





Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 261 433,-
Omkostn.: Kr 8 250,-
Total ink omk.: Kr 1 169 683,-
Felleskostn.: Kr 7 128,-
Selger: Andreas Lavik Norheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 69/69 kvm
Tomtstr.: 4110 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 265
Snr. 1
Andelsnr.: 308
Oppdragsnr.: 1302250144

Attraktivt beliggende 3-roms leilighet med alt på en flate!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere
Frydensborgveien 1!

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

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

Leiligheten bestående av entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2
soverom og bod/walk-in-closet. Det er i tillegg bod i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæringsskjema	54
Energiattest	58
Formuesverdi	59
Ferdigattest	60
Byggetegninger	61
Nabolagsprofil	67
Sameiet	70
Vedtekter	71
Årsregnskap 2024	76
Budsjett	86
Borettslag	89
Årsregnskap 2024	90
Budsjett	103
Revisors beretning	107
Husordensregler	109
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og walk-in-closet.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4110 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Kalstadsenteret med bensinstasjon og gatekjøkken er rett på andre siden av gaten. Det er bussholdeplass rett ved eiendommen og her går det hyppige avganger til Kragerø sentrum.

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

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger, næring og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Obm Bygg og Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokkleilighet oppført i 1998, vesentlig i mur- og betongkonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er lyddør. Det er balkongdør med isolerglass. Det er balkong av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Det var fukt på badet når jeg kjøpte. Varmekablene funkete ikke da. Badet er pusset opp og alt fungerer. Det er noen ganger lukt som siver opp av rørene, med mange måneders mellomrom de gangene det skjer.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kjenning som byttet varmekabler og fliser og veggplater. Generell oppussing av badet.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Ja, for å unngå nye problemer med varmekabler.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har opplevd en oppsamling av vann på gulvet på badet noen ganger når det dusjes samtidig som vaskemaskinen går. (1-2 ganger i året). En runde avløpsrens

er alltid løsningen.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vet ikke. Er i så fall gjort samtidig som tidligere nevnt oppussing av bad.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Mener det har vært noe fuktmerker i bodkjeller. Borettslaget har ordnet opp i det så vidt jeg vet.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Tror ikke det er noe utettheter, men det har vært byttet panel og belegg på utvendige vegger.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Mener borettslaget har satt ut muse/rottefeller/gift ute. Ikke sett noe i forbindelse med min enhet.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Har observert kre, usikker på type. Er en stund siden jeg så noen sist.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse: Borettslaget har byttet noe fasade i ny og ne. Vet ikke firmanavn, men borettslaget kan sikkert hjelpe med det.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Tror det fortsatt er planer om å bygge om til leiligheter på andre siden av veien. Mener det kom noe nabovarsel i forbindelse med det? Er en liten stund siden nå. Borettslaget har planer om å skifte tak en gang i framtiden.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Mener de vil gjøre noe med taket på bygget. Om det vil medføre økte felleskostander vet jeg ikke.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Satt ut rotte/musefeller utendørs noen steder.

Innhold

Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod/walk-in-closet. Det er i tillegg bod i kjeller.

Standard

Praktisk og lettstelt leilighet beliggende i 2. etasje

Leiligheten består av entré, stue/spisestue, bad, 2 soverom og bod/walk-in-closet.

Romslig stue med plass til både sitte- og spisegruppe. Herfra er det utgang til sør-vendt balkong med gode solforhold sommerstid.

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Badet har flislagt gulv med varmekabler, og våtromsplater på vegg. Badet inneholder; servant med skap, dusjhjørne, wc og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten inneholder 2 soverom, hvorav ett har egen bod/ walk in closet.

Leiligheten disponerer egen bod i kjeller.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid. Avvikene gjelder i hovedsak balkongdøren.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

INNENDIG

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulver har generelt stor slitasjegrad, og det er påvist store fuktskader i gulvet ved både

balkongdøren og inngangsdøren. Det er ikke kjent hva som har forårsaket denne, men det kan være dører som har utettheter eller om det er dratt inn snø/vann, evt dører stått åpent.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell på 25mm på hele rommet i stue/spisestue.

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

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til det ene soverommet tar litt i karmen.

- Bad ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres en luftespalte på minimum 10mm under dør.

- Kjøkken overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist svelling og skader på enkelte kjøkkenfronter og noe i underkant av benkeplate.

Tekniske installasjoner

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

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

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid. Det er påvist råteskade i utvendig belistning på vindu til venstre for inngangsdør.

INNVENDIG

- Bad overflater gulv: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist etter målinger med krysslaser at gulvet er 5mm høyere ved dusjkabinettet enn ved dørterskel. Det er heller ingen membranoppkant ved døren som kan hindre vann i å renne ut.

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år. Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll, ytterligere kostnader kan påløpe. Løs stikkontakt i boden må festes forsvarlig.

- Branntekniske forhold: Det er mangler på brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av OBM Bygg og Takst AS ved

Ole Bjørn Mofossbakke, datert: 18.07.2025

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Fellesparkering på borettslagets tomt.

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

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP588092

Radonmåling

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

Diverse

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på 4698 kWh i 2024.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 900 000

Info kommunale avgifter

Inngår i felleskostnader pr. mnd.

Formuesverdi primær

Kr 410 420

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 641 678

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Dekker renter og avdrag på felleslån, kommunale skatter og avgifter, forsikring av bygning, utvendig vedlikehold, forretningsførsel KBBL, brannvernutstyr og Altiboks Flex M.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD:

Lånet innfries : 2034

Rentesats : 5,9% pr. 23.07.2025

Långiver : Sparebanken Sør

Avdrag og renter fellesgjeld utgjør kr. 1227,- og kr. 1625,- pr. mnd.

Resterende er driftsutgifter på kr. 4 276,-

Tilsammen er det kr. 7 128,- i månedlig felleskostnad. pr. 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 128

Andel Fellesgjeld

Kr 261 433

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.07.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 625

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 227

Andel fellesformue

Kr 69 444

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Biørnehaven Borettslag

Organisasjonsnummer

979 990 200

Andelsnummer

308

Om borettslaget

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Relevante bestemmelser fra vedtektene:

- Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Vedlikeholdsplikt: Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Borettslaget dekker kostnader med utskifting av beredere. Elektriker og rørlegger arbeid skal utføres av godkjent firma. Dette skal dokumenteres.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.
- For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Relevante bestemmelser fra husordensregler:

- Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig for leietakerens plikter.

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

Dyrehold

Må søkes om og godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 265, seksjonsnummer 1 i Kragerø kommune. Andelsnr. 308 i Biørnehaven Borettslag med orgnr. 979 990 200

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/265/2:

Dokumentnr: 901190 - Erklæring/avtale

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

Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:265

Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.11.1949 - Dokumentnr: 1469 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:307
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:265
Adkomstrett over tomt for naboeiendom.

06.08.1998 - Dokumentnr: 2318 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1658/2629

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger fasade- og plantegninger for eiendommen. Disse stemmer godt med dagens løsning av leiligheten og av fasade.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Reguleringsbestemmelser og arealplankart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig. Det praktiseres ikke personlig boplikt, slik at boplikten kan opprettholdes ved f.eks. utleie.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

900 000 (Prisantydning)

261 433 (Andel av fellesgjeld)

1 161 433 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 250 (Omkostninger totalt)

16 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 169 683 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 177 583 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 180 383 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 250

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Eileen Johnsen

Eiendomsmegler

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Tlf: 940 84 027

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

13.08.2025

**Velkommen til
Frydensborgveien 1!**



Leiligheten har attraktiv beliggenhet i 3. etasje på Kalstad.



Rett på utsiden av leiligheten er det anlagt til hyggelig felles uteområde for borettslaget.



Velkommen inn!



Lys og romslig stue med plass til både spise- og sittegruppe.



Herfra er det utgang til sør-ventd balkong med gode solforhold sommerstid. (Digital styling)





Kjøkken har adkomst fra stue.



Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate.

Leiligheten inneholder 2 soverom.
Hovedsoverom har praktisk bod/
walk-in-closet.

(Nederste bilde er med digital styling)





Bad med flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegg.



Badet inneholder; servant med skap, dusjkabinett, wc og opplegg til vaskemaskin.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Frydensborgveien 1, 3772 KRAGERØ
 KRAGERØ kommune
 gnr. 12, bnr. 265
 Andelsnummer 308

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



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 22467-1049

Referansenummer: SU1745

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtafst.no
478 29 381



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokkleilighet etablert i 1998 i mur- og betongkonstruksjon. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje, med unntak av noen punkter som bør/må tas tak i. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass fra 1998.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1998.

Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon som er blitt flislagt på ca. 5m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg, veggene har tapet og malte plater og innvendig tak er av malte etasjeskillere i betong.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør til kjøkken har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygningen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via fellesanlegg i bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er lokalisert i boden.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørnet på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Leiligheten har røykvarslere, men mangler brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

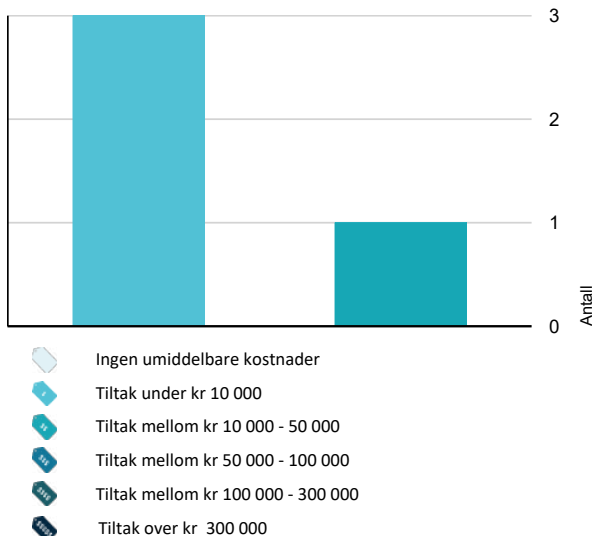
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.

Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

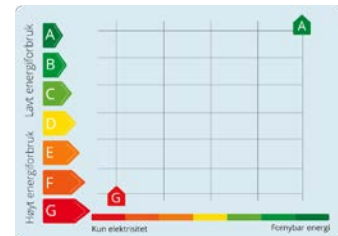
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1998

Kommentar

Leiligheten er fra 1998.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid.

Det er påvist råteskade i utvendig belistning på vindu til venstre for inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Råteskadet belistning må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid.

Avvikene gjelder i hovedsak balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon som er blitt flislagt på ca. 5m2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg, veggene har tapet og malte plater og innvendig tak er av malte etasjeskillere i betong. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulver har generelt stor slitasjegrad, og det er påvist store fuktskader i gulvet ved både balkongdøren og inngangsdøren. Det er ikke kjent hva som har forårsaket denne, men det kan være dører som har utettheter eller om det er dratt inn snø/vann, evt dører stått åpent.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

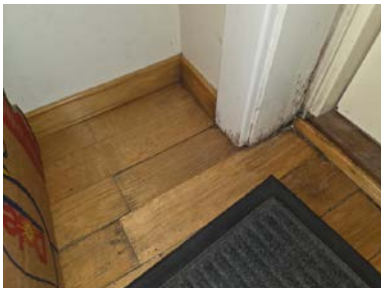
Tilstandsrapport



Gulv ved balkongdør



Stue



Gulv ved hoveddør. Det er også noe påkjenning på karmforinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell på 25mm på hele rommet i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør til kjøkken har glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Dør til det ene soverommet tar litt i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2018, og at det er gjort av ufaglærte/egeninnsats/dugnad.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist etter målinger med krysslaser at gulvet er 5mm høyere ved dusjkabinettet enn ved dørterskel. Det er heller ingen membranoppkant ved døren som kan hindre vann i å renne ut.

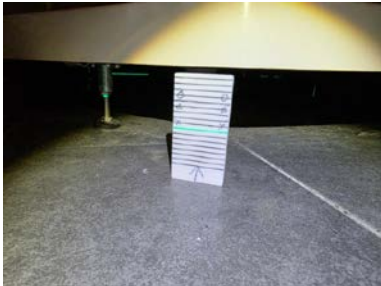
Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

For å lukke avviket må gulvet bygges med riktig fall. Mangler på utbedringer kan gjøre at vann ved lekkasjer kan komme ut av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er ikke inspisert i detalj da dusjkabinettet står over.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres en luftespalte på minimum 10mm under dør.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod tilstøtende vegg bak dusjkabinett. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Hvitvarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svelling og skader på enkelte kjøkkenfronter og noe i underkant av benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er estetisk og behov for utbedring vil avhenge av personlig smak og ønske. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for utbedring.



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via fellesanlegg i bygningen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert i boden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørnet på kjøkkenet.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Det er en stikkontakt i boden som er løs.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1998

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll, ytterligere kostnader kan påløpe.

Løs stikkontakt i boden må festes forsvarlig.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere, men mangler brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	5
SUM	69				5
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Det er også en sportsbod i kjelleren som tilhører leiligheten, men denne ble IKKE arealmålt på befaringsdagen da eier ikke var tilstede.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Frydensborgveien 1

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BIØRNEHAVEN BORETTSLAG	979990200			Norheim Andreas Lavik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

308

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet på Kalstad med kort vei til butikker, idrettsanlegg og mer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År

1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	
2	18.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SU1745>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250144	

Selger 1 navn
Andreas Lavik Norheim

Gateadresse	
Frydensborgveien 1	

Poststed	Postnr
KRAGERØ	3772

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

JBF

Polise/avtalnr.

2418831

Document reference: 1302250144

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det var fukt på badet når jeg kjøpte. Varmekablene funkete ikke da. Badet er pusset opp og alt fungerer. Det er noen ganger lukt som siver opp av rørene, med mange måneders mellomrom de gangene det skjer.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse

Kjenning som byttet varmekabler og fliser og veggplater. Generell oppussing av badet.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Ja, for å unngå nye problemer med varmekabler.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Har opplevd en oppsamling av vann på gulvet på badet noen ganger når det dusjes samtidig som vaskemaskinen går. (1-2 ganger i året). En runde avløpsrens er alltid løsningen.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse

Vet ikke. Er i så fall gjort samtidig som tidligere nevnt oppussing av bad.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Mener det har vært noe fuktmerker i bodkjeller. Borettslaget har ordnet opp i det så vidt jeg vet.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Tror ikke det er noe utettheter, men det har vært byttet panel og belegg på utvendige vegger.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Mener borettslaget har satt ut muse/rottefeller/gift ute. Ikke sett noe i forbindelse med min enhet.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Har observert kre, usikker på type. Er en stund siden jeg så noen sist.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250144

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Borettslaget har byttet noe fasade i ny og ne. Vet ikke firmanavn, men borettslaget kan sikkert hjelpe med det.

Arbeid utført av

Vet ikke

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tror det fortsatt er planer om å bygge om til leiligheter på andre siden av veien. Mener det kom noe nabovarsel i forbindelse med det? Er en liten stund siden nå. Borettslaget har planer om å skifte tak en gang i framtiden.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mener de vil gjøre noe med taket på bygget. Om det vil medføre økte felleskostnader vet jeg ikke.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt ut rotte/musefeller utendørs noen steder.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

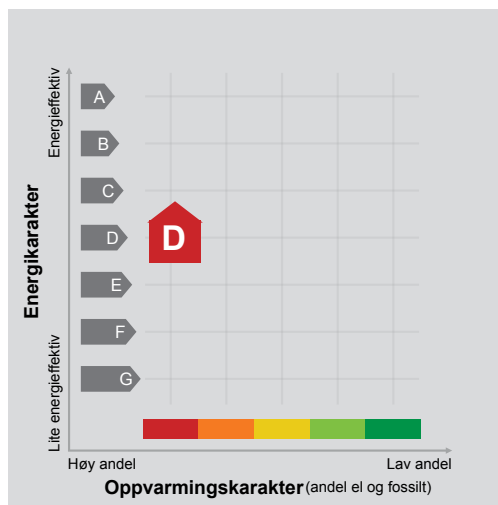
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250144

ENERGIATTEST



Adresse	Frydensborgveien 1
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15604980
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2025-146997
Dato	18.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
10.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Organisasjonsnr 979 990 200 Andelsnr 308

Eiendommens adresse:

Frydensborgveien 1, 3772 KRAGERØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 410 420
Som sekundærbolig:	kr 1 641 678

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommune

Kragere

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Sandaas Arkitekter A/S
Bogstadvn. 27
0355 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

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

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Frydensborgveien 1

Gnr.

12

Bnr.

265

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

22.05.97

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boligblokk m/dorretning u/etg.

Behandling/vedtak

HML

Vedtak dato

25-5-97

Saksnr.

128/97

Merknader

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

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

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

Ferdigattesten gjelder seksjon 2, kildelen,
samt utearealene

Underskrift

Sted

Kragere

24.09.98

Stempel/underskrift

Arne Fuglestad (e.f.)
Sign.

Dato

Kopi sendt til

☒ ansvars-
havende

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

Navn

Adresse

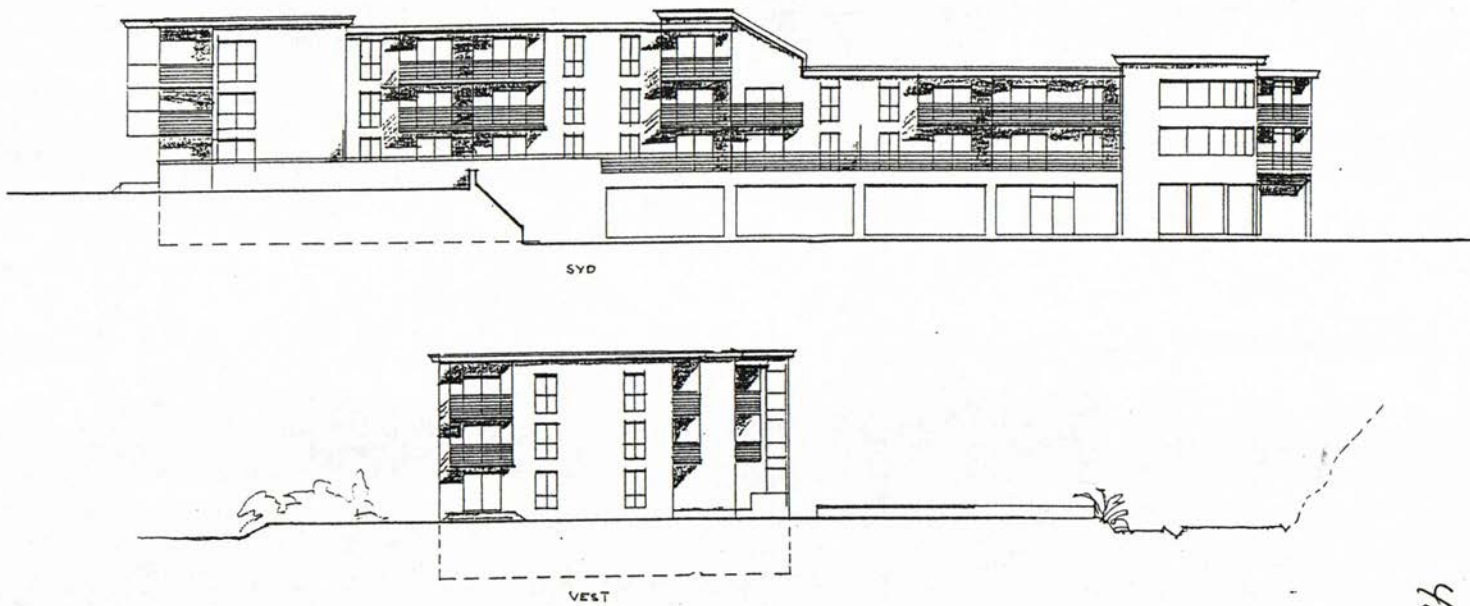
☐ andre

Navn

Adresse

Navn

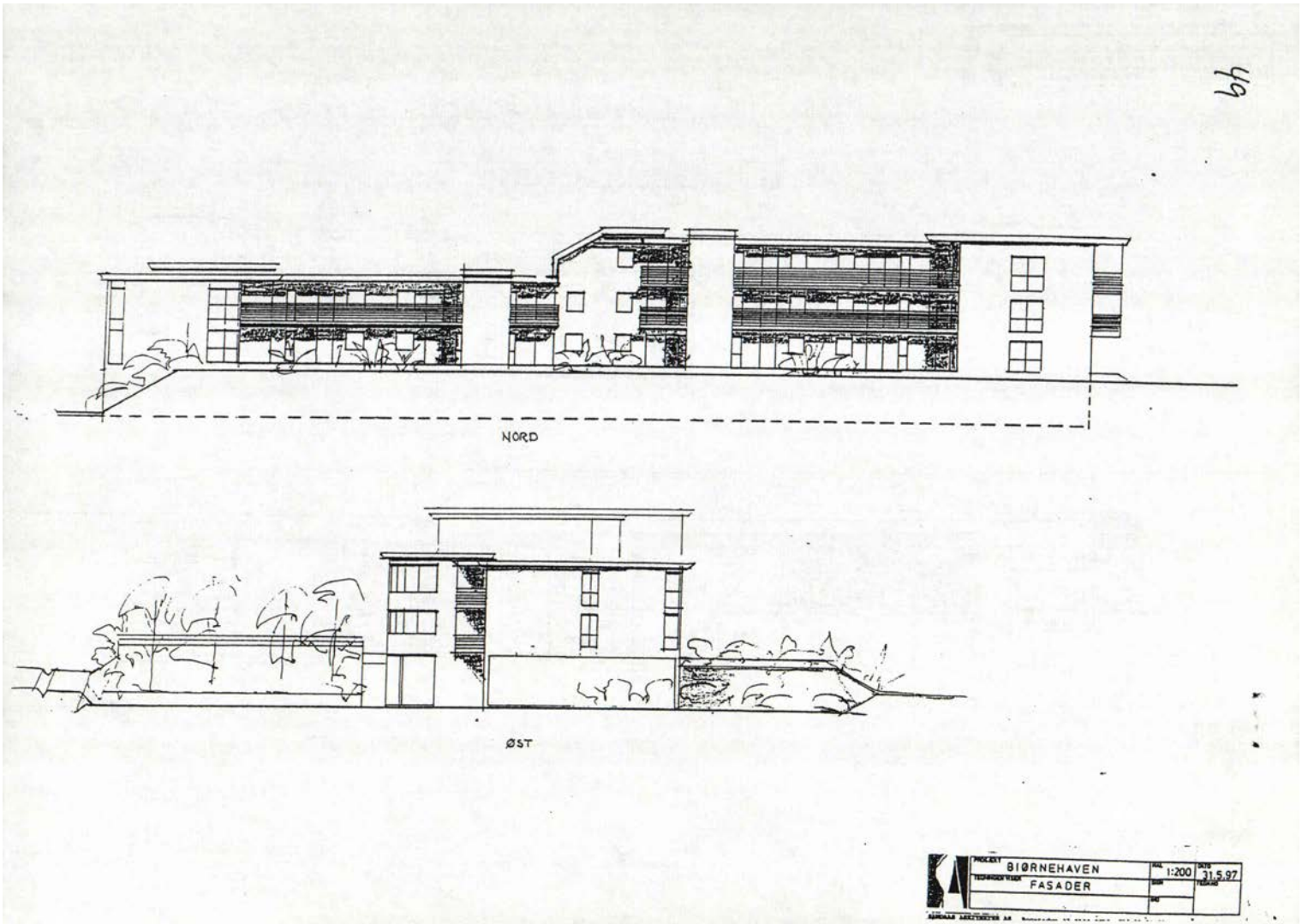
Adresse

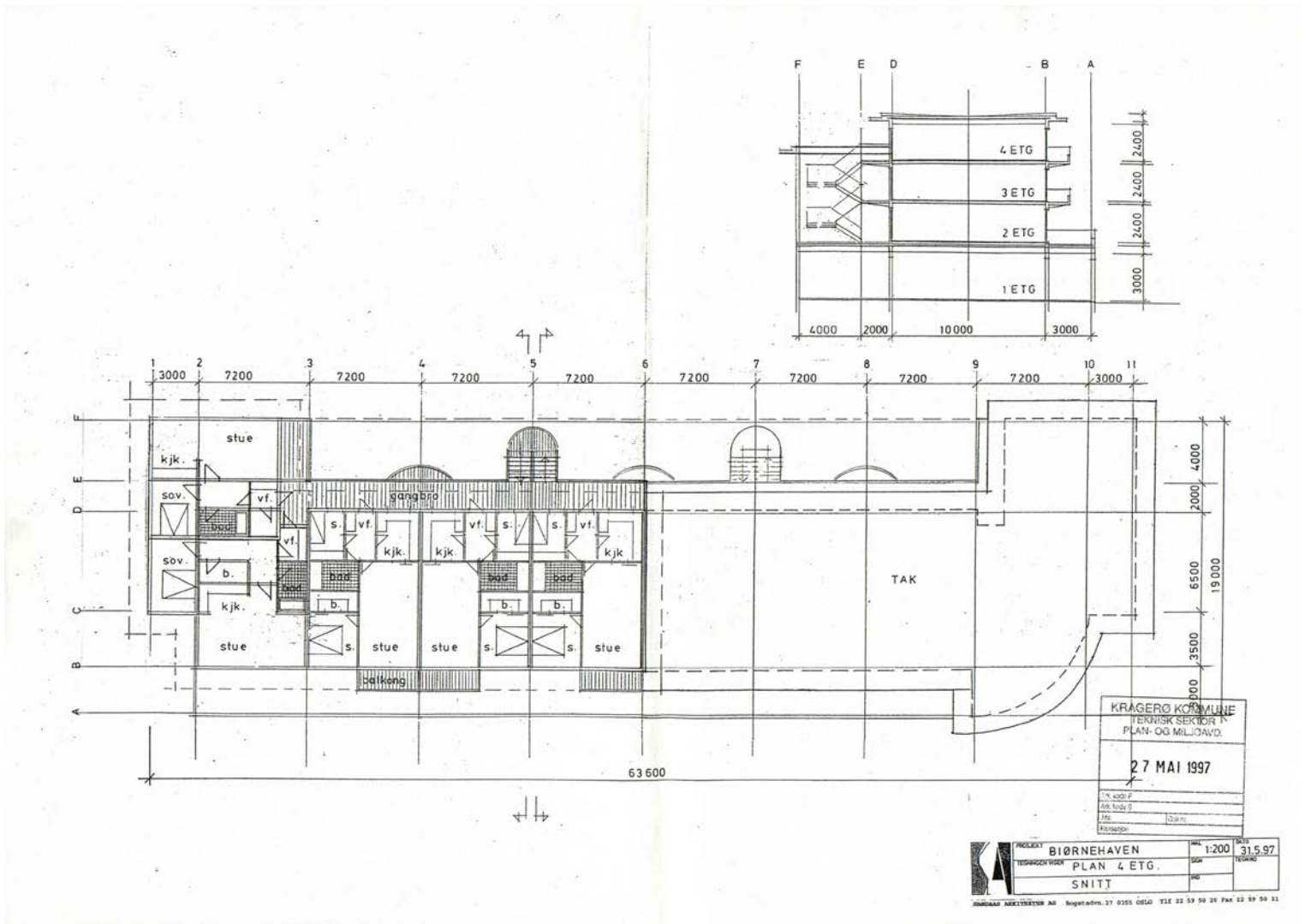


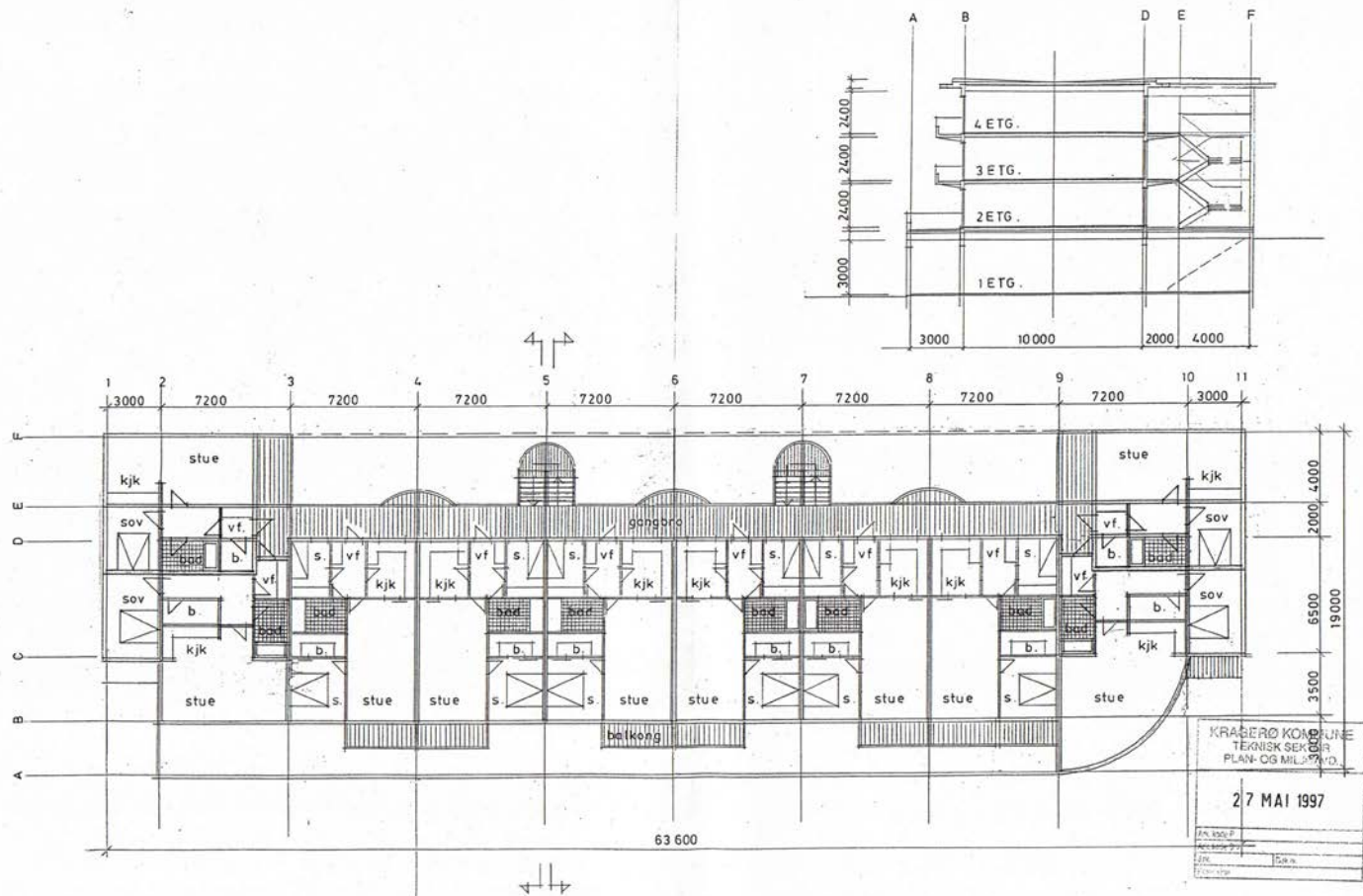
	PROJEKT		SKALA	DATE
	BjørNEHAVEN		1:200	31.5.97
	TEKNISSKISSE		LOK	TEMA
	FASADER		NO	
ARKITEKT FIRMEN M. SØRENSEN & SØNNER A/S SØRENSENVEJ 37 8200 ØBÅL TLF 22 59 90 20 Fax 22 59 90 21				

8h

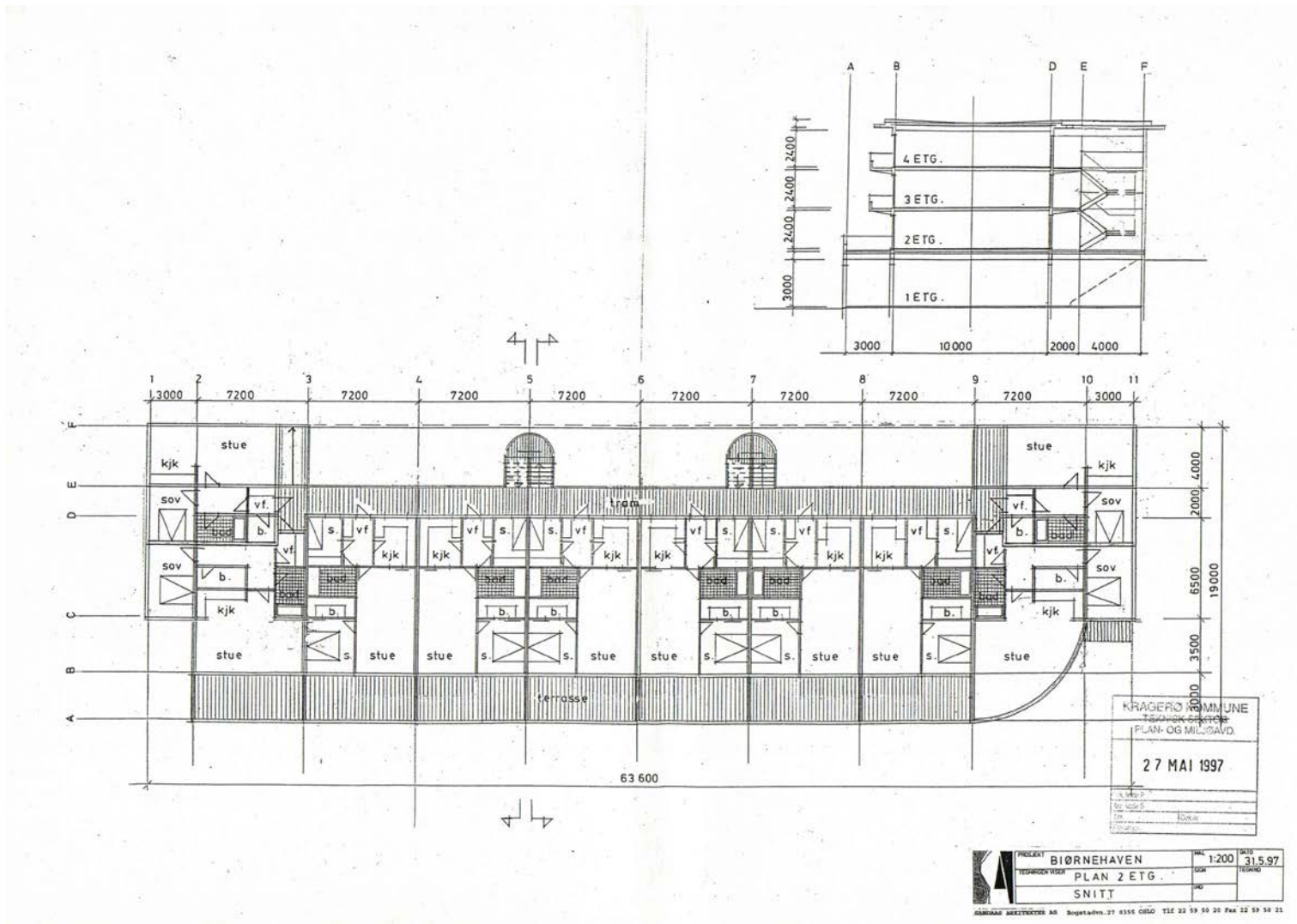
49







	PROJEKT	BILDER	TEKNIKER	DATUM
	BIØRNEHAVEN	1:200	31.5.97	
	PLAN 3 ETG.			
	SNITT			



Nabolagsprofil

Frydensborgveien 1 - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Frydensborgveien kryss Linje 459, 506, 607, 609	2 min 0.2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

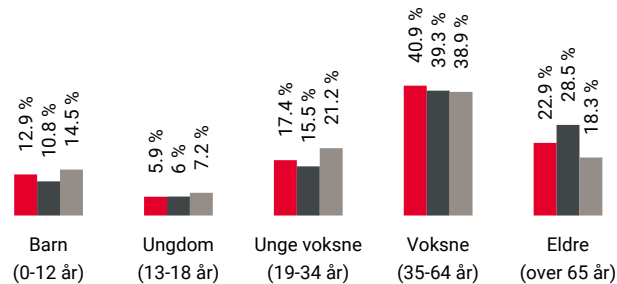
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Kalstad Søndagsåpent	11 min 0.9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



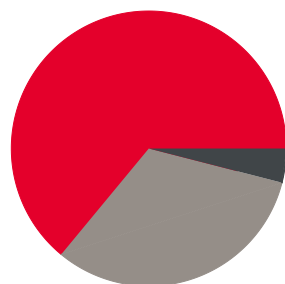
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

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

Boligmasse



64% enebolig
4% blokk
32% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

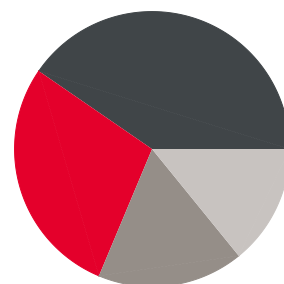
13 min 🚗



Vitusapotek Kragerø

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



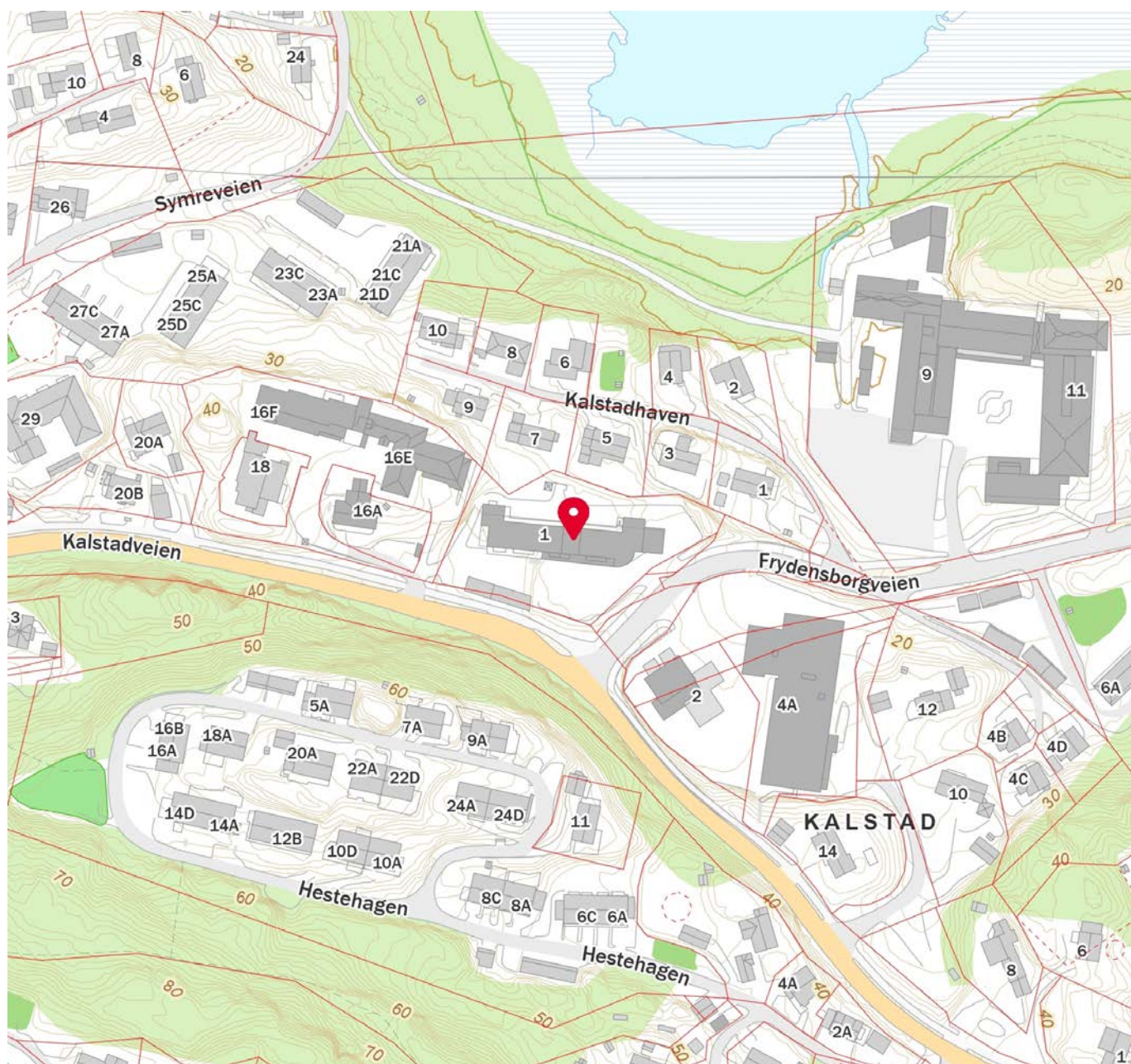
0%

50%

Kalstad/Frydensborg
Kragerø
Norge

Sivilstand

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



Sameiet

VEDTEKTER

for

Eierseksjons sameiet Biørnehaven Boligsameie

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 15 / 3 - 99 i medhold
av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjons sameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 12 bnr 265 i Kragerø med påstående bygninger.

Sameiets navn er Sameiet Biørnehaven.

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

I alle forhold vedrørende eiendommen skal man således ivareta så vel de behov som normalt følger av drift og utleie av næringslokaler, herunder butikk i 1. etg. som hensynet til boligseksjonens markedsverdi og bokvalitet.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner, en samleseksjon bolig og en næringsseksjoner.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal der seksjon 1 (næring) utgjør 971 / 2629 og seksjon 2 (bolig) utgjør 1658 / 2629.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §22.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Samleseksjon bolig skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke - uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs - eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierene / boligenhetene.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige sameierene ulempe ut over hva som normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller/og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Området foran næringsseksjonen i første etasje disponeres eksklusivt og vederlagsfritt av næringsseksjonen til parkeringsplass. Likeledes skal samleseksjonen bolig ha eksklusiv bruksrett og disposisjonsrett til ca 150 kvm av fellesarealene for oppføring av boder. I tillegg har boligseksjonen eksklusiv bruks - og disposisjonsrett til trappeareal og fellesareal i kjeller 1. og 2. etasje og svalganger i 3. og 4. etasje.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Det kan fastsettes interne ordensregler mv. som kun skal gjelde for boligseksjonen. I disse reglene kan også fastsettes egne bestemmelser for organiseringen av sameiets boligdel.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Der særlige grunner talar for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akonto beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og nestleder, hvorav ett medlem fra hver seksjon.

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

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

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

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

§ 11.SAMEIERMØTET

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning.
- Årets regnskap og budsjett.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor samt fastsettelse av godtgjørelse.
- Saker som nevnt i innkallelsen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk som angitt tidligere.
(Jmf. eierseksjonsloven § 37, 1. ledd, 2. setning.)

Møtet skal ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger fellesmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

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

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

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



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

040. Sameie Biørnehaven

FORETAKS NR. 912 495 272

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 40 SAMEIET BIØRNEHAVEN

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av fellesutgifter		211 956	211 956	211 956	271 272
Sum inntekter		211 956	211 956	211 956	271 272
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	7 051	6 410	7 051	7 545
Vedlikehold		0	0	36 855	36 855
Brøyting / strøing / plenklipping		67 562	11 625	20 000	40 000
Forretningsførerhonorar		14 233	13 762	14 233	14 617
Forsikring		93 536	88 915	94 817	103 255
Energi, strøm		19 511	40 000	40 000	20 000
Andre driftsutgifter		2 904	2 574	2 000	2 000
Sum driftskostnader		204 797	163 286	214 956	224 272
Driftsresultat		7 159	48 670	-3 000	47 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		923	895	1 000	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		923	895	1 000	1 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		8 082	49 565	-2 000	48 000
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-8 082	-49 565	2 000	-48 000

BALANSE SAMEIET BIØRNEHAVEN 2024 org nr: 912 495 272

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		106	106
Sum fordringer		106	106
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		142 088	203 813
Sum bankinnskudd		142 088	203 813
Sum omløpsmidler		142 194	203 918
SUM EIENDELER		142 194	203 918

BALANSE SAMEIET BIØRNEHAVEN 2024 org nr: 912 495 272

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		69 805	61 723
Sum opptjent egenkapital	4	69 805	61 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		60 882	108 882
Sum langsiktig gjeld		60 882	108 882
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 796	32 358
Leverandørgjeld		711	956
Sum kortsiktig gjeld		11 507	33 314
Sum gjeld		72 389	142 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 194	203 918

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 04.03.2025Petter CarlsenPetter Carlsen
LederBirgith JohnsenBirgith Johnsen
Nestleder

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reverseering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

Inntektsføring av fellesutgifter skjer etter hvert som disse påløper.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler IB	170 605	169 039
Endring disponible midler		
Årets resultat	8 082	49 565
Reklassifisert lån		
Avdrag likviditetslån	-48 000	-48 000
Årets endring disponible midler	1 565	1 565
Disponible midler UB	130 687	170 604
Omløpsmidler	142 194	203 918
- Kortsiktig gjeld	11 507	33 314
Disponible midler UB	130 687	170 604

Note 2 - Revisjonshonorar

	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
6700 REVISJON	7 051	6 410
Sum	7 051	6 410

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter

Note 3 - Lån fra Bjørnehaven borettslag

Sameiet Bjørnehaven har renoverert fasaden på bygget. Bjørnehaven Borettslag lånte penger til sameiet for å få gjennomført dette. Lånet nedbetales med kr. 4.000,- pr mnd totalt 48.000,- pr.år.

Lån fra Bjørnehaven borettslag

Opptak 2019	300 882
Avdrag 2020	48 000
Avdrag 2021	48 000
Avdrag 2022	48 000
Avdrag 2023	48 000
Avdrag 2024	48 000
Lånesaldo 31.12.24	60 882

Note 4 - Egenkapital

	2024	2023
Opptjent egenkapital pr 01.01	61 723	12 157
Årets resultat	8 082	49 565
Sum egenkapital pr 31.12	69 805	61 723

Egenkapitalen er negativ fordi kostnadene har økt mer enn budsjettet. Budsjettet for 2023 viser en økning i felleskostnadene.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I Sameiet Gørnehaven.

Kragerø, den 29/4 2025 kl. 15:30

Møtet ble åpnet og ledet av Petter Carlsen

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 2 stemmeberettigta seksjonseiere. Antall fullmakter:

b. Valg av møtesekretær

Birgitt Johansen ble valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Sivert og Alida Banasiak ble valgt.

d. Godkjenning av innkalling.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsrapport fra styret 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet Birgitt Johansen, Petter Carlsen

Vedtak. Styrets årsrapport for 2024 ble godkjent: ☒ enstemmig / ____ mot ____ stemmer

Sak 3. Årsregnskap for 2024

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet.

Birgitt Johansen, Petter Carlsen

Vedtak. Årsregnskapet for 2024 ble godkjent: ☒ enstemmig / ____ mot ____ stemmer

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder Birgitte Johnsen valgt for 2 år. ☒ enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ☐ ikke på valg
Nestleder Petter Carlsen valgt for 2 år. ☒ enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ☐ ikke på valg
Styremedlem..... valgt forår. ☐ enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ☐ ikke på valg
Styremedlem..... valgt forår. ☐ enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ☐ ikke på valg
Styremedlem..... valgt forår. ☐ enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ☐ ikke på valg
Varamedlem..... valgt for 1 år. ☐ enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ☐ ikke på valg
Varamedlem..... valgt for 1 år. ☐ enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ☐ ikke på valg
Valgkommitte.og

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

Leder får kr. 0 i honorar pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorar:

.....
.....
.....

Sak 6. Innkomne saker:

Årsmøtet ble hevet kl. 16:00

Petter Carlsen
(sign)

Birgitte Johnsen
(sign)

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR SAMEIET BIØRNEHAVEN

Sameiet Biørnehaven med adresse Frydensborgveien 1 gnr. 12 bnr. 265 er opprettet mellom næringsdel og boligdel og har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon med fellesanlegg av enhver art.

Sameiebrøkene fordeler seg som følger.

Næring utgjør	1057 / 2715
Bolig utgjør	1658 / 2715

Forretningsfører: Kragerø Bolig- og Byggelag.
Revisor: Ernst & Young AS

Forutsetning for fortsatt drift er sikret gjennom vedtekter vedtatt av Biørnehaven sameie og B/L Biørnehaven.

Styret i sameie har siden sist sameiermøte 25.06.2024 bestått av følgende:

Leder:	Frydensborgveien 1 Kragerø AS	Petter Carlsen Frydensborgveien 1, 3772 Kragerø
Nestleder:	B/L Biørnehaven	Birgith Johnsen

Det er i perioden vært avholdt 2 styremøter.

Som viktige saker kan nevnes:

Det er skrevet ny måle avtale med Morten Kittelsen for perioden 2025-26

Økonomi:

Sameiet hadde store vedlikeholdskostnader i 2019. Totalt har dette arbeidet kostet kr 300 882,- som er lånt av borettslaget. Dette er bokført som annen langsiktig gjeld i regnskapet og er budsjettet nedbetalt med kr. 48 000,- pr. år.

Oversikt over disponible midler viser en økning på kr 1 565,-.
Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr 31.12. på kr 130 687,-

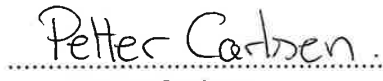
Resultatregnskapet viser overskudd på kr 8 082,- og egenkapital er kr 69 805,-.

Budsjett for 2025 ble vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 28 % tilsvarende en økning på kr. 59 316,- fordelt på seksjonseierne.

Likviditeten i sameie anses tilfredsstillende.

Kragerø ⁴/₃ - 2025
Styret for Sameiet Blømhaven


Birgith Johnsen


Petter Carlsen

Budsjett Sameiet Bjørnehaven - 040

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Felleskostnader - Næringsdel 39%	8 802	1	12	82 524	105 624
Felleskostnader - Borettslaget 61%	13 804	1	12	129 432	165 648
Sum felleskostnader				211 956	271 272
<u>Sum inntekter</u>				<u>211 956</u>	<u>271 272</u>
Bruk av oppsparte midler				50 000	
<u>Sum</u>				<u>261 956</u>	<u>271 272</u>
Driftskostnader					
6200. FELLES STRØM				40 000	20 000
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				36 855	36 855
6760. SNØRYDDING				20 000	40 000
6700. REVISJON				7 051	7 545
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR				14 233	14 617
7501. FORSIKRING AV BYGG				94 817	103 255
7790. ANDRE KOSTNADER				2 000	2 000
Sum driftskostnader				214 956	224 272
Finansinntekter og kostnader					
8050. RENTEINNTEKTER				1 000	1 000
2990. NEDBETALING LÅN FRA BJØRNEHAVEN BRL				48 000	48 000
Sum finansinntekter og kostnader				47 000	47 000
<u>Sum utgifter</u>				<u>261 956</u>	<u>271 272</u>

Kragerø 28.10.2024

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 11.11.2024


.....
Leder

Til årsmøtet i Sameiet Bjørnehaven

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kragerø, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Borettslag



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

039. B/L Biørnehaven

FORETAKS NR. 979 990 200

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

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

BALANSE BIØRNEHAVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 979 990 200

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

BALANSE BIØRNEHAVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 979 990 200

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

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 6/3-25

Birgitta Johnsen
Birgitta Johnsen
Leder

Geir Sannes Pedersen
Geir Sannes Pedersen
Nestleder

Linda Bergan Røyseland
Linda Bergan Røyseland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

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

Noter

Note 2 - Garasjeregnskap

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

Noter

Note 3 - Lønnskostnader

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 4 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

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

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

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

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

Note 7 - Langsiktig fordring

Lån til Sameie Bjørnehaven

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

Note 8 - Egenkapital

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

Noter

Note 9 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Note 10 - Gjeld sikret med pant

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

Hovedbok/Kontospesifikasjon

39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

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

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

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

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

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

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

Hovedbok/Kontospesifikasjon
39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR

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

Budsjett B/L Bjørnehaven - 039

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Felleskostnader	6 233	3	12	195 912	224 388
Felleskostnader	6 669	5	12	349 440	400 140
Felleskostnader	7 128	15	12	1 120 500	1 283 040
Felleskostnader	7 318	2	12	130 608	175 632
Sum felleskostnader				1 796 460	2 083 200
Altibox Flex M	499	25	12		149 700
Bruk av oppsparte midler				200 000	

Sum inntekter **1 996 460** **2 232 900**

Driftskostnader

5100.	LØNN				50 000	50 000
5300.	STYREHONORARER				54 000	54 000
5400.	ARBEIDSGIVERAVGIFT				14 664	14 664
5990.	VELFERDSTILTAK				18 000	18 000
6310.	UTGIFTER SAMEIE				125 184	165 648
6601.	VEDLIKEHOLDSMIDLER				192 735	209 526
6760.	SNØRYDDING				50 000	50 000
6700.	REVISJON				7 344	7 858
6710.	FORRETNINGSFØRERHONORAR		3 320	25	80 825	83 000
6950.	ALTIBOX FLEX M	12	499	25	128 700	149 700
7440.	KONTINGENT NBBL		61,82	25	1 451	1 546
7450.	KONTINGENT KBBL		350	25	8 750	8 750
7520.	SIKRINGSFOND				1 347	1 562
7751.	EIENDOMSSKATT				63 489	64 652
7760.	KOMMUNALE AVGIFTER FRA 2024					75 770
7760.	KOMMUNALE AVGIFTER				276 705	387 722
7770.	BANK / TRANSAKSJONSGEBYR				4 500	4 500
7790.	ANDRE KOSTNADER				2 000	2 000
6011.	AVSKRIVNINGER SNØFRES					

Sum driftskostnader **1 079 694** **1 348 898**

Finansinntekter og kostnader

8050.	RENTEINNTEKTER				5 000	5 000
8150.	RENTER ANDRE PANTELÅN		6,00 %		454 691	374 370
2220.	AVDRAG PÅ ANDRE LÅN				467 074	514 632

Sum finansinntekter og kostnader **916 765** **884 002**

Sum utgifter **1 996 459** **2 232 900**

Kragerø 25.10.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 12/11-24

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Birgitte Jonsen
Leder

Budsjett B/L Bjørnehaven Garasje- 039

<u>Inntekter</u>	<u>Leie</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Garasjeleie	175	10	12	175	21 000
Sum felleskostnader				175	21 000
<u>Sum inntekter</u>				<u>175</u>	<u>21 000</u>
Driftskostnader					
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				4 520	4 520
6760. SNØRYDDING				5 000	5 000
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR				9 704	9 590
7501. FORSIKRING AV BYGG				1 276	1 390
7790. ANDRE KOSTNADER				500	500
Sum driftskostnader				21 000	21 000
<u>Sum utgifter</u>				<u>21 000</u>	<u>21 000</u>

Kragerø 25.10.2024

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den

12/10-24

Birgitte Jonsen

Leder

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L BIØRNEHAVEN

Kragersø, den 06.05 2025 kl. 17.00

Møtet ble åpnet og ledet av Ann-Sofi Kittilsen (KBBL)

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 6 stemmeberettigede andelseiere. Fullmakter: 1

b. Valg av møtesekretær

Linda B. Ryseland ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Ole Morten Hullum Linda B. Ryseland ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsrapport fra styret 2024.

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet Ann-Sofi

Vedtak. Styrets årsrapport for 2024 ble godkjent: X enstemmig / ____ mot ____ stemmer

Sak 3. Årsregnskap for 2024.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet Ann-Sofi

Vedtak. Årsregnskapet for 2024 ble godkjent: X enstemmig / ____ mot ____ stemmer

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder Birgit Johnsen valgt for 1 år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☒ ikke på valg
Nestleder Geir Pedersen valgt for 2 år. ☒ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Styremedlem Anders R. Røyeland valgt for 2 år. ☒ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Styremedlem valgt for år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Styremedlem valgt for år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Varamedlem Kari M. Tysen valgt for 1 år. ☒ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Varamedlem Ingrid Barth valgt for 1 år. ☒ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Valgkomite og

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

Leder får kr. 30 000,- i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

Nestleder 10 000,-
Styremedlem 7 000,- Vara 35 000,-

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 11.06.25 kl. 17:30
1 delegert pr. 7. andelseier.

Geir Pedersen
Tor Thorsen

Birgit Johnsen
Ingrid Barth

Sak. 7. Innkomne saker.

Corporal reglement enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 1806
[Signature]
(sign)

[Signature]
(sign)

Carport reglement Biørnehaven Borettslag.

- Biørnehaven Borettslag **eier** carporten, beboere **leier** carport plassen av borettslaget. Det er styret som leier ut plass. Søknad om plass / oppsigelse må skje skriftlig til styret / styreleder. Tildeling skjer etter ansinitet.
- Carporten skal kun benyttes av beboere i Biørnehaven BRL og fremleie er ikke tillatt.
- Leier plikter å bruke carporten til parkering av bil som er i bruk. Innehaver av carport som ikke eier / kjører bil lenger, mister automatisk plassen og neste på ventelisten overtar carport plassen.
- Leier er forpliktet til å benytte carporten til enhver tid, slik at parkeringsplasser blir forbeholdt andre.
- Det er ikke tillatt å bruke biloppstillingsplassen til lagring av gjenstander.
- Borettslaget skal sørge for at carporten står til rådighet i leietiden og sørge for at bygning og anlegg er i ordentlig stand.
- Leietaker er ansvarlig og må erstatte eventuelle selvforskyldte skader på / i carporten. Alt arbeid skal utføres av en godkjent håndtverker.
- Den månedlige leiesum betales innen den 20. i hver mnd. KBBL er forretningsfører for borettslaget og foretar innkreving av leien. Betaler ikke leietaker carport plassen til fastsatt tid kan borettslaget si opp leieavtalen med 1-en mnd varsel. Borettslaget kan endre leien med 1-en mnd varsel.
- Overtredelse av carport reglementet kan medføre at borettslaget som utleier, med full rett kan heve leieforholdet.

Forslag fra styret.

Til generalforsamlingen i Biørnehaven Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kragerø, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET BIØRNEHAVEN BRL

(Vedtatt på generalforsamling 25.05.99)

1. INNLEDNING

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

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

4. FELLESAREALER

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

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

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

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

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

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

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelkassene må være innpakket.

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

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

6. SKILTING

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

7. DYREHOLD

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

**BORETTSLAGET BIØRNEHAVEN
ERKLÆRING OM DYREHOLD**

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

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

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

Kragerø, den / - 199

.....
andelseier

.....
adresse + leilighet

*) Stryk det som ikke passer.

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 39. BIØRNEHAVEN

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

Styret har i perioden fra sist generalforsamling den 28.05.2024 bestått av følgende:

Leder:	Birgith Johnsen
Nestleder:	Geir S. Pedersen
Styremedlem:	Linda B. Røyseland
Varamedlem:	Ingjerd Barth og Kari Mette Tyssen
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisjon:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 5 styremøter og protokollført 16 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

Budsjett 2025
Økte fellesutgifter
Telias avtale
Telia / Altiboks avtale
Vannskader

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en økning på kr 2 914,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 1 644 309,-.

Budsjett for 2025 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 25,9 % tilsvarende kr 458 700,- fordelt på andelene.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.

Leder får kr 30 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr 10 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Styremedlemmer får kr 7 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Varamedlemmer får kr 3 500,- i honorar pr. år (styreperiode).

Antall boliger omsatt i 2024: 3

Antall boliger som er utleid pr. 31.12: 3

Kragerø 28/2 - 2025

Birgitte Johnsen Linda Bergen
Leiv S. Pedersen
Styret



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frydensborgveien 1
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eileen Johnsen

Telefon: 940 84 027
E-post: wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre