss. Parkering her blir på «eget ansvar» fordi man må forvente søl og steinsprut i dette området blant annet på grunn av bruk av høytrykksspyler.

Lagunen er grunneier av den vestlige halvparten av gjesteparkeringen ved trappen ned til Synken, se kartet.



Plassen inn mot fjellveggen på Lagunens del av gjesteparkeringen avsettes til lagring av båthengere for sameierne i Synken, dog kun én henger for hver sameier med mindre det skulle vise seg å være tilstrekkelig ledig plass. Båthengerne skal vekselvis peke inn mot og ut fra fjellveggen for å gi plass til flest mulig hengere. Det skal alltid være rikelig plass til en rad biler utenfor båthengerne.

Gjesteparkeringene er ikke ment for beboere, men kan benyttes av beboerne utenom sommersesongen.

§ 10 Lading av elbil og bruk av fellesstrøm

Hovedformålet med fellesstrøm er lys og varme i fellesområder. Det er også greit å bruke fellesstrøm til arbeidslys, høytrykksspyler, elektroverktøy, lading av vanlige startbatterier for båt og lignende forefallende og kortvarige aktiviteter.

All annen bruk av strøm som ikke registreres på den enkelte leilighets egen måler krever separat strømmåler. Dette gjelder for all lading av elbiler, men også for f.eks. fryseboks i kjellerboden. Ved kapasitetsbegrensninger på sameiets hovedinntak må de som ønsker tilgang til ekstra strøm dele på

kapasiteten. Hvis sameiet på noe tidspunkt ønsker å gjøre noe som krever økt strømforbruk og det viser seg at hovedinntaket har for liten kapasitet, kan sameiet koble fra private installasjoner som f.eks. ladepunkter for elbiler. Det vil ikke gis noen erstatning for dette fra sameiet. Egne installasjoner må heller ikke forstyrre hverken strømforsyningen til fellesområder eller enkeltleiligheter.

Alle kostnader, inkludert alt fremtidig vedlikehold og eventuelle ekstra kostnader sameiet måtte bli påført som følge av private installasjoner, hviler på den eller de leilighetene som installasjonene er utført for. Selger av leilighet skal gjøre nye eiere oppmerksom på disse forpliktelsene.

§ 11 Inngåtte avtaler

Vedlegg 1 til vedtektene inneholder både en avtale om avvik fra servitutt 3329 og en kopi av denne servituten tinglyst Kragerø tingrett 4. okt 2006.

§ 12 Registrering av sameiere og kommunikasjon fra sameiet

Ved eierskifte er det ny eiers ansvar at alle nødvendige persondata meldes til forretningsfører. Forretningsfører kan kreve betaling for registrering av ny eier eller bruker. Ny eier må også melde navn, leilighetsnummer, emailadresse og telefonnummer direkte til styret. All kommunikasjon fra forretningsfører og fra Lagunens styre til leilighetseiere kan skje via elektronisk post. Ansvar for at forretningsfører og sameiet mottar oppdatert adresseinformasjon ved endringer påhviler hver enkelt seksjonseier.

Så lenge Lagunen har en forretningsfører som tilbyr en portal for kommunikasjon med alle eiere f.eks. vibbo.no hos OBOS, vil sameiet at alle eiere registrerer seg der. Eiere må selv oppdaterer kontaktinformasjon som telefonnummer og e-post, og melde fra dersom man ikke aksepterer digital kommunikasjon. Digital kommunikasjon er en forutsetning for deltakelse på digitale årsmøter.

§ 13 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, og to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år av gangen, likevel slik at to styremedlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 14 Styrets kompetanse

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret utpeker den som skal representere Lagunen i Båtplassameiet Synkens styre. Referater fra styremøtene i Synken skal viderefordles til styret i Lagunen.

§ 15 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan det kreves at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte. Slikt krav kan fremsettes av en sameier, et styremedlem eller av forretningsfører.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 18 Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 19 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 20 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor (statsautorisert eller registrert) velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 21 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 22 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 24

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 25

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 26

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Husordensregler for Lagunen Boligsameie.
VEDTATT SAMEIERMØTE 09.04.2018

§ 1. Ro i leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager, plikter eier av leiligheten å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i hele området i perioden 24:00 – 08:00, og helligdagsfreden må respekteres.

§ 2. Avfall.

Avfall, bortsett fra spesialavfall kastes i egne søppelbeholdere på det sted Kragerø kommune til en hver tid bestemmer. Avfall og papir/papp må ikke plasseres utenfor beholderne, da dette i så fall ikke vil bli fjernet av renovasjonsetaten.

§ 3. Verandaer.

Risting og lufting av tøy og andre ting ut av vinduer og over verandakant er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygget. Ved grilling på veranda skal kun elektrisk eller gassgrill benyttes.

§ 4. Dyrehold.

Det er tillatt med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for naboene. Alle beboere skal holde sine dyr i bånd og være nøye med å plukke opp avføring og kaste den i søppeldunk. Hunder eller andre kjæledyr skal ikke gjøre fra seg på plenen foran blokken.

§ 5. Mating av fugler og dyr.

Det er ikke tillatt og mate fugler, eller andre dyr, på sameiets eiendom. Grunnen er at dette kan tiltrekke seg både mus og rotter.

§ 6. Fellesareal og grøntanlegg.

Det er ikke tillatt å foreta endringer i/på/med ting som berører fellesarealene uten styrets samtykke, herunder skilting, gjerder, maling, plakater, samt fargevalg av markiser og skjerming på terrasser osv. Ved innkalling til dugnad skal samtlige tilstrebe å møte.

§ 7. Feil og mangler ved fellesareal.

Når beboer oppdager ting ved fellesareal som sannsynligvis må utbedres av håndverkere, plikter beboer å varsle styret før håndverker bestilles. Hvis beboer bestiller håndverker uten styrets godkjenning, kan beboer risikere å måtte betale dette selv.

