



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





2 Bærøykjærringa 49 - leil 204, seksjon nr. 6





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 84 190,-
Total ink omk.: Kr 2 874 190,-
Selger: Dag Arvnes
Trine Arvnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total: 72/80 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 419
Gnr. 31, bnr. 371
Snr. 6

Oppdragsnr.: 1302230248

Bærøykjærringa 49 - leil 204

Leiligheten er velholdt og holder en gjennomgående god standard med lysmalte overflater og pene parkettgulv. Enheten ligger i 2. etasje med heis, alt på en flate og balkong på 27 kvm! Her har du fine sol- og utsiktsforhold, samt båtplass- og garasjeplass. Innbo, hagemøbler og deler av løsøre medfølger, med dette kan du flytte rett inn!

Eiendommen har en fin utsikt utover Bærøyfjorden med holmer og skjær som omkranser byen. Herfra har du god oversikt over den livlige båttrafikken i området. Det er kun 3 minutters gange ned til sjøen hvor du har en egen båtplass i båtanlegget "Synken", og kun et par minutters gange til den populære stranden kalt "Grisen". Fra leiligheten er det ca. 5 min med hurtiggående båt til Kragerø sentrum hvor byens atmosfære er en attraksjon i seg selv.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen6
Tilstandsrapport39
Egenerklæring60
Energiattest65
Nabolagsprofil65
Ferdigattest66
Reguleringsbestemmelser67
Dok nr. 848941 - Seksjonering.76
Vedtekter92
Husordensregler 101
Innkalling ekstraordinært årsmøte 102
Innkalling årsmøte 108
Protokoll fra ordinært årsmøte..... 146
Referat fra ekstraordinær generalforsamling 150
Forbrukerinformasjon 157
Budskjema 158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, bod, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom, bad.

BRA-e: 8 m² Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 14,757kvm.

Fellesarealer er opparbeidet og beplantet. Det er lagt belegningstein ved inngangspartiet, samt grus på adkomstveier, stier og parkeringsplasser.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer.

Beliggenhet

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

Det er kun 3 minutters gange ned til sjøen hvor du har en egen båtplass i båtanlegget "Synken", og kun et par minutters gange til den populære stranden kalt "Grisen". Fra leiligheten er det ca. 5 min med hurtiggående båt til Kragerø sentrum hvor byens atmosfære er en attraksjon i seg selv. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og

teaterforestillinger. På sommerstid er Kragerø et yrende ferieparadis, og innbyggertallet firedobles. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag samt flere koselig spisessteder som tilbyr alt fra sushi, tapas og "fine dining".

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

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

Nede ved båtanlegget er det i tillegg anlagt en badetrapp.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området er bebygget med hytter og fritidsleiligheter. I umiddelbar nærhet er det oppført nyere, moderne

fritidsboliger av samme type, preget av moderne arkitektur, med brutte tak og store glassflater. På øya ellers er det oppført både eldre og nyere fritidsboliger (og også noen få boligeiendommer).

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boliger. Horisontal- og vertikaldelt fritidsboliger.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 14.03.2024.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Leiligheten ligger i 2 etasje med heis og inneholder:

- Entré
- Stue
- Kjøkken
- 2 Soverom
- Bad/wc
- Bod

Det er i tillegg en romslig bod med inngang fra fellesgangen i 2. etasje, rett ved leiligheten. Denne er perfekt for oppbevaring av vester, badeleker, ekstra stoler etc.

Leiligheten disponerer en båtplass i Synken (båtplass nr. 38, ca. 2,5 m CC/brutto bredde), samt en parkeringsplass i garasjeanlegget i underetasjen på leilighetsbygget/felleshagen.

Standard

Leiligheten er velholdt og holder en gjennomgående god standard med lysmalte overflater og pene parkettgulv. Enheten ligger i 2. etasje med heis, alt på en flate og balkong på 27 kvm! . Her har du fine sol- og utsiktsforhold, samt båtplass- og garasjeplass. Innbo, hagemøbler og deler av løsøre medfølger, med dette kan du flytte rett inn!

Du kommer først i et vindfang, som videre fører til to soverom, bod, bad og kjøkken/stue. Stue og kjøkken har åpen løsning, og utgang til sørvestvendt balkong hvor du kan nyte gode solforhold og en flott utsikt utover Bærøyfjorden. Den skråstilte fasen på balkongen gjør at det blir tilnærmet ingen innsyn. Kjøkkenet har lysmalte fronter i høyglans, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys) som medfølger salget. Kjøkkenet har godt med benkeplass. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder wc, servant med underskap og speil, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Det er totalt to soverom i enheten, hvorav det er plass til dobbeltseng/familiekøye på begge rom. Leiligheten har i tillegg en bod i leiligheten, samt en større bod ved inngangspartiet til leiligheten.

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.

Forhold som har fått TG2:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Innhent

dokumentasjon om mulig

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 14.03.2024. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospekt

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

Hvitevarer
Hvitevarer kjøkken og vaskemaskin bad medfølger.

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

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i underetasjen på bygget/felleshagen. Det er i tillegg muligheter for gjesteparkering. Leiligheten har kjøpt seg inn på felles ladestasjon rett sør for bygget. Det er to ladere, booking administreres via app.

Felles parkeringsplass benyttes for båtopplag vinterstid, frem til pinse. I garasjen er det også mulig å sette båten på vinteren, på egen parkeringsplass.

Forsikringsselskap
Gjensidige forsikring
Polisenummer

79959471

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Gasspeis med fjernkontroll. Det er i tillegg uttak for gassgrill på terrasse.

Info strømforbruk
Strømforbruket utgjorde 2585 kWt i 2023, i følge eier.

Energikarakter
C

Energifarge
Rød

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 15 210

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Disse omfatter vann, kloakk og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 4 445

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 532 813

Formuesverdi primær år
2022

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

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

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

Boenheten
Eierbrøk
72/2461

Felleskostnader
Kr. 2118,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer utvendig forsikring av bygget, forretningsførsel, snørydding, strøm i fellesarealer, båtplass og kostnader til båtsameiet. 321,- av fellesutgiftene pr. mnd er vedlikeholdskapital.

Ny eier må tegne innboforsikring.

Sameiet
Sameienavn
Lagunen Boligsameie

Organisasjonsnummer
993736368

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

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

Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

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

og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskap og protokollen fra generalforsamling ligger vedlagt i prospekt.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

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

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vårdugnad avholdes, hvis ikke særlige hensyn skulle tilsi noe annet, søndag 1. pinsedag. Hovedformålet er å sette utearealet i «vedlikeholdbar stand». I tillegg skal enkelt vedlikehold utføres både på eget

areal og på areal der vi deler ansvaret for vedlikehold med de to andre sameiene på Gulodden. Typiske arbeidsoppgaver er kosting av garasjegulv, vedlikehold av vei, kutting av busker og trær inkludert fra parkeringsplassen og ned mot Synken og lusing og stell av bed.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 419, seksjonsnummer 6 i Kragerø kommune.Gårdsnummer 31, bruksnummer 371 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

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

Bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om vannrett, bestemmelse om vann/kloakkledning og erklæring/avtale - tinglyst 04.10.2006 - dok.nr 3329. Denne tinglyste bestemmelsen sier følgende: 1. Gnr. 31 bnr. 371,419,420 og 421 snr. 1-28 skal ha likestilt, vederlagsfri og gjensidig adkomst-og ferdselsrett over hverandres eiendommer. Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 31, bnr. 371 i Kragerø kommune skal ha vedlikeholdsansvaret og bekoste driften av veistrekning og parkering på sameiet eiendom.

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

Urådighet - tinglyst 20.02.2009 - dok.nr 124697 Kan ikke overskjøtes uten sammen med ideell andel 250 / 33625 av gnr. 31, bnr. 371 Dette er båtplassen som seksjonen disponerer i Synken.

Seksjonering - tinglyst 20.10.2008 - dagboksnummer 848941 Opprettet seksjoner: Snr: 6 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 72/2461

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

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

I reguleringsplanen står det blant annet følgende om felt F5 som eiendommen ligger innenfor: "Terrassert fritidsbebyggelse. I tillegg tillates det i øvre del av Felt F5, konsentrert fritidsbebyggelse tilsvarende den i F1 og F3. F5 kan utbygges med inntill 34 enheter. Endelig plassering vurderes i egen bebyggelsesplan for dette området. Hver enhet i blokkbebyggelsen tillates, utbygd med inntill 100kvm BYA. Bruksareal som bare har adkomst fra fellesareal og som ikke tilhører boligens hoveddel, herunder garasje/ båtopplag, boder og tekniske rom, regnes ikke med i tillat bruksareal".

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

Eiendommen har en eierandel i gnr. 31, bnr. 371 (synken båthavn). Området er regulert til Privat småbåtanlegg. I reguleringsplanen står det blant annet følgende:
"Innenfor området skal det tilrettelegges for privat småbåthavn med brygger – faste og/eller flytende slipp m.m. Alle fritidsboligene innenfor planområdet skal gis rett til båtplass. Småbåtanlegg forutsettes opparbeidet og drevet av hyttevevforening eller sameie".

Reguleringsplanen Gulodden - Bærøy har følgende formål:
1: Byggeområder: Fritidsbebyggelse.
3: Offentlige trafikkområder: Havneområder land og sjø.
6: Spesialområder: Privat vei med rett til fri ferdsel, friluftsområde land, friluftsområde sjø og vassdrag, privat småbåtanlegg sjø og land, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og trafo.
7: Fellesområder: felles parkering og felles lekeplasser.
8: Fellesbestemmelser

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

bestemmelser før budgivning.

I kommunens arealdelplan er området vist til LNF-formål. I tillegg ligger eiendommen innenfor skravert området med hensynssone H310, "ras og skredfare".
I kommuneplanen står det at reguleringsplanen skal gjelde foran kommunens arealdelplan og dennes bestemmelser.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for hurtig overtakelse. Møbler, hagemøbler og deler av løsøre medfølger. Selger tar med seg personlige eiendeler, bilder, kjøkkenutstyr/dekketøy, pynteting osv.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,00))

84 190,- (Omkostninger totalt)

2 874 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 190

Betalingsbetingelser

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,7% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr.14.900,- og oppgjørshonorar kr. 3650,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg kr. 4400,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg/markedspakke. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

20.03.2024



Velkommen til Bærøykjærring 49!



Sørvestvendt selveierleil i 2.etg (heis)
med fin sjøutsikt, båtplass og
garasjeplass.



Det er kun 3 minutters gange ned til sjøen hvor du har en egen båtplass og den populære stranden



Hyggelig inngangsparti! Du kommer først i et vindfang, som videre fører til to soverom, bod, bad og kjøkken/stue.





Stue og kjøkken har åpen løsning, og utgang til sørvestvendt balkong hvor du kan nyte gode solforhold og en flott utsikt utover Bærøyfjorden.









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



Det er totalt to soverom i enheten, hvorav det er plass til dobbeltseng/familiekøye på begge rom.







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

Plantegning

2. etasje

Bærøykjerringa



FOKUS
FOTO

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning.

2. etasje

Bærøykjerringa



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Tilstandsrapport

📍 Bærøykjerringa 49, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD
📖 KRAGERØ kommune
gnr. 31, bnr. 419, snr. 6

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 80 m²



Befaringsdato: 14.03.2024 Rapportdato: 20.03.2024 Oppdragsnr.: 20917-1241 Referansenummer: YF2741

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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

Ramberg Takst ble kontaktet av Dag Arvnes for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Bærøykjærringa 49 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: radon.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boliger.
Horizontal- og vertikaldelt fritidsboliger.

INNVENDIG

Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fremvist.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vask med baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett på baderom.

KJØKKEN

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkelvask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannstank på ca. 120 liter.
Gassinstallasjoner.
Brannteknisk godkjent.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

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

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2 etasje	72	8	0	80
Sum	72	8	0	
Sum BRA	80			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

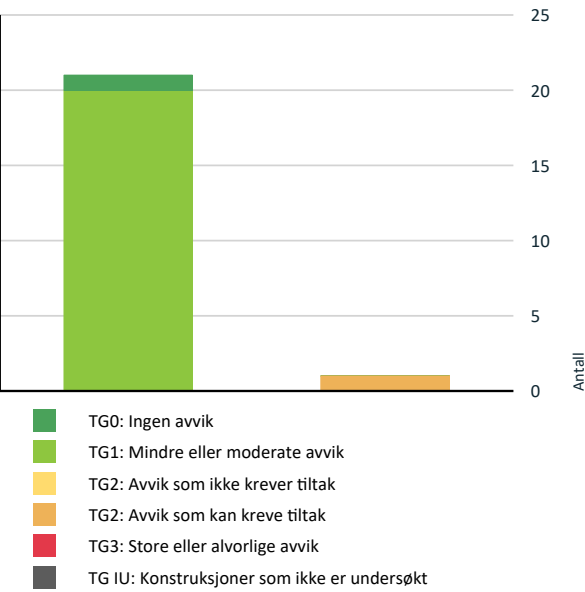
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

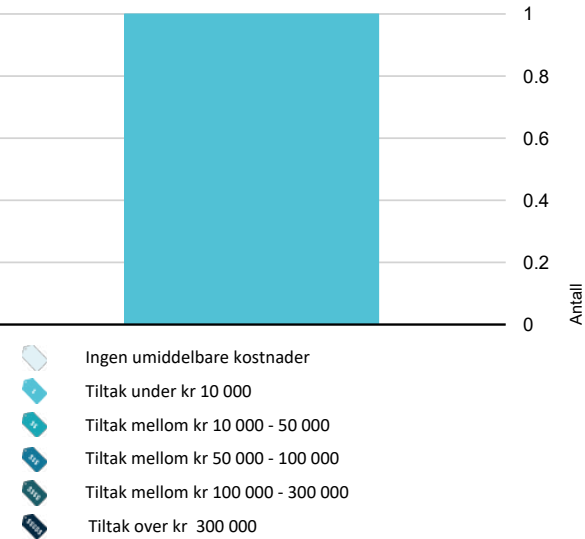
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 31 Bnr: 419 Snr: 6 med adresse Bærøykjærringa 49 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

! TG 1 Dører

Inngangsdør i tre.
Terrasseskyvedør i tre med glassfelt.



Terrassedør.

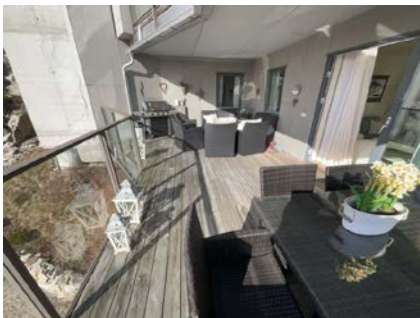


Inngangsdør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i stål og glassfelt.

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

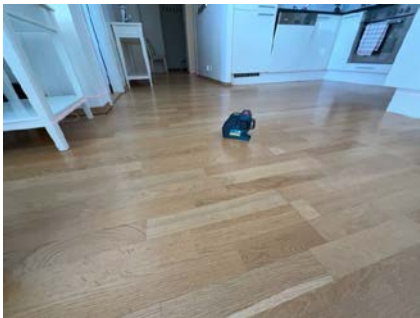
Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fremvist.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malte flater.

Vask med baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett på baderom.



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malte flater.



Utsnitt vegg og himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot sluk og oppkant.
Det er registrert en liten skade i gulvflis, dette avviket hemmer ikke bruken.



Utsnitt baderomsgulv.



Skade i gulvflis.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
FDV dokumentasjon fremvist på at dette er en godkjent baderomskabin.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett på baderom.
FDV dokumentasjon fremvist på at dette er en godkjent baderomskabin.



Vask med baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjørne.



Vegghengt toalett.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekk bad.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkelvask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner registrert i rørskap.
Rørskap er montert i himling over dusjhjørne.



Rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Balansert ventilasjon til baderom og avtrekk kjøkken.

Varmesentral

Det er gassinstallasjoner i enheten.
I skap på terrasse kan det også kobles til gassgrill.

Dette blir kontrollert og vedlikeholdt 1 gang i året.
Forbruksmåler er i skap på terrasse.



Gasspeis.

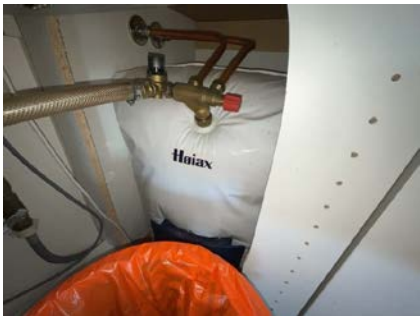
Tilstandsrapport



Skap på terrasse.

TG I Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannstanken er lokalisert på kjøkken.



Varmtvannstank.

TG I 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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.
Hovedsikringen til hele bygget er i teknisk rom i 1 etasje.
Dokumentasjon på elanlegg og hovedsikring er i FDV dokumentene.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Brannslange og røykvarsler registrert.

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



Brannslange.



Røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

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 bygningssakkyndig 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2 etasje	72	8		80	27	
SUM	72	8			27	
SUM BRA	80					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang , Bod , Kjøkken , Spisestue , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad	Bod 2	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	69	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
14.3.2024	Jacob U. Ramberg			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	31	419		6	14757 m²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Bærøykjærringa 49							
Hjemmelshaver							
Arvnes Dag, Arvnes Trine							
Kommentar							
Areal gjelder for hele sameiet.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Bærøy i Kragerø-skjærgården.
Adkomstvei
Ferje, båt og privat vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Regulering
Plannavn: Gulodden, Bærøy med Sone 3 og 4. Formål: Fritidsbebyggelse.
Om tomten
Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt
Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.
Bebyggelsen
På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boliger. Horizontal- og vertikaldelt fritidsboliger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonsprøving 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: Byggverkets 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.

- 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

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

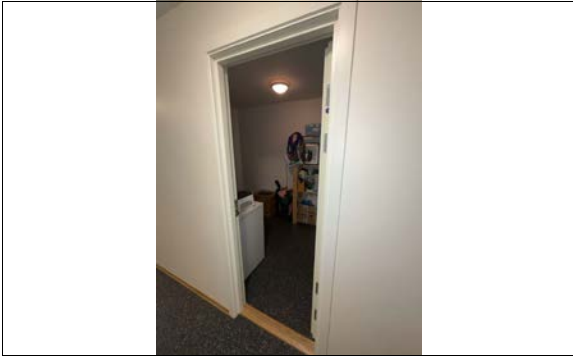
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les 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/YF2741>

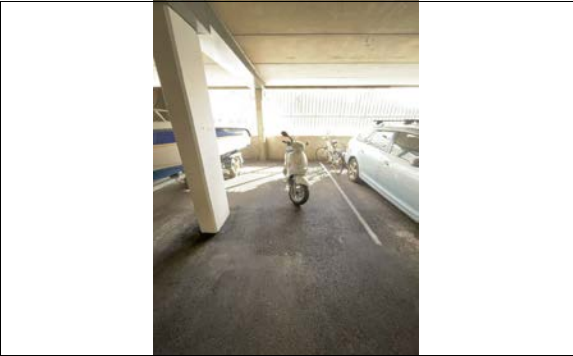
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



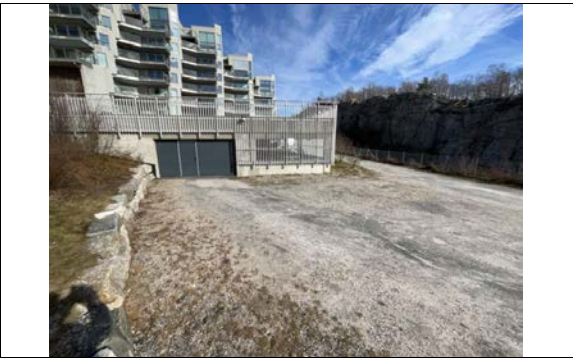
Bod tilhørende enheten. Bod er på 8m².



Parkeringsplass tilhørende enheten.



Callinganlegg.



Vaskeplass for båter og biler.



Ladestasjon for elbiler.



Båtplass tilhørende enheten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302230248

Selger 1 navn

Trine Arvnes

Selger 2 navn

Dag Arvnes

Gateadresse

Poststed

Postnr

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

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1302230248

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var lekkasje i tak i fellesgarasje før vi kjøpte leiligheten. Ikke vært senere som vi har kjennskap til
- 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

Det var mus første vinteren vi Eide leiligheten. Kom trolig opp via avløpsrøret i kjøkkenbenk. Tettet det samme vår, samt at sameiet har tettet igjen rundt røret i fellesbod
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 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

Beskrivelse

Felles ladeanlegg utenfor garasjen som vi har kjøpt oss inn i
- 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, tømrerarbeid 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, kun av faglært

Beskrivelse

Fasadearbeid

Arbeid utført av

Det vet styret
- 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

Document reference: 1302230248

- 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
- 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
- 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

For flere år siden var den noen leiligheter på toppen som hadde skjeggkre. Ikke hørt om noen tilfeller etter dette
- 28

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

For noen år siden hørte vi at noen leiligheter på toppen hadde skjeggkre. Ikke hørt om noe senere

Document reference: 1302230248

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1302230248

Initialer selger: TA, DA

4

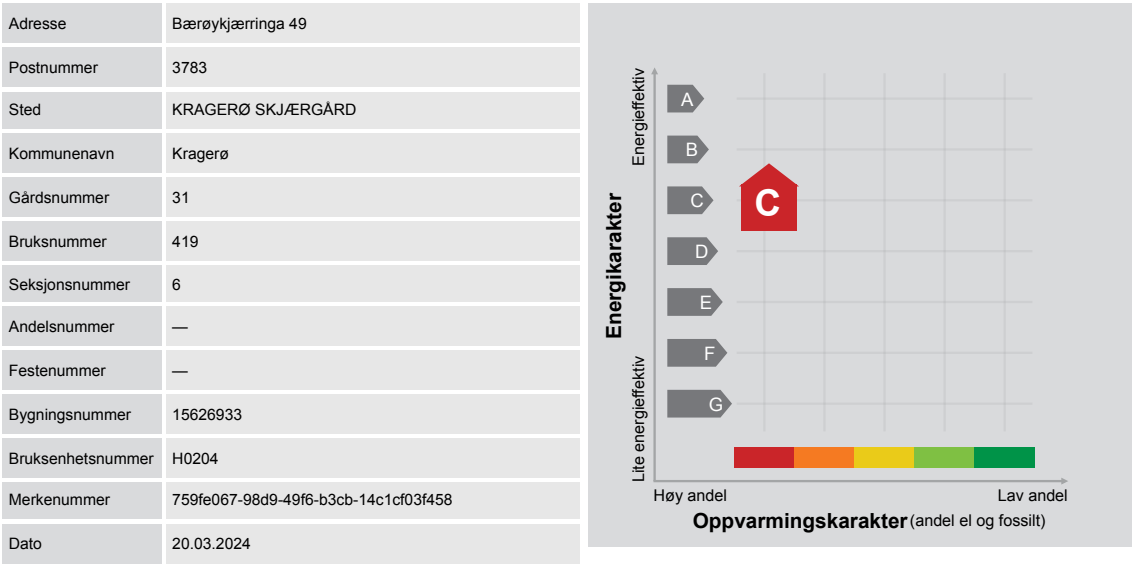
63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Arvnes	dd3b92a9badb42a4c7ba8e01b72f88692dd750d3	17.03.2024 08:59:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Arvnes	eea4ca5a3113af1578bbe7b19d4b0e9b304fe5ac	17.03.2024 09:01:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230248

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Heggelund & Koxvold A/S
Inkognitgt. 36

0256 OSLO

Vår ref.
06/2734-23/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 31/419

Deres ref.

Dato
27.01.2010

FERDIGATTEST

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

Igangsettingstillatelse er gitt 07 02 07.

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

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

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:

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

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 13 83

MORTEN LUNO
SIVILARKITEKT
MNAL N

REGULERINGSPLAN "GULODDEN" - BÆRØY - REGULERINGSBESTEMMELSER - SIDE 4 AV 5

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 06 OKT 2003

Arkivkode P

Arkivkode S

Arkivsaksnr.:

Dok.nr.:

KRAGERØ KOMMUNE -

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

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning

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

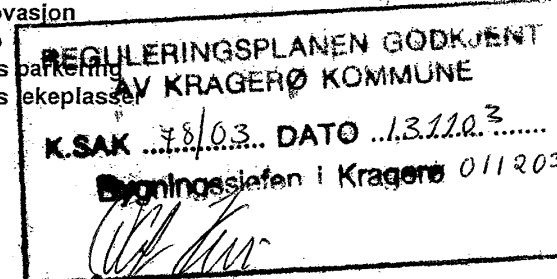
Hovedhensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med småbåtanlegg, sikre steinbrudd i bebygde felt og skjule sår i landskapet som følge av tidligere steinbruddsvirksomhet, samt bidra til at allmennheten får tilgang til strandområde.

Området reguleres til følgende formål:

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

Andre bestemmelser -

8. Fellesbestemmelser



ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS - 3770 KRAGERØ TLF. 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80
post@arkitekthuset-kragero.no
http://www.arkitekthuset-kragero.no

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Materialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/naturstein. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Bebyggelsen inklusiv terrasser og eventuelle uthus skal bygges ut med et felles helhetlig formuttrykk. Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate. Generelt gjelder at det ikke tillates oppsatt gjerde på den enkelte eiendommen. Det kan tillates avgrensning – med rekkverk eller lav beplantning – av mindre, private uteplasser som tilhører og ligger inntil den enkelte enhet. Mindre skjermvegger i tilknytning til bygningene kan tillates dersom de utgjør en naturlig del av selve bebyggelsen. Virkningen av eksponert bebyggelse skal dempes ved bevaring og nyetablering av naturlig vegetasjon.

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

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

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

1.1 Fritidsbebyggelse.

Omfatter område med ny fritidsbebyggelse.

1.1.1 Fritidsbebyggelse – F 1 – F 3.

Konsentrert frittliggende fritidsbebyggelse.

F 1 kan utbygges med inntil 9 enheter.
F 2 kan utbygges med inntil 15 enheter.
F 3 kan utbygges med inntil 5 enheter.

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

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

1.1.2 Fritidsbebyggelse – F 4 – F 5.

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

F 4 kan utbygges med inntil 20 enheter.

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

Hver enhet i blokkbebyggelsen tillates utbygd med inntil 100 m² bruksareal, T-BRA. Frittliggende enheter kan bygges ut med inntil 100 m² BYA. Bruksareal som bare har atkomst fra fellesareal og som ikke tilhører boligens hoveddel, herunder garasje/båtopplag, boder og tekniske rom, regnes ikke med i tillatt bruksareal.

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

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

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

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

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 Havneområde - land.

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

3.2 Havneområde - sjø.

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

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

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

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei med rett til allmenn ferdsel.

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

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

Veier detaljeres gjennom arronderingsplan.

6.2 Friluftsområde på land.

Området skal bevares som naturområde og være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende natur og naturpreg skal bevares. Vegetasjonen på Odden samt friluftsbeltet vest for F2 mot "Grisen" må skjøttes på en slik måte at den beholdes. Utbygger sørger for opparbeiding og terrengmessig tilrettelegging av sti langs stranda med nødvendig utgraving, oppstøtting mot vannet og andre tiltak som er nødvendig for at ferdsel kan foregå usjenert i forhold til bebyggelsen. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering; er ikke tillatt. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik bestand.

I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført mindre bygg og anlegg med tilknytning til formålet, for eksempel toalett ved "Grisen".

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

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

6.3 Friluftsområde i sjø.

Omfatter sjøområdet utenfor strandlinjen.

6.4 Privat småbåtanlegg – land og sjø.

Innenfor området skal det tilrettelegges for privat småbåthavn med brygger – faste og/eller flytende, slipp mm. Alle fritidsboligene innenfor planområdet skal gis rett til båtplass. I tillegg kan det opparbeides 25 – 30 båtplasser for utleie i henhold til eksisterende utleieavtaler. Innenfor områdene på land kan det opparbeides parkeringsplasser for brukere av småbåtanlegget. Innenfor området kan i tillegg bygningsrådet godkjenne oppført mindre servicebygg og anlegg med tilknytning til formålet.

Småbåtanlegget forutsettes opparbeidet og drevet av hyttevelforening eller sameie.

6.5 Vann- og avløsanlegg.

Området avsettes til renseanlegg som skal betjene all bebyggelse/anlegg innenfor planområdet. Renseanlegget skal graves ned, men kan ut mot kanalen bygges inn med terrengmur tilpasset øvrig bebyggelse/anlegg i materialbruk og farge. I tillegg kan det bygges mindre overbygg for betjening av anlegget. Parkeringsplasser tilknyttet privat småbåtanlegg kan tillates etablert innenfor området dersom dette er forenelig med renseanlegg – dets funksjon, plassering og utforming.

6.6 Renovasjon.

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

6.7 Trafo.

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

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering.

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

7.2 Felles lekeplass.

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

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

ANDRE BESTEMMELSER –

§8. FELLESBESTEMMELSER

8.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

8.2 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

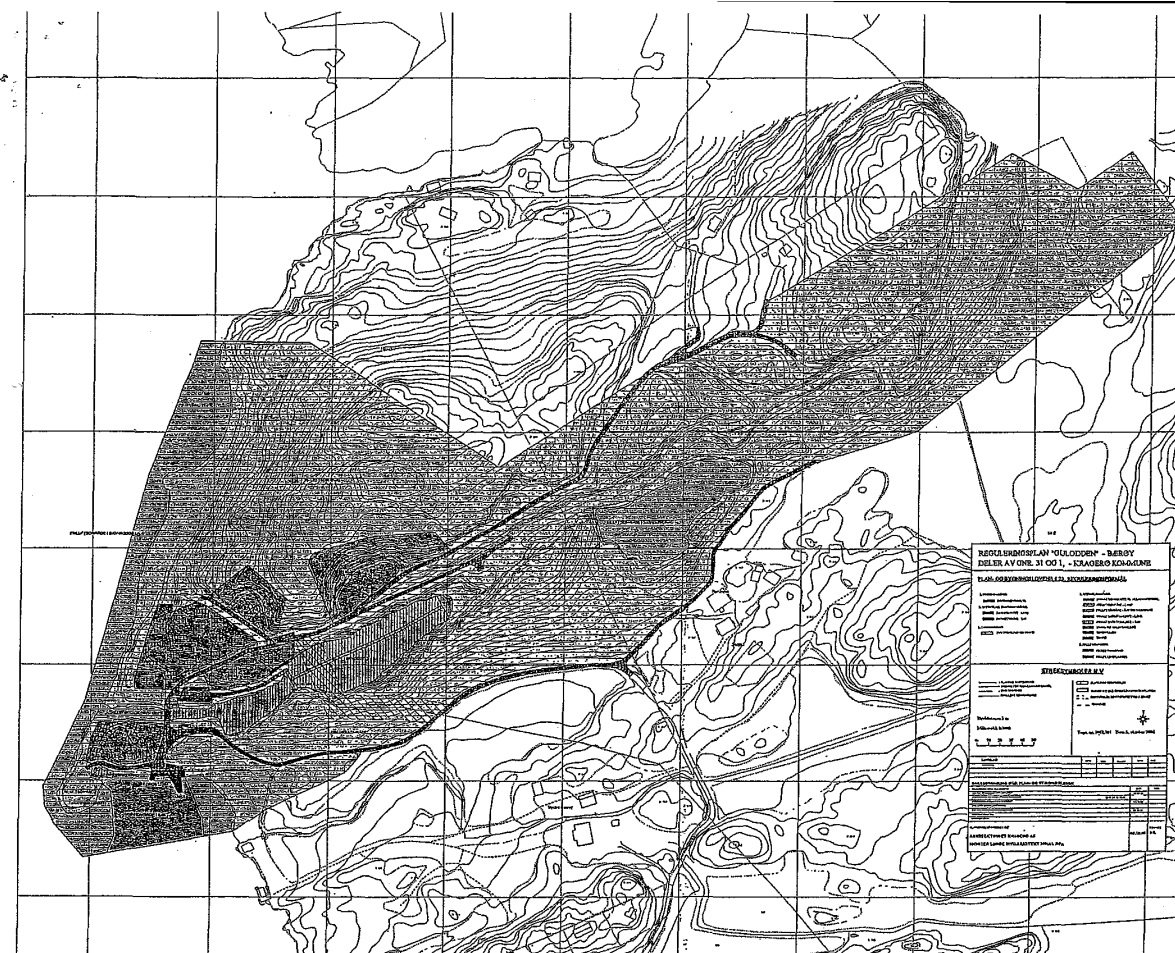
8.3 Sikringstiltak steinbrudd:
Det kreves utarbeidet plan for sikkerhet i forbindelse med byggearbeider før igangsettingstillatelse kan gis. Permanente sikringstiltak skal gjennomføres i henhold til egen utarbeidet sikringsrapport fra frittstående konsulent før brukstillatelse kan gis.

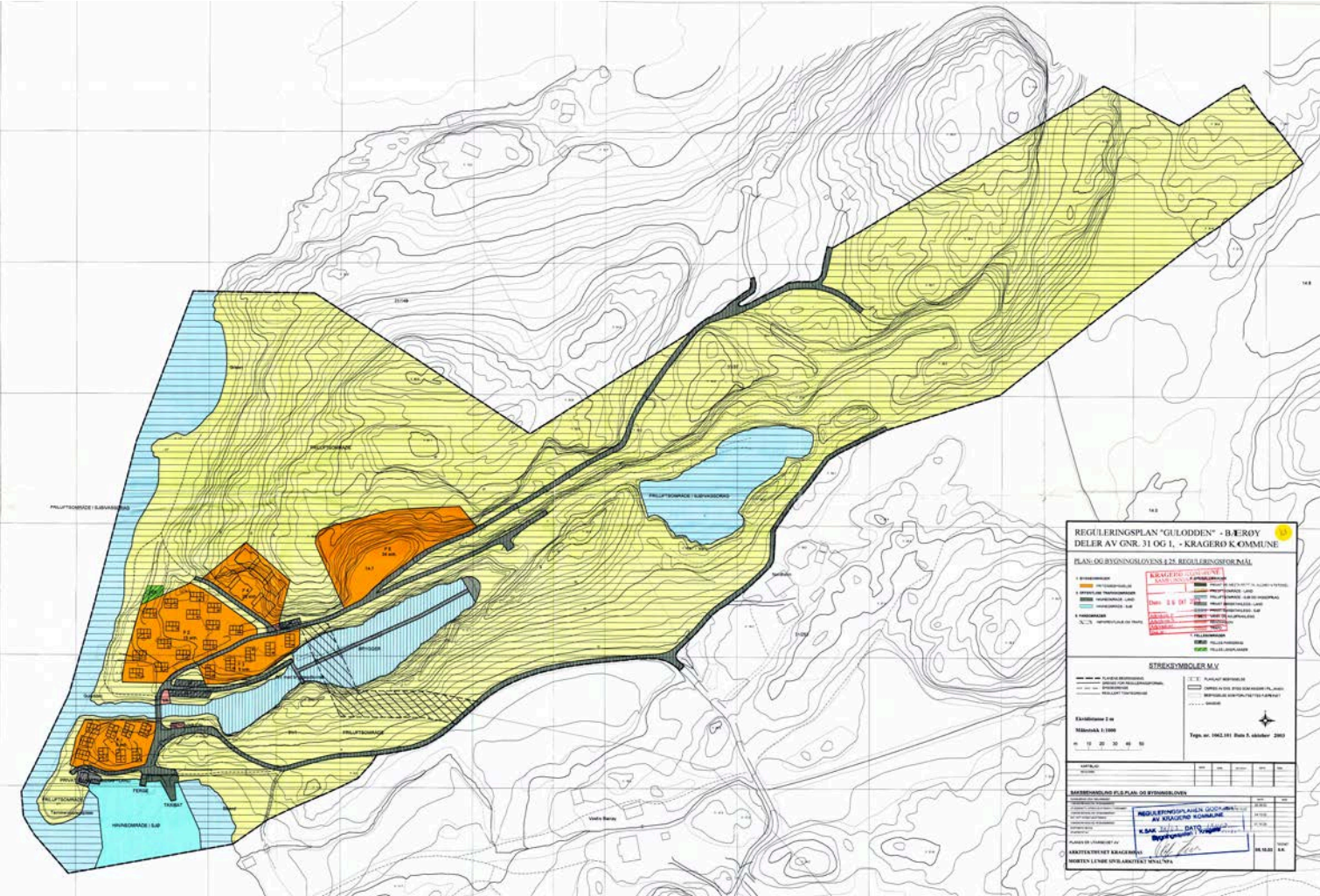
- 8.4 Eventuell transformatoriosk, pumehus og lignende bygg og anlegg tillates oppført på land innenfor planområdet med unntak av områder for kjørevei, felles lek og friluftsområde i samråd med grunneiere/velforening. Slike bygg og anlegg skal tilpasses øvrig bebyggelse i materialbruk og farge.
- 8.5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

Kragerø, 5. oktober 2003.

MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 1062.102







AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 41-20-0110 (Nora Eikeland)
Vår referanse: 2158629/12654589
Bestilling: C3 2020-05-18 (7) 89

Dato
18.05.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 848941 Embete: 200 Registrert: 20.10.2008 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	31	419	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopieret
Bente Gunerussen Berge



satte 24/6-08
Vi samtykker til tinglysing

Vigdis A. Thomassen
Eiendomsmegler

Retureres etter tinglysing til

Foss & Co Prosjekt AS
PB 83
3476 STÆTRE
486 086 005
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 Kragerø

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen			
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0815	KRAGERØ	31	419

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
14025738470	CLARICE MARGARET STUART ØYHAUGEN	1/2
034941254	EVELYN SVEA	1/2

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	81	B	13	B	75	B	25	B	73	B	37			49
2	B	75	B	14	B	66	B	26	B	112	B	38			50
3	B	81	B	15	B	73	B	27	B	109	B	39			51
4	B	75	B	16	B	110	B	28	B	63	B	40			52
5	B	75	B	17	B	75	B	29	B	73	B	41			53
6	B	72	B	18	B	75	B	30	B	105	B	42			54
7	B	81	B	19	B	66	B	31	B	73	B	43			55
8	B	75	B	20	B	73	B	32				44			56
9	B	75	B	21	B	118	B	33				45			57
10	B	72	B	22	B	75	B	34				46			58
11	B	81	B	23	B	66	B	35				47			59
12	B	75	B	24	B	63	B	36				48			60
Sum tellere: 2461								= nevner: 2461							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
	
Doknr: 848941 Tinglyst: 20.10.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Nr 3034 På lager: Sam & Stenelsen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)
For Berg Brygge AS
org. nr. 986389733
i h h b. fullmakt
Generalerklæring
fra hjemmelshaver

ARILD RYGG

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert
partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameietotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utført og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

31 | 419 | | |

Dato | Stempel og underskrift

17/7-2008 | KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER | Knut T. Særdal

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring,
situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet
gjelder både bygning og grunn

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd
kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-
begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietotets samtykke er
nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

78

79

FULLMAKT / GENERALERKLÆRING

Som hjemmelshavere til følgende eiendommer gnr. 31, bnr. 371, 419, 420 og 421 med tilhørende seksjonsnummer i Kragerø kommune, gir vi herved ugjenkallelig generalfullmakt til:

Bærøy Brygge AS, org.nr.: 986 389 733

eller den de utpeker med hensyn til å disponere over eiendommene på enhver måte, herunder:

- tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.v. på eiendommen
- begjæring om deling og seksjonering
- byggemeldinger
- overskjøting
- pantsettelse
- mottagelse av oppgjør

samt ethvert annet tiltak i forbindelse med utbygging og salg av eiendommen.

Denne fullmakt erstatter tidligere tinglyste generalerklæring av 29/6-2005.

Vi er gift, men eiendommene tjener ikke som felles bolig for noen av hjemmelshaverne.

Sted, dato: Kragerø 18/5 2007

Evelyn Svea
Evelyn Svea, fprn.: 17034941254

Clarice S. Øyhaugen
Clarice S. Øyhaugen, fprn.: 14085738470

Jeg/vi, som er myndige og bosatt i Norge, bekrefter at underskriveren(e) som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

Brukt Solveien 6 Østfellsveien 13
Navn Navn

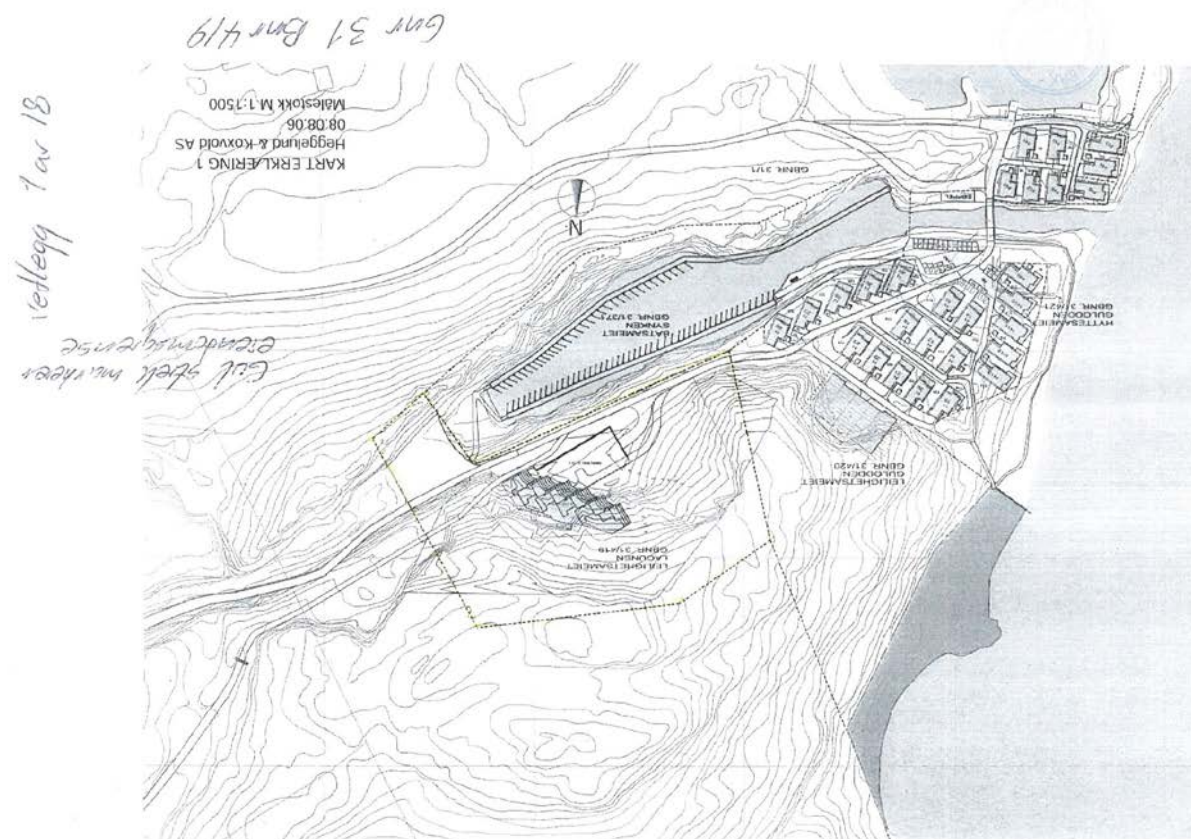
Solveien 6 Østfellsveien 13
Adresse Adresse

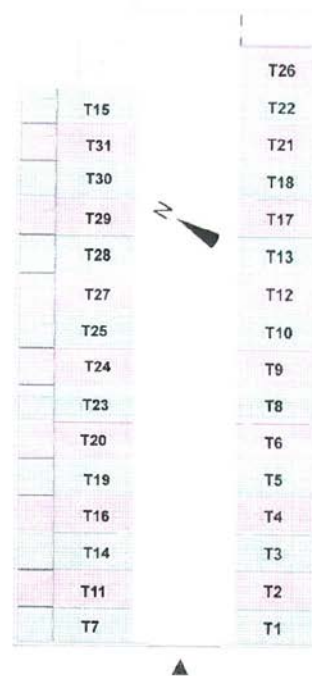
3770 Kragerø 3770 Kragerø

Søkte, 16/10-08

Rett kopi og fullmakten er fortsatt
gyldende

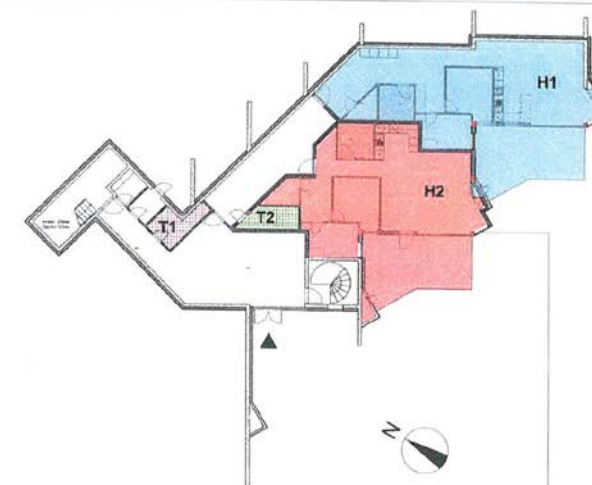
V. Thomassen
Vigdis A. Thomassen
Eiendomsmegler





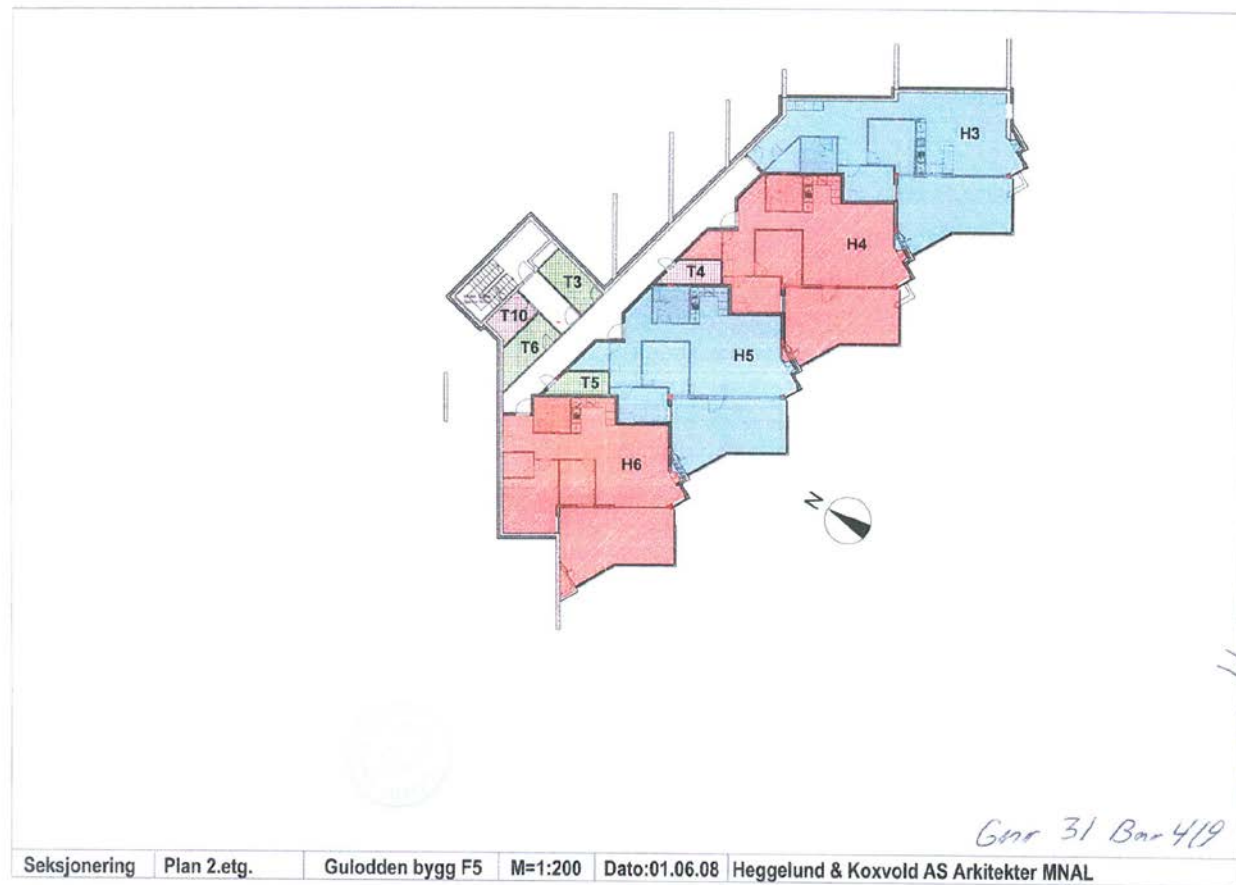
*Vellegg 3 av 18
Gnr 31. Bnr 419*

Seksjonering Plan Parkering Gulodden bygg F5 M=1:200 Dato:01.06.08 Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL

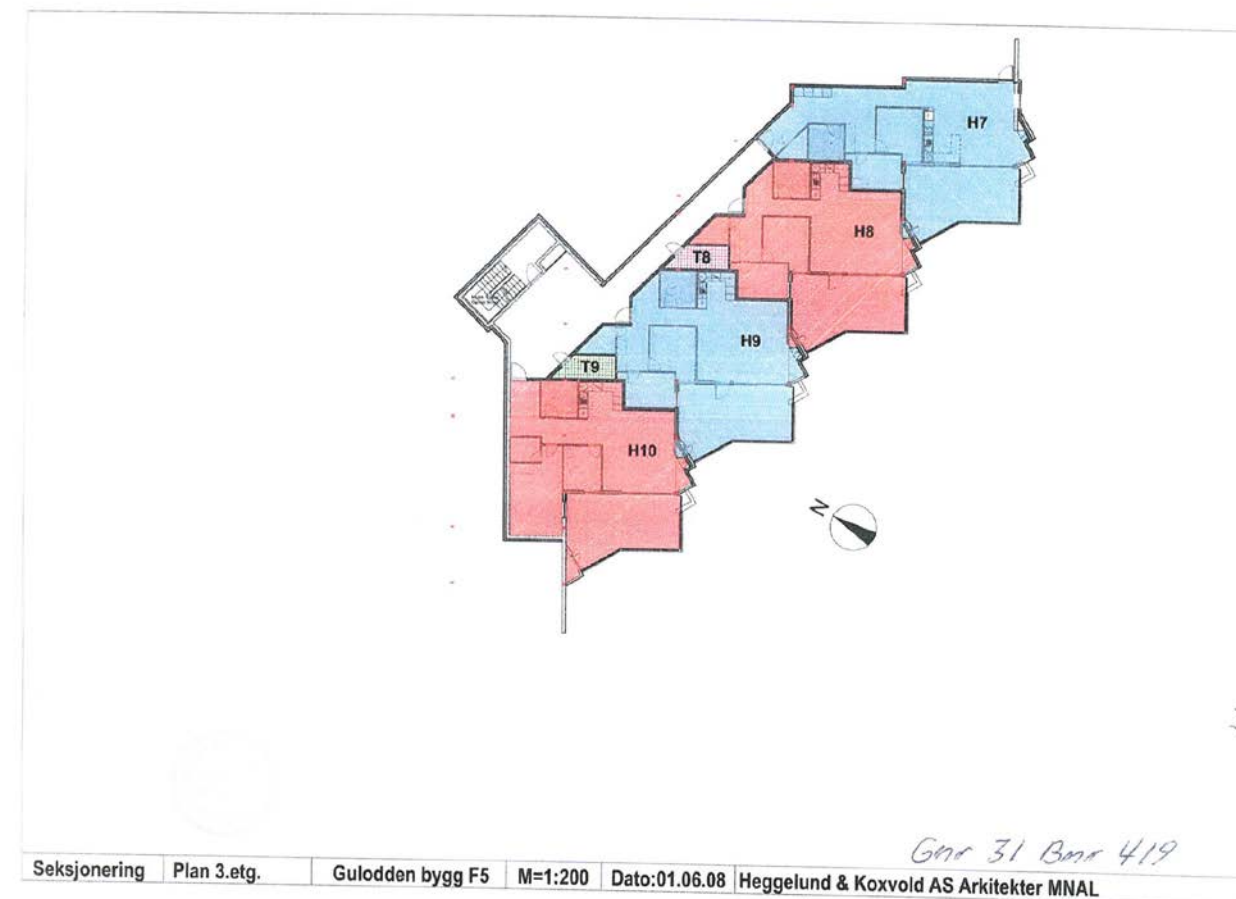


*Vellegg 3 av 18
Gnr 31. Bnr 419*

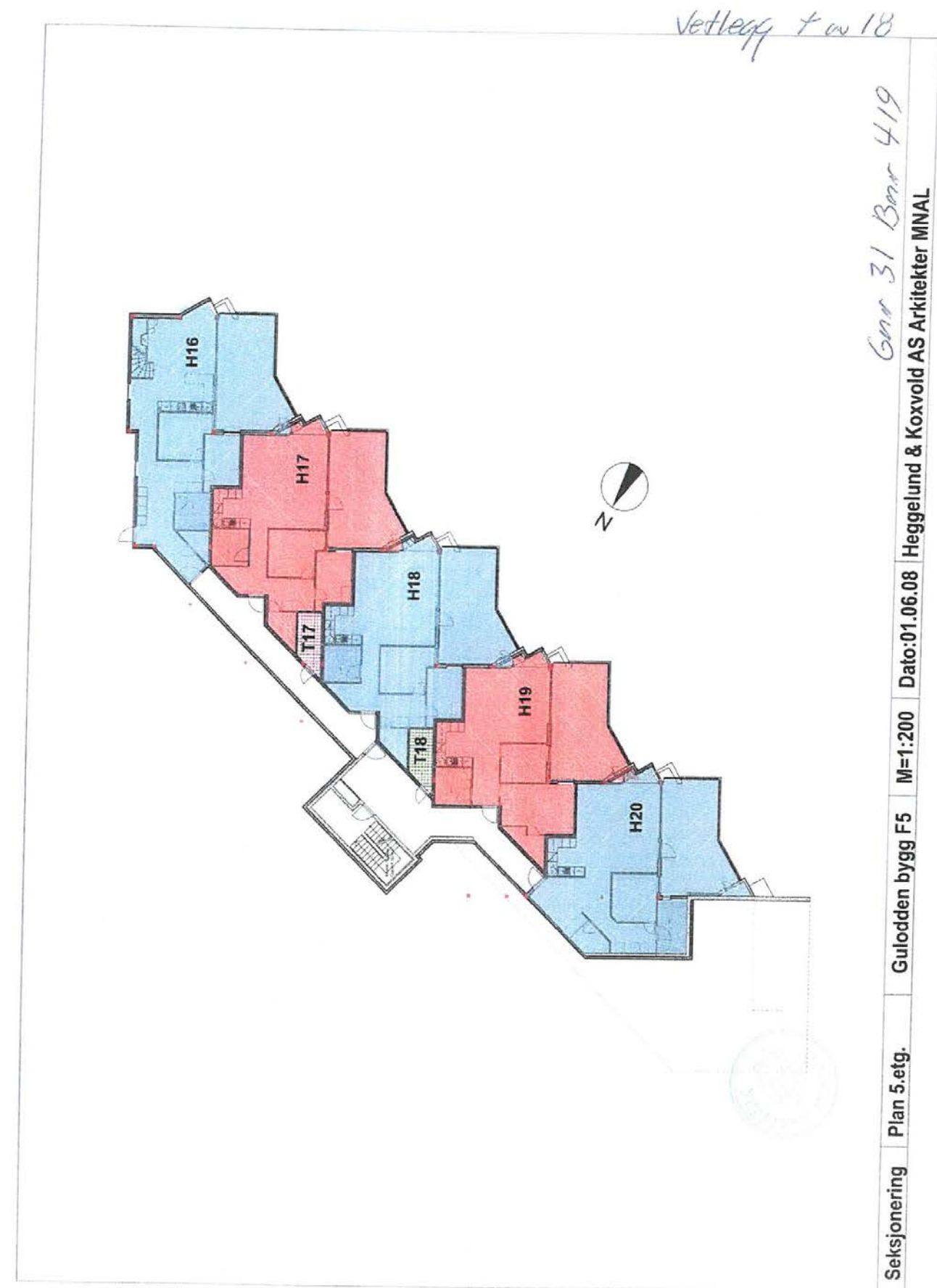
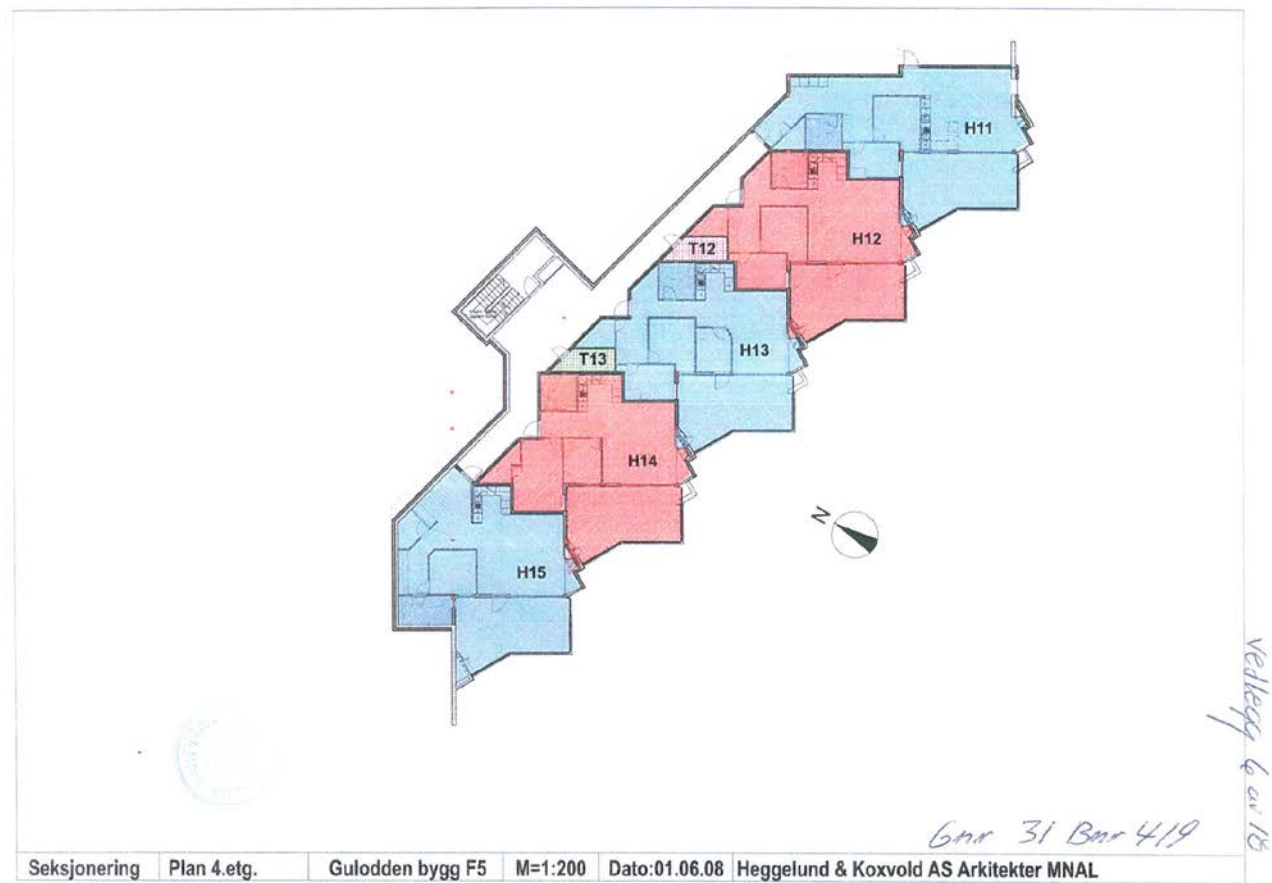
Seksjonering Plan 1.etg. Gulodden bygg F5 M=1:200 Dato:01.06.08 Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL

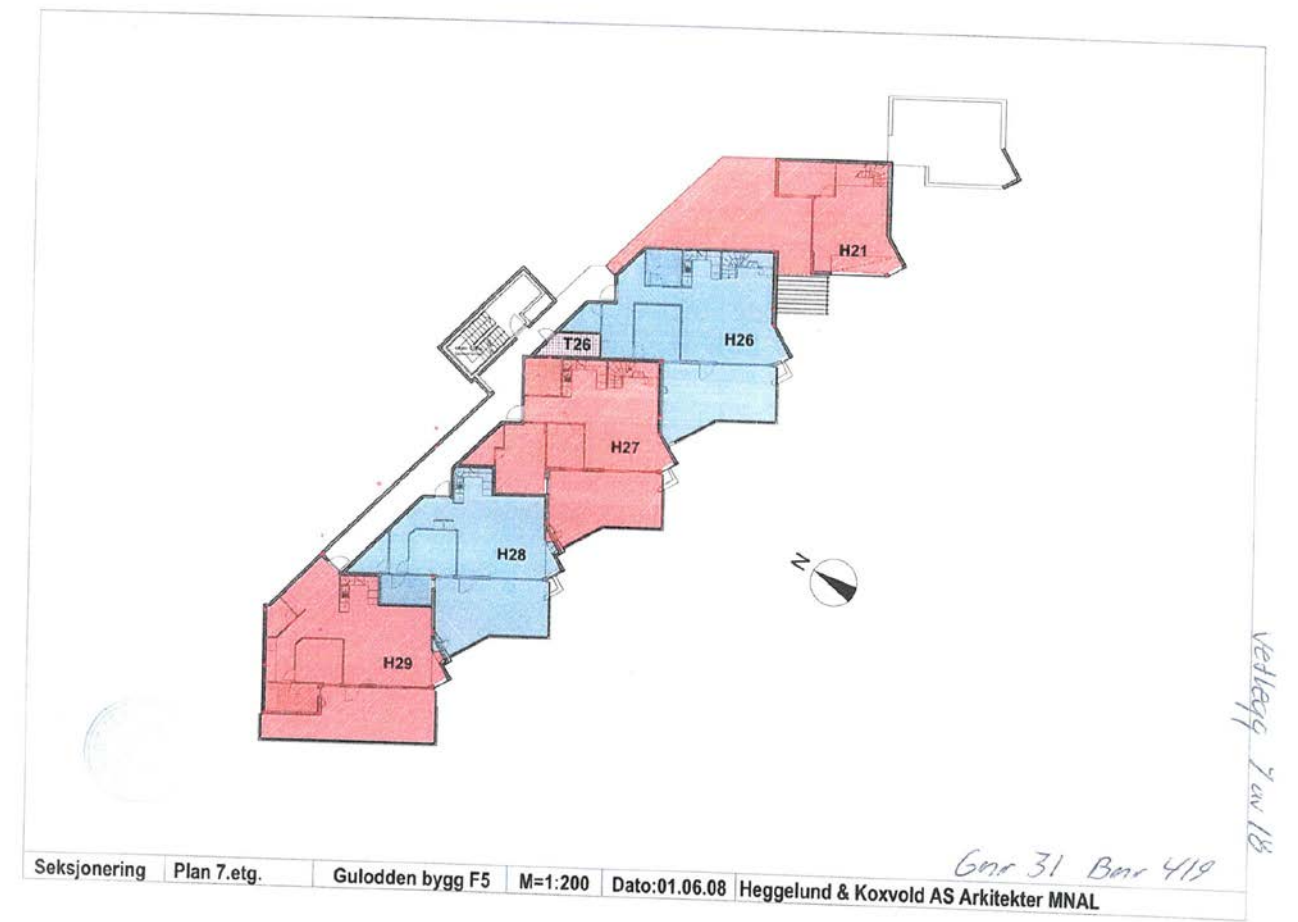
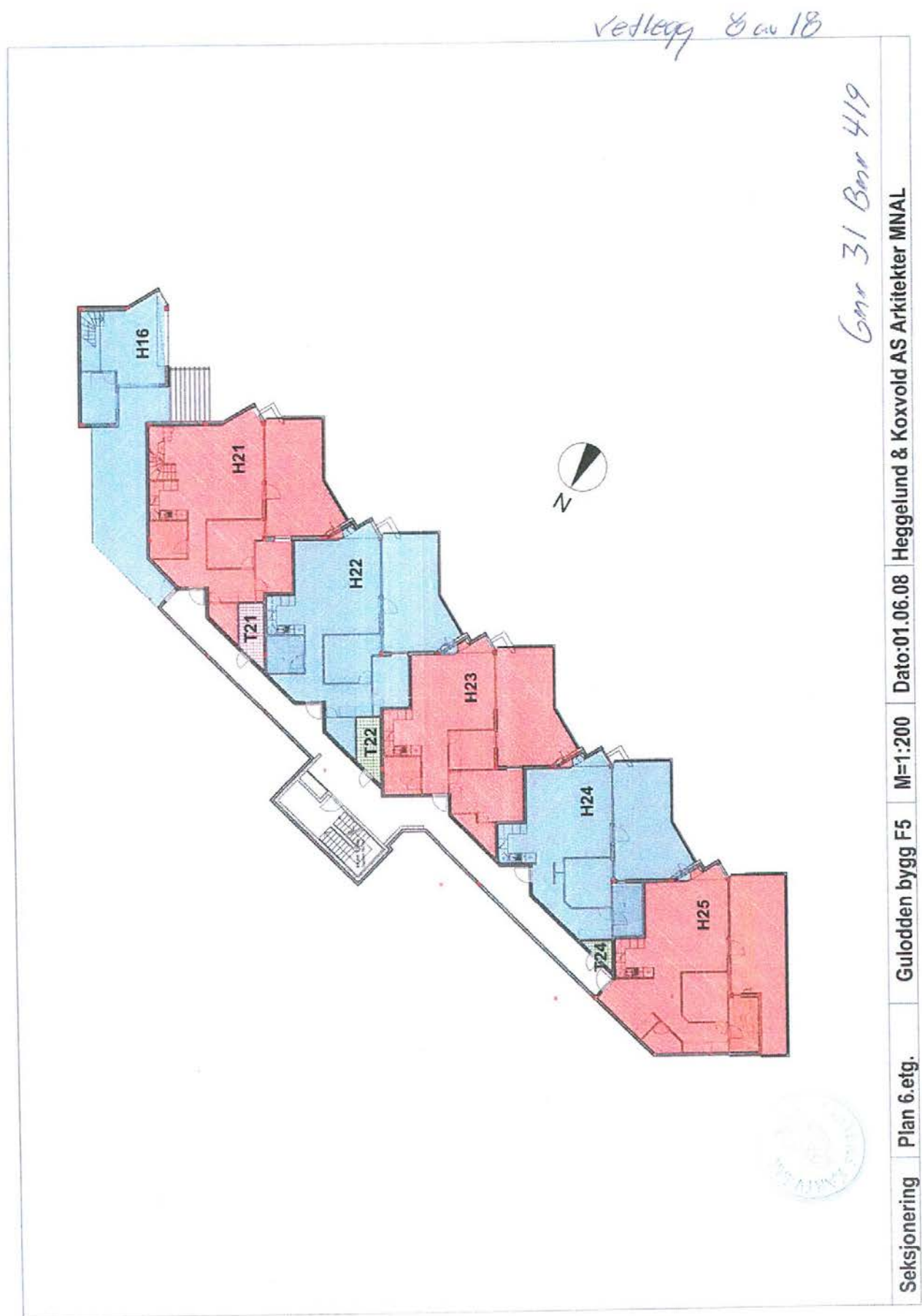


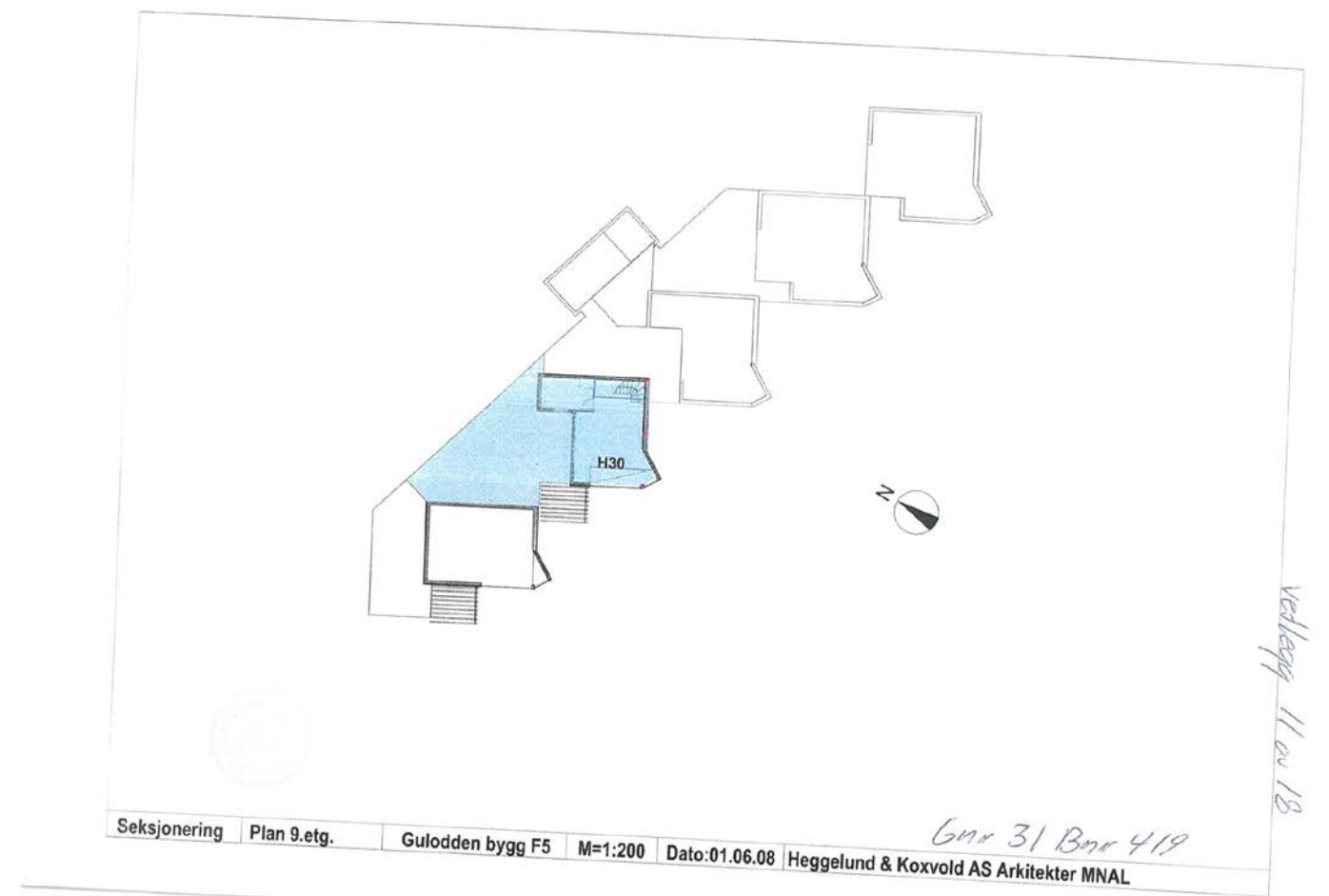
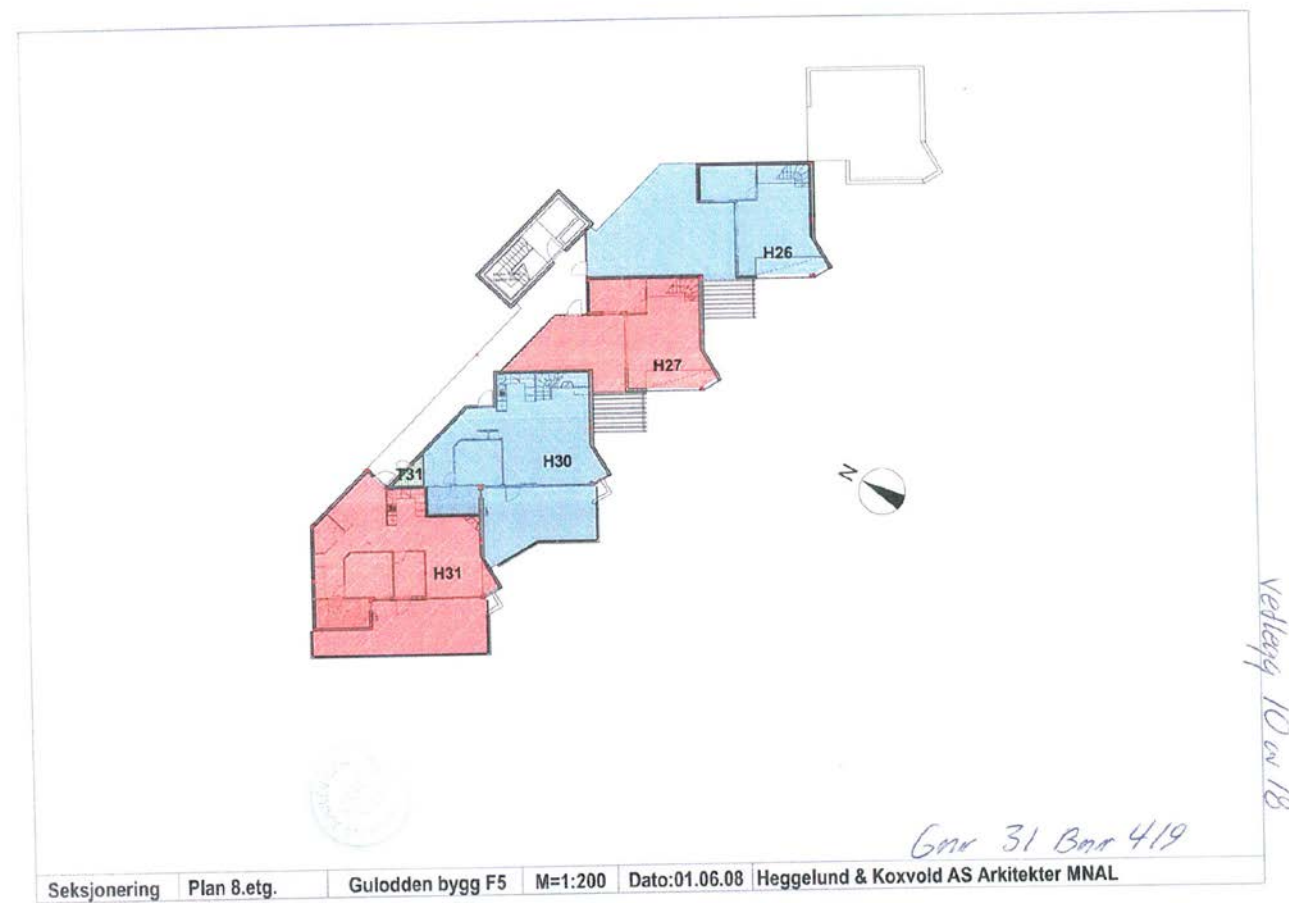
Vedlegg 4 av 18



Vedlegg 5 av 18







Vedtekter for Lagunen Boligsameie

Gnr 31 Bnr 419 – Org.nr 993 736 368

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

§ 1

Navn, opprettelse og formål

Antall seksjoner i sameiet er 31 stk.

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

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

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

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

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

§ 3

Bygningsmessigg arbeider

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

Styret har myndighet til å godkjenne følgende former for solskjerming:

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

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

Ingen bygningsmessigg endring skal påbegynnes uten at følgende er oppfylt:

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

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

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

§ 4

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene dekker kostnadene for en båtplass pr leilighet, se egen paragraf om båtplass.

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

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

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

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

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

Lagunens andel av disse kostnadene er derfor 31/83.

Pålagt vedlikehold og ettersyn av gassanlegget organiseres av sameiet og er også en del av fellesutgiftene. I den anledning vil den vi leier inn til å utføre jobben trenge tilgang til samtligg leiligheter. Alle må sørge for at det er adgang til terrassene via dør, ellers må servicefolk klatre ut gjennom et vindu. Alle ekstra kostnader som følge av manglende tilgang til anlegget skal belastes den enkeltes leilighet. For å holde prisen nede kan det ikke tas hensyn til individuelle ønsker om tidspunkt for service på gassanlegget. Sameiet kan også trenge tilgang til alle leiligheter i forbindelse med annet ettersyn eller reparasjon av bygningsmasse, brannanlegg etc. som måtte falle innenfor sameiets ansvar.

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

§ 5 Båtplass

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

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

§ 6 Vedlikehold

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også å forebygge skader. Eieren må sørge for frostsikring og stenging av hovedkran, ref forsikringsvilkårene:
«Hovedstoppekran i fritidsbolig stenges og rørledning avlastes ved at tappekraner åpnes når bygningen forlates for mer enn tre døgn. Instruks om dette skal settes opp lett synlig i fritidsboligen.»

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

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

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

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

Herunder kan f.eks. nevnes:

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

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

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

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

§ 7 Utleie av leilighet

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

88

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

29

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

[illegible]

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

§ 10

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

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

§ 11

§ 12

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

§ 13

§ 14

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

§ 15

97

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

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

§ 16
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

§ 17
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 18
Møteledelse og innkalling

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

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

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

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

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

§ 19
Om sameiermøtet

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

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

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

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

§ 20
Revisjon og regnskap

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

§ 21
Forretningsfører

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

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

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

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

§ 22
Mislighold

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

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

§ 23 Fravikelse

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

§ 24 Endringer i vedtektene

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

§ 25 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 26 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler for Lagunen Boligsameie. VEDTATT SAMEIERMØTE 09.04.2018

§ 1. Ro i leiligheten.

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

§ 2. Avfall.

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

§ 3. Verandaer.

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

§ 4. Dyrehold.

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

§ 5. Mating av fugler og dyr.

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

§ 6. Fellesareal og grøntanlegg.

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

§ 7. Feil og mangler ved fellesareal.

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

§ 8. Låsing av ytterdør og garasje.

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

§ 9. Utflytting.

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

§ 10. Skadeansvar.

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

§ 11. Brudd på husordensreglene.

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

§ 12. Utleie / overlating av bruk.

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

§ 13. Gyldighet og anvendelse.

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

§ 14. Endringer.

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Lagunen Boligsameie avholdes 21.08.2021.

Sted: På plenen utenfor inngangen til Lagunen.

(Ved dårlig vær flyttes møte inn i garasjen).

Kl 12.00: Før det ekstraordinære årsmøtet vil det være et beboermøte med følgende agenda:

- Utført vedlikehold i 2021
- Plan for videre vedlikehold kommende 12 mnd'er
- Tilbakemelding vedr sølv-/ skjeggkre
- Eventuelt

Kl 12:45: Ekstraordinært årsmøte

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

- A) Mistillitsforslag på medlemmene i styret.
Det har kommet mistillitsforslag på medlemmer i styret som følger under.

Kragerø 09.08.2020

I styret for Lagunen Boligsameie

Erling Magnus Haslerud /s/

Robert Johansen /s/

Nåværende styre har ingen styreleder etter at Arthur Nordlie trakk seg fra vervet 04.08.21

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Vedrørende mistillit fra Dag Arvnes datert 21.07.21 mot to styremedlemmer (R. Johansen / E. Haslerud) i Lagunen BS.

Med referanse til nevnte mistillitsforslag (gjengitt under i sin helhet som «alternativ 2») kommer vi med dette formelt tilbake til saken:

Den første saken det referes til gjelder samarbeidsformen i det foregående styret samt samarbeidsformen i dagens styre. I Februar / Mars 2021 ble dette alvorlig diskutert i foregående styre med leder. Dialogen ble igangsatt av annet styremedlem som rådførte seg med tidligere leder. OBOS ble også involvert. Robert Johansen stoppet dialogen, for å ha fokus på pågående vedlikeholdsarbeider. Dette var kritisk arbeid for å stoppe vannlekkasjer inn til flere leiligheter. Styrearbeidet fungerte godt mellom de to styremedlemmene og eksterne aktører, men var tidvis vanskelig når leder var involvert. Dette resulterte etterhvert i flere diskusjoner som opplevdes som forsinkende for arbeidsprosessen.

Det siste valgte styret «arvet» disse problemene, som øket i omfang. OBOS og tidligere styremedlem ble tatt med på råd, noe som resulterte i forslag til leder om å trekke seg. Samarbeidet i resten av styret fungerer fremdeles meget godt.

Deretter lages det en sak rundt hvor mange kontaktpersoner heisleverandør Schindler skal ha i Lagunen BS. Iht styremøte fikk R. Johansen i oppdrag å snakke med Schindler, og nødvendig informasjon ble overlevert fra leder slik at Johansen kunne kontakte Schindler. Dette ble gjort og Schindler ønsket 2-3 kontaktpersoner. Etter samtaler med Haslerud (som allerede er slik kontakt for Schindler andre steder) ble Johansen / Haslerud innmeldt slik at sikkerheten var ivaretatt - i påvente av nytt styremøte for videre diskusjon. Dette møte ble avlyst, men når leders reaksjon ble kjent og dette ble en «offentlig sak», så oppfordret Johansen styrets leder om selv å melde seg som kontaktperson. Han hadde allerede nødvendig informasjon iom at Schindler opprinnelig kontaktet ham. Om leder i ettertid har registrert seg som kontaktperson vites ikke.

Den andre saken i mistillitsforslaget fremsettes som «endringer på sameiets eiendom». Dette gjelder å mure en halvsirkel med steiner rundt vårt felles Tuja-bed på plenen. Det påstås at E. Haslerud er inhabil iht eierseksjonsloven § 59 som omhandler inhabilitet:

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

Saken har vært diskutert både med OBOS og USBL, som begge konkluderer med at Haslerud er habil da han hverken har fremtredende personlig eller økonomisk interesse i nevnte Tuja-bed.

For øvrig kan det bekreftes at styremedlem Johansen i sitt første styreår godkjente bygging av steinrekken rundt Tujaplantene. Haslerud ble først informert om arbeidet etter siste årsmøte – arbeidet var da godt i gang. Saken ble også positivt diskutert med andre beboere – men har i ettertid fått så mye negativ oppmerksomhet at nåværende styre har besluttet å fjerne steinene – dette arbeidet er nå fullført.

Vi finner det underlig at grunnlaget for mistillitsforslaget synes å være basert på synspunktene til kun en person i styret (Arthur Nordlie), samt andre som har stått på sidelinjen *utenfor* styret. Motparten har ikke på noe tidspunkt blitt formelt kontaktet for å belyse situasjonen i styret eller de to sakene som har utløst mistilliten.

Johansen og Haslerud kan ikke se at disse to sakene på noen måte skulle resultere i at vi skulle trekke oss fra det styrearbeidet vi er valgt til å utføre av årsmøte i Lagunen BS. Vi har begge en genuin interesse av å fullføre påbegynt utvendig vedlikeholdsarbeid primært av fasaden, slik at en kan stanse en rekke utvendige lekkasjer samt utføre tidligere utsatt vedlikehold.

Avslutningsvis oppsummerer vi følgende punkter som har bidratt til at samarbeidet med Arthur Nordlie som styrets leder opplevdes utfordrende:

- Distribusjon av styreinformasjon til tross for at han selv har pålagt styret å ikke distribuere slik informasjon utenfor styret.
- Brudd på GDPR, bl.a. med distribusjon av negativ og privat Lagune informasjon til tidligere og løpende kontakter i Kragerø og omegn.
- Vanskelig og uforutsigbar lederstil, med stort behov for selv å ta beslutninger uavhengig av andre medlemmers innspill i styremøtene.
- Leverandørkonflikter – som også har resultert i kompliserte dialoger med underleverandører.

Det kan også nevnes at han har vært passiv og ikke deltagende som Lagunens representant i Synken båtforening.

Arthur Nordlie har som kjent (for andre gang) trukket seg som styrets leder.

I om at vi, Johansen og Haslerud, ønsker å fortsette vårt styrearbeid, så fremmer vi et alternativt styre, med basis i valgt vararepresentant Astrid Kristoffersen.

Alternativ 1:

Vi foreslår derfor at følgende styre får tillitt på det ekstraordinære årsmøte 21. august 2021:

- Astrid Kristoffersen (rykker opp fra vararepresentant til leder, velges frem til 2023).
- Robert Johansen fortsetter sin periode (til 2022).
- Erling Haslerud forsetter sin periode (til 2023).
- Stig Flaata velges som ny vararepresentant (til 2022).
- Per Linge forsetter som valgt vararepresentant (til 2022, men har ikke svart på forespørsel).

Arbeidsplan, dette styret ønsker å fokusere på følgende forhold:

- Bedre beboer-relasjoner, med fokus på trivsel og bofelleskap.
- Fortsette arbeid med pågående vedlikehold av utvendig fasade og fortsatt prioritere lekkasjeproblematikk.
- Fortsatt vurdere behov for sanering av «sølv/skjeggkre».
- Redusere driftskostnadene, med mål om å avslutte ekstrainnbetaling til vedlikeholdsfond, som dermed gir beboerne en lavere månedlige utgift. Denne er i dag ganske høy.

Det er en kjent sak at blokken vår har mye dårlig blikkenslagerarbeid. Dette kombinert med flere år med utsatt vedlikehold og kjente lekkasjer, så mener vi det er viktig at den pågående vedlikeholdsprosessen forsetter – samt at relasjonen til våre (lokale) leverandører styrkes.

Iht til innspill fra beboer bekrefter vi at flertallet i dagens styre, på styremøte 02.08.21, konkluderte med at vi opprettholder at kommende ekstraordinære årsmøte avholdes fysisk på plenen utenfor Lagunen (alternativt i garasjen om dårlig vær) lørdag 21.08.2021 kl. 12:00. (Det er kommet innspill om digitalt årsmøte, men iht lov om eierseksjoner, §41 og §42, er det styret, eller minst 10% av seksjonseierne, som bestemmer om møtet skal være fysisk.)

Vi oppfordrer til at vi alle fokuserer på smittevern i forhold til FHI's regler og selv bringer med en stol for å sitte på. Av samme grunn oppfordrer vi til at det kommer kun en person fra hver boenhet. De som ikke selv kan delta på møte, kan iht vedtektene utnevne en fullmektig til å stemme i sitt sted. Ta gjerne kontakt om hjelp til dette. Iht oppfordring blir selve valget utført skriftlig.

Vi finner det også riktig, på årsmøte den 21/8, å forklare hvor langt vedlikeholdsprosessen er kommet (mao hva som ble utført i våres), samt hva som gjenstår av «kritisk arbeid».

Møte avsluttes med en «eventuelt» post, slik at det er mulig å komme med innspill / dele tanker om hvordan vi sammen kan få Lagunen til å fremstå som et endre bedre feriested!

Godt valg!

Med vennlig hilsen

Robert Johansen / Erling Haslerud

#

Alternativ 2:

Fra: arvnes@online.no <arvnes@online.no>

Sendt: onsdag 21. juli 2021 12:27

Til: lagunen@styrommet.no; Morten Hansen <morten.hansen@obos.no>

Kopi: jac@mailbin.net; mlinge@outlook.com; Kirkeby, Laila Nilsen <laila-nilsen.kirkeby@skanska.no>

Emne: Krav om ekstraordinært årsmøte i Lagunen BS med forslag om mistillit mot to styremedlemmer

Bakgrunn for vårt krav om ekstraordinært årsmøte i Lagunen BS med forslag om mistillit mot to styremedlemmer

Samarbeidet i det sittende styret fungerer åpenbart ikke slik det bør gjøre til beste for sameiet.

Vi mener at det hadde vært ryddigst hvis hele styret hadde stilt sine plasser til disposisjon, men det var bare styrets leder Arthur Nordlie som ville gjøre det.

Bakgrunnen for dette mistillitsforslaget mot de to andre styremedlemmene er basert på hendelser etter at siste ordinære årsmøte ble avsluttet 04.06.2021.

I det åpne brevet som styremedlem Robert Johansen sendte ut 13.07.2021 skrev han følgende:

"På det nye styrets første møte 15.6.21 henstilte jeg A.W.N om å trekke seg på bakgrunn av samarbeidsformen i foregående periode."

Problemer i forrige styreperiode skulle vært tatt opp tidligere, og senest på siste ordinære årsmøte. Det er svært spesielt at et styremedlem ber styreleder om å trekke seg på bakgrunn av hendelser i forrige styreperiode, og enda mer spesielt at det skjer mindre enn to uker etter et årsmøte. Det gjør ikke saken bedre at det 21.06.2021 sendes ut mail til ekstern partner der de to styremedlemmene oppgis som kontaktpersoner og det i tillegg opplyses om at det i nærmeste fremtid vil bli klarert hvem som vil bli den tredje kontaktpersonen. Styreleder er valgt direkte av årsmøtet som er sameiets øverste organ, det er ikke akseptabelt at styreleder forbigås.

Leieboeren til styremedlem Erling Haslerud har på eget initiativ, uten klarering fra styret, gjort endringer på sameiets eiendom. Vi anser det som en selvfølge at eieren av en leilighet er inhabil i saker som gjelder hans leieboer. Sameiet må kunne ha tillit til at saker behandles uhildet i styret, dette er et viktig prinsipp som er uavhengig av om saken det gjelder er stor eller liten. Det er foruroligende at to styremedlemmer ikke ser ut til å ha et ryddig forhold til inhabilitet.

Styreleder Arthur Nordlies konklusjon var at det ikke var mulig å fungere under rådende forhold, og han var som nevnt enig med forslagsstillerne i at det var en god løsning at hele styret skulle gå av. Et forslag til nytt styre ble fremsatt med Astrid Kristoffersen som ny styreleder, men hun trakk seg i ettertid.

De to andre som var foreslått som nye styremedlemmer, Gorm Gudim og Alfhild Krokan, er fortsatt villige til å gå inn i styret på tross for at det opprinnelige forslaget ble irrelevant da Astrid Kristoffersen trakk seg.

På denne bakgrunn foreslår vi at Arthur Nordlie blir sittende som styreleder og at årsmøtet vedtar følgende:

1. Mistillit mot styremedlemmene Robert Johansen og Erling Haslerud, som dermed skal tre ut av styret.
2. Gorm Gudim (Leil. 303) og Alfhild Krokan (Leil. 503) velges inn i styret for 2 år, dvs frem til ordinært årsmøte avholdes våren 2023.

På grunn av den spesielle situasjonen vi er i for tiden med tanke på Covid 19, og for å sikre at alle skal få mulighet til å stemme og til å komme med sin mening, ønsker vi at møtet avholdes digitalt.

Følgende seksjonseiere står bak kravet om ekstraordinært årsmøte:

Dag Arvnes (Leil. 204)
Børge Jacobsen (Leil. 604)
Laila Kirkeby (Leil. 504)
Per Linge (Leil. 505)

Med vennlig hilsen Dag Arvnes

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Lagunen Boligsameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til «møtelokalet».

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Lagunen Boligsameie

.....

Eiers signatur

.....

(Dato)

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lagunen Sameie
avholdes 28.Mai 2023 kl. 16 på Bærø.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) Godkjenning av oppdatert FDV plan. Se vedlegg.

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Styret. Endring av vedtekter for å samordne med Hyttesameie og Gulodden rundt fordeling av kostnader for fellesområdene.
Styret foreslår å harmonisere ordlyd i de 3 sameiene rundt vedlikeholdskostnader.
Følgende ordlyd finnes i Gulodden hyttesameie og Gulodden leilighets-sameie:
"På Gulodden leilighets-sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden og allmennheten forøvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til friluftsløven. Dersom det oppføres et eierseksjons-sameie på gnr 31 bnr 419, skal sameier i dette sameiet også ha bruksrett".
Forslag: Legge til paragraf i Lagunens vedtekter om Fellesområder med følgende avsnitt:
«På Gulodden leilighets-sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden og Lagunen og allmennheten forøvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til friluftsløven».
- B) Forslag fra Styret: Enringer av vedtekter for å samordne med Hyttesameie og Gulodden rundt fordeling av kostnader for fellesområdene. Gulodden hyttesameie og Gulodden leilighets-sameie har følgende ordlyd: "Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfalls plass og gangstier, jmf. paragraf 3, deles med en halvpart hver på sameiet og Leilighets-sameiet Gulodden. Dersom det blir oppført et eierseksjons-sameie på gnr 31 bnr 419, skal kostnadene deles med 1/3 på hver av sameiene fra det tidspunktet innflytning har funnet sted. Sameiets kostnad til felles lekeplass, avfalls plass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken." Forslag: Lagunen tar inn i sine vedtekter under §4 Fellesutgifter: Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfalls plass og gangstier, jmf. avsnitt om fellesområder, deles med 1/3 på hver på sameiene. Sameiets kostnad til felles

lekeplass, avfalls plass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken."

Lagunen tar inn i sine vedtekter under ny paragraf for Fellesområder:

«På Gulodden hytte-sameiets eiendom er det felles lekeplass, avfallsanlegg og gangstier som også sameiere i Leilighetssameiet Gulodden og Lagunen har bruksrett til. I tillegg har allmennheten rett til å benytte gangstiene på Gulodden hyttesameiets eiendom. Se vedlegg 1»

Merk at opprinnelig plass for avfall (se merket SØPPEL, vedlegg 1) ikke lenger er samme lokasjon som i dag brukes til avfallsplass.

- C) Forslag fra Styret: Endring i vedtektene rundt brannsikring. Forslag til nye vedtekter under §6 Vedlikehold: «For å sikre gode rømningsveier og god adkomst for brannslukning skal fellesområder ikke brukes til oppbevaring av utstyr. Dette inkluderer (men ikke begrenset til) sko, lykter, blomster, bord, grill, søppel. Sameiet vil godta dørmatte som eneste utstyr på gulvet. Veggpryd kan avtales med beboere i gangen».
- D) Forslag fra Styret: Endringer i vedtektene under §3 Bygningsmessige arbeider. Endring i siste avsnitt: ~~Det ulovlig oppførte påbygget til leilighet 703 kan bli stående. Dette er et unntakstilfelle på grunn av omstendighetene der første eier satte opp påbygget uten å søke for så å selge leiligheten videre uten å gjøre ny eier oppmerksom på at det var gjort endringer i forhold til opprinnelig bygningsmasse. Dette skaper IKKE presedens, det vil si ingen flere påbygg kan godkjennes, ref formuleringen i starten av denne paragrafen. Det er hentet inn en juridisk betraktning som sier at det ikke er en urimelig forskjellsbehandling å nekte nye påbygg. I ettertid godkjent påbygg i leilighet 703 faktureres ekstra husleie iht. utbygd areal (samme kvm pris som resten av leiligheten).~~
- E) Forslag fra Styret: Endring av vedtektene under §16 Sameiermøtet. Dagens tekst henviser til at ordinært sameiemøte skal holdes innen utgangen av April. Loven har endret dette til å holde det til utgangen av Juni. Forslag til å reflektere dette i Lagunens vedtekter.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år. Astrid Rusås Kristoffersen stiller til gjenvalg for 2 nye år som styreleder.
- B) Ingen styremedlemmer er på valg i år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
- D) Valg av Valgkomite.

Oslo, 19.5.2023
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Kristoffersen	Haskollbakken 15
Styremedlem	Erling Magnus Haslerud	Kilgata 5 B
Styremedlem	Robert Johansen	Ulvøveien 39 A
Varamedlem	Flaata Eiendom AS	Svaddevegen 125
Varamedlem	Kai Tommy Rød	Bomhøvet 5

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Lagunen Boligsameie

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

Gårds- og bruksnummer:
31 419

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

Lagunen Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har holdt 6 styremøter i 2022. De største sakene på styremøtene har vært:

1. Nøkkel oversikt.

Vi har etablert digital nøkkel for Lagunen for å unngå å spre nøkler til underleverandører, og dermed ha bedre kontroll på tilgang til bygget.

2. Samarbeid med Gulodden sameie og hyttesameie.

Det har vært avholdt to fellesmøter, der bl.a. deling av utgifter på fellesområder har vært diskutert. Gulodden og hyttesameie har lik ordlyd i sine vedtekter rundt deling av utgifter på fellesområdene:
"På sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden og allmennheten forøvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til friluftsløven. Dersom det oppføres et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal sameier i dette sameiet også ha bruksrett".
Noen fellesområder skal deles kost på (se under), men dette innebærer ikke stranden-ref paragraf 15, 4dje avsnitt:
"Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfalls plass og gangstier, jmf paragraf 3, deles med en halvpart hver på sameiet og Leilighetsameiet Gulodden. Dersom det blir oppført et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal kostnadene deles med 1/3 på hver av sameiene fra det tidspunktet innflytning har funnet sted. Sameiets kostnad til felles lekeplass, avfalls plass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken."
Styrets forståelse her er at Lagunen ikke har ansvar for kostnader til stranden, men har ansvar for 1/3 av kostnadene til felles lekeplass, avfalls plass og gangstier i følge vedtektene til hyttesameiet og Bærøkjerringa 47.

Styret mener at det er grunn til å tro at felles ordlyd i vedtektene til hyttesameiet og Bærøkjerringa 47 var ment å omfatte Lagunen. Det er ukjent for styret hvorfor disse vedtektene ikke ble videreført hos Lagunen, men mener det er grunn til å tro at årsaken er knyttet til diskontinuitet grunnet konkurs i byggeperioden.

Dette er bakgrunnen til at Lagunens styre legger frem vedtekstendringsforslag for å samkjøre vedtektene med de andre sameiene. Dette vil bedre samarbeidet på øya, og gi forutsigbare forpliktelser.

Med bakgrunn i dette, har styret bidratt med kr. 31.250 for utbedringen av stien ned mot stranden.

Videre er det avklart en frekvens på utsetting / vinterklargjøring av badeflåten. Lagunen er nå ferdig med sin 2 års periode.

3. Heis utbedring.

Belte på heisen har 15 års grense. Dette koster ca kr 120 kNOK. Iht pålegg skal Schindler skifte beltene i 2024. Vi har da fått 1 års utsettelse fra Schindler.

4. Service avtale med Alarmselskap.

Vi har hatt en service avtale med Alarm1 inntil 2022. De har gjort sjekk i bygget: Røyk trigger sensorene/instrumentene og klokke går i bygget.

Brannjør som er posisjonert i 1.etg rett før heisen, når man entrer bygget, skal være lukket ved brann. Vi ønsket å få en magnetkontakt som kobles til alarmen. Styret har strevet med å få tilstrekkelig oppmerksomhet fra Alarm1 etter flere oppfølgninger. Vi har derfor kansellert avtalen, og er i gang med å etablere avtale med Elektro4 isteden. Elektro4 har gjort en befaring påsken 2023, og vil gi Lagunen anbefalinger for videre arbeid rundt alarm, men vi må forvente utskiftninger da dagens lydalarm ikke høres inne i leilighetene. Formell og godkjent brannrapport for bygget er nå fremskaffet. Dagens alarmanlegg møter ikke kravene i rapporten og er derfor anbefalt byttet ut. Styret jobber med denne problemstillingen og ønsker å oppdatere beboerne på årsmøte.

5. El-bil anlegg

Vi har etablert et el-bil anlegg som beboere kan kjøpe seg inn i. Deltagere belastes etter bruk etter prinsippet «selvkost».

6. Etablering av ny vaskeavtale.

Ny vaskeavtale ble etablert med Kragerø Fritidsservice AS i 2022.

7. HMS runde

Styret har utført en HMS runde. Det ble identifisert at flere dører til gangene ikke hadde lukke-fjær. Disse er utbedret.

Lys-stoffrør over heisen i 8.etg: Dette er ment til hjelp for Schindler (heimontører) ved vedlikeholdsarbeid. Vi skal aldri bruke denne.

Noen lamper i ganger virket ikke. Ganger der flest lamper ikke virket er ordnet. Dette ordnes etter behov, men tilstanden på de gamle lampene er slik at alle bør skiftes innen relativt kort tid. Nye LED lamper ser like ut.

Elektrisk skap hadde feilmærket utelys. Dette er ordnet.

I Garasjen går lyset ved nedbør og fukt. Vi trenger ny kabling og nye lamper. Dette arbeidet er under planlegging.

8. Status Kragerø elektriske.

Lagunen har etablert en service avtale med Kragerø Elektriske AS. Som en del av denne avtalen ble det etter dagnadsuken høsten 2022 utført en HMS runde av Kragerø Elektriske. Det ble avdekket en del mangler og de mest graverende ble rettet som et strakstiltak, iht. avtale med styret.

Vi har fremdeles et problem med kortslutning ved fuktig vær av lyset i garasjen. Det er utarbeidet en plan for å legge om kabling og skifte armaturer.

Armaturene i korridorene må også skiftes pga. elde. 2 etasjer er utbedret, de andre tas fortløpende avhengig av vår økonomi.

9. Utbedringsarbeid

Status utbedringsarbeid 2022: Vi hadde i år to vedlikeholdsuken, etter at uke to var avsluttet har vi i hovedsak «friskmeldt» bygget mtp lekkasjeproblematikk, maling av vinduer etc. Det gjenstår noe arbeid som krevet ny planlegging og utføres sen vår 2023 (veranda lekkasje / rekkverks utbedring).

Planlagt videre utbedringsarbeid 2023/2024: Det planlegges med kun en vedlikeholds uke pr år i denne perioden. For 2023 er arbeidet planlagt til uke 23.

10.Dugnad

Dugnad avholdes årlig i pinsen. Dette ble også gjort i 2022. Garasjen ble malt.

Inngangspartiet ble malt, og dekorert.

Ellers ble det utført vanlig vedlikeholdsarbeid: Fylling av hull i veien, lusing i oppkjørsel, lusing på plen, erstattet en busk, etc.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap), som dekkes av oppsparte midler. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak gass og el-bil inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med vedlikehold bygg (2 arbeidsuker), el-inspeksjon / oppgradering og gass-revisjon.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -36.885.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer reduserte vedlikeholdsutgifter iht. plan.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 487.000,- til fortsatt vedlikehold iht. plan, dramatisk redusert i forhold til 2021 og 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023 samt at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på redusert skadehistorikk og øket vedlikeholds fokus i Lagunen Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lagunen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lagunen Boligsameie.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2022 - Resultatregnskap 2022 - 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 05E5D-ZVD55-KIBX7-XS8VX-1Q83Q-LMQLL

РЕПНЗО

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 12:59:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 05E5D-ZVD55-KIBX7-XS8NX-1QB3Q-LMQLL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokumentet. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekræfter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	869 616	869 616	870 000	870 000
Andre inntekter	3	103 537	80 422	25 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		973 153	950 038	895 000	1 000 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 106	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 941	-8 065	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 035	-57 414	-58 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-990	-839	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-754 692	-1 016 355	-401 044	-487 000
Forsikringer		-143 393	-124 620	-143 000	-150 000
Energi/fyring	9	-121 057	-83 659	-90 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-128 109	-87 619	-70 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 250 323	-1 418 506	-817 044	-985 000
DRIFTSRESULTAT		-277 170	-468 469	77 956	15 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 341	13 286	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 341	13 286	0	0
ÅRSRESULTAT		-255 829	-455 183	77 956	15 000

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-218 944	-455 183
Udekket tap	-36 885	0

LAGUNEN BOLIGSAMEIE			
ORG.NR. 993 736 368, KUNDENR. 5932			
BALANSE			
	Note	2022	2021
EIEDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 493	4 733
Kundefordringer		187	0
Driftskonto OBOS-banken		53 862	410 559
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74	0
Sparekonto OBOS-banken		82	81
SUM OMLØPSMIDLER		58 698	415 373
SUM EIEDELER		58 698	415 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-36 885	218 944
SUM EGENKAPITAL		-36 885	218 944
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 515	9 306
Leverandørgjeld		83 973	185 606
Skyldige offentlige avgifter	13	95	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 583	196 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 698	415 373
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Kragerø, 03.04.2023,			
Styret i Lagunen Boligsameie			
Astrid Kristoffersen	Erling Magnus Haslerud	Robert Johansen	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIEDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	737 484
Vedlikeholdskapital	132 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	869 616

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturert for gass	33 907
Regnskapskorrigeringer	20
Nettinnbetalinger	69 610
SUM ANDRE INNTEKTER	103 537

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-150
Arbeidsgiveravgift	-4 956
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 106

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 941.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
SUM KONSULENTHONORAR	-990

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-474 412
Drift/vedlikehold elektro	-131 353
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 033
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 244
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 249
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 979
Kostnader dugnader	-12 123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-754 692

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-87 464
Andre fyringskostnader, gass	-33 593
SUM ENERGI / FYRING	-121 057

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-50 300
Andre fremmede tjenester	-18 241
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-1 054
Bilgodtgjørelse	-1 380
Kontingenter	-47 275
Bank- og kortgebyr	-2 859
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 109

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av drifts/ sparekonto i OBOS-banken	212
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	98
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 031
SUM FINANSINNTEKTER	21 341

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-74
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-95

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79959471. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Tilstandsvurdering Lagunen

Lagunen Boligsameie
G.nr.: 31 / B.nr.: 419

Org.nr.: 993 736 368

TILSTANDSVURDERING MED
VEDLIKEHOLDSPLAN (Ver.3)

Basert på HUSBANKENS TRINN 1 RAPPORT

Utarbeidet av:
EH – 01.05.2023
Revidert: A.K.



Tilstandsvurdering Lagunen

Innhold

2 INNLEDNING..... 3

3 SAMMENDRAG 3

 VVS 4

 Elektro 4

 Brannsikkerhet 4

4 RAPPORTERING 5

 I Akutt..... 5

 II Vedlikehold 5

 III Modernisering..... 6

5 KOSTNADER 6

6 BESKRIVELSE, TILSTAND OG ANBEFALTE TILTAK 7

7 BRANNSIKRING 15

 Generelt 15

 Styrets ansvar for internkontroll 15

 Forebyggende brannvern 16

 Branninstruks..... 16

 Røykvarsler..... 16

 Krav om slukkeutstyr i boenhetene 16

 Kontroll av slukkeutstyr 16

 Brannskiller..... 17

 Vurdering (bygg/VVS/elektro) 17

8 SIKKERHET..... 17

 Elektro 17

9 MILJØ 18

 Inneklima – termiske forhold..... 18

 Avfallshåndtering 18

10 FORHOLD TIL OFFENTLIG MYNDIGHET..... 18

11 DOKUMENTASJON 18

12 UNIVERSELL UTFORMING..... 19

 Stigninger/nivåforskjeller 19

 Kontrast 19

 Brekke, høyde, avstand 19

Tilstandsvurdering Lagunen

2 INNLEDNING

Bærøkjerringa 49 ble bygget i 2008. Utbygger gikk konkurs da bygget nærmet seg ferdigstillelse, noe som ar stilt særlige krav til. Bygget er nå 15 år gammelt og styret har utarbeidet en tilstandsrapport for hele bygget utvendig, samt tilstand i innvendige fellesarealer. Som en konsekvens av tilstandsrapporten har styret igangsatt vedlikeholdsarbeider knyttet til fasaden som i hovedsak avsluttes i 2023. Det inkluderes også en vedlikeholdsplan for kommende 3-5 år.

3 SAMMENDRAG

Bygningsmessig. Hovedinntrykket er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i god teknisk stand. Tidligere rapportert etterslep av vedlikeholdet er i hovedsak nå utbedret. Eierseksjonssameie har utført periodisk vedlikehold av eiendommen og nødvendige oppgraderinger i forbindelse med lekkasjer. Det vil likevel være behov for normalt vedlikehold både utvendig og innvendig i årene fremover.

Byggenes «skallkonstruksjoner» er originale fra byggeåret 2008. Takene har original tekking og vurderes å ha lang restlevetid (kontrollert høsten 2021). I følge de opplysninger vi har pr i dag er det ikke kjente lekkasjer fra takene. *Styret anbefaler at det utføres en kontroll av tak og beslag om 5 år, våren 2027.*

Fasadene, vinduene etc. fremstår i akseptabel stand, med lang restlevetid. Det er konstatert noe råte i treverk/fasade bak fasadeplater – kritisk reparasjon er utført, på resten av fasaden er det utført tilfeldig kontroll (høsten 2022). *Noe rest vedlikehold er planlagt utført våren 2023, som inkluderer å sjekke hvilke aksjoner som bør planlegges utført. Generelt mener styret det vil være behov for noe vedlikehold av fasader i kommende 3 års periode.*

Når det gjelder inngangspartiene/trappeoppgangene så er det ikke foretatt noe vedlikehold av overflater siden bygget var nytt. *Etter styrets vurdering vil det være behov for maling av vegoverflater i oppgangene og korridorene i kommende 5 års periode. Branndører ble vedlikeholdt høsten 2022, grunnet sikkerhet bør disse sjekkes hvert 5te år. Det planlegges montert magnetlås på branndøren i første etg.*

Tilstanden på gulvene og himlingene i fellesarealene, vurderes å være generelt god. Ingen tiltak vurderes nødvendig i kommende 5 års periode, bortsett fra noe maling.

Tilstanden på trappene vurderes som god, med liten slitasje. Ingen tiltak vurdert nødvendig i kommende 5 års periode under forutsetning av at trapper vedlikeholdes regelmessig (driftskostnad)

Tilstandsvurdering Lagunen

VVS

Byggets vann- og avløpsledninger er originale fra byggeåret 2008 og vurderes å være i god stand, med lang restlevetid. Byggene har også sanitæranlegg fra byggeåret, med sanitærutstyr installert på bad/wc og kjøkken. Tilstanden på sanitæranleggene vurderes som tilfredsstillende, med lang restlevetid.

Det er mekanisk ventilasjon fra leilighetene med avtrekksvifte. Etter styrets vurdering fremstår ventilasjonsanlegget i tilfredsstillende stand, med lang restlevetid, men krever jevnlig vedlikehold. Bl.a. bør den enkelte vurdere vedlikehold/utskifting av vifte i leilighetens ventilasjonsanlegg.

Elektro

Styrets hovedinntrykk av de elektrotekniske installasjonene, er at de fremstår å være i tilfredsstillende stand. Anleggene er fra byggeåret 2008. Det bør allikevel nevnes at noe av den elektriske infrastrukturen, spesielt i garasjeanlegget, synes noe tilfeldig lagt opp og bærer noe preg av at flere aktører har utført arbeid her.

Stigeledninger, hovedtalen, underfordelingene og kabelanlegget fremstår alle i god stand, med lang restlevetid. Ut i fra normale levetidsbetraktninger har hovedtale, underfordelinger og stigeledninger en teknisk levetid, ved normal bruk, på ca. 30 år +/- 10 år.

Belysningen i fellesarealene og garasjeanlegget i bygget er fra byggeåret. Etter styrets vurdering fremstår armaturene i korridorene og i garasjen i noe stand. Disse vurderes skiftet til LED-belysning. Dette arbeidet ble startet i 2022.

Lagunen har nå etablert Internkontroll elektro. *I henhold til* Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske fellesanlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav og ble våren 2022 utført Kragerø elektriske.

Brannsikkerhet

Styret har foretatt en brannteknisk tilstandsvurdering av byggene. Vi har kun registrert forhold som ble oppdaget ved HMS befaring av eiendommen. Feil er rettet og nye brannslukningsapparater er kjøpt inn / hengt opp.

Brannsikkerheten i eierseksjonssameie vurderes som tilfredsstillende. Det gjennomføres årlig test av brannvifter. Årets test (2023) skal utføres av Elektro4, som vurderes som ny samarbeidspartner. Styret har igangsatt en brannteknisk tilstandsvurdering, for å få en oversikt over byggenes potensielle branntekniske svakheter. En av svakhetene som er avdekket er et ikke fungerende alarmanlegg. Styret har startet en prosess for å få dette oppgradert / utskiftet (2023)

Gassanlegg

Styret har foretatt en sikkerhetsgjennomgang av gassanlegget. Det ble avdekket manglende vedlikehold iht gitte lovpålagte rammevilkår for gasstank og fellesanlegg. Dette er nå utbedret (2022).

Tilstandsvurdering Lagunen

Det er etablert en service og vedlikeholdsavtale med RSM som dekker årlig kontroll av anlegg i leilighetene, revisjon av tank iht NS-EN 12817, samt service / revisjon av boligassanlegget fra tank til forbrukssted iht DSBs Temaveiledning § 9, punkt 6. Det skal utføres tankrevisjon i 2025.

Heis

Lagunen har en vedlikeholdsavtale med heisleverandør Schindler. I 2024 skal det utføres skifte av belter, estimert kostnad 120.000, -

4 RAPPORTERING

Styret har en vedlikeholdsplan for bygget (Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan). Planen skal benyttes i forbindelse med planlegging, budsjettering og gjennomføring av vedlikeholdsarbeider de neste 10 år.

Vurderingen omfatter bygningsmessige forhold som yttertak, fasader og vinduer/dører og innvendige fellesarealer, samt de tekniske fellesinstallasjonene (VVS/EL).

En tilstandsvurdering etter trinn 1 normen, er en generell, overordnet vurdering som skal redegjøre for de viktigste tekniske, funksjonelle og miljømessige forhold, og behov for utbedringer og endringer i årene som kommer. Vurderingen omfatter bygningsmessige og tekniske anlegg tilknyttet bygningene. Tilstandsvurderingen skal omfatte fellesarealer og fellesdeler av bygningene. Leilighetene omfattes ikke av rapporten.

Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av representanter fra styret og andre beboere. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt både skriftlig og muntlig, og som iht. avtale ikke er kontrollert, er korrekte.

Det er ikke foretatt rivning eller åpning av konstruksjoner (bortsett fra i fasaden). Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil og mangler. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg for VVS- og elektroanlegg er funksjonstestet.

Aktuelle tiltak som er funnet for de enkelte fag, og ved dokumentasjonen, er angitt i vedlagte registreringsskjemaer. I den grad det lar seg gjøre er forslag til tiltak vurdert over en tidsperiode på inntil 10 år frem i tid. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

- I

Akutt
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare. 0-1 år.
- II

Vedlikehold
Vedlikehold som foretas for å opprettholde bygningens funksjonsnivå. Vedlikehold er inndelt i tre underkategorier avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt. Disse er oppdelt i intervaller, hhv. 0 – 1, 2-5 år og 6-10 år.

Tilstandsvurdering Lagunen

- III

Modernisering

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens bygge norm / offentlige forskrifter.

5 KOSTNADER

Kostnadene for gjennomføring av de forskjellige tiltakene vil fremkomme i budsjettene for den perioden tiltakene er planlagt gjennomført. Styret har allikevel gjort noen estimater over kostnadene knyttet til det enkelte tiltak for perioden sommer 2023 – høst 2024.

Kostnadene er å betrakte som budsjettsummer. Omfanget av tiltak er anslått i hvert enkelt tilfelle, og baserer seg på grove mengdeoverslag. Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Akutt	Vedlikehold	Modernisering	Totalt
Bygningsmessig	0	150.000	0	150.000
VVS installasjoner	0	0	0	0
Elkraft, Tele/aut., m.m.	0	50.000	0	50.000
Heis	0	120.000	0	120.000
Brann	0	30.000	0	30.000
SUM kr.	0	350.000	0	350.000
Herav i 2024 kr.				120.000

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er inkludert.
- Kun noen pristilbud på arbeidene er innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Tilstandsvurdering Lagunen

6 BESKRIVELSE, TILSTAND OG ANBEFALTE TILTAK

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler, deres tilstand slik de fremstod ved befaringen og styrets forslag til tiltak.

		Kortfattet beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak.
2 Bygning		
21	Grunn og fundamenter	Beskrivelse Styret har ikke gjort særskilte undersøkelser vedrørende grunnforholdene for bygningen, kun en visuell sjekk. Det er betonggulv på grunn i kjeller/garasjeetasjen. Tilstand Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i byggenes grunn eller fundamenter. Det er original drenering rundt byggene. Ut i fra normale levetidsbetraktninger har dreneringen en levetid på ca. 50 år +/- 10 år. Dvs. at dreneringen har lang restlevetid. Ett svakt punkt er funnet i trappenedgangs rommet til garasje (vindeltrapp). Når det gjelder vedlikehold av drensledninger i grunnen, så kan det eventuelt foretas spyling av drensledninger med jevne intervaller, ca. hvert femte år ved normal bruk. Anbefalte tiltak Styret anbefaler at det vurderes om drensledningene bør spyles og at drenskummene kontrolleres i løpet av kommende 10 års periode.
22	Bæresystemer	Beskrivelse Bygningene har bæresystem og etasjeskiller av betong. Tilstand Det er ikke registrert tegn til svikt i bygningenes bæresystemer. Anbefalte tiltak Ingen tiltak vurdert nødvendig.

Tilstandsvurdering Lagunen

23	Yttervegger	<u>Beskrivelse</u> Bygningene er oppført i betong og forblendet med dels betongplater og dels metallplater (bakside). Inngangspartiene har vinduer og ytterdører i tre / aluminiumsutførelse. Leilighetsvinduene, balkongdørene og fellesvinduene er delvis aluminiums beslåtte / malt treramme (eldre) utvendig og malt tre innvendig. <u>Tilstand</u> Bygningenes fasader fremstår i vedlikeholdt stand, men det vil være behov for fortsatt vedlikehold av tetningspakninger og betongplater kommende 1-2 år. Øvrige fasader vurderes å være i god stand, med lang restlevetid. Vinduer fremstår i god teknisk- og vedlikeholdt stand. Ut fra normale levetidsbetraktninger har byggets vinduer og balkongdører en levetid på ca. 30-50 år. Dvs. at vinduene har lang restlevetid, <u>forutsatt</u> regelmessig vedlikehold og kontroll. Ytterdøren (hoveddør) vurderes å være i generelt god stand, med lang restlevetid, forutsatt regelmessig vedlikehold og kontroll. <u>Anbefalte tiltak</u> Fasader utbedres og males som beskrevet ovenfor. Generell informasjon om vedlikehold og rengjøring av fasader: Fasader blir rengjort både av estetiske grunner og for å redusere overflateskader. En fasade utsettes for klimatiske, mekaniske og kjemiske angrep som bidrar til å bryte ned fasade-materialet. Luftforurensninger spiller en viktig rolle i nedbrytningsprosessen. Rengjøring avdekker skader på et tidlig tidspunkt slik at man kan utbedre dem og forebygge større reparasjoner. Rengjøring hvert 5 år er som regel tilstrekkelig. Generelt er nordvegger mer utsatt for tilsmussing enn sørvegger. Vår betongfasade trenger først og fremst rengjøring på utsatte steder. Vindusrammer og karmen rengjøres hyppigere i forbindelse med vinduspussingen.
		Generell informasjon om vedlikehold av vinduer og dører: Vinduer og dører hører med til de mest utsatte bygningsdelene hva gjelder påkjenninger fra både ute- og inneklimaet. I tillegg må de tåle mekaniske belastninger ved betjening, rengjøring o.l. Påkjenningene fra slagregn og sollys er svært avhengige av bygningens beliggenhet og fasadeorientering. Behovet for vedlikehold av vinduene kan derfor variere mye på samme bygning. Manglende vedlikehold reduserer levetiden betraktelig for både vinduer og dører. Det kan lett oppstå følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, for eksempel på grunn av lekkasjer rundt vinduer. Dårlig vedlikeholdte vinduer og dører kan også bli vanskelige å betjene eller de får nedsatt funksjon ved at det oppstår luftlekkasjer. Vinduer og dører bør inspiseres hvert år, men minimum hvert femte år, for å vurdere tilstanden og planlegge nødvendige tiltak.

Tilstandsvurdering Lagunen

24	Innervegger	<u>Beskrivelse</u> Innvendige fellesarealer, er byggenes inngangspartier/ trappeoppgang, korridorer, kjellerrom og garasjen. Bygningene har i all hovedsak bærende vegger i betong. Inngangspartiene/ trappeoppgangene / garasjeområdet har en kombinasjon av malte pussede betongvegger og gipsvegger, mens korridorene har malte gipsvegger. Det er klassifiserte branndører i alle branncellebegrensende skiller, som tilfredsstiller dagens brann- og røykkrav. <u>Tilstand</u> Veggene i inngangspartiene, trappeoppgangene og korridorene fremstår i generelt tilfredsstillende vedlikeholdt stand, men det vil være behov for maling av enkelte overflater i kommende 5 års periode. I forbindelse med maling av inngangspartier og trappeoppgangene bør det gjøres en estetisk vurdering for at inngangspartiene kan fremstå mer moderne. Alle dørene i branncellebegrensende konstruksjoner fremstår i akseptabel teknisk- og vedlikeholdt stand, med lang restlevetid. Det forutsetter dog jevnlig kontroll av innvendige dører. Branndører ble justert våren 2022. Ståldør til garasje, vurderes å være i god teknisk- og vedlikeholdt stand. <u>Anbefalte tiltak</u> Det anbefales at inngangspartier oppgraderes med ny maling, friskere farger og eventuell utsmykning. Det er ønskelig å fjerne «rom-klang». Noe maling av vegg-overflater i byggenes fellesarealer (trappeoppganger og korridorer) anbefales innenfor en periode på 3-5 år.
25	Dekker (gulv og tak)	<u>Beskrivelse</u> Inngangspartiene til eiendommen har fliser på gulvene. Gulvene i trappene, reposene og korridorene er belagt med belegg. <u>Tilstand</u> Tilstanden på gulv og tak i fellesarealene, vurderes å være generelt god. Alle gulvene i bygningen har lang restlevetid, forutsatt jevnlig rengjøring og vedlikehold. Når det gjelder betonggulvene, vegger og tak i garasjeanlegget, fremstår i all hovedsak i god stand. <u>Anbefalte tiltak</u> Inngangsparti: Gulver og trapper vedlikeholdes/rengjøres regelmessig, noen vegger kan friskes opp med maling.
26	Yttertak	<u>Beskrivelse</u> Taktekkingen er fra byggeåret 2008. Takene ble besiktiget høsten 2020 og fremstår i relativt god stand, med unntak av ett mindre tankutspring som krever vedlikehold snarest mulig. Bygningene har flate tak tekket med papp. Alle tak er isolerte. Det er utvendig nedløp, som har et kapasitetsproblem med mye regn. <u>Tilstand</u> Ut i fra normale levetidsbetraktninger har tekkingen en levetid på ca. 30 år +/- 10 år. Dvs. at tekkingen har en restlevetid på ca 15 år. <u>Anbefalte tiltak</u> Det anbefales at det utføres regelmessig kontroll av tak, piper, nedløp/sluk og beslag. Videre må men vurdere hvordan nedløpskapasiteten kan økes. Dette er en driftskostnad og er ikke medtatt i tiltaksplanen. Neste kontroll bør utføres i 2025.

Tilstandsvurdering Lagunen

27	Trapper og balkonger	<u>Beskrivelse</u> Alle leilighetene har balkonger, med rekkverk i stål og glass. <u>Tilstand</u> Tilstanden på trappene, trappetrinnene og rekkverkene vurderes som tilfredsstillende. Det forutsettes at trappene rengjøres jevnlig og at banebelegget renses og bones, samtidig som gulvene for øvrig (driftskostnad). Balkongene og rekkverkene vurderes å være i god stand, med lang restlevetid. Anbefalte tiltak Ingen spesielle utover vanlig vedlikehold som beskrevet ovenfor. Generell informasjon om ubehandlet utvendig betong: På generelt grunnlag anbefaler vi at all umalt betong utvendig beskyttes. Dette for å beskytte betongen mot fremtidige skader, pga. bla. karbonisering.
3 VVS		
31	Sanitær	<u>Beskrivelse</u> Bunnledninger for sanitærinstallasjoner (vann- og avløpsledninger) er lagt i bakken fra utvendig kommunal hovedledning og frem til byggenes ledningsnett. Videre går ledningsnett for sanitærinstallasjoner (vann- og avløpsledninger) under garasjegulvene og frem til hoved stoppekran i teknisk rom garasje. Bygningene har ordinære sanitæranlegg med sanitærutstyr installert på bad/WC og kjøkken, og er utført etter gjeldene våtromsnorm. Styret har ikke kontrollert noen av badene i bygningen og har derfor ikke vurdert tilstanden på badene hos den enkelte beboer da dette er beboers ansvar. <u>Tilstand</u> Tilstanden på bunnledninger for sanitærinstallasjoner (vann- og avløpsledninger) i grunnen og under garasjegulvene er ikke vurdert av styret da disse ikke lar seg inspisere uten spesialutstyr. Ut fra normale levetidsbetraktninger har de lang restlevetid. Det er originale vann- og avløpsrør fra byggeåret 2008. Ut fra normale levetidsbetraktninger har vann- og avløpsledninger en levetid på 40 år +/- 10 år. Dvs. at vann- og avløpsrørene har en restlevetid på ca 30 år. Det er ikke opplyst om lekkasjer fra byggenes ledningsnett eller fra badene. Anbefalte tiltak Det anbefales at det foretas innvendig videokontroll av utvendige bunnledninger/uttrekksledninger i kommende 10 års periode.

Tilstandsvurdering Lagunen

32	Brannslukking	<u>Beskrivelse</u> I leilighetene er det husbrannslange/pulverapparat. I tillegg er det brannslukkeutstyr (pulverapparater og brannslangeskap) i fellesarealene, med årlig ettersyn i hht HMS rapport. <u>Tilstand</u> Styret har ikke kontrollert slukkeutstyret / brannvarsler i den enkelte seksjon/leilighet. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen seksjon. Felles slukkeutstyr tilfredsstiller dagens forskrift, som sier at hver boenhet skal minimum ha et håndslukningsapparat eller husbrannslange, som når hele leiligheten. I byggenes fellesarealer er det brannslukkeutstyr bestående av brannslanger og pulverapparater i hver etg. Det kreves service og vedlikehold av slukkeutstyret minimum hvert 5 år i henhold til forskriften. Dette skal ivaretas av styret og er styrets ansvar at så skjer. Brannviften i 1ste etg testes årlig, ref serviceavtale. Anbefalte tiltak Ingen tiltak vurdert nødvendig.
4 El-kraft		
41	Basisinstallasjon for elkraft	<u>Beskrivelse</u> Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent forlagt med kabel. Røranlegget er hovedsakelig utført med plastrør med PR-kabel (kabel med PVC isolasjon). Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavlen i teknisk rom 1ste etasje og opp til respektive leilighetene. <u>Tilstand</u> Anlegget fremstår generelt i tilfredsstillende stand og vurderes å ha lang restlevetid. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Normal levealder for fremføringer er 40 år +/- 10 år. Anbefalte tiltak Ingen tiltak nødvendig. <u>Beskrivelse jording</u> Avløp- og vannrør er jordnet med separat gul/grønn jordleder. Jordleder er åpent forlagt. <u>Tilstand jording</u> Anlegget fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Normal levealder på jording er 40 år +/- 10 år. Anbefalte tiltak jording Ingen tiltak nødvendig.
42	Høyspent forsyning	<u>Beskrivelse</u> Hovedtavlene forsynes via PVC isolert kabel fra E-verkets trafostasjon. <u>Tilstand</u> Kun E-verkets personell har tilgang. Byggenes høyspente forsyning er ikke vurdert og ligger ikke innenfor styrets ansvarsområde. Anbefalte tiltak Ingen tiltak nødvendig.

Tilstandsvurdering Lagunen

43	Lavspent forsyning	<u>Beskrivelse</u> <i>Stigeledninger:</i> Fra hovedfordelingene i kjellerarealene er stigeledningene forlagt i rør frem til respektive underfordelinger til leiligheter i hver etasje. Stigeledningene er fra 2008 og er av typen PN med PVC-isolasjon og kobberledere. <i>Hovedtavle:</i> Det er en hovedtavle, fra 2008, med automatsikringer. Disse er plassert i teknisk rom 1ste etg. og er utført etter datidens gjeldende normer og forskrifter. Hovedtavlen er utført som eget stålplateskap og spenningssystemet er 400 V. <i>Underfordelinger:</i> Underfordelinger/sikringsskap for leilighetene er plassert leilighetens tekniske rom. Underfordelingene er utført som innfelte stålplateskap og består av strømmåler og automatsikringer. Alle fordelingene er godt merket og utført etter datidens gjeldende el-forskrifter og krav til effektbehov. <u>Tilstand</u> <i>Stigeledninger:</i> Det er ingen synlige tegn til skade på stigeledningene som indikerer behov for akutte tiltak. Stigeledningene fremstår å være i bra stand, og det er ikke meldt om problemer med anlegget. Ut i fra normale levetidsbetraktninger har stigeledninger en teknisk levetid, ved normal bruk, på ca. 30 år +/- 10 år. Stigeledningene er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid på ytterligere 20 år +. <i>Hovedtavle:</i> Hovedtavle vurderes å være i god stand og er godt merket. Antatt teknisk levetid ved normal bruk ca. 30 år +/- 10 år. Hovedtavlene er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid på ytterligere 20 år +. <i>Underfordelinger:</i> De underfordelingene for leiligheter som ble besiktet, fremstår i tilfredsstillende stand. Normal levetid på underfordelere er 30 år +/- 10 år. Underfordelerne er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid på ytterligere 20 år +. Anbefalte tiltak <i>Stigeledninger:</i> Ingen tiltak nødvendig. <i>Hovedtavle:</i> Ingen tiltak nødvendig (el-kontroll utført 2022). <i>Underfordelinger:</i> Ingen tiltak nødvendig.
----	---------------------------	---

Tilstandsvurdering Lagunen

44	Lys	<u>Beskrivelse</u> Lys i oppgangene og korridorene består av lysarmaturer. Kursopplegget er hovedsakelig utført med kabel trukket i plastrør og noe åpent forlagt. <u>Tilstand</u> Belysningsanlegget i fellesarealene i bygningene vurderes å være i dårlig stand, og bruker mye energi. I garasjeområde er det lysarmaturer fra 2008, som fremstår i dårlig stand og men gir tilfredsstillende / redusert lys. Noen armaturer virker ikke (frakoblet?). Normal levealder for belysningsutstyr er ca. 20 år +/- 5 år. Sikringene går i fuktig vær, styret anbefaller å kable garasjen på nytt Anbefalte tiltak Vurder å skifte all belysning utvendige armaturer, gjerne med overgang til LED. Vurdere om armaturer i garasje må skiftes, i så fall til LED, samt ny kabling.
45	Dokumentasjon	<u>Beskrivelse</u> Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg omfattes sameiet/borettslag av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene. <u>Tilstand</u> Det er styrets ansvar å etterse og vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon/FDV-dokumentasjon på elektro. Eierseksjonssameie bør inngå lovpålagt avtale med elektrofirma, som skal utføre internkontroll av det elektriske anlegget i byggenes fellesarealer. I leilighetene er beboerne selv ansvarlig for det elektriske anlegget. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har. Anbefalte tiltak System for lovpålagt internkontroll elektro, i byggenes fellesområder, er opprettet. Kontrakt etablert med Kragerø Elektriske AS (våren 2022).

Tilstandsvurdering Lagunen

5 Tele og automatisering		
51	Porttelefoner	<u>Beskrivelse</u> Bygningen har porttelefonanlegg, fra byggeåret 2008, som består av anropsapparater ved inngangene og svarapparater i leilighetene. Bildeoverføringen mellom anropsapparater og svarapparat i leiligheten er ikke i bruk. <u>Tilstand</u> Ut i fra normale levetidsbetraktninger har porttelefonanlegg en levetid på ca. 20 +/- 5 år. Porttelefonanlegget har lang restlevetid. Typen er imidlertid ikke lenger i salg, men ledningsnett kan brukes om en oppgraderer med samme type. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak nødvendig på kort sikt (3 år).
52	Alarm- og signalsystemer	Brannalarmanlegg: <u>Beskrivelse</u> Det er ikke installert felles brannalarmanlegg i bygget, bortsett fra i trappeløp. <u>Tilstand</u> I henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift) er det fra 1. Juli 2010 krav at byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres. <u>Anbefalte tiltak</u> Anlegget virker ikke som forutsatt (testet våren 2023) og må skiftes ut / oppgraderes. Styret har startet dette arbeidet.
53	Lyd- og bildesystemer	<u>Beskrivelse</u> Det er kabel-tv anlegg i byggene. Dette leveres av Altibox/Kragerø. Det er fremført fiber til hovedinntak, men derfra spredenett til hver enkel leilighet. Dette gjør at ytelsen/båndbredde til hver enkel leilighet avviker (variabelt) fra den oppgitte båndbredden i kontrakten. <u>Anbefalt tiltak</u> Ingen tiltak nødvendig.

Tilstandsvurdering Lagunen

6 Andre installasjoner		
61	Person- og varetransport (heiser)	<u>Beskrivelse</u> Det er 1 stk. heis på eiendommen. Personheisen (Schindler) går over 8 etasjer og har kapasitet for 8 personer/1000 kg. Heisene er av type belteheis, med maskinrom/skap ved siden av heisen i toppetasjen. <u>Tilstand</u> Heisenes tilstand vurderes som tilfredsstillende. Heisene er fra byggeår og har servicekontrakt med Schindler (kvartalsbesøk). Annet hvert år kontrollerer heiskontrollen heisen (sist høst 2021). Normal levetid for en heisinstallasjon er ca. 40 år +/- 10 år. <u>Anbefalte tiltak</u> Vi er pålagt å skifte belter i 2024.
62	Gassanlegg	<u>Beskrivelse</u> Det er 1 stk. gasstank på 6,4 m3 på eiendommen. Produksjonsår er 2008. Tanken skal rutinemessig kontrolleres hvert 3dje år. En såkalt periodisk 9 års kontroll ble forsinket utført våren 2022. Kontrollen inkluderte skifte av sikkerhetsventil. Videre skal tanken reklassifiseres etter 18 år (mao i 2025/2026). Videre skal slike anlegg ha en årlig service, dette ble også utført våren 2022 – samtidig som alle anleggene i de 31 boenhetene ble sjekket. <u>Tilstand</u> Anleggets tilstand vurderes som tilfredsstillende. Anlegget er fra byggeår og det er nå etablert en årlig serviceavtale med RSM. Ved reklassifisering av tank i 2026 må anlegget gjennom en rutinemessig inspeksjon. Normal levetid for en gasstank er ca. 40 år +/- 10 år. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak nødvendig.

7 BRANNSIKRING

Generelt

I henhold til brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter, herunder internkontrollforskriften, stilles det krav til vedlikehold og oppgradering av bygningers tekniske sikkerhetsnivå samt til organisatoriske tiltak i bygningers driftsfase.

Styrets ansvar for internkontroll

Styret er ansvarlig for at brann- og elsikkerheten i bygningene er ivaretatt på en forskriftsmessig måte gjennom internkontrollsystem. Hensikten med internkontroll i boligvirksomheten er å ivareta sikkerheten til beboerne, slik at de til enhver tid er trygge i sine nærområder.

Det refereres i denne forbindelse til Forskrift om Brannforebyggende Tiltak og Tilsyn (FOBTOT) som i § 2 – 1 sier:” Eksisterende bygninger for øvrig skal oppgraderes til sikkerhetsnivået for nye bygninger så langt dette kan gjennomføres innen en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, ved andre risikoreduserende tiltak, eller en kombinasjons av slike”.

Tilstandsvurdering Lagunen

Forebyggende brannvern

Forebyggende brannvern er en svært viktig del av internkontrollen i sameier. De fleste branner utvikler seg veldig raskt. Fire ting er spesielt viktig i denne sammenheng:

- beboerne må varsles om at det brenner så tidlig som mulig
- egnede slukkemidler må finnes lett tilgjengelig, slik at beboerne kan forsøke å slukke brannen
- brannskillene må virke som forutsatt, slik at brannen ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen (branndører står stengt).
- beboerne må raskt og trygt kunne rømme den brennende bygningen

Branninstruks

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, er henget opp på synlig sted i fellesområder. Hver beboer skal få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne. En branninstruks inneholder bl.a. følgende:

- telefonnummer til brannvesenet
- korrekt adresse på eiendommen eller bygningen
- oppmøteplass for beboerne
- plassering av slukkeutstyr
- viktigheten av ryddige rømningsveier
- orientering om rømningsveier og eventuelle alternativer

Røykvarsler

Det er krav om at hver boenhet skal ha montert minst én røykvarsler. Denne skal monteres slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Det må ikke være mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom/oppholdsrom for å være sikker på at varslersignalet høres tydelig.

Det er eier som har ansvaret for at det blir montert røykvarsler og manuelt håndslukkeutstyr i hver boenhet. Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp.

Krav om slukkeutstyr i boenhetene

Det er krav om at hver boenhet skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom i boligen. Dette kan enten være en husbrannslange eller et håndslukkeapparat. Håndslukkeapparatet må minst tilfredsstillende effektivitetsklasse A21. Hvis man har husbrannslange, må man passe på at den er lang nok til å nå inn i alle rom i boligen.

Slukkeutstyr i fellesarealer

Eierseksjonssameie har nytt slukkeutstyr i fellesarealer, montert 2dre halvår 2021.

Kontroll av slukkeutstyr

Innenfor boenheten er det beboerens ansvar å sørge for vedlikehold og tilsyn med slukkeutstyret. Styret må minne beboerne på deres ansvar for at utstyret er til stede og at det er i orden.

Styret bør med noen års mellomrom sørge for at kvalifisert fagpersonell kontrollerer håndslukkerne i boenhetene. Dermed sikrer man at slukkeutstyret er i tilfredsstillende stand. En slik kontroll kan gjerne omfatte røykvarslerne i boenhetene. Det er anbefalt at denne type kontroller gjennomføres minst hvert 5. år.

Tilstandsvurdering Lagunen

Brannskiller

Brannskiller skal sørge for at et eventuelt branntilløp ikke sprer seg videre i bygningen i løpet av en fastsatt tid, som vanligvis er 30 eller 60 minutter.

De vanligste årsakene til at brann og røyk sprer seg er at:

- gjennomføringer av kabler og rør ikke er tettet
- dører ikke er skikkelig lukket eller tettet
- det ikke er brukt godkjente materialer i vegger og dører
- spredning via ventilasjonskanaler i anlegg som ikke er i drift

Styret har ansvaret for å kontrollere om disse brannskillene må utbedres. Beboerne har ansvar for å melde fra til styret dersom de oppdager feil eller mangler ved brannsikringen. Brann døren ved trappeløp i første etasje skal alltid være lukket eventuelt åpen, men da med magnet som utløser/lukker døren ved alarm. Styret ettermonterer slikt utstyr i 2023.

Hva kan lagres i rømningsvei?

Lovverket er tydelig. Rømningsveier (alle trapperom og ganger som fører til trapperom) skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Et trapperom/inngangsparti hvor det henses brennbart materiale og større gjenstander (barnevogner, bildekk, sykler osv.), går dermed på tvers av de krav som følger av lovverket.

Brann i en barnevogn eller annet brennbart materiale nederst i en trappeoppgang vil gi giftig røyk i hele eller deler av trappegangen, og dermed sette rømningsveien ut av spill. Det er styrets ansvar å sørge for at rømningsveien er fri og at beboeres rømningssikkerhet ved et branntilfelle er ivarettatt.

Vurdering (bygg/VVS/elektro)

Av brann- og personsikkerhetshensyn anbefales det å foreta en brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen for å få en oversikt over byggenes branntekniske svakheter.

I Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift) stilles det fra 1. Juli 2010 krav at byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres.

8 SIKKERHET

Styret er ikke kjent med vesentlige feil/mangler hva angår sikkerheten ved bygget, men vi vil imidlertid bemerke følgende:

Elektro

Eierseksjonssameie har ikke lovpålagt avtale om Internkontroll elektro. Dette må opprettes snarest mulig.

Internkontrollforskriften skal blant annet sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget i fellesarealer slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene.

Tilstandsvurdering Lagunen

9 MILJØ

Inneklima – termiske forhold

Det er viktig at det stilles krav til inneklima ift. forurensninger i inneluften. Faktorer som kan forurense inneluften er: avgasser fra materialer, mat og mat-søl, damp, radon, støv, kroppslukt, møbler, tekstiler og tobakksrøyk.

Styret er ikke kjent med spesielle problemer med inneklimaet i leilighetene.

Vi gjør allikevel oppmerksom på at det er viktig for inneklimaet med god lufttilførsel. Dette sikres best ved at ventiler står åpne til enhver tid.

Avfallshåndtering

Søppel fra beboere kastes i søppelcontainere som er plassert i utvendig på felles parkeringsplass.

Elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall), helse- og miljøfarlig avfall, møbler, tekstiler, trevirke og bildekk skal alltid leveres til godkjent avfallsmottak.

10 FORHOLD TIL OFFENTLIG MYNDIGHET

Styret er ikke kjent med offentlige pålegg som ikke er etterkommet. FDV-dokumentasjon for bygget bør oppdateres.

11 DOKUMENTASJON

Primært mangler Internkontrollhåndbok iht. internkontrollforskriften av 06.12.1996 samt FDV dokumentasjon. Med FDV dokumentasjon menes et sporbart system hvor bygningens vedlikehold kan følges, som bl.a. opplysninger om materialbruk, farger etc. samt når neste vedlikehold bør planlegges. Også skriftlige prosedyrer for driften bør komme på plass.

Det henvises i denne sammenheng til:

- Lov om brannfarlige varer samt væsker og gasser under trykk.
- Lov om eksplosive varer.
- Lov om brannvern.
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall.
- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr.

Lagunen har etablert kontroll- og vedlikeholds instruksjer i henhold til "Veiledning til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn» via eget HMS system. Styret skal påse at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Dette gjelder bl.a. røykventilasjon, sløkkeutstyr, rømningsveier, dører i rømningsveier, ledesystemer og organisatoriske tiltak.

Styret har etablert Internkontroll avtale for elektro med Kragerø Elektriske. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal sameier sørge for at det blir foretatt nødvendig

Tilstandsvurdering Lagunen

ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene.

Det er sameiets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvaret for sin egen leilighet. Det er eier og bruker av elektriske anlegg som er ansvarlig for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller de lovpålagte sikkerhetskrav. Eier og bruker er også ansvarlig for at kvalifisert personell brukes til vedlikehold og/eller utbedring av anlegget.

Styret skal gjennom systematisk informasjonsarbeid e.l. gjøre eier eller bruker av leilighet oppmerksom på den enkeltes ansvar etter lov/forskrift.

12 UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming legger vekt på at de fysiske omgivelsene skal utformes for alle. I Norge defineres dette som: *"Universell utforming er utforming og sammensetning av ulike produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming".*

Plan og bygningsloven stiller de samme krav til tilgjengelighet ved ombygginger som ved nybygging. Det er mulig, med relativt enkle midler, og drastisk bedre brukervennligheten i eksisterende bygg, for orienterings- og bevegelseshemmede.

Følgende forhold er registrert:



Stigninger/nivåforskjeller

Eiendommen ligger generelt tilfredsstillende til i terrenget for god atkomst til bygget. Det er trinnfri ankomst til hoved oppgang og direkte inn til heis.



Kontrast

Fargesettingen på bygningsdelene er ikke tilfredsstillende tilrettelagt for universell utforming. Det er lav kontrast mellom vegg og inngangsdører til bygningen, som bidrar til at dørene blir noe enklere å lokalisere for f. eks. synshemmede.

Trappeløpene er ikke merket mht. øverst og nederste trinn, men oppgangene fremstår lyse og med god belysning.



Bredde, høyde, avstand

Inngangsdørene til oppgangene tilfredsstiller bredden for rullestolbrukere..

Tilstandsvurdering Lagunen



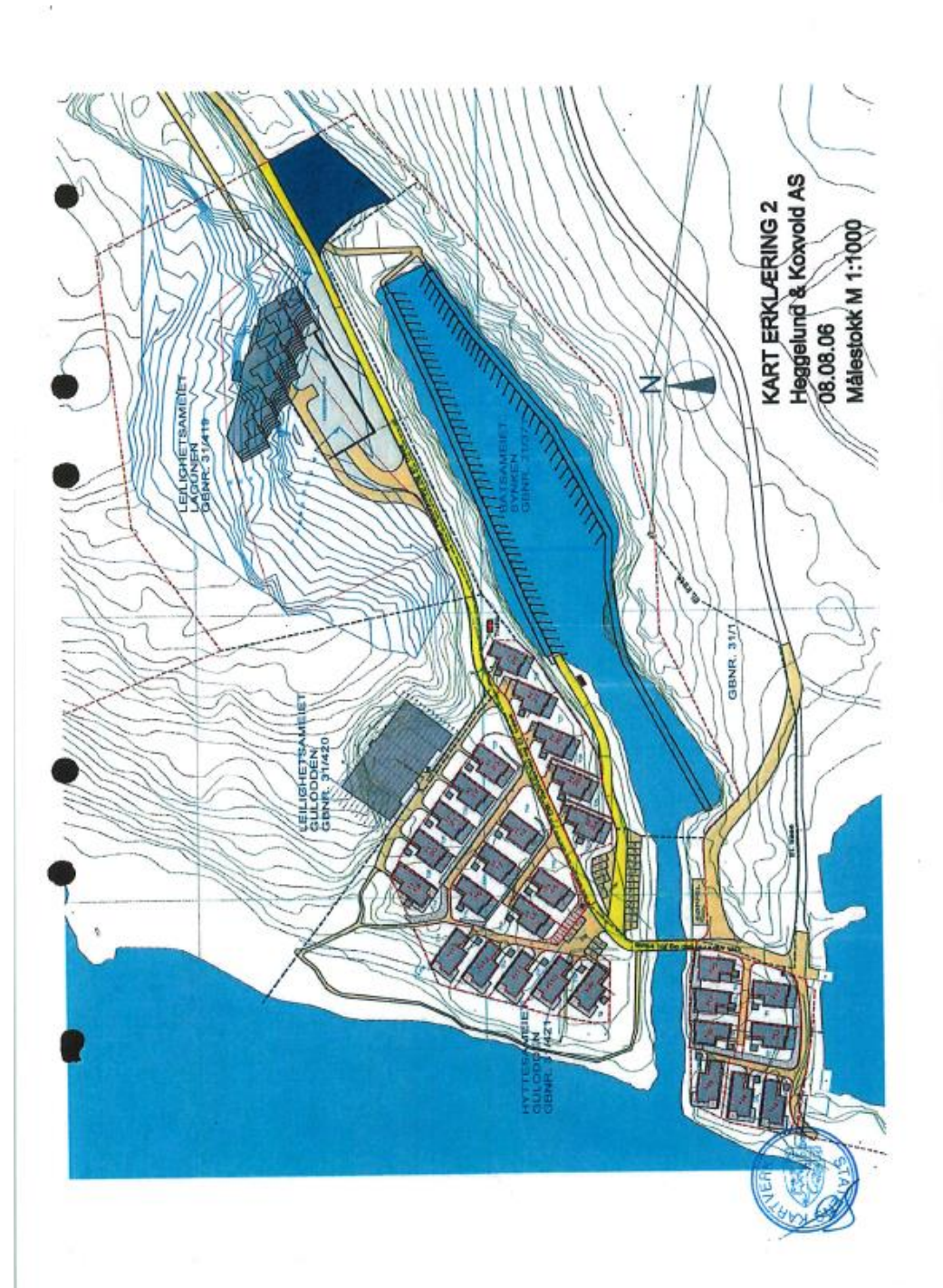
Lysforhold

Det er tilfredsstillende med utebelysning over inngangspartiene. Når det gjelder innvendig belysning i inngangspartiene og i trappeoppgangene, så vurderes belysningen som god.

Det er viktig med god belysning ut- og innvendig for å skape trygghet og forebygge ulykker.

Etter styrets vurdering er eiendommen relativt godt egnet for orienterings- og bevegelseshemmede.

#



Protokoll fra ordinært årsmøte i Lagunen Boligsameie

Møtedato: 28.5.2023
Møtetidspunkt: 16:00
Møtested: Bærø, Lagunen
Til stede: 14 eiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Astrid Rusås Kristoffersen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Astrid Rusås Kristoffersen foreslått.

Vedtak: Astrid Rusås Kristoffersen ble valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Totalt 17 stemmeberettigede ble godkjent.

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

Som fører av protokoll ble Erling Haslerud foreslått. Som protokollvitne ble Runar Løvås og Alfild Krokan foreslått.

Vedtak: Erling Haslerud ble valgt for å føre protokollen. Som protokollvitne ble Runar Løvås og Alfild Krokan valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: «Overføringen» ble forklart og godkjent.

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått holdt uendret på kr 35 000,-.

Vedtak: Honorar på kr. 35.000,- ble godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag fra styret: Endring av vedtekter for å samordne med Hyttesameie og Gulodden rundt fordeling av kostnader for fellesområdene.



Styret foreslår å harmonisere ordlyd i de 3 sameiene rundt vedlikeholdskostnader.

Følgende ordlyd finnes i Gulodden hyttesameie og Gulodden leilighets-sameie:

"På Gulodden leilighets-sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden og allmennheten forøvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til frilufsloven. Dersom det oppføres et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal sameier i dette sameiet også ha bruksrett".

Forslag til vedtak:

Legge til følgende avsnitt, som et eget avsnitt etter 2dre avsnitt i §4 «Fellesutgifter», i Lagunens vedtekter:

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B Forslag fra Styret: Endringer av vedtekter for å samordne med Hyttesameie og Gulodden rundt fordeling av kostnader for fellesområdene. Gulodden hyttesameie og Gulodden leilighets-sameie har følgende ordlyd: "Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfallsplass og gangstier, jmf paragraf 3, deles med en halvpart hver på sameiet og Leilighets-sameiet Gulodden. Dersom det blir oppført et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal kostnadene deles med 1/3 på hver av sameiene fra det tidspunktet innflytning har funnet sted. Sameiets kostnad til felles lekeplass, avfallsplass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken."

Forslag til vedtak:

Lagunen tar inn i sine vedtekter under nytt avsnitt (se sak A) i §4 Fellesutgifter som omhandler Fellesområder: «På Gulodden hytte-sameiets eiendom er det felles lekeplass, avfallsanlegg og gangstier som også sameiere i Leilighetssameiet Gulodden og Lagunen har bruksrett til. I tillegg har allmennheten rett til å benytte gangstiene på Gulodden hyttesameiets eiendom. Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfallsplass og gangstier, jmf avsnitt om fellesområder, deles med 1/3 på hver på sameiene. Sameiets kostnad til felles lekeplass, avfallsplass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.»

Merk at opprinnelig plass for avfall (se merket SØPPEL, vedlegg 1) ikke lenger er samme lokasjon som i dag brukes til avfallsplass.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 15 av 17 stemmer.

C Forslag fra Styret: Styret ønsker å forbedre brannsikring ved å sikre gode rømningsveier ved brann, samt god adkomst for brannkonstabler.

Forslag til vedtak:

Endring i vedtektene rundt brannsikring. Forslag til nye vedtekter under §6 Vedlikehold: «For å sikre gode rømningsveier og god adkomst for brannslukning skal fellesområder ikke brukes til oppbevaring av utstyr. Dette inkluderer (men ikke begrenset til) sko, lykter, blomster, bord, grill, søppel. Sameiet vil godta dørmatte som eneste utstyr på gulvet. Veggpryd kan avtales med beboere i gangen».



Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 15 av 17 stemmer.

- D Forslag fra Styret: Påbygget i leilighet 703 er godkjent og referanse til ulovlig oppført bygg ønskes å fjernes. Etter avtale med eksisterende eier av 703 er det funnet en minnelig løsning til å ta høyde for økt areal som en del av husleien.

Forslag til vedtak:

Endringer i vedtektene under §3 Bygningmessige arbeider og §6 Vedlikehold.

Endring i siste avsnitt §3 fjernes:

Det ulovlig oppførte påbygget til leilighet 703 kan bli stående. Dette er et unntakstilfelle på grunn av omstendighetene der første eier satte opp påbygget uten å søke for så å selge leiligheten videre uten å gjøre ny eier oppmerksom på at det var gjort endringer i forhold til opprinnelig bygningsmasse. Dette skaper IKKE presedens, det vil si ingen flere påbygg kan godkjennes, ref formuleringen i starten av denne paragrafen. Det er hentet inn en juridisk betraktning som sier at det ikke er en urimelig forskjellsbehandling å nekte nye påbygg.

Erstattes med ny tekst: *Det i ettertid godkjent påbygg i leilighet 703 faktureres ekstra husleie iht. utbygd areal (samme kvm pris som resten av leiligheten).*

Følgende kulepunkt i §6 fjernes:

- Alt vedlikehold på de delene av bygningsmassen som er endret av nåværende eller tidligere eiere. Dette gjelder f.eks påbygninger/utbygninger, nye vinduer, rekkverk etc. som ikke er levert originalt med bygget. Alt ekstra vedlikeholdsansvar følger leiligheten, det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å opplyse nye eiere om dette.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- E Forslag fra Styret: Endring av vedtektene under §16 Sameiermøtet.
Dagens vedtekter henviser til at ordinært sameiemøte skal holdes innen utgangen av april. Loven har endret dette til å holde det til utgangen av juni. Forslag om å reflektere dette i Lagunens vedtekter.

Forslag til vedtak: Endre «april» til «juni» under §16 Sameiermøtet.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Astrid Rusås Kristoffersen foreslått.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- C Som varamedlemmer for 1 år, ble Tommy Rød og Stig Flaata foreslått.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Alfhild Krokan og Tommy Rød

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 16:45.

Protokollen signeres av

Møteleder:

Navn: Astrid Rusås Kristoffersen

Fører av protokollen:

Navn: Erling Haslerud

Protokollvitne 1:

Navn: Alfhild Krokan

Protokollvitne 2:

Navn: Runar Løvås

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Astrid Rusås Kristoffersen	2 år
Styremedlem	Robert Johansen	1 år
Styremedlem	Erling Haslerud	1 år
Varamedlem	Tommy Rød	1 år
Varamedlem	Stig Flaata	1 år

Referat fra Extraordinær Generalforsamling 21.8.2021.

Sted: Plenen utenfor inngangen til Lagunen
Tid kl. 12.
Valg av møteleder: Erling Haslerud
Valg av person til å undertegne protokollen: Runar Løvaas.
Astrid Kristoffersen velges til å føre protokollen.

Innkalling og Agenda ble godkjent.

Oppmøte og fullmakter:
Antall stemmeberettigete: 9 oppmøtte + 1 fullmakt.

Avstemming.

Alternativ 2 ble trukket før møtet.
Det stemmes derfor over Alternativ 1, som det eneste alternativet.
Endringer til Alternativ 1 rundt vara representanter opplyses til følgende:
Per Linge går ut som vara representant.
Runar Løvaas går inn som vara representant.

Alternativ 1 stemmes enstemmig inn.

Styre i Lagunen BS består da av:
Astrid Kristoffersen – leder
Robert Johansen – styremedlem
Erling Haslerud – styremedlem

Stig Flaata – vararepresentant
Runar Løvaas – vararepresentant

Avslutningsvis oppfordres det til at vi legger eventuelle uoverensstemmelser bak oss. Beboerne i Lagunen ønsker å se fremover, og arbeide for et felles godt bomiljø.

Signering av Protokoll, dato:

Møteleder


Vitne




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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bærøykjærringa 49 - leil 204, seksjon nr. 6
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer: 1302230248

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 20.03.2024

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