§ 8. Låsing av ytterdør og garasje.

Hovedinngangsdøren til blokken skal være både lukket og låst hele døgnet. Det samme gjelder garasjeporten og døren i garasjeporten. Ved spesielle behov som f.eks av- og pålessing kan disse være ulåst og eventuelt åpne så lenge den som har åpnet sørger for rimelig oppsikt over området. Samme person som åpnet har også ansvaret for å besørge lukking og låsing så snart det ikke lenger er behov for at døren står åpen. Hovedinngangsdøren kan være ulåst mellom kl 08:00 og kl 20:00. Men døren skal lukkes slik at vi unngår at rotter etc kommer inn i blokken. Den som låser opp ytterdøren har også ansvar for at den blir låst.

§ 9. Utflytting.

Ved utflytting plikter den som flytter følgende: Eventuelt avfall i forbindelse med flytting, må fraktes bort. Nøkler og andre ting som eventuelt tilhører sameiet må innleveres.

§ 10. Skadeansvar.

Eier av leilighet vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres sameiet av leilighetens eier, eller hans/hennes familiemedlemmer, eller besøkende.

§ 11. Brudd på husordensreglene.

Brudd på husordensreglene vil først bli en sak mellom den enkelte beboer og styret. Dersom dette ikke fører frem, vil saken bringes videre til OBOS Eiendomsforvaltning.

§ 12. Utleie / overlating av bruk.

Seksjonseierne skal varsle styret ved langvarig utleie/overlating av sin seksjon til fritidsformål.

§ 13. Gyldighet og anvendelse.

Husordensreglene har gyldighet sammen med vedtektene for sameiet samt øvrige vedtak gjort i sameiermøte.

§ 14. Endringer.

Alle forslag til endringer må leveres skriftlig til sameiets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinært sameiermøte. Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5932

LAGUNEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LAGUNEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. juni 2025 kl. 16:00, Lagunen Boligsameie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Praktisk informasjon – Dugnadssdag, Årsmøte og Beboermøte 8. juni

Vi starter dagen med dugnad lørdag 8. juni kl. 11:00–15:00. Det er satt opp flere oppgaver, og vi håper derfor at alle leiligheter stiller med minst én representant. Ta med arbeidshansker, det vil komme godt med. Dette er en fin anledning til å bli bedre kjent med hyggelige naboer.

Årsmøtet starter kl. 16:00, og vil etterfølges av et **Beboermøte** med praktisk informasjon og nyheter fra sameiet.

I anledning Årsmøtet serverer vi **kaffe, vafler og kaker** – og her trenger vi din hjelp! Har du mulighet til å bidra med noe godt til serveringen? Ta kontakt eller send en SMS til Alfhild på tlf. 934 68 508 og gi beskjed om hva du kan bidra med.

Vi gleder oss til å se dere alle – **velkommen!**

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om økning av styrehonorar

Med vennlig hilsen,

Styret i LAGUNEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5932 Lagunen Boligsameie.pdf

2. 5932 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Forslag om økning av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Dagens styrehonorar er fastsatt til kr 35 000 totalt, fordelt på tre styremedlemmer. Dette nivået har vært uendret siden 2017. Styrearbeidet i Lagunen Boligsameie innebærer løpende oppgaver gjennom hele året og krever betydelig administrativ og praktisk innsats. Det gjelder både planlegging og gjennomføring av vedlikehold, økonomistyring, overholdelse av lover og forskrifter, kommunikasjon med beboere og samarbeid med eksterne aktører – alt i tråd med styrets ansvar jf. vedtektene § 14.

Dette gjelder alle styremedlemmer, og også varamedlemmer kan i perioder bidra aktivt. For å unngå behov for vedtektsendringer videreføres modellen med tre personer som mottar honorar. Det er et mål

at varamedlemmer som engasjerer seg aktivt i styrearbeidet, etter hvert rykker opp og velges som faste styremedlemmer når ordinære medlemmer fratrer – slik at de på sikt også omfattes av godtgjørelsen.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at det totale styrehonoraret økes fra kr 35 000 til kr 45 000 per år, gjeldende fra og med neste styreperiode (2026). Honoraret fordeles mellom tre styremedlemmer, slik dagens ordning legger opp til.

Begrunnelse:

Økningen på kr 10 000 – tilsvarende ca. kr 323 per seksjon per år – anses som en moderat og rimelig justering etter åtte år uten endring. Det er viktig for sameiet å sikre kontinuitet og ansvarlighet i styrets arbeid, og en passende kompensasjon er med på å legge til rette for det.

Samtidig ønsker styret å løfte frem den viktige frivillige innsatsen som mange beboere bidrar med i løpet av året – særlig i forbindelse med vedlikehold og av fellesområdene. Dette arbeidet er uvurderlig for fellesskapet, trivselen og sameiets økonomi.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder: Alfhild Krokan

Styremedlem: Arve Myrmel

Styremedlem: Kai Tommy Rød

Varamedlem: Bent Kvelland

Varamedlem: Frank Aastveit

Valgkomiteen:

Kai Tommy Rød og Alfhild Krokan

Neste styrevalg avholdes på årsmøte i 2026. Har du lyst til å bidra i styrearbeidet eller kjenner noen som kunne være aktuelle? Ta gjerne kontakt med valgkomiteen – vi oppfordrer beboere til å melde sin interesse!

Kontaktinformasjon:

Styret kan kontaktes på e-post styrommet@lagunen.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lagunen Boligsameie:

Sameiet består av 31 seksjoner. Lagunen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993736368, og ligger i KRAGERØ kommune

Gårds- og bruksnummer: 31 - 419

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lagunen Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon:

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2024/2025:

Det er avholdt totalt 6 styremøter i perioden. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har arbeidet med:

1. Utskiftning av varmtvannsberedere

Prosjektet ble igangsatt høsten 2024 med mål om å redusere risikoen for vannlekkasjer. Rørleggerfirmaet Kongsvold ble valgt etter anbudsrunde med fem aktører. Arbeidet har hovedsakelig pågått over fem uker. Per i dag er 23 av 31 boenheter oppgradert med ny varmtvannsbereder og/eller Aquastop.

Tiltaket ble iverksatt etter erfaringer fra Bærøykjerringa 47, hvor det har oppstått vannskader fra varmtvannsberedere i flere leiligheter – i enkelte tilfeller med påfølgende lekkasjer til boligene under.

Det er fortsatt risiko knyttet til de resterende 8 leilighetene, og styret oppfordrer disse beboerne til å gjennomføre utskifting snarest mulig.

2. Fasadeendring – ny glassvegg i leilighet 402

Styret har behandlet en søknad om oppføring av en glassvegg i leilighet 402. Det var diskusjon rundt hvorvidt tiltaket utgjorde en fasadeendring, og i den forbindelse ble det innhentet informasjon fra Kragerø kommune. Etter en avklaringsprosess fikk eier til slutt godkjenning til tiltaket uten krav om en mer omfattende saksbehandling. Tiltaket ble dermed godkjent av både kommunen og styret.

Styret ønsker å berømme eiere av 402 for en gjennomtenkt og estetisk løsning som er pent utført og i tråd med byggets uttrykk. For å unngå ulike varianter av vindskjerming og lignende tiltak i fremtiden, har styret besluttet at denne løsningen danner presedens for eventuelle fremtidige søknader av tilsvarende karakter.

3. Brannalarmanlegg – nytt system installert

Det ble høsten 2024 igangsatt et omfattende arbeid med installasjon av nytt brannalarmanlegg i hele bygget. Nokas har stått for installasjonen, som inkluderer varslingspunkter i alle leiligheter, trapperom og korridorer. Anlegget tilfredsstiller alle lovpålagte krav. Kostnaden endte på NOK 222 000, noe over opprinnelig tilbud (NOK 167 500), men vurderes likevel som kostnadseffektivt. Nokas har dekket en vesentlig del av merkostnadene. Det gjenstår nå en kort opplæring for beboerne, samt tidspunkt for sluttkontroll av anlegget.

4. Oppgradering av belysning i fellesområdene

Alle lamper skal på sikt erstattes med energieffektive LED-armaturer. Det forrige styret oppgraderte 2. og 5. etasje. Det nåværende styret har valgt Elektroteam fra Skien som ny leverandør etter funn av betydelige besparelser sammenlignet med tidligere samarbeidspartner (Kragerø Elektriske). Under inneværende periode er belysning i inngangspartiet, korridoren og 6. etasje oppgradert. Det gjenstår arbeid i 3., 4. og 7. etasje, samt to lamper i bod/tavlerom. Disse oppgraderingene vil gjennomføres fortløpende når økonomien tillater det.

5. Brannskiller og magnetlås

Det har vært behov for en løsning for branddøren mellom gangen/heisen og korridoren i 1. etasje. For å feste magnetlåsen måtte inngangsdøren til tavlerommet blendes, og det ble åpnet mellom bod og tavlerom. Dette har gitt en felles inngang til bod og tavlerom, og forbedret adkomsten til heis og korridor.

7. Befaring av terrassedører og vinduer

Mandag 14. april gjennomførte styret, sammen med en servicetekniker fra Strømmen AS, en befaring av terrassedører og hjørne vinduer i samtlige leiligheter. Hensikten med befaringen var å få en oversikt over tilstanden og fremtidige vedlikeholdsbehov. Basert på gjennomgangen har styret identifisert enkelte behov for vedlikehold og utskifting. En nærmere orientering om funnene og videre tiltak vil bli gitt på årsmøtet.

8. Vedlikehold og maling av dørkarmen og lister på terrassene

I forbindelse med befaringen 14. april ble det observert at flere leiligheter fortsatt har original maling på dørkarmen og lister på terrassene. Siden det nå er 5–6 år siden forrige malerunde, vurderer styret det som hensiktsmessig å oppfordre til en ny runde med vedlikehold. Vi minner om at vedlikehold av lister og karmen er den enkelte beboers ansvar. Som en ekstra service vil styret legge til rette for at nødvendig utstyr og maling er tilgjengelig fra 8. juni. Mer informasjon om dette blir orientert på beboermøtet.

9. Øvrige saker

- Ny forsikringsavtale: Sameiet har byttet forsikringsleverandør til Storebrand.
 - Polisenummer: 7628870
 - Kundenummer: 0054996691

- Heis: Belte er byttet og det er gjennomført service.
- Gassinspeksjon i alle leiligheter: 26. mai.
- Fellesområder: Det er kjøpt inn robotgressklipper for effektivt vedlikehold av uteområdene.
- Dugnad på Lagunen: Vedlikehold av vei, plen, bed og garasje.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat:

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024:

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr – 103 010.

Årsaken til det negative årsresultatet skyldes i hovedsak økte drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til installasjon av nytt brannalarmanlegg, utskifting av heisbelte, samt oppgradering av belysningen i fellesområdene.

Det var heller ikke avsatt tilstrekkelige midler i budsjettet til å dekke merkostnadene som ble vedtatt på årsmøtet i forbindelse med Synken 2024. Prisen per bryggemeter ble redusert fra 1 000 kr til 750 kr, men det ble samtidig vedtatt å starte oppsparing til nytt bryggeanlegg. Dette innebærer en tilleggskostnad på 600 kr per bryggemeter. Den nye totale prisen per meter blir dermed 1 350 kr, med et tidsperspektiv på 10 år for anskaffelse av nytt bryggeanlegg.

Kommentarer til budsjett for 2025:

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold:

I posten Drift og vedlikehold er det beregnet kr 346 000 til vedlikehold som omfatter oppgradering av belysning, utskiftning/reparasjon av defekte terrassedører, vedlikehold av uteområder og generelt vedlikehold av bygget.

Kommunale avgifter i KRAGERØ kommune:

Energikostnader:

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring:

Premieendringen er redusert som følge av bytte av forsikringsleverandør. Ny forsikringsleverandør er Storebrand forsikring.

Lån:

Lagunen Boligsameie har ikke lån.

Felleskostnader:

Styret har i budsjettarbeidet tatt hensyn til de ovennevnte forholdene, samt øvrige prisendringer på varer og tjenester som sameiet benytter. Dette danner grunnlaget for den foreløpige fastsettelsen av felleskostnadene for 2025.

For 2025 er budsjettet basert på at felleskostnadene holdes uendret.
Vi viser for øvrig til detaljene i det vedlagte budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LAGUNEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LAGUNEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OPHZA-YFCY5-8Z1C4-QMYC8-30Q1H-YIP5I

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.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

11 av 17

LAGUNEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 993 736 368, KUNDENR. 5932

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	869 616	869 616	870 000	870 000
Andre inntekter	3	43 926	60 801	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		913 542	930 417	930 000	930 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-5 223	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 720	-12 592	0	0
Forretningsførerhonorar		-60 270	-57 235	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-2 864	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-500 904	-299 746	-450 000	-346 000
Forsikringer		-162 925	-159 439	-160 000	-120 000
Energi/fyring	9	-84 382	-94 712	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-177 223	-143 667	-135 502	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 035 223	-807 614	-945 502	-866 000
DRIFTSRESULTAT		-121 681	122 803	-15 502	64 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 671	15 731	16 000	16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 671	15 731	16 000	16 000
ÅRSRESULTAT		-103 010	138 534	498	80 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	101 649		
Fra opptjent egenkapital		-101 649	0		
Udekket tap		-1 361	0		
Reduksjon udekket tap		0	36 885		

LAGUNEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 993 736 368, KUNDENR. 5932

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		66	190
Forskuddsbetalte kostnader		9 479	0
Driftskonto OBOS-banken		235 906	124 143
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	126
Sparekonto OBOS-banken		87	85
SUM OMLØPSMIDLER		245 538	124 544
SUM EIENDELER		245 538	124 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	101 649
Udekket tap	12	-1 361	0
SUM EGENKAPITAL		-1 361	101 649
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 725	10 632
Leverandørgjeld		231 174	12 101
Skyldige offentlige avgifter		0	162
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 899	22 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		245 538	124 544
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Kragerø, 18.03.2025, Styret i Lagunen Boligsameie	Arve Myrmel	Kai Tommy Rød	
Alfhild Krokan			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	737 484
Vedlikeholdsfond	132 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	869 616

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	43 926
SUM ANDRE INNETEKTER	43 926

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 720.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 864
SUM KONSULENTHONORAR	-2 864

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-750
Drift/vedlikehold elektro	-50 039
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 892
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 869
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 796
Drift/vedlikehold brannsikring	-222 394
Kostnader dugnader	-7 164
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-500 904

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48 806
Andre fyringskostnader	-35 576
SUM ENERGI / FYRING	-84 382

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-8 000
Driftsmateriell	-1 247
Lyspærer og sikringer	-1 163
Renhold ved firmaer	-74 560
Andre fremmede tjenester	-6 912
Andre kontorkostnader	-1 421
Kontingenter	-80 550
Bank- og kortgebyr	-2 845
Velferdskostnader	-525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 223

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 299
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 305
SUM FINANSINTEKTER	18 671

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.06.25

Selskapsnummer: 5932 Selskapsnavn: LAGUNEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

FAKTURAKLADD - MÅLEBREV

til: Bærøy brygge v/Stor Oslo prosjekt as Postboks 7 0051 Oslo	Kragerø den: 05.jul.2006
---	--------------------------

Knut Jarle Sørдалen Tlf.6255

Gnr./Bnr:	31/419
Bruksnavn:	Hyttesameiet Gulodden
Areal:	14758 m2
Rekvisisjonsdato:	12.06.06.
Bruk av grunn:	Fritid

	<u>Ansvar</u>	<u>Tjeneste</u>	<u>Art</u>		
Oppmåling	7201	3030	16200	260001	kr. 28850,00
Tinglysing:			2379920	260002	kr. 1548,00
Midlertidig forretning:	7201	3030	16200		
Tinglysing:			2379920	260002	
Bolting:	7201	3030	16200	260003	
Grensepåvisning:	7201	3030	16200	260005	
Seksjonering	7201	3020	16200	260001	
Utsetting av høyder+div	7201	3030	16200	260001	
Salg av dig. Kart	7201	3030	16500	260004	
SUM					kr. 30398,00

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902
---------	---

J.nr.	063/06
Målebrev nr.	040/61
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	31	419	
	Bruksnavn/adresse Leilighetsameiet Lagunen		
Areal		14757.7	m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	4.7.2006		
Rekvirent	Evelyn Svea og Clarice Øyhaugen	Gnr.	Bnr.
		31	371
Bestyrer	Knut Jarle Sjørdalen		
Forretning	Kart- og delingsforretning av en parsell over eiendommen Gulodden, gnr.31 bnr.371.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	05.07.2006	Knut Jarle Sjørdalen	Jens Ragnar Larsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

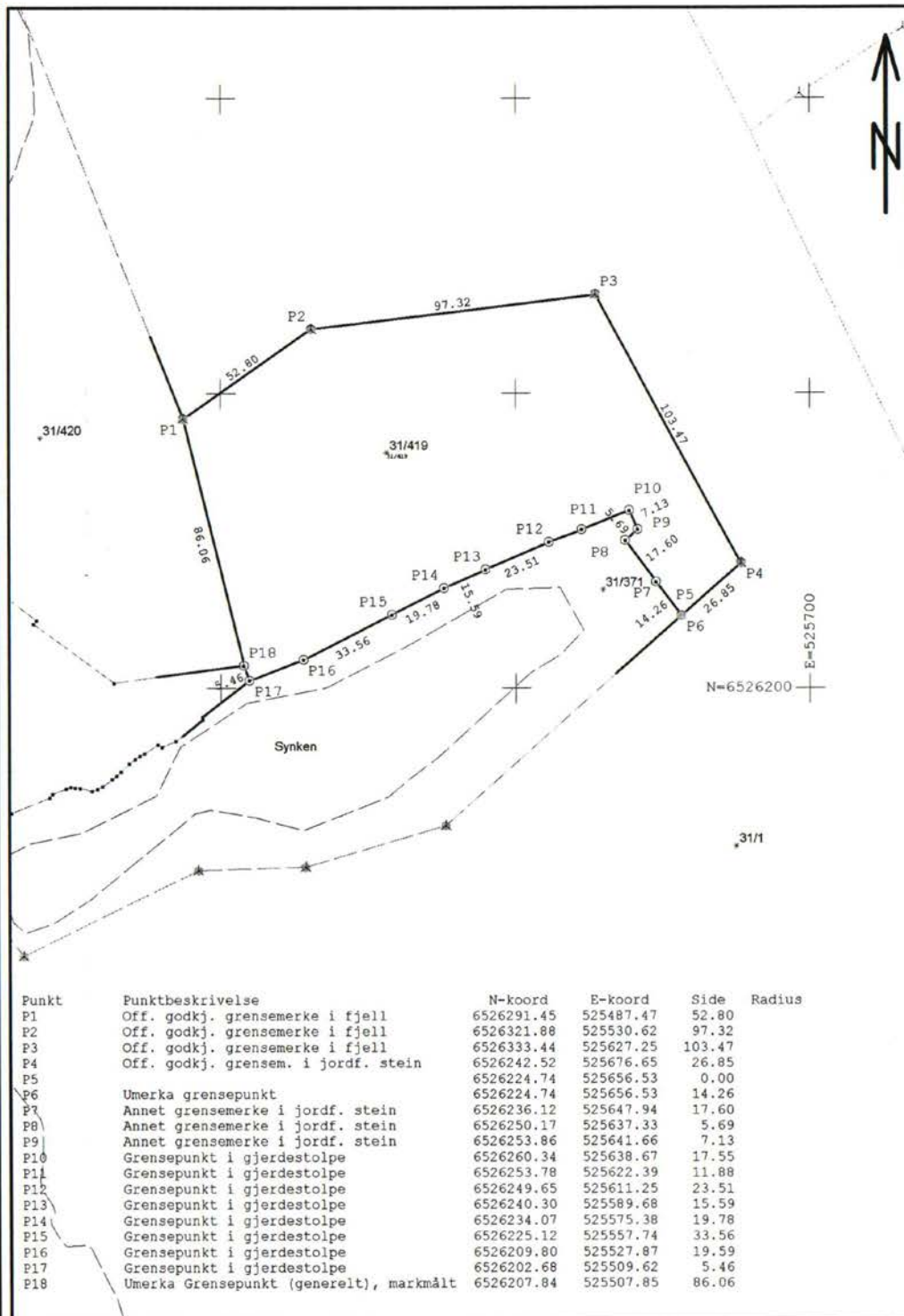
--

Gnr 31	Bnr 419	Festenr
Representasjonspunkt X 6526280		Y 525556
Kartblad		X Landsnett
Målestokk 1: 2000	Areal 14757.7 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr
063/06

Målebrev nummer
040/61



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
P1	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526291.45	525487.47	52.80	
P2	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526321.88	525530.62	97.32	
P3	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526333.44	525627.25	103.47	
P4	Off. godkj. grensem. i jordf. stein	6526242.52	525676.65	26.85	
P5		6526224.74	525656.53	0.00	
P6	Umerka grensepunkt	6526224.74	525656.53	14.26	
P7	Annet grensemerke i jordf. stein	6526236.12	525647.94	17.60	
P8	Annet grensemerke i jordf. stein	6526250.17	525637.33	5.69	
P9	Annet grensemerke i jordf. stein	6526253.86	525641.66	7.13	
P10	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526260.34	525638.67	17.55	
P11	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526253.78	525622.39	11.88	
P12	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526249.65	525611.25	23.51	
P13	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526240.30	525589.68	15.59	
P14	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526234.07	525575.38	19.78	
P15	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526225.12	525557.74	33.56	
P16	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526209.80	525527.87	19.59	
P17	Grensepunkt i gjerdestolpe	6526202.68	525509.62	5.46	
P18	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6526207.84	525507.85	86.06	

GIS/LINE Målebrev

KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato: 06 OKT 2003	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	
Dok.nr.:	

KRAGERØ KOMMUNE -

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
"GULODDEN", - BÆRØY
DEL AV GNR. 31 BNR. 1 M. FL. - KRAGERØ KOMMUNE.**

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning


Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert **05.10.03**.

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med småbåtanlegg, sikre steinbrudd i bebygde felt og skjule sår i landskapet som følge av tidligere steinbruddsvirksomhet, samt bidra til at allmennheten får tilgang til strandområde.

Området reguleres til følgende formål:

- | | | |
|----|-----------------------------|---|
| 1 | Byggeområder - | Fritidsbebyggelse |
| 3 | Offentlige trafikkområder - | Havneområde - land
Havneområde - sjø |
| 6 | Spesialområder - | Privat vei med rett til fri ferdsel
Friluftsområde - land
Friluftsområde - sjø og vassdrag
Privat småbåtanlegg - land
Privat småbåtanlegg - sjø
Vann - og avløpsanlegg
Renovasjon |
| 7. | Fellesområder - | Trafo
Felles parkering
Felles lekkelasse |
| | Andre bestemmelser - | |
| 8. | Fellesbestemmelser | |

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 48/03... DATO 13.11.03.....
Bygningsstiftelsen i Kragerø 011203



PBL. §25: REGULERINGSFORMAL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Materialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/naturstein.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Bebyggelsen inklusiv terrasser og eventuelle uthus skal bygges ut med et felles helhetlig formuttrykk. Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

Generelt gjelder at det ikke tillates oppsatt gjerde på den enkelte eiendommen. Det kan tillates avgrensning – med rekkverk eller lav beplantning – av mindre, private uteplasser som tilhører og ligger inntil den enkelte enhet. Mindre skjermvegger i tilknytning til bygningene kan tillates dersom de utgjør en naturlig del av selve bebyggelsen.

Virkningen av eksponert bebyggelse skal dempes ved bevaring og nyetablering av naturlig vegetasjon.

Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det er helsefarlig radonutstråling i området, og i tilfelle redegjøres for forebyggende tiltak.

Det må fremlegges konkrete sikringsplaner i utbyggingsområdene og friluftsområdene innenfor planområdet. Bergvesenets anbefalinger, forslag og eksempler på sikring skal komme som en del av de totale sikringsplanene. Sikring skal foretas samtidig med første utbygging i området.

Det skal fremlegges geologiske undersøkelser (grunnundersøkelse) i utbyggingsområdene før bygging.

Det skal utarbeides en arronderingsplan for de enkelte byggeområdene før utbygging kan godkjennes. Denne planen skal også vise nye eiendomsgrenser. Bebyggelsen skal i størst mulig grad plasseres slik at eksisterende trær/vegetasjon blir bevart. Allmennhetens rett til gangatkomst til strand og adkomstveier skal tinglyses. Innenfor hvert felt skal det avsettes felles uteoppholdsareal. Størrelse og utforming skal fremkomme av arronderingsplan.

1.1 Fritidsbebyggelse.

Omfatter område med ny fritidsbebyggelse.

1.1.1 Fritidsbebyggelse – F 1 – F 3.

Konsentrert fritliggende fritidsbebyggelse.

F 1 kan utbygges med inntil 9 enheter.

F 2 kan utbygges med inntil 15 enheter.

F 3 kan utbygges med inntil 5 enheter.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Hytter i F 1 og ytre rekke i F 2 kan ha maksimal mønehøyde på 4 m. Maksimal mønehøyde på de resterende hyttene er 6 m. Mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

1.1.2 Fritidsbebyggelse – F 4 – F 5.

Terrassert fritidsbebyggelse. I tillegg tillates det i øvre del av felt F 5, konsentrert fritidsbebyggelse tilsvarende den i F 1 – F 3.

F 4 kan utbygges med inntil 20 enheter.

F 5 kan utbygges med inntil 34 enheter. Endelig plassering vurderes i egen bebyggelsesplan for dette området.

Hver enhet i blokkbebyggelsen tillates utbygd med inntil 100 m² bruksareal, T-BRA. Frittliggende enheter kan bygges ut med inntil 100 m² BYA.

Bruksareal som bare har atkomst fra fellesareal og som ikke tilhører boligens hoveddel, herunder garasje/båtopplag, boder og tekniske rom, regnes ikke med i tillatt bruksareal.

For terrassert bebyggelse i felt F 4 og F 5 skal gesimshøyde og mønehøyde defineres i arronderingsplan og nøyaktige terrengprofiler, pga prosjektets kompleksitet og tilpasning til steinbrudd.

For fritidsboligene i felt F 4 og F 5, forutsettes det at parkering skal skje i parkeringsanlegg i bebyggelsens underetasje/kjeller.

I parkeringsanlegg i bebyggelsens underetasje kan det tilrettelegges for båtopplag om vinteren.

For evt. konsentrert fritidsbebyggelse i felt F 5 skal utnyttelse per enhet være som felt F 1 – F 3.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 Havneområde - land.

Området skal sikre tilrettelegging for ferje- og taxibåt-trafikk. Tiltak innenfor området skal være i tråd med havnemyndigheters direktiver.

3.2 Havneområde - sjø.

Området skal sikre tilrettelegging for ferje- og taxibåt-trafikk i tilknytning til kai-området.

§ 5 FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

Omfatter området for høyspent med forslag til ny trase inn i området.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei med rett til allmenn ferdsel.

Området omfatter eksisterende og nye veier i området. Veiene skal sikre kjøreatkomst til de nye fritidsboligene innenfor planområdet, samt knytte seg til ferjeleie og sikre veiforbindelse til øvrig veinett på Bærø. Ved ferjeleiet skal det opparbeides biloppstillingsplasser for biler i ferjekø – dette gjøres ved utvidelse av vei. Nye veier skal etableres på en diskret måte. Skråninger skal dekket med jord og beplantes med stedegen vegetasjon.

Nye veier skal ferdigstilles før eller samtidig med bebyggelsen den skal betjene. Eksisterende veier kan vedlikeholdes slik de ligger i dag og utvides ved driftsmessig behov. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på veiene.

Veier detaljeres gjennom arronderingsplan.

6.2 Friluftsområde på land.

Området skal bevares som naturområde og være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende natur og naturpreg skal bevares. Vegetasjonen på Odden samt friluftsbeltet vest for F2 mot "Grisen" må skjøttes på en slik måte at den beholdes. Utbygger sørger for opparbeiding og terrengmessig tilrettelegging av sti langs stranda med nødvendig utgraving, oppstøtting mot vannet og andre tiltak som er nødvendig for at ferdsel kan foregå usjenert i forhold til bebyggelsen.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik bestand.

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

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført mindre bygg og anlegg med tilknytning til formålet, for eksempel toalett ved "Grisen".

Innenfor området kan det også avsettes et mindre område i forbindelse med fortøyning av småbåter for dag-gjester i form av brygge, bolter i fjell eller lignende.

Ved behov kan friluftsområdet på odden ved F 1 benyttes som tømmeropplagsplass. Etter bruk skal området ryddes.

6.3 Friluftsområde i sjø.

Omfatter sjøområdet utenfor strandlinjen.

6.4 Privat småbåtanlegg – land og sjø.

Innenfor området skal det tilrettelegges for privat småbåthavn med brygger – faste og/eller flytende, slipp mm.

Alle fritidsboligene innenfor planområdet skal gis rett til båtplass. I tillegg kan det opparbeides 25 – 30 båtplasser for utleie i henhold til eksisterende utleieavtaler.

Innenfor områdene på land kan det opparbeides parkeringsplasser for brukere av småbåtanlegget. Innenfor området kan i tillegg bygningsrådet godkjenne oppført mindre servicebygg og anlegg med tilknytning til formålet.

Småbåtanlegget forutsettes opparbeidet og drevet av hyttevelforening eller sameie.

6.5 Vann- og avløsanlegg.

Området avsettes til renseanlegg som skal betjene all bebyggelse/anlegg innenfor planområdet. Renseanlegget skal graves ned, men kan ut mot kanalen bygges inn med terrèngmur tilpasset øvrig bebyggelse/anlegg i materialbruk og farge. I tillegg kan det bygges mindre overbygg for betjening av anlegget.

Parkeringsplasser tilknyttet privat småbåtanlegg kan tillates etablert innenfor området dersom dette er forenelig med renseanlegg – dets funksjon, plassering og utforming.

6.6 Renovasjon.

I området skal det avsettes plass for mellomlagring av avfall i form av utplassert(e) containere eller mindre bygg.

6.7 Trafo.

Området avsettes til trafo. Trafoen skal tilpasses terrenget på en skånsom måte. EI-tilførsel i planområdet skal fortrinnsvis legges i kabel.

§ 7. FELLESOMRÅDER**7.1 Felles parkering.**

Området kan opparbeides til felles parkeringsplasser for fritidsboligene i områdene F 1 – F 3, og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

7.2 Felles lekeplass.

Omfatter område for lekeplass som skal opparbeides med sandlekeplass og benker. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

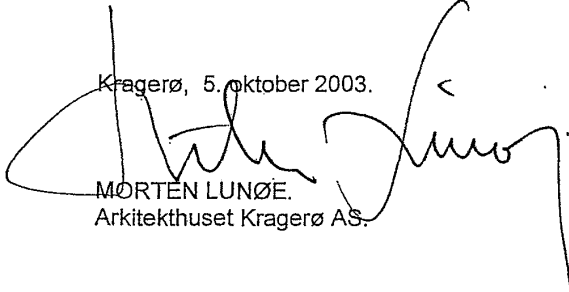
Området etableres som felles eiendom ved at alle parseller/seksjoner innen planområdet gis hjemmel til områdene samtidig med deling. Området forvaltes av hyttevevforeningen.

ANDRE BESTEMMELSER –**§8. FELLESBESTEMMELSER**

- 8.1** Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 8.2** Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- 8.3** Sikringstiltak steinbrudd:
Det kreves utarbeidet plan for sikkerhet i forbindelse med byggearbeider før igangsettingstillatelse kan gis. Permanente sikringstiltak skal gjennomføres i henhold til egen utarbeidet sikringsrapport fra frittstående konsulent før brukstillatelse kan gis.

- 8.4 Eventuell transformatoriosk, pumehus og lignende bygg og anlegg tillates oppført på land innenfor planområdet med unntak av områder for kjørevei, felles lek og friluftsområde i samråd med grunneiere/velforening. Slike bygg og anlegg skal tilpasses øvrig bebyggelse i materialbruk og farge.
- 8.5 Eventuelle forstøtningsmurer i forbindelse med veianlegg og annen terrengtilpasning skal ha maks høyde 3,0 meter over ferdig planert terreng og skal fortrinnsvis utføres i naturstein.
- 8.6 Det skal etableres en hyttevelforening, evt. et sameie, med automatisk medlemskap ved kjøp av en enhet. Denne velforeningen skal konstitueres når de første enhetene er solgt og senest før første brukstillatelse gis. Det forutsettes at velforeningen får vedlikeholdsansvar for felles lekeområder og privat småbåtanlegg.
- 8.8 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 8.9 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 8.10 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 5. oktober 2003.


MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 1062.102

REKORD PANGAJARAN
SIMPANG PANGAJARAN

2017



HK

Tittel:	Fig. nr.:	Prosjekt:
F5 Lagunen	A2-B2 02	

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25, 1.ledd nr. 1)

Område for fritids-
bebyggelse - leiligheter

SPECIALOMRÅDER
(PBL § 25, 1.ledd nr. 6)

Fritilftsområde

Privat veg

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Omriss planlagt bebyggelse

BEYGGELSESPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:

GULODDEN F5 - "LAGUNEN"

Driftselsk. Byggetype: Kragere 36 419

BEVILGINGS-GRUNNLAG:	SAKSNR.	DATE	SRM	KONTR.

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i planutvalget:				
2. gangs behandling i offentlig ettersyn (i forbindelse):				
3. gangs behandling i planutvalget:				
4. nytt offentlig ettersyn (i forbindelse):				

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Prosjektleder:	Etterrevisor:
Star Oslo Prosjekt AS, Pb. 7, 0251 Oslo	Benny Brygge AS

Planen utarbeidet av:

HK Heggelund & Kjosvold AS arkitekter MNAL NPA
 Arkitektlagets ID: 0228 Oslo nr. 02.12.00.09. fax: 22 12 30 19
 hk@eggelund-kjosvold.no

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:	Belt nr.:
1:1000	08.03.06	ESB		101131

Tittel:	Fig. nr.:	ARK.	Prosjekt:
F5 Lagunen	A2-B2 02		

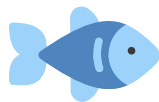
BEYGGELSESPLANEN GODKJENT
 AV KRAGERØ KOMMUNE
 DM.SAK 0138/06 DATO 13.12.2006
 Bygningsstjernen i Kragerø

Nabolagsprofil

Bærøykjærringa 49

Avstand til sjø

38 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	109.1 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	57.3 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	19.6 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	24.1 km
🚆	Stilnestangen Linje 506, 701	1.6 km

Avstand til byer

Kragerø	1.8 km
Porsgrunn	31.9 km
Skien	38.1 km
Sandefjord	53 km
Oslo	136.7 km
Stavanger	213.3 km
Bergen	286.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Gromstad 50kw	2.1 km
🚗	Barthebrygga	2.2 km

Havner i området



- Marina Service - Bunkers
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

Gulodden badeplass 3 min 🚶

Sport

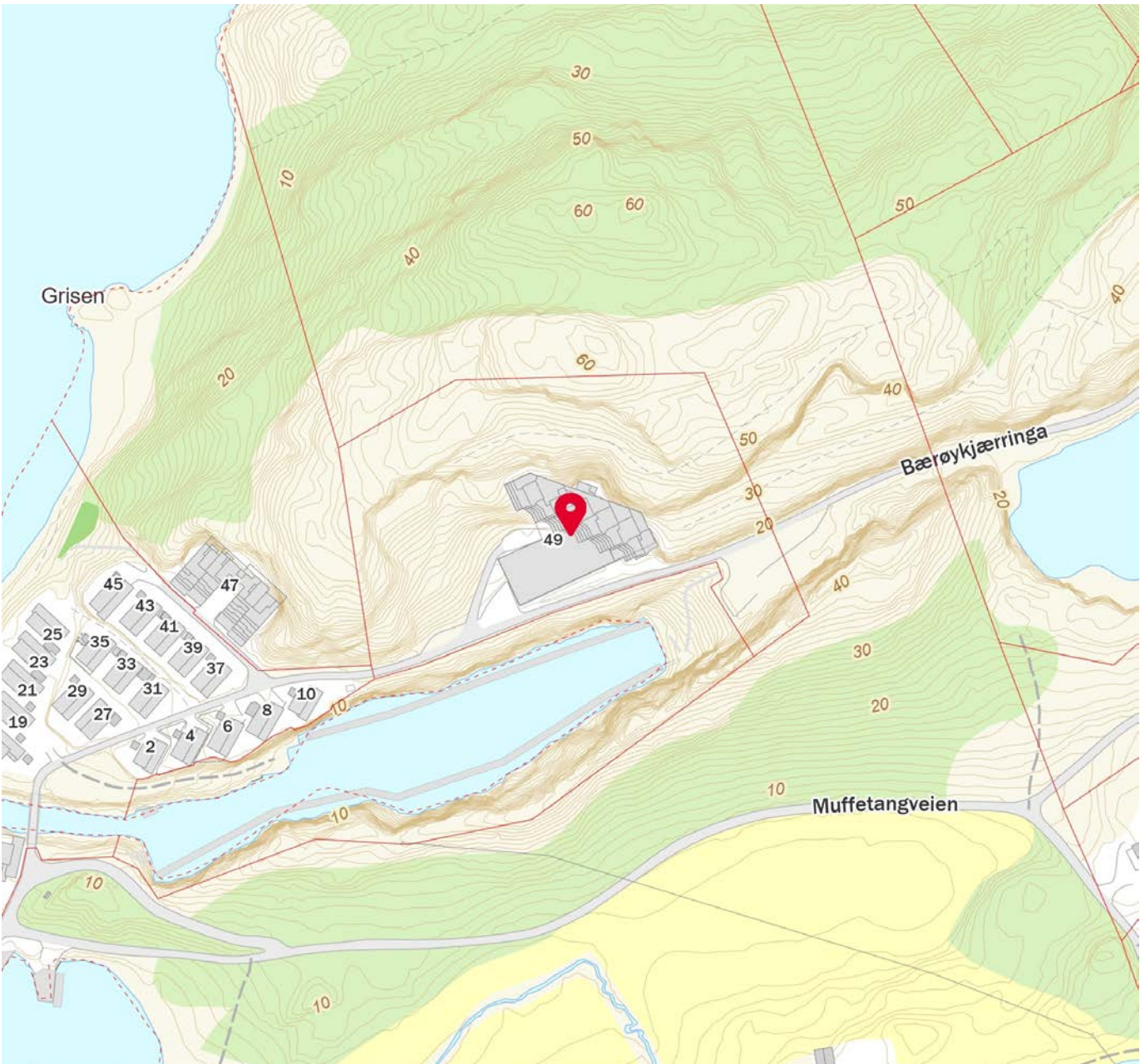
⚽	Treningsbane kunstgress Fotball	2 km
⚽	Kragerø Stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	2.1 km
🏋️	Family Fitness Kragerø	2.1 km
🏋️	MOT Kragerø	4.5 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	1.7 km
Kiwi Kragerø	1.9 km

Varer/Tjenester

📦	ALTI Kragerø	9.4 km
📦	ALTI Brotorvet	23.8 km
🏪	Apotek 1 Kragerø	1.8 km
🏪	Vitusapotek Kragerø	2 km
🍷	Kragerø Vinmonopol	1.8 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bærøykjærringa 49
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre