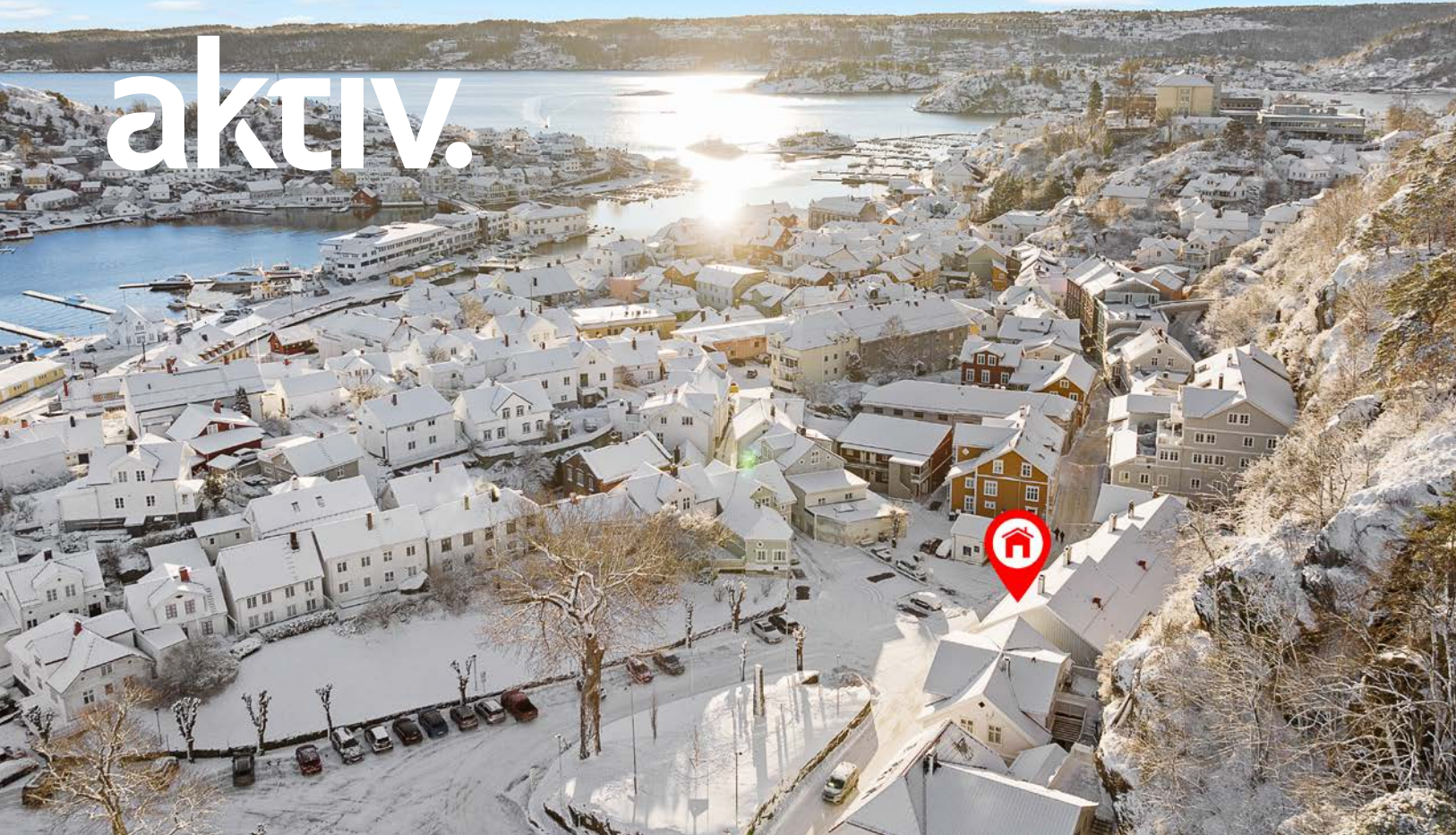


aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 8 250,-
Total ink omk.: Kr 1 308 250,-
Felleskostn.: Kr 3 674,-
Selger: Vetle Walhardt Stenshagen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 59/59 kvm
Tomtstr.: 979 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 118
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1302240254

Kirkegata 6

Nyoppusset leilighet som fremstår svært flott.

Leiligheten har trappefri adkomst og inneholder: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Lagringsbod i fellesareal på loftet.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet midt i Kragerø sentrum. Herfra har man gangavstand til "alt" Kragerø by har å tilby, som restauranter, små forretninger, dagligvareforretninger og nærhet til sjøen. En tur i nærområdet bringer deg gjennom et mangfold av bydelens særpreget historie. De grønne lungene er mange i Kragerø, som feks. Steinmann og Studsdalen. Nydelige Gunnarsholmen ligger kun 5 minutters gange unna leiligheten, og brukes flittig av bydelens innbyggere. Her finner du både sandstrand og saltvannsbasseng som er godt egnet for de minste.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Opplysninger fra KBBL	60
Vedtekter	62
Husordensregler	68
Budsjett	69
Årsregnskap	70
Rundskriv	79
Planopplysninger	80
Tegninger	88
Målebrev	103
Nabolagsprofil	106
Forbrukerinformasjon	115
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA totalt: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, bad, soverom, stue/kjøkken/spisestue, bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

979 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget, med inngang fra offentlig vei. Tomten består hovedsakelig av bebyggelse, og noe arealer på baksiden av bygget. Arealene på baksiden er tenkt som rømningsvei, og det vil ikke være aktuelt å opparbeide noen form uteplass her.

Areal på tomten er ihht til målebrev datert 21.07.75, er ca 979 kvm.

Grunneier til tomten er Kragerø kommune og festeavgift er inkludert i de årlige felleskostnadene.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet midt i Kragerø sentrum. Herfra har man gangavstand til "alt" Kragerø by har å tilby, som restauranter, små forretninger, dagligvareforretninger og nærhet til sjøen. En tur i nærområdet bringer deg gjennom et mangfold av bydelens særpreget historie. De grønne lungene er mange i Kragerø, som feks. Steinmann

og Studsdalen.

Nydelige Gunnarsholmen ligger kun 5 minutters gange unna leiligheten, og brukes flittig av bydelens innbyggere. Her finner du både sandstrand og saltvannsbasseng som er godt egnet for de minste.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av leiligheter og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø

Skolekrets

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i bygård, oppført i 1976.

Det er vinduer med isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Døren til rømningsveien er trefyllingsdør.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 03.01.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

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

Lagringsbod i fellesareal på loftet.

Standard

Nyoppusset leilighet som fremstår svært flott.

Oppgradert sikringsskap.

Felles adkomst med 5 andre leiligheter. Denne leilighet ligger rett frem ved inngangspartiet og da trappefri.

Postkassestativ i inngangsparti og felles søppeldunker rett på utsiden ved leiligheten.

Gang.

Flislagt gulv med varmekabler, nymalt panel på vegger, malt gips med spotter i himling.

Stue.

Mulighet for vedovn. Åpen løsning mot kjøkkenet. Nylagt Pergo høytrykkslaminat på gulv, nymalt gips på vegger, malt gips med spotter i himling.

Kjøkken.

Ikea innredning med hvite profilerte fronter, ny heltre benkeplate og skifer mellom benk og overskap. Ny integrert komfyr, platetopp, vaskekum og blandebatteri. Nyfoliert ventilator. Klargjort for oppvaskmaskin. Nytt kjølfrysenskap og ny integrert micro medfølger.

Nylagt Pergo høytrykkslaminat på gulv, malt gips på vegger, malt gips med spotter i himling.

Soverom.

Klesskap. Utgang til bakgård.

Nylagt Pergo høytrykkslaminat på gulv, nymalt gips på vegger, malt mur i himling.

Bad.

Lekker bad.

Vegghengt wc, dusjhjørne, håndvask med tilpasset benk med hyller og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

Badet ble pusset for ca. 7 år siden.

Flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malt gips med spotter i himling.

Bod.

Step dim lys. Søppelsjakt (denne er ikke i bruk). Nymalt betonggulv, nymalt gips og nymalt mur på vegger, malt mur i himling.

Lagringsbod i fellesareal på loftet.

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

Forhold som har fått TG2:

- Det er etasjeskiller av betong: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I soverommet ble det målt avvik på ca. 15 mm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Eldre vannrør av kobber: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder eldre rør av kobber. Vann og avløp til oppvaskkummen var ikke tilkoblet på befaringdsngen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Forhold som har fått TG3:

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

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 03.01.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Mulighet for leie av oppstillingsplass etter ansiennitet i borettslaget. Ellers mulighet for parkering i Byfjellet parkeringstunell.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring.

Polisenummer

SP588075

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gang og på badet.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Formuesverdi primær

Kr 494 632

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 978 528

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker betaling av kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, trappevask, snørydding, vedlikehold av fellesareal, felles strøm og utvendig vedlikehold, KBBL`s forretningsførsel og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3674

Andel fellesformue

Kr 22 780

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kirketomta Borettslag

Organisasjonsnummer

951389080

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Borettslaget Kirketomta er tilknyttet KBBL og består av 18 leiligheter fordelt på 3 oppganger i lavblokk. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie etter ansiennitet, ta kontakt med styret.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Kontakt megler for mer informasjon rundt forkjøpsretten.

Regnskap/budsjett

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Må søkes om og godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 118 i Kragerø kommune. Andelsnr. 13 i Kirketomta Borettslag med orgnr. 951389080

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/32/118:

19.04.1918 - Dokumentnr: 900037 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Nye vilkår

19.04.1918 - Dokumentnr: 900037 - Festekontrakt - vilkår

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Nye vilkår

Dokumentnr: 903249 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:32 Bnr:2

EIENDOMMEN OPPRETTET FØR 1930

14.12.1906 - Dokumentnr: 900138 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:308

4014/32/118

2006/ 156251-1/201 07.12.2006 Registrering av andel.

Ferdigattest/brukstillatelse

På forespørsel til Kragerø kommune ang. midlertidig brukstillatelse, ferdigattest og tegninger har vi fått opplyst at ikke foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er fullt ut formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. I dette tilfellet, hvor begge deler mangler, er bruken av eiendommen formelt ulovlig. I ytterste konsekvens kan Kragerø kommune forby bruk av eiendommen. Slike konsekvenser anses usannsynlig. Uansett overtar kjøper risiko for nevnte

forhold.

Fasade og plantegninger stemmer godt overrens med dagens løsning.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger utenfor regulert område, men er en del av kommunens arealdelplan.

Her er eiendommen vist som sentrumsformål, (kontor, forretning, bolig). Eiendommen som selges er til boligformål. Delareal er regulert som hensynsone: Ras -og skredfare og bevaring kulturmiljø.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

8 250 (Omkostninger totalt)

15 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 308 250 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 315 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 318 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 250

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

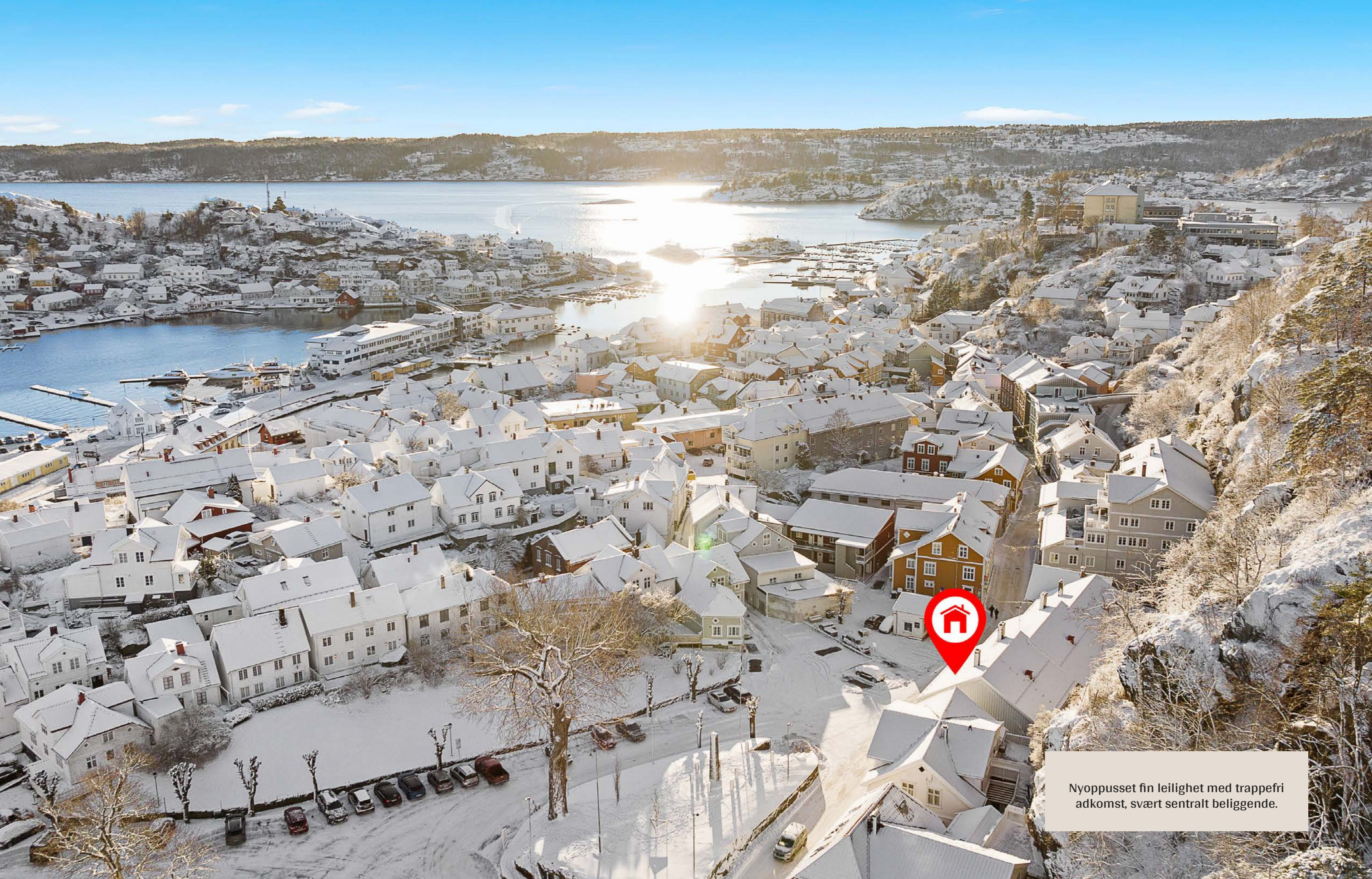
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpsforsikring 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



Velkommen til Kirkegata 6!

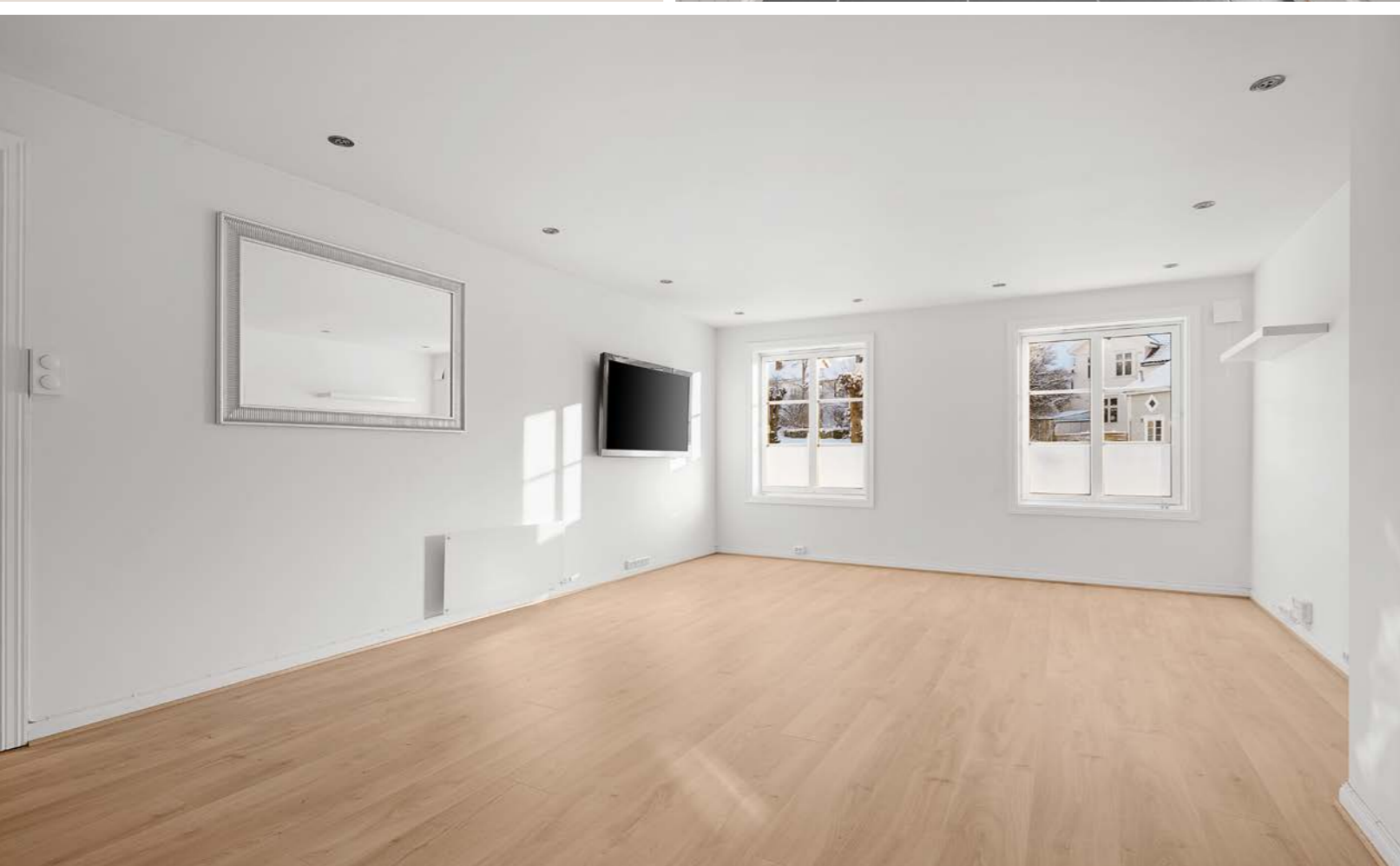


Nyoppusset fin leilighet med trappefri adkomst, svært sentralt beliggende.



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

Pen stue med mulighet for vedovn
og åpen løsning mellom stue og kjøkken.





(Digital styling)



(Digital styling)

Ikea innredning med hvite profilerte fronter, ny heltre benkeplate og skifer mellom benk og overskap.
Ny integrert komfyr, platetopp, vaskekum og blandebatteri. Nyfoliert ventilator.
Klargjort for oppvaskmaskin. Nytt kjølfrysenskap og ny integrert micro medfølger.



Soverom med klesskap og utgang til bakgård.
(Digital styling)

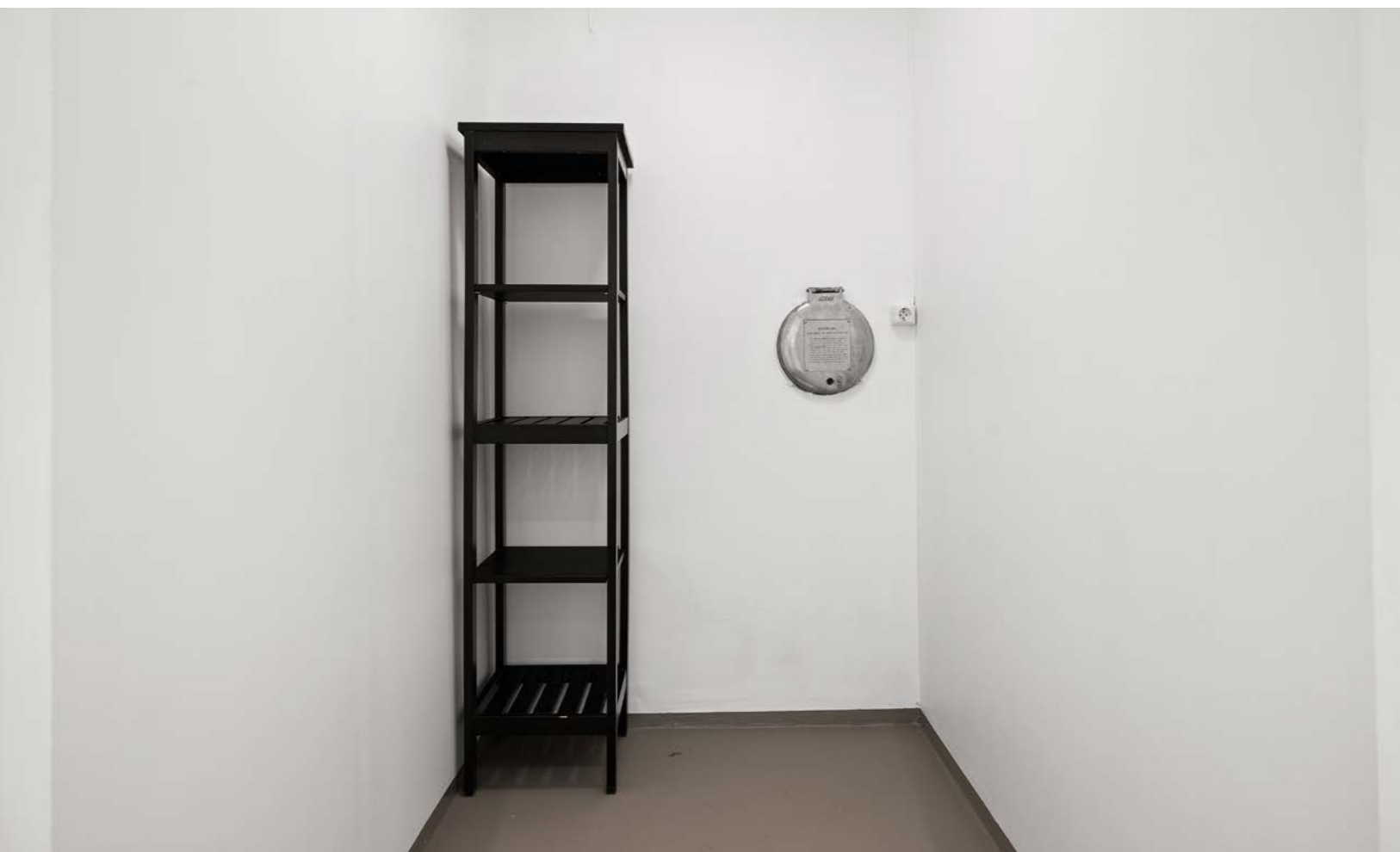




Lekker bad pusset opp for ca. 7 år siden.

I gangen er det flislagt gulv med varmekabler.

Praktisk bod for oppbevaring og lagring.



Plantegning

1. etasje

Kirkegata 6

1. Etasje



aktiv.

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkegata 6, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 32, bnr. 118

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 07.01.2025

Oppdragsnr.: 15711-1844

Referansenummer: ZB7596

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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.

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Oppdragsnr.: 15711-1844

Befaringsdato: 03.01.2025

Side: 2 av 20

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 funksjonsvikt 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

Leilighet i bygård, oppført i 1976.
Leiligheten er vesentlig oppusset. Det er bad fra 2018.
Det anbefales en kontroll av el-anlegget.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Det er vinduer med isolerglass.
Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør.
Døren til rømningsveien er trefyllingsdør.

INNVENDIG

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater.
Det er etasjeskiller av betong.
Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.
Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Det ble søkt etter fukt i veggen mot badet, via hull i veggen, under oppvaskkummen i kjøkkenet.
Det ble ikke indikert unormale verdier.

KJØKKEN

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av plast (pex).
Det er eldre vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenken. Alder vites ikke.
Det er sikringskap med automatsikringer og keramiske sikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

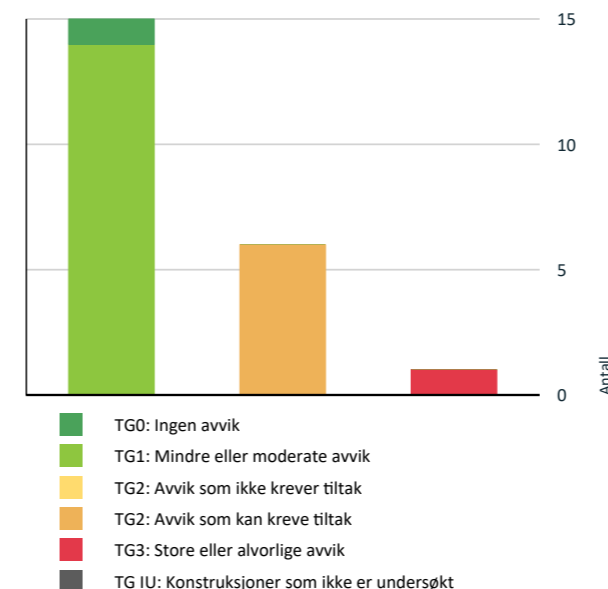
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

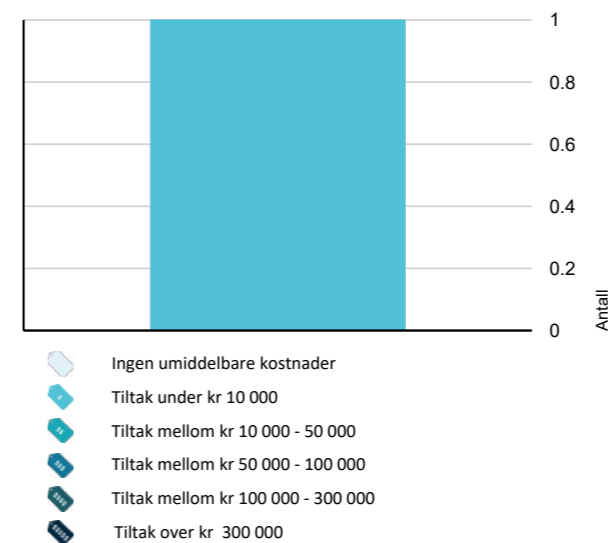
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

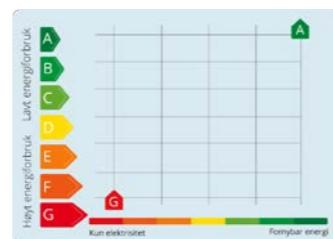
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar

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

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

1 TG 1 Dører

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Døren til rømningsveien er trefyllingsdør.



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Det er vesentlig nyere / oppussede overflater.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong.

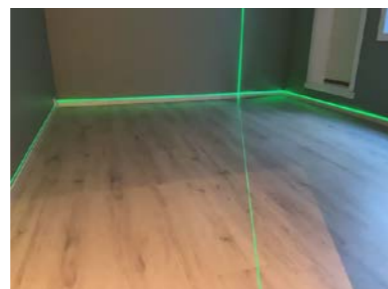
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I soverommet ble det målt avvik på ca. 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



1 TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Hvis pipa tas i bruk, må det monteres ildfast plate under feieluken.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjestopper eller annen løsning for å synliggjøre en ev. lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i veggen mot badet, via hull i veggen, under oppvaskkummen i kjøkkenet. Det ble ikke indikert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

Tilstandsrapport



TG 2 Vannledninger - 2

Det er eldre vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør av kobber.

Vann og avløp til oppvaskkummen var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Vann og avløp til oppvaskkummen må kobles til. Da må det samtidig monteres avsluttende mansjetter, slik at funksjonen for kontrollert lekkasje til vannskapet fungerer.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenken. Alder vites ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



1 TG 3 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.

Det er sikringskap med automatsikringer og keramiske sikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Nei I egenerklæringen er det oppgitt at deler av el-opplegget er utført som egneinnsats

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I følge egenerklæringen foreligger det samsvarserklæring.

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimatet gjelder el-sjekk. Eventuelle reparasjoner eller oppgraderinger vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

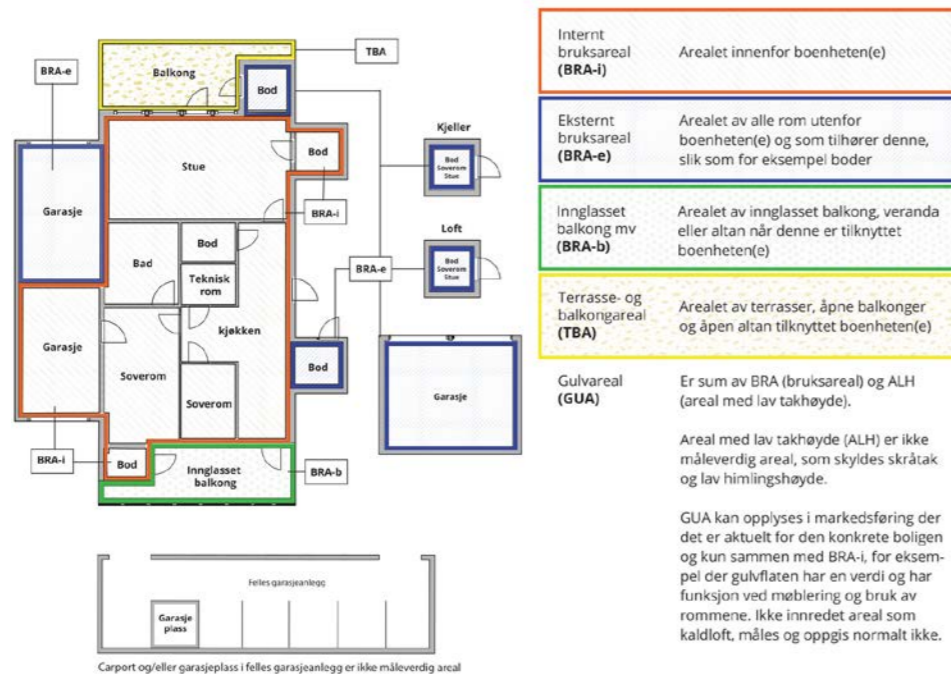
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	
SUM	59				
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken/spisestue, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

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	56	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	32	118		0	917.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kirkegata 6

Hjemmelshaver

Kragerø Kommune, Kirketomta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KIRKETOMTA BORETTSLAG	951389080			Stenshagen Vetle Walhardt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Kragerø sentrum.
Det er gangavstand til de fleste forretnings- og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ZB7596>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240254	
Selger 1 navn	
Vetle Walhardt Stenshagen	
Gateadresse	
Kirkegata 6	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VWS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bad renovert i 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Bad renovert i 2018

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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, fuktinnslag, 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

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

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet til automatsikringer i sikkringskap
Arbeid utført av: Kragerø Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

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

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: Nei

Initialer selger: VWS

2

Document reference: 1302240254

Document reference: 1302240254

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1302240254

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 1302240254

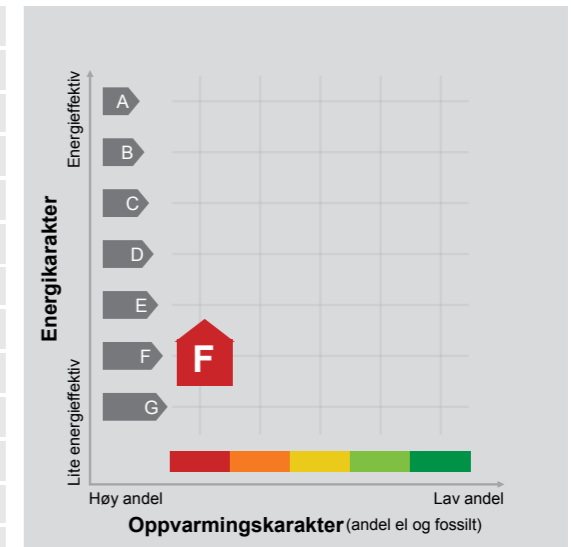
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Stenshagen	7f93657c9d37288aa3424b 6f06efdc88a834574c	06.01.2025 20:17:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240254

- 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>



Adresse	Kirkegata 6
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	165352106
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-64572
Dato	07.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Aktiv Eiendomsmegling, Kragerø
Pb. 68
3791 Kragerø

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

Kragerø, den
16.12.2024

**OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 13 I KIRKETOMTA BRL,
ORG. NR. 951 389 080, EIER: VETLE WALHARDT HALVORSEN.**

Opplysninger om leiligheten:

- **Internt nummer hos KBBL:** 022-013
- **Adresse:** Kirkegata 6, 3770 Kragerø
- **H nr.:** H0101
- **Antall rom:** 2
- **Etasje:** 1
- **Bygningstype:** Blokk
- **Felleskostnader pr. mnd:** kr. 3.674,- (fra 01.01.2025)
- **Herav andel betjent fellesgjeld:** -
- **Andel renter fellesgjeld pr. mnd:** -
- **Andel avdrag fellesgjeld pr. mnd:** -
- **Andel fellesgjeld:** -
- **Fellesgjeld innfris:** -
- **Ligningsverdi:** Finnes på selgers skatteseddel
- **Annen formue pr. 31.12.23:** kr. 22.780,-
- **BTA:** 76 m2
- **BOA:** 55 m2
- **Byggeår:** 1976
- **Gårds/bruksnummer:** 32/118 og 32/121
- **Festet/eid tomt:** Eid
- **Forsikringselskap/polisenr:** If Skadeforsikring SP588075
- **Tilsluttet sikringsfond:** Ja

Felleskostnadene dekker betaling av borettslagets evt. fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, trappevask, snørydding, vedlikehold av fellesareal, felles strøm og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

022-013 Vetle Walhardt Halvorsen

Kragerø Bolig- og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

Telefon: 35 98 59 10
Telefax: 35 98 59 11
post@kragero-bbl.no

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

Del av Norske Boligbyggelag

Opplysninger om borettslaget:

Borettslaget Kirketomta er tilknyttet KBBL og består av 18 leiligheter fordelt på 3 oppganger i lavblokk. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie etter ansiennitet, ta kontakt med styret.

Leder: Siw Pedersen, Ekorntoppen 22 A, 3790 Helle. Tlf. 407 34 898.
e-post: kirketomta@mittkbbl.no

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

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

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

Vedlagt følger:

1. Husordensregler
2. Vedtekter
3. Regnskap og budsjett
4. Protokoll siste årsmøte
5. Tegninger: Opprinnelige. Diverse utbygginger/tilbygg er ukjente for oss.

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

Med hilsen
Kragerø Bolig- og Byggelag
Ann-Sofi Kittilsen
Tlf. 35 98 59 18
Mail: ask@kragero-bbl.no

VEDTEKTER

for **Kirketomta** borettslag org. nr. 951 389 080

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. juni 1975, sist endret den 14.4.2004

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kragerø kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Kragerø Bolig- og Byggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Velferdssenteret har rett til å eie andel nr. 1 og 2.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.



(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person



- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.



(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Kirketomta borettslag.

Hver enkelt andelshaver er ansvarlige for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Reglene skal bidra for å sikre orden, ro og hygge i hjemmene. Kirketomta borettslag er andelseiernes eiendom, det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelshaver og dennes husstand sørger for at felles eiendom holdes i god stand og at borettslaget ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader.

1. Generelle ordensregler.

Man får ikke sette fra seg gjenstander i trappeoppgangen eller i gangen, som hindrer ferdsel for andre. Store ting som barnevogner, ski, kjelker, sykler osv. får ikke oppbevares i trapperommet. Balkong, vinduer og felles trappegang må ikke brukes til risting av tøy og tepper. Flaggstenger, markiser, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Dyrehold er ikke tillat. Har man besøk med hund, får ikke hunden gå løs på borettslagets eiendom. Det er ikke lov til å legge ut mat til fuglene da dette tiltrekker seg gnagere.

Biler skal ikke parkeres foran husene, slik at vanlig ferdsel og utrykningskjøretøy hindres fra å komme frem.

2. Regler om ro i leiligheten.

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til 06.00

Naboer skal varsles på forhånd ved selskap utover dette klokkeslettet.

Borettslagets styret skal godkjenne musikkundervisning i leilighetene.

Radio og tv må benyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl 23.00 og tidlig om morgenen.

Banking og borrowing skal ved behov, foretas i tiden 08.00-19.00 på hverdager og kl. 09.00-18.00 på lørdager. Søndag, helligdager, 1 og 17 mai er det ikke tillat.

3. Søppel og renhold.

Trappeoppgangen skal holdes rene og vaskes hver 14 dag av eksternt vaskefirma.

Borettslaget har egen medhjelper som henter søppel fra sjaktene i forkant av søppelhenting.

Søppeldunker står ovenfor Kirkegata 6, og alle er ansvarlig for at området er rent slik at det ikke tiltrekker seg rotter og mus.

5. Sanitæranlegg.

Bruk aldri vann unødvendig.

Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i rørene aldri fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling er borettslageren ansvarlig for.

Tøm aldri kaffegrut i vask eller sluk. Kast heller ikke sanitærbind eller bleier i klosettet.

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må tas hånd om og betales av borettslageren. For kloakkledninger som er felles for flere borettslagere, betaler disse i fellesskap for oppstaking.

Skyll en gang imellom med oppløsningsmidler for at avløpsrør ikke skal tettes så lett.

Borettslageren må straks melde ifra til borettslagets leder hvis det merkes veggdyr, om det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygning eller eiendommen.

Borettslageren skal sette seg inn i hvor hoved – og stoppekran befinner seg, slik at den kan stenges ved behov slik at man begrenser evt vannskade.

6. Brannvern.

Den enkelte borettslageren er forpliktet til enhver tid holde røykvarsler og brannslukker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktigheten.

Røykvarsler og brannslukker er borettslagets eiendom og skal alltid følge leiligheten. Feil på utstyret meldes borettslagets leder.

Revidert 11.2022

Budsjett B/L Kirketomta - 022

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Felleskostnade	3 674	16	12	480 000	705 408
Felleskostnader Velferden	7 348	1	12	60 000	88 176
Sum felleskostnader				540 000	793 584
Parkeringsplass boende	1 982	9		17 316	17 838
Parkeringsplass ekstra	1 522	1		1 285	1 322
Parkeringsplass ikke boende	3 524	2		6 842	7 048
Sum parkeringsplasser				25 441	26 208
Sum inntekter				565 441	819 792
Driftskostnader					
5100. LØNN SØPPELTØMMING				15 000	15 000
5100. LØNN SNØRYDDING				10 000	10 000
5150. FERIEPENGER				2 550	2 550
5300. STYREHONORARER				40 000	30 000
5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT				9 165	8 115
5420. PERSONFORSIKRING				500	500
6200. FELLES STRØM				20 000	20 000
6360. TRAPPEVASK				28 000	28 000
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				58 191	180 121
6700. REVISJON				6 936	7 422
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR		3 320	18	58 194	59 760
6710. LØNSSKJØRING				3 000	3 750
7440. KONTINGENT NBBL		61,82	18	1 045	1 113
7450. KONTINGENT KARB.		350	18	6 300	6 300
7501. FORSIKRING AV BYGG				67 945	73 987
7520. SIKRINGSFOND				405	595
7751. EIENDOMSSKATT				35 732	34 842
7760. KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024					54 410
7760. KOMMUNALE AVGIFTER				199 978	279 827
7770. BANK / TRANSAKSJONSGEBYR				3 500	3 500
7790. ANDRE KOSTNADER				1 000	1 000
Sum driftskostnader				567 441	820 792
Finansinntekter og kostnader					
8050. RENTEINNTEKTER				1 000	1 000
Sum finansinntekter og kostnader				1 000	1 000
Sum				566 441	819 792

Kragerø 08.11.2024

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 15.11.24


Leder



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2023

022. B/L Kirketomta

FORETAKS NR. 951 389 080

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 22 KIRKETOMTA BORETTSLAG

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		540 000	432 000	540 000	540 000
Andre leieinntekter		25 441	20 843	26 938	25 441
Sum inntekter		565 441	452 843	566 938	565 441
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	85 539	78 292	82 652	77 215
Revisjonshonorar	3	6 306	5 732	6 306	6 936
Vedlikehold	4	72 951	49 797	90 389	58 191
Andre tjenester		2 750	0	0	0
Forretningsførerhonorar		59 268	56 370	59 250	61 194
Forsikring		64 179	53 559	64 553	68 350
Kommunale avgifter		228 017	182 781	203 483	235 710
Energi, strøm		37 147	19 291	10 000	20 000
Fellesareal		50 486	52 480	40 000	28 000
Kontigent KBBL/NBBL		6 805	6 593	6 805	7 345
Andre driftsutgifter		10 012	7 103	4 500	3 500
Sum driftskostnader		623 459	511 997	567 938	566 441
Driftsresultat		-58 018	-59 154	-1 000	-1 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 977	1 136	1 000	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 977	1 136	1 000	1 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-56 041	-58 017	0	0
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	6	-56 041	-58 017	0	0

BALANSE KIRKETOMTA BORETTSLAG 2023 org nr: 951 389 080

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 7	2 673 915	2 673 915
Sum varige driftsmidler		2 673 915	2 673 915
Sum anleggsmidler		2 673 915	2 673 915
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 000	2 000
Andre fordringer		168	0
Sum fordringer		5 168	2 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		423 909	463 971
Sum bankinnskudd		423 909	463 971
Sum omløpsmidler		429 076	465 971
SUM EIENDELER		3 102 991	3 139 886

BALANSE KIRKETOMTA BORETTSLAG 2023 org nr: 951 389 080

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital	6	2 561 538	2 617 579
Sum egenkapital		2 563 338	2 619 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	7	511 200	511 200
Sum langsiktig gjeld		511 200	511 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 425	5 080
Skyldig off. myndigheter		14 947	677
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 081	3 550
Sum kortsiktig gjeld		28 453	9 307
Sum gjeld		539 653	520 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 102 991	3 139 886

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 4. mars 2024

Siw Pedersen
Leder

A. Nilsen
Styremedlem

Solveig Sletta
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler	456 664	514 681
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-56 041	-58 017
B. Endringer disponible midler	-56 041	-58 017
C. Disponible midler UB	400 623	456 664
Omløpsmidler	429 076	465 971
- Kortsiktig gjeld	28 453	9 307
= Disponible midler	400 623	456 664

Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5100 LØNN	28 393	28 400
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	4 081	3 550
5300 STYREHONORAR	41 833	36 667
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	10 321	9 675
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	575	0
5920 YRKESKADEFORSIKRING	335	0
Sum	85 539	78 292

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Noter

Note 3 - Revisjon

	2023	2022
6700 REVISJON	6 306	5 732
Sum	6 306	5 732

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 590	4 586
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	33 325	39 531
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	16 150	5 681
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	21 888	0
Sum	72 951	49 797

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

Noter

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger 1975	Påkostninger 2007	Sum
Anskaffet år			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	2 658 640	15 275	2 673 915
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	2 658 640	15 275	2 673 915
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger			
Bokført verdi 31.12	2 658 640	15 275	2 673 915

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

Note 6 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital pr 01.01	2 617 579	2 675 596
Årets resultat	-56 041	-58 017
Sum egenkapital pr 31.12	2 563 338	2 619 379

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret med pant		
Borettsinnskudd	511 200	511 200
Sum	511 200	511 200

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	2 673 915	2 673 915
Sum	2 673 915	2 673 915

Hovedbok/Kontospesifikasjon**22 KIRKETOMTA BORETTSLAG**

Fra periode: 2023-01

Til periode : 2023-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
2230002	18.01.23	2023-01	Jobb Profiler AS, Faktura : 3129-skilt			1 447,50	
2230046	30.11.23	2023-11	Frithjof Johnsen AS, Faktura : 174232-nøkler			142,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			1 589,50	0,00
			Utgående Saldo			1 589,50	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
2230009	09.03.23	2023-03	Brann & Sikkerhets Tjenesten AS, Fakt: 1862-kontr.			4 500,00	
2230010	09.03.23	2023-03	Brann&SikkerhetsTj.AS, Fakt: 1861-slukkeutstyr			22 087,50	
2230049	30.11.23	2023-11	Byggmakker Handel AS, Fakt: 15119808-Brannslukt			1 737,00	
2230050	21.12.23	2023-12	Kragerø Elektriske AS, Faktura : 232004-vifte			5 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			33 324,50	0,00
			Utgående Saldo			33 324,50	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
2230005	15.02.23	2023-02	Europris AS, Faktura : 076009261-salt			59,90	
2230015	15.04.23	2023-04	Daniel Nilsen, Faktura : 1695-beskjæring tre			2 275,00	
2230015	15.04.23	2023-04	Daniel Nilsen, Faktura : 1695-soping			3 000,00	
2230015	15.04.23	2023-04	Daniel Nilsen, Faktura : 1695-rydding			1 625,00	
2230021	15.06.23	2023-06	Europris AS, Faktura : 076009828-merkepenn			89,90	
2230036	01.08.23	2023-08	Daniel Nilsen, Faktura : 1768-opprydding			9 100,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			16 149,80	0,00
			Utgående Saldo			16 149,80	

6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
2230001	19.01.23	2023-01	Anticimex AS, Faktura : 720380648-skadedyr			21 887,50	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			21 887,50	0,00
			Utgående Saldo			21 887,50	

Rundskriv Kirketomta borettslag.

Kjøre alle andelshavere, det var ikke en enkel sak å vedta en økning i felleskostnaden, men fordi de kommunale avgiftene skyter i været, så påvirker det også våre utgifter. Styret så ingen annen utvei enn å øke tilsvarende de faktiske utgiftene, men vi er veldig klare på at når muligheten kommer for å senke felleskostnaden, så skal vi selvsagt gjøre det.

Nattero: Det er også slik at det er enkelt personer som har noen utfordringer og det kan være greit å ta dette opp slik at vi sammen kan hjelpe hverandre.

Det oppleves at noen spiller musikk på nattes tid, dette er svært plagsomt for den det gjelder og påvirker både søvn og matlyst. Det er fint om alle kan gi beskjed dersom de hører noe på natta slik at vi finner kilden og får slutt på dette. Minner om at det i husordensreglene står at det skal være stille etter kl 23.00

Manglende aviser: Andre opplever at avisen de abonnerer på ikke ligger i avis-postkassa. Dette er svært leit for den som gleder seg til å lese avisen i papirformat. Om noen ser noen som ikke hører til hos oss snoker i postkassene utenfor, eller om noen får med seg en avis som ikke er sin, så gi beskjed.

Oppbevaring i trappoppgangen: Det er forståelig at de som har ute rullator setter den under trappa, men om det er mulighet til å slå dem sammen, slik at de ikke står utover i gangen og sperrer veien så hadde det vært fint. Trappoppgangen er rømningsvei, slik at det ikke skal stå hinder i veien- derfor er det viktig at rullatorer gjøres så små de kan.

Varmtvannsberedere: Som kjent ble det avdekket at omtrent alle varmtvannsberedere var av eldre modell og at flere bør byttes. Noen har allerede oppdaget at de har mistet varmtvannet eller at det ikke lengre er så varmt vann som tidligere.

Vestmar rør, som var innom å sjekke har gitt en god pris på ny bereder og jobben- for de som må eller har tenkt at de bør bytte, så er nr til Vestmar rør 359 80 455. Det er den enkelte andelshaver selv som må betale for bytting av varmtvannsbereder.

Bytte av hoved stoppekran: Ved befarung viser det seg at det mangler en stoppekran og 2 sitter i et skap bak wc. Når disse skal utbedres, må rørlegger ta vannet i hele huset en hel dag. Når det blir aktuelt skal det sendes ut beskjed i god tid slik at alle rekker å forberede seg.

Batterier i røykvarsler: Alle har fått utlevert en sikkerhets pose med batterier til røykvarsler og branninformasjon. Har du ikke noen som kan hjelpe deg å bytte batteriet og du selv ikke klarer det, så si ifra. Det er viktig at alle har røykvarsler med nye batterier oppmontert slik at man blir varslet tidlig dersom uhellet skulle være ute. Julen er en fin og hyggelig tid, men det er også en periode med mange branner. Vær derfor forsiktig med levende lys og matlagning slik at det ikke oppstår en ulykke.

Inngangsdørene: Det har kommet en forvarsling fra kommunen om at vi må gjøre noe med inngangsdørene da disse er for tunge, slår igjen for lett og oppleves utfordrende for de med rullator. Fordi det bor mange eldre blir vi pålagt å få automatiske døråpnere. Styret har kontaktet 3 ulike aktører og venter på pris og forslag til løsning.

Skader eller spørsmål: Skulle man oppdage vannskade, mus i boligen, knust vindu eller det er noe man lurer på, så ta kontakt med leder på telefon 40734898.

Styret ønsker alle en fin, trygg og god jul.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 13.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkegata 6, 3770 KRAGERØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

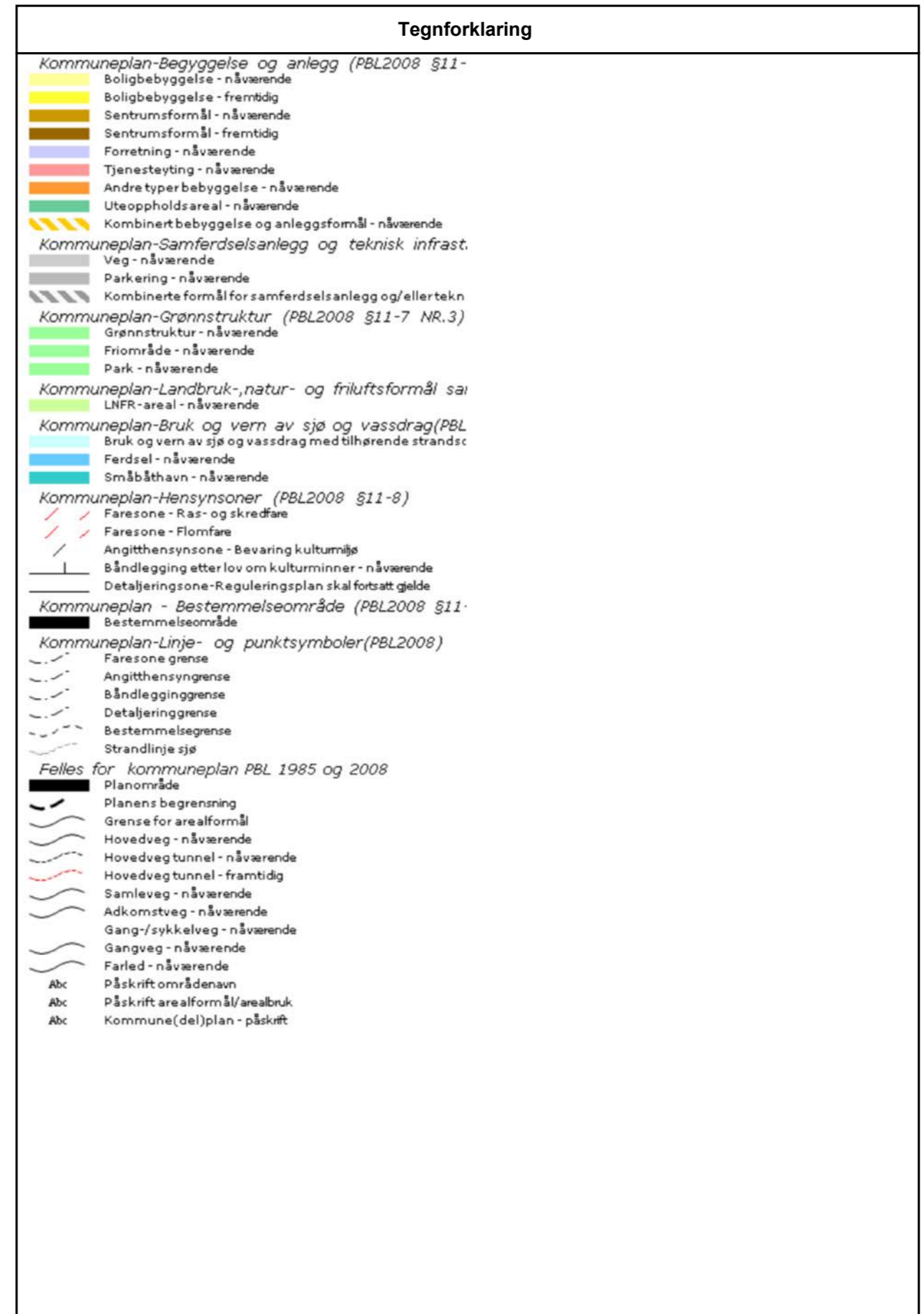
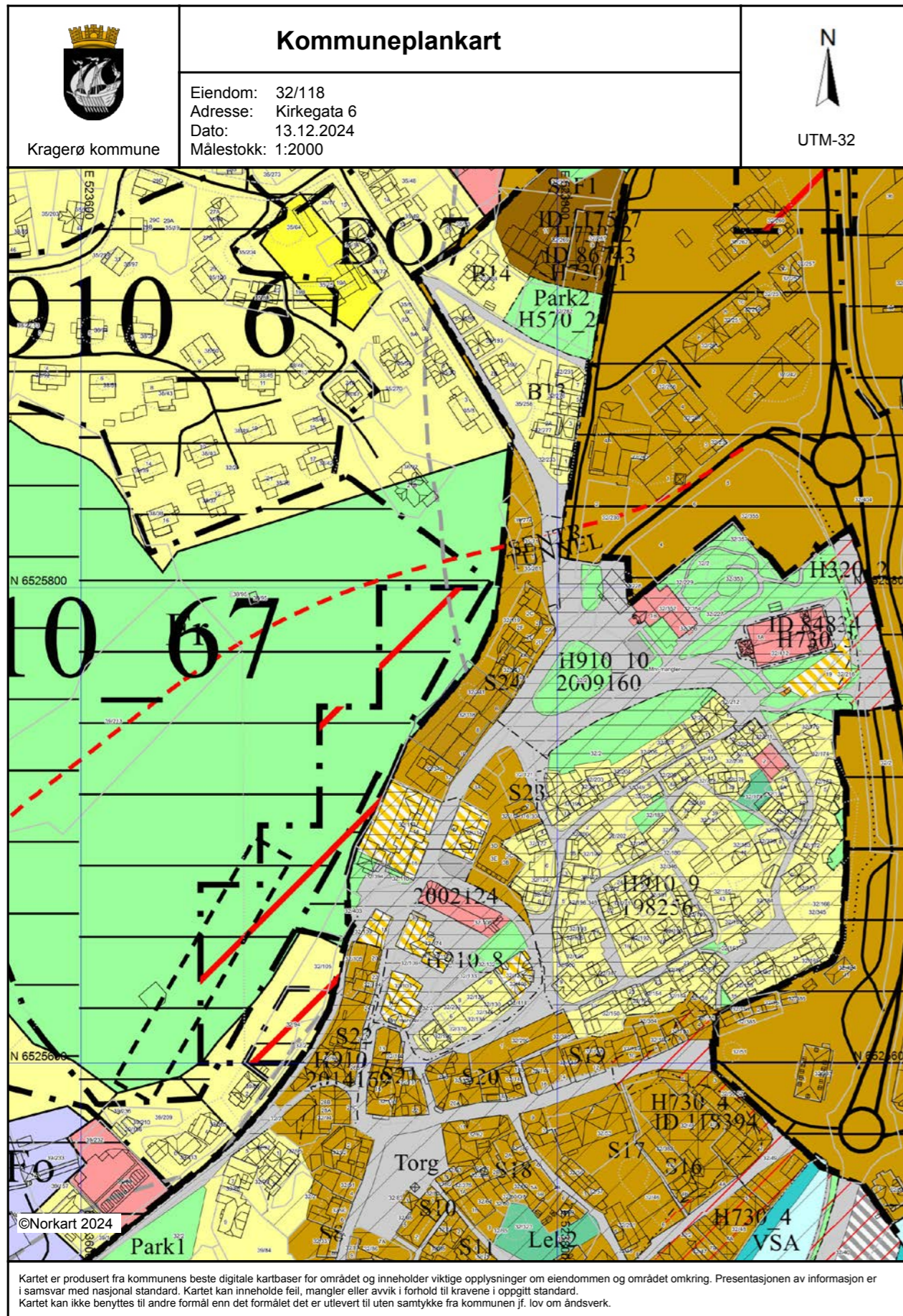
Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	<p>Delareal 797 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn S</p> <p>Delareal 120 m² Arealbruk Friområde,Nåværende Områdenavn Fr</p> <p>Delareal 120 m² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare</p>

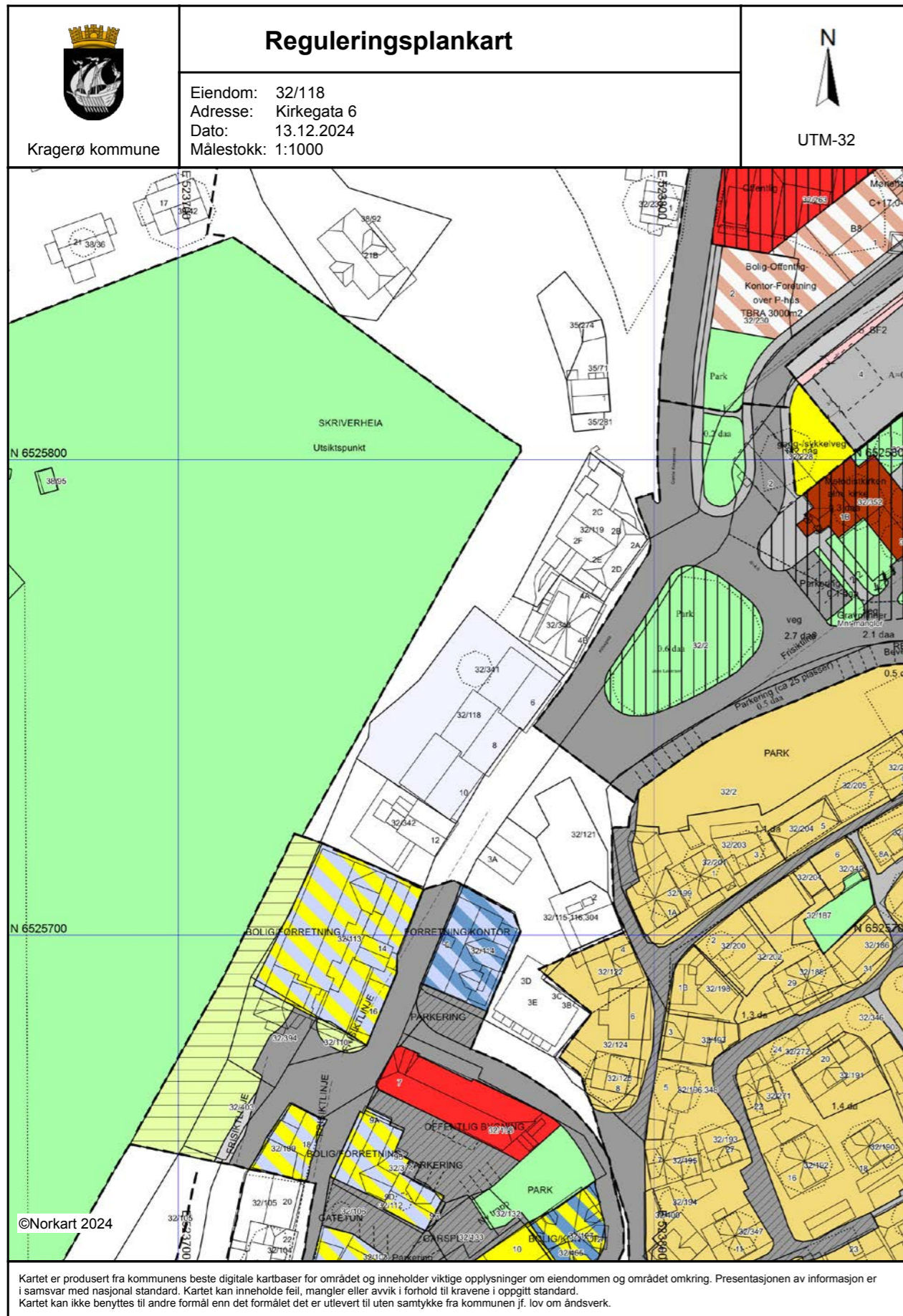
Delareal 918 m²
BestemmelseOmrådenavn Kragerø
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

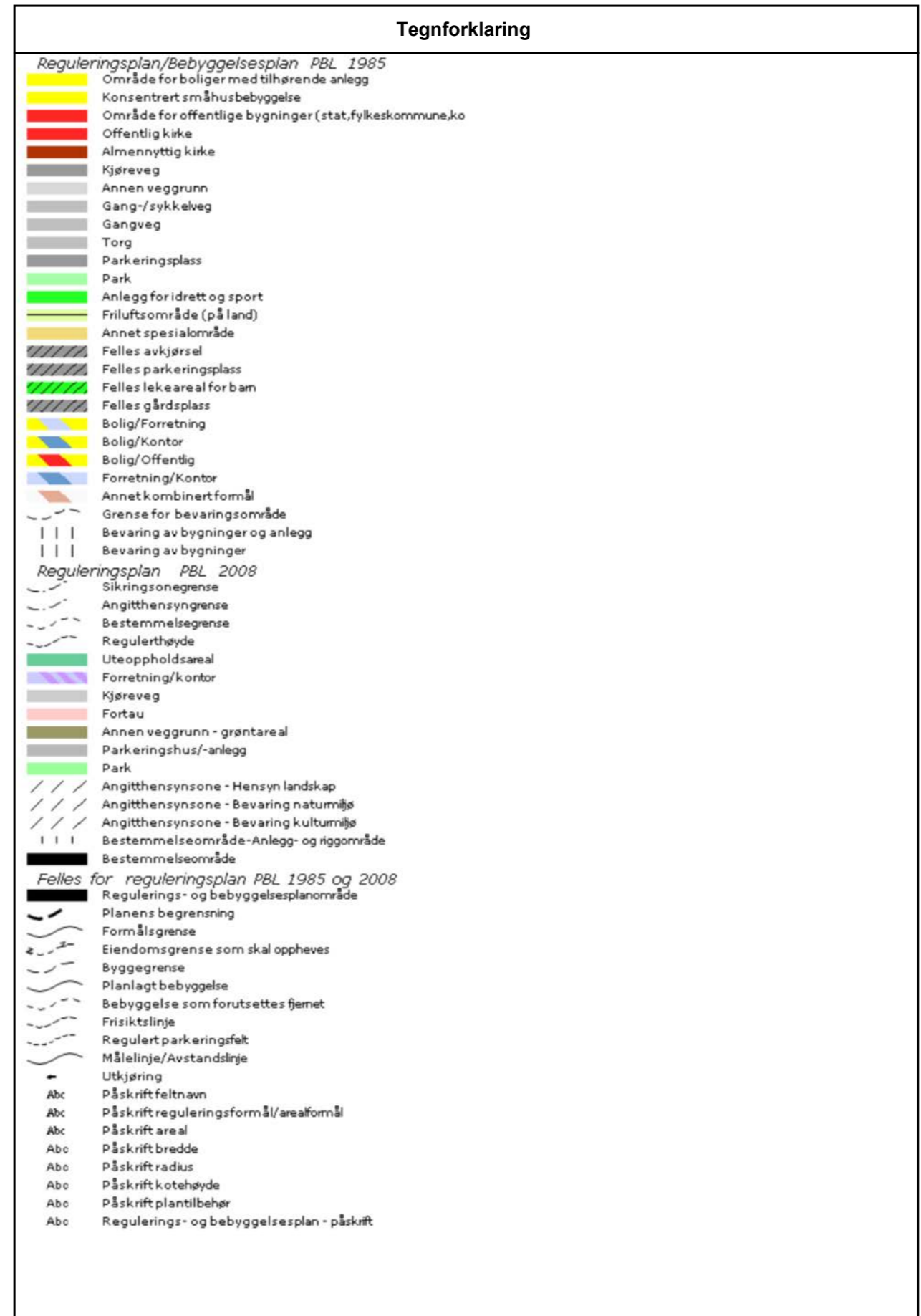
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

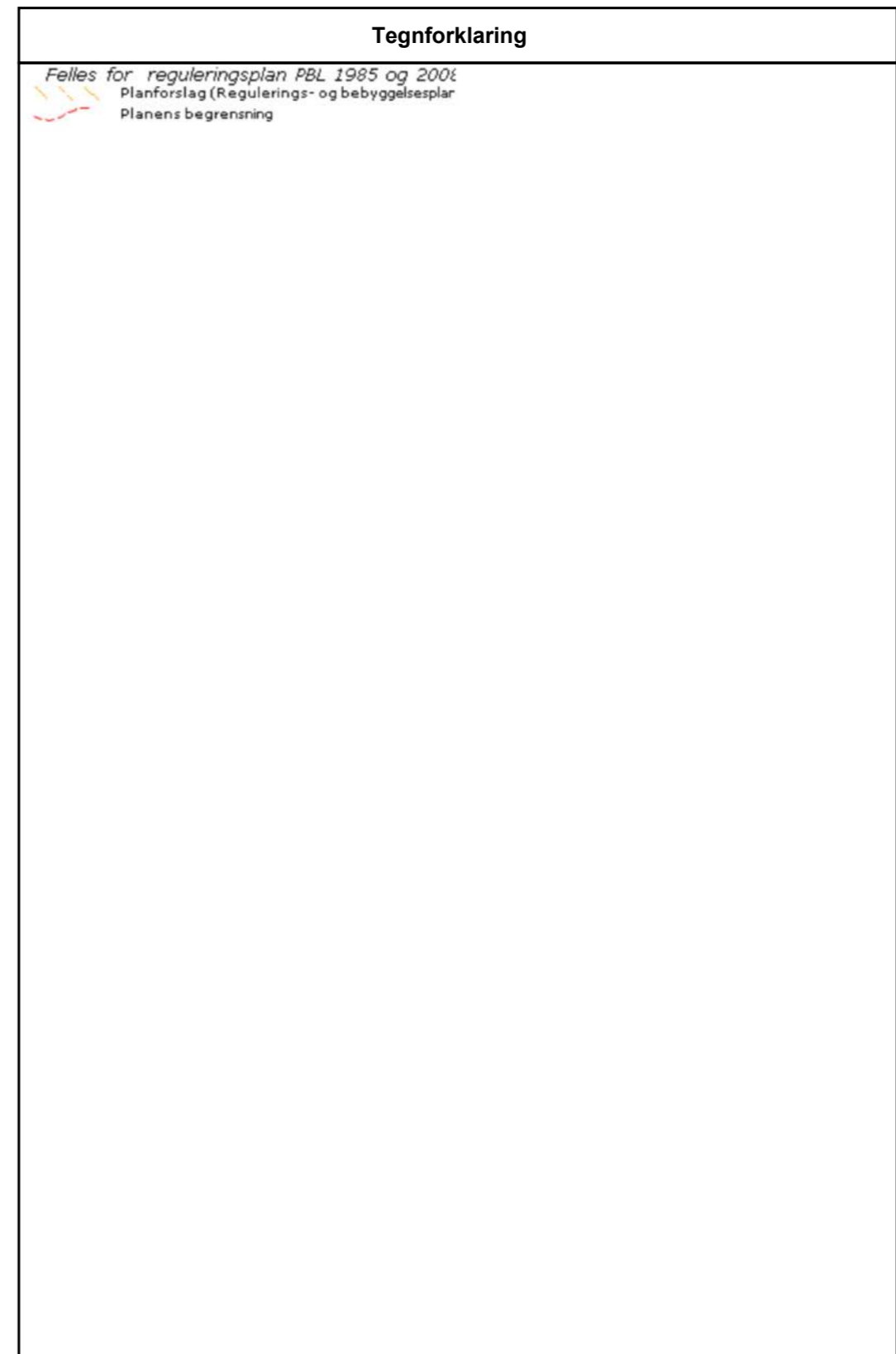
Id	2016002
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.2016
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf
Delarealer	<p>Delareal 797 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn S24</p> <p>Delareal 797 m² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570</p>





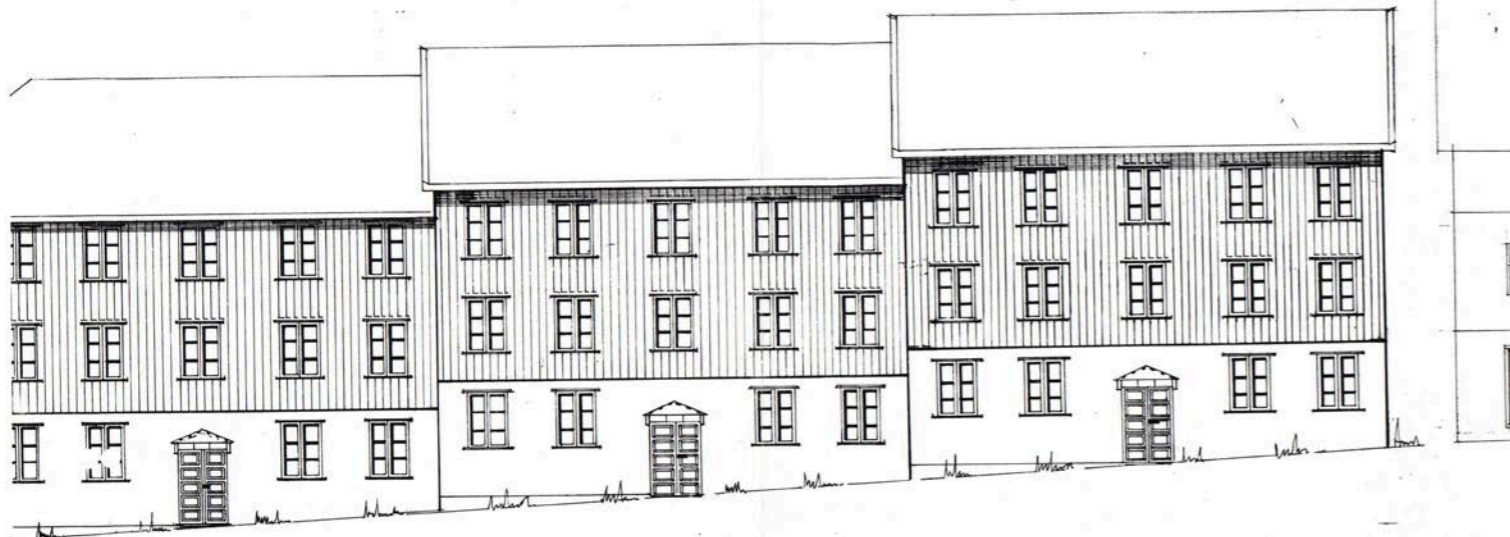
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





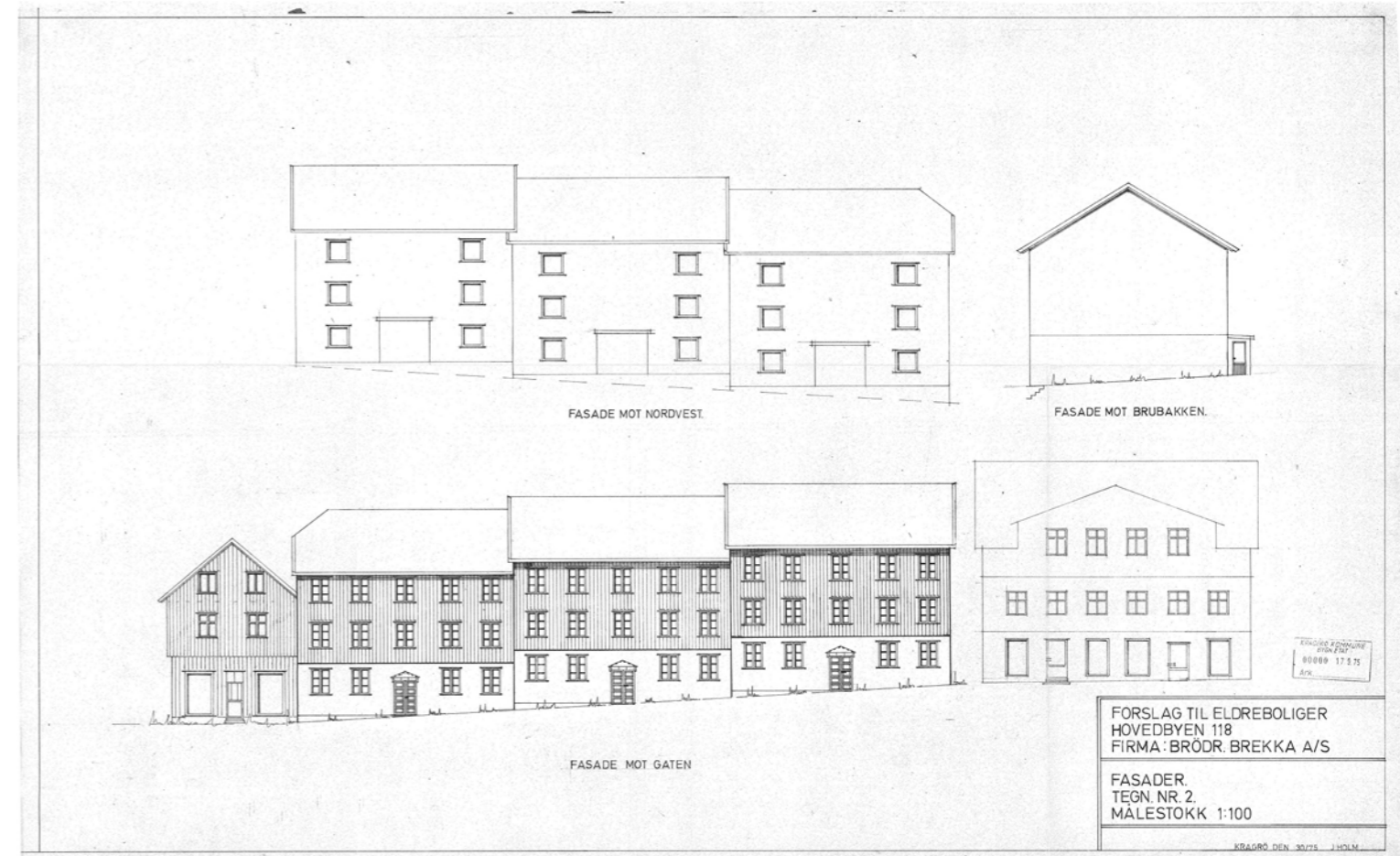
FASADE MOT NORDVEST.

21

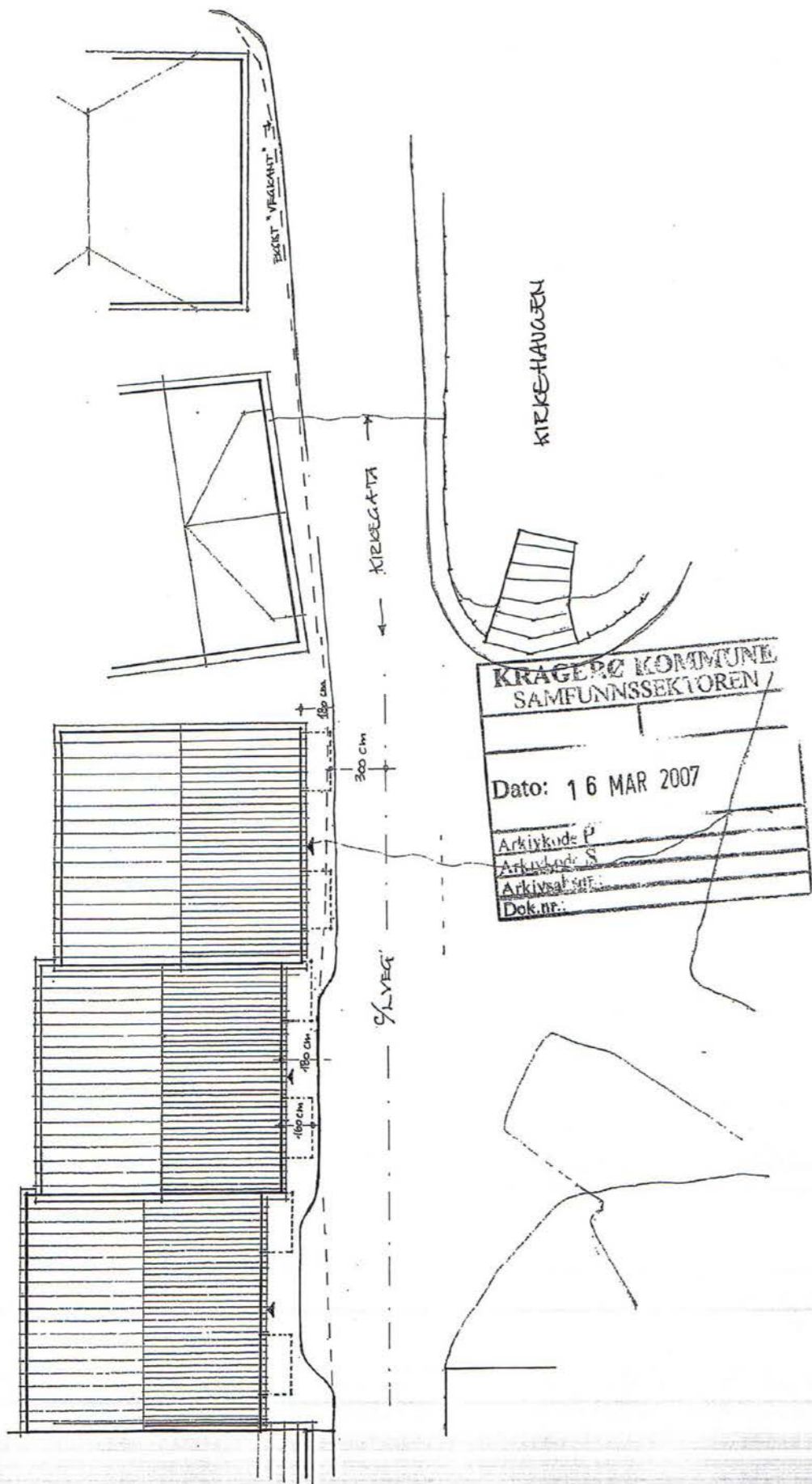


FASADE MOT GATEN

*Odd Sørensen
Lutlungt. 8*

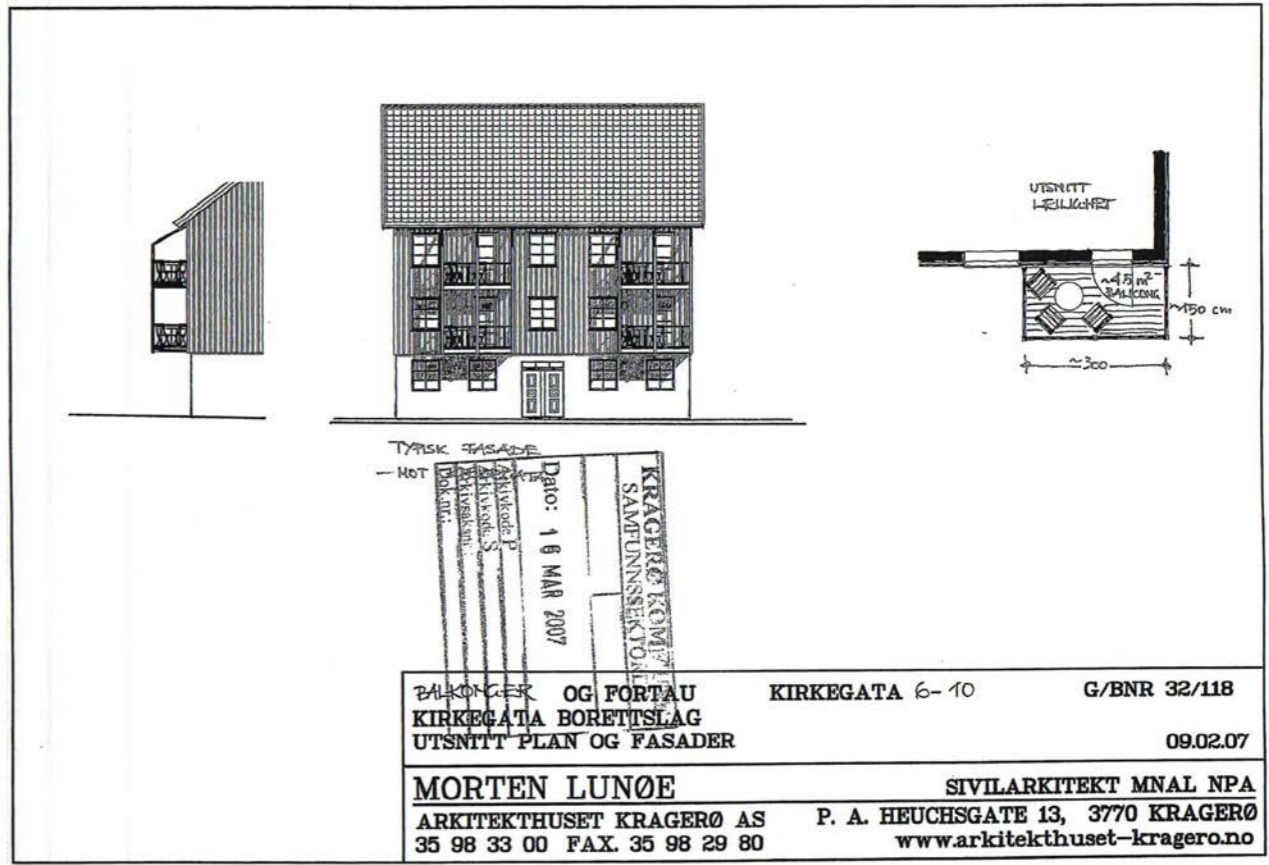


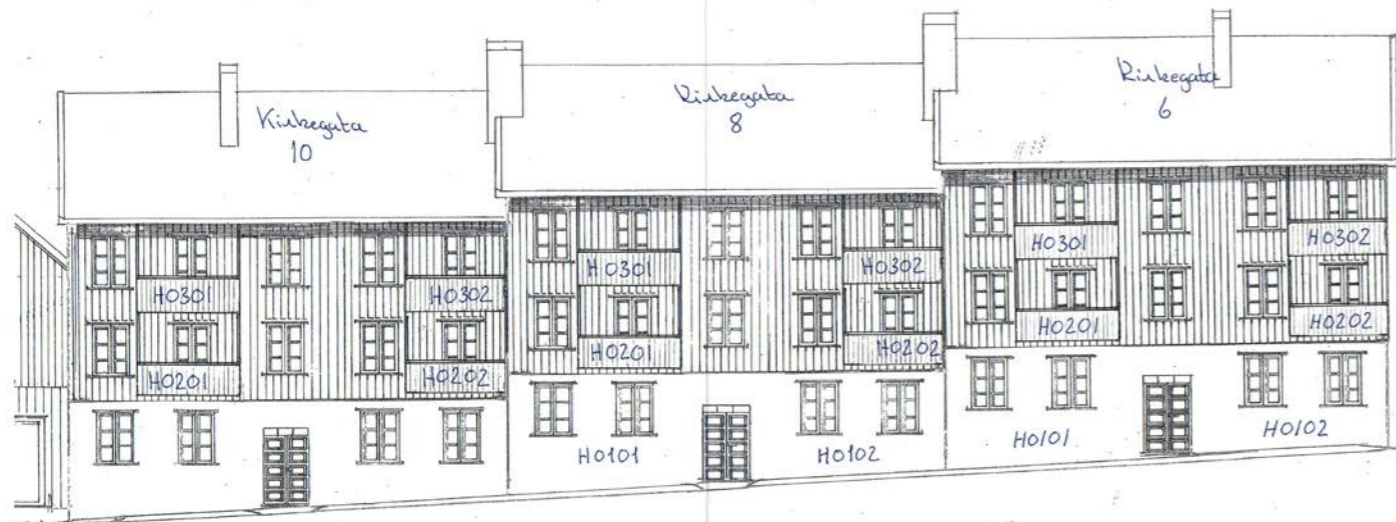
D-2



FØRSLAG TIL FORTAU * KIRKEGATA 6/8 OG 10
KIRKEGATA BL
PLANSKISSE M.1: 200 08.02.2007

E-3





FASADE MOT GATEN

ARESSER KIRKETOMTA BORETTSLAG.

KIRKETOMTA BORETTSLAG KIRKEGATA 5-10 G./B.NR. 32/118	
FORSLAG TIL FORTAU OG VERANDAER ALTERNATIV II FASADE	M=1:100 7/6-2006/kc Kragens Bolig- og Byggeleg



FASADE MOT GATEN

KIRKETOMTA BORETTSLAG KIRKEGATA 5-10 G./B.NR. 32/118	
FORSLAG TIL FORTAU OG VERANDAER ALTERNATIV II FASADE	M=1:100 7/6-2006/kc Kragens Bolig- og Byggeleg

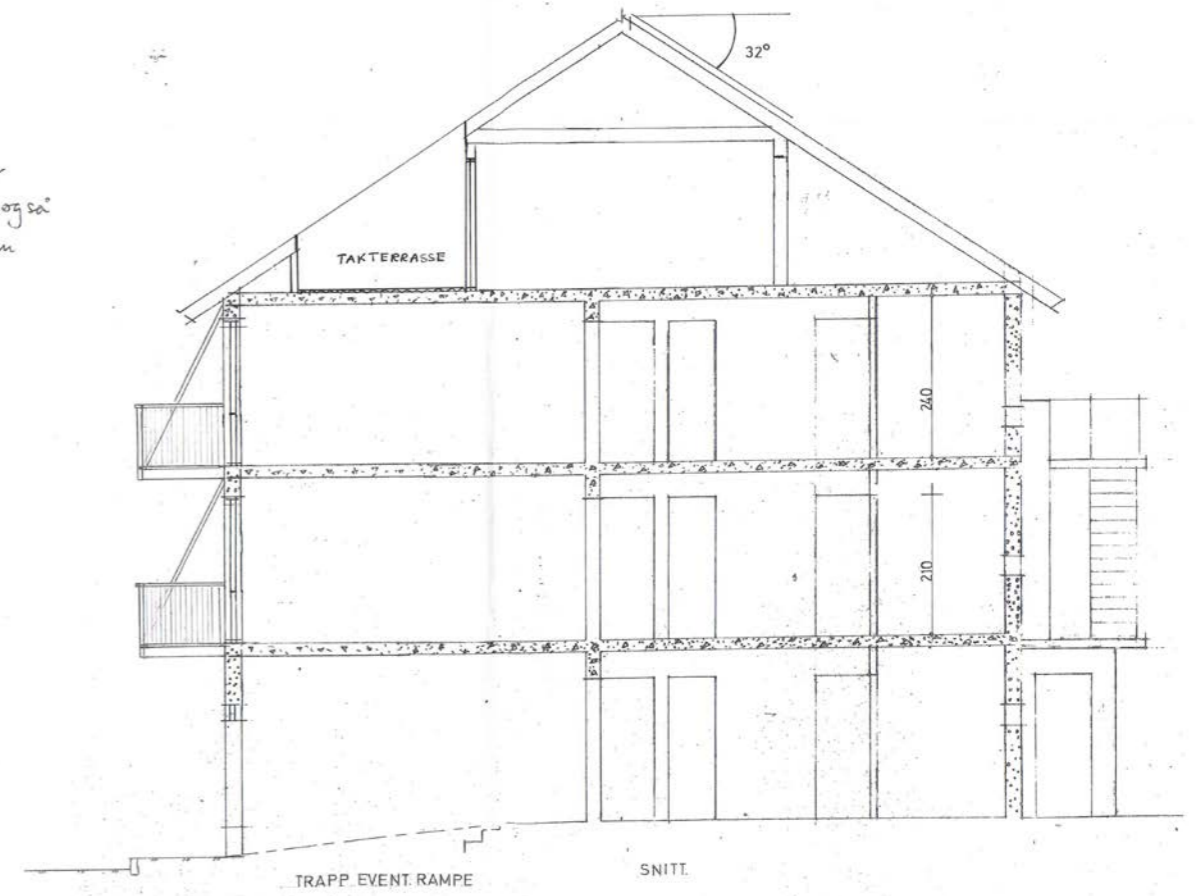


Skisse hvor taktenne
også er tegnet inn på
Kirkegata 10.
Vil bli samme på 6 og 8
også.

FASADE MOT GATEN

KIRKESTYRETS BØYEMÅL	
KIRKEGATA 3-10 S./B.M. 32/118	
FORSLAG TIL PORTÅP OG VERANDER	M = 1:100 24.05.2005/RS
FASADE	Kragers Dølg- og Byggefag

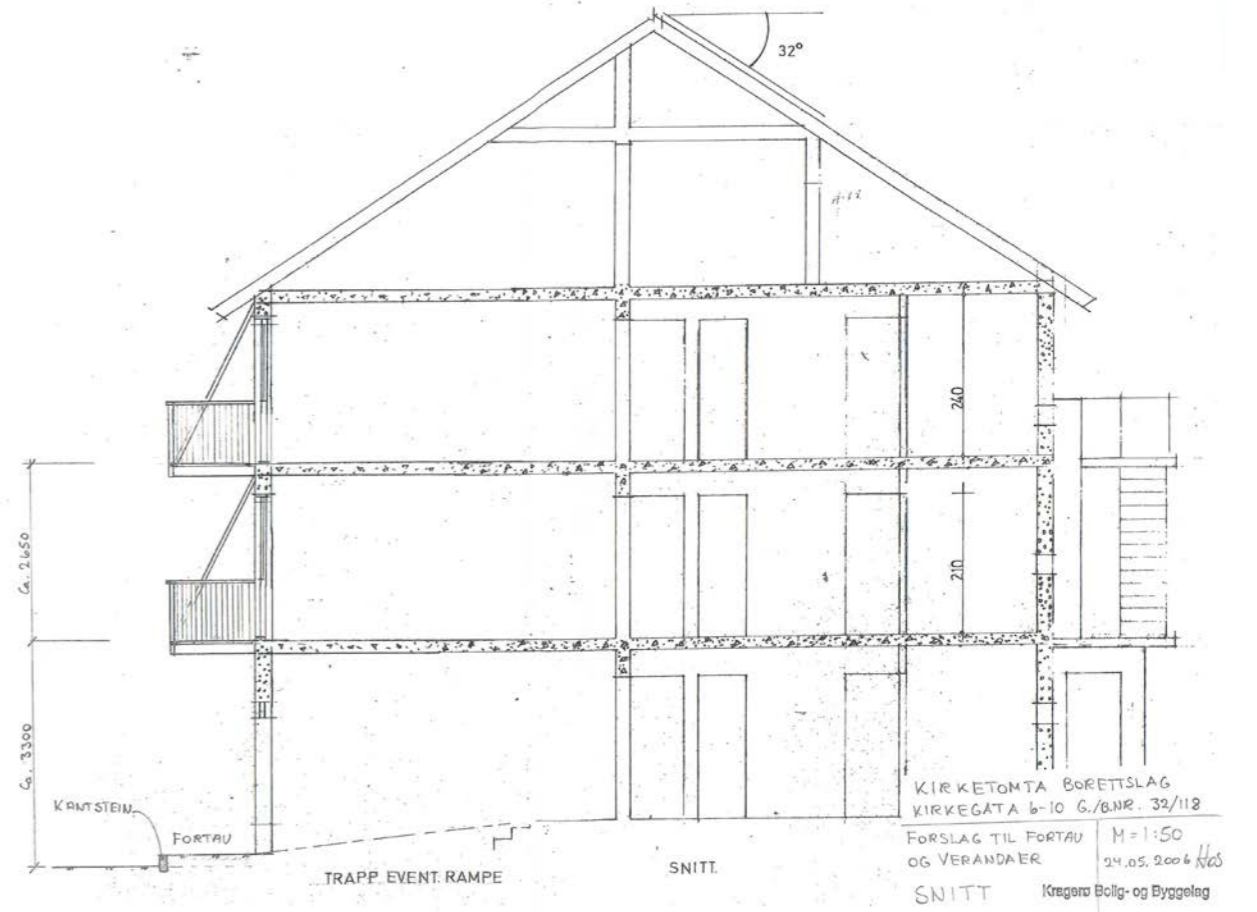
Snitt hvor
taktenne også
er tegnet inn





FASADE MOT GATEN

KIRKETOMTA BORETTSLAG
 KIRKEGATA 6-10 G./B.NR. 32/118
 FORSLAG TIL FORTAU OG VERANDAER
 ALTERNATIV II
 FASADE
 M = 1 : 100
 7/6 - 2006 K&S
 Kragers Bolig- og Byggeleg

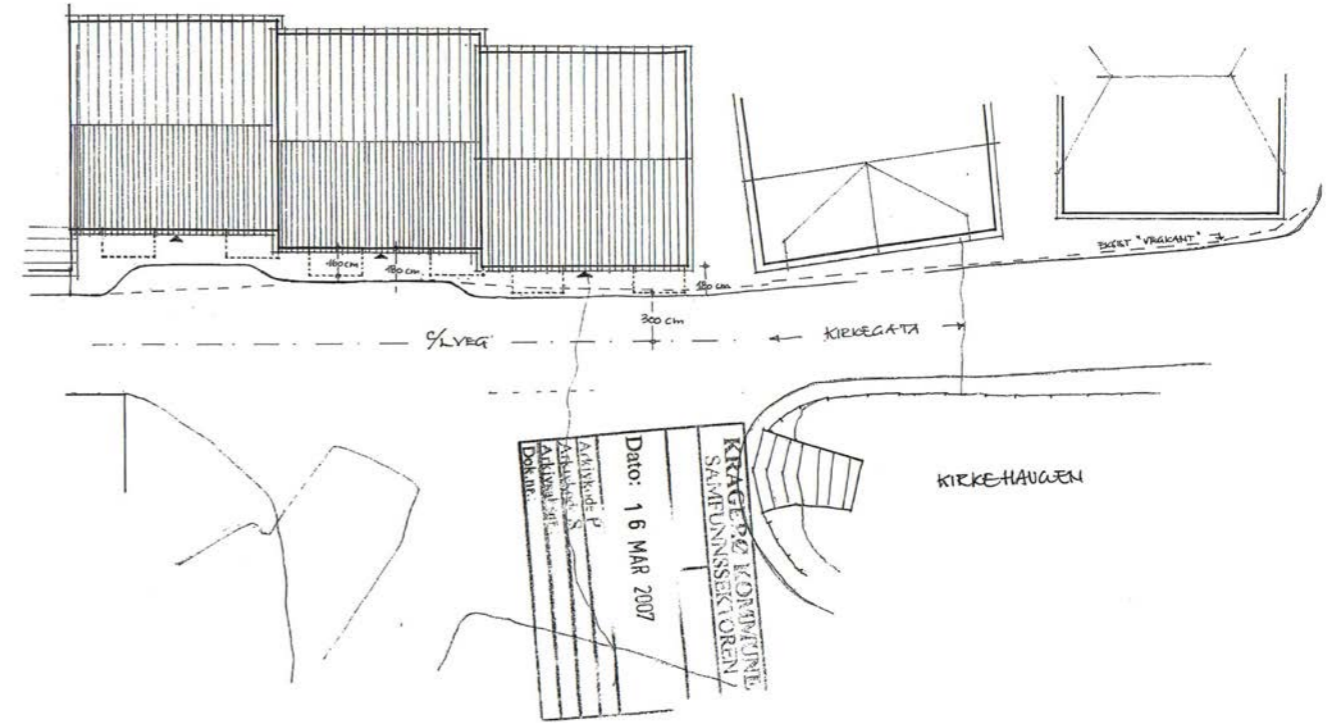




FASADE MOT GATEN

KIRKETOMTA BORETTLAG KIRKEGATA 6-10 G./B.NR. 32/118	
FORSLAG TIL FORTAU OG VERANDAER	M=1:100 24.05.2005 <i>NLS</i>
FASADE	Kragers Bolig- og Byggefag

D-2



FORSLAG TIL FORTAU * KIRKEGATA 6/8 OG 10
KIRKEGATA BL
PLANSKISSE M. T. 206 08.02.2007

ARKIVERT I
 Arkivert i
 Dato: 16 MAR 2007
 KRAGERØ KOMMUNE
 SAMFUNNSSEKTOREN
 Dok.nr.

E-3

UTSNITT LEILIGHET

~4.5 m² BALKONG

~150 cm

~300

TYRSK FASADE
- MOT

KIRKEGATA BORETTSLAG SAMFUNNSSEKTION

Dato: 18 MAR 2007

BALKONER OG FORTAU	KIRKEGATA 6-10	G/BNR 32/118
KIRKEGATA BORETTSLAG		
UTSNITT PLAN OG FASADER		09.02.07
MORTEN LUNØE	SIVILARKITEKT MNAL NPA	
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS	P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ	
35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80	www.arkitekthuset-kragero.no	

E-4

UTSNITT LEILIGHET

~4.5 m² BALKONG

~150 cm

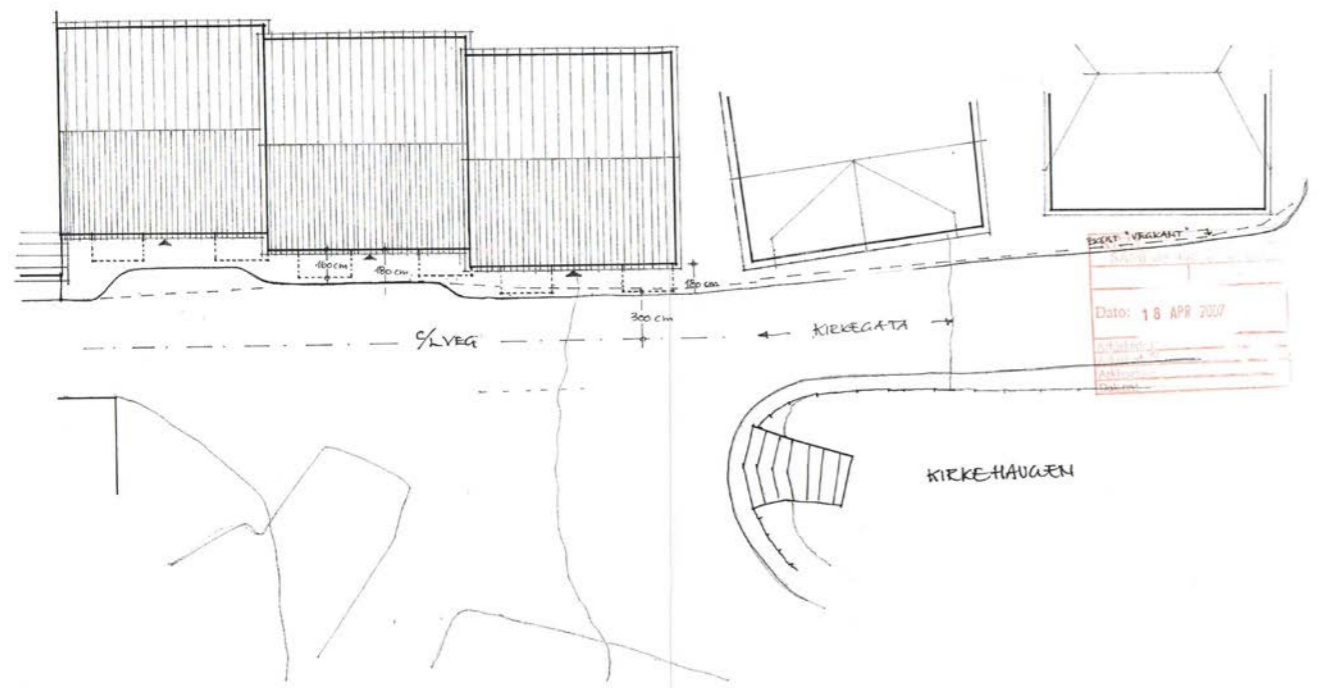
~300

TYRSK FASADE
- MOT KIRKEGATA

KIRKEGATA BORETTSLAG SAMFUNNSSEKTION

Dato: 18 APR 2007

BALKONER OG FORTAU	KIRKEGATA 6-10	G/BNR 32/118
KIRKEGATA BORETTSLAG		
UTSNITT PLAN OG FASADER		09.02.07
MORTEN LUNØE	SIVILARKITEKT MNAL NPA	
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS	P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ	
35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80	www.arkitekthuset-kragero.no	



FØRSLAG TIL FORTAU * KIRKEGATA 6/8 OG 10
 KIRKEGATA BL
 PLANSKISSE M. 1:200 08.02.2007

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
 P.O. BOX 100, 113 KRAGERØ

*Dagbokf. 1748
 21.7.75.*

Kragersø kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over
 Parsell av Hovedbyen gate/vei nr. (gr.nr. 32 br.nr. 2)
 Parsellen er betegnet Hovedbyen gate/vei nr. (gr.nr. 32 br.nr. 118 og 341) ✓

År 19 75 den 13/6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over "Hovedbyen", G.nr.32, b.nr. 118 og 341.

Forretningen er forlangt av Rolf Brækka

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingsjefen.

i nærvær av kartvitne Kjell Sjetne og Stein Aas Anderssen.

Bl. 539 a. 3000. 12583/71. Andverd.

Ved forretningen møtte: 1)

Som eier av G.nr. 32, b.nr. 118 og 341, Rolf Brekka v/ J. Holm.
Som nabo, eier av g.nr.32 b.nr.343, Roy Tellefsen.
" " " av g.nr.32 b.nr.342, Rayner Bohnhorst.
" " " av g.nr.32 b.nr. 2, Kragerø Kommune v/ Sjetne.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFGHIJKLMA.
Punktene BCDEF er hushjørner.

Parsellen grenser:

i nordøst	mot G.nr. 32, b.nr. 2 og 343	etter	AB = 19,40m
i "	" " 32, " 343	"	BC = 4,94m
i sydøst	" Kirkegaten	"	CD = 11,74m
i "	" "	"	DE = 15,09m
i "	" "	"	EF = 11,76m
i sydvest	" G.nr. 32, b.nr.343	"	FG = 17,54m
i "	" " 32, " 343	"	GH = 7,44m
i nordvest	" " 32, b.nr. 2	"	HI = 5,03m
i vest	" " 32, " 2	"	IJ = 3,17m
i nordvest	" " 32, " 2	"	JK = 8,16m
i "	" " 32, " 2	"	KL = 5,59m
i "	" " 32, " 2	"	LM = 9,13m
i "	" " 32, " 2	"	MA = 10,33m

Areal = 979,7 m²

Midtpunkt koordinater : Y = 5 9242,76 X = 9 7353,25

Forretningen hevet.

Kjell Sjetne
Kjell Sjetne

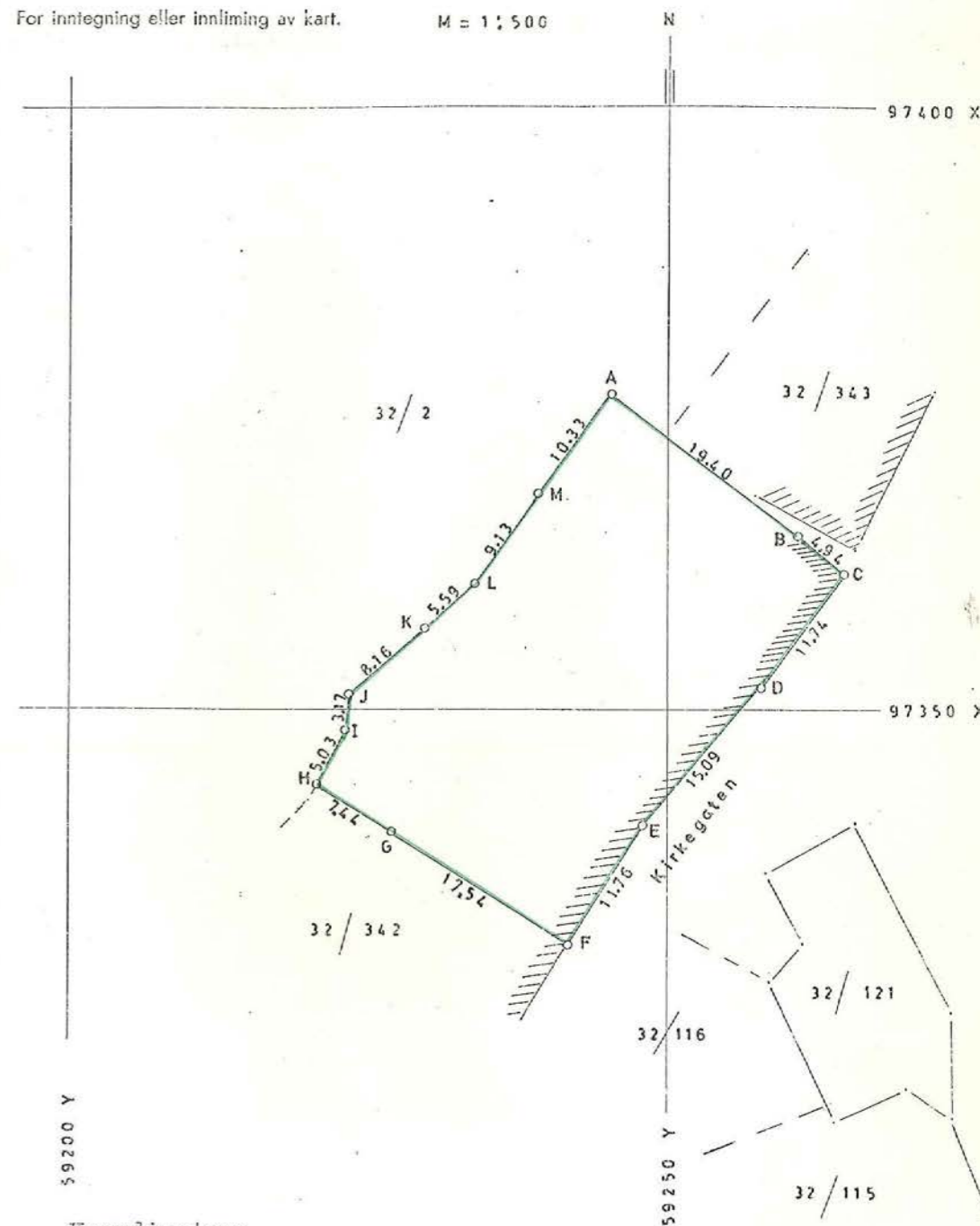
Olaf Keim
Olaf Keim

Stein Aas Anderssen
Stein Aas Anderssen

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

For inntegning eller innliming av kart.

M = 1:500



Koordinater:

	Y	X
A 1	5 9245,40	9 7376,20
B 2	5 9260,83	9 7364,44
C 3	5 9264,66	9 7361,33
D 4	5 9257,68	9 7351,90
E 5	5 9248,05	9 7340,28
F 6	5 9241,84	9 7330,29
G 7	5 9227,10	9 7339,80
H 8	5 9220,85	9 7343,83
I 9	5 9223,25	9 7348,25
J 10	5 9223,60	9 7351,40
K 11	5 9229,80	9 7356,70
L 12	5 9233,90	9 7360,50
M 13	5 9239,25	9 7367,90

Nabolagsprofil

Kirkegata 6 - Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 🚶 25.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min 🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 43 min 🚶
🚆 Kirketomta Linje 506	0 km

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	28 min 🚶 2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Barthebrygga	7 min 🚶
🚗 Gromstad 50kw	17 min 🚶

«Fantastisk nærhet til sjøen og til Kragerø sentrum. Beste stedet på jord!!»



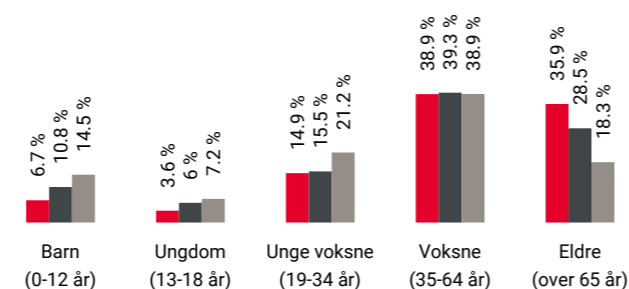
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

📐 Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Hovedbyen/Øya	666	501
■ Kragerø	5 530	3 170
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 🚶 0.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 🚶 1.2 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Kiwi Kragerø	7 min 🚶

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚶 2. Gående

🌸 Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

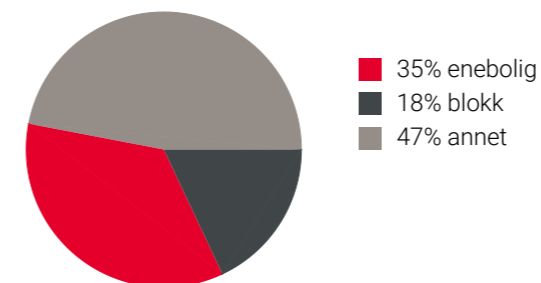
🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

🔔 Støynivået
Lite støynivå 79/100

Sport

🏀 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏀 Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Family Fitness Kragerø	4 min 🚶
🏊 MOT Kragerø	5 min 🚶

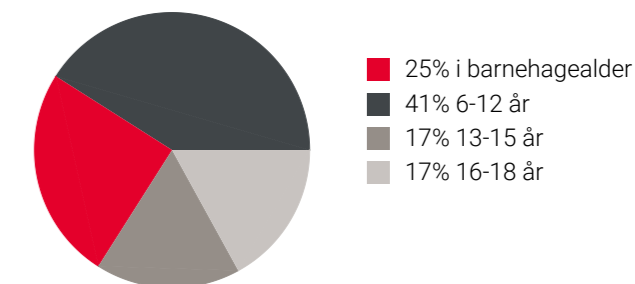
Boligmasse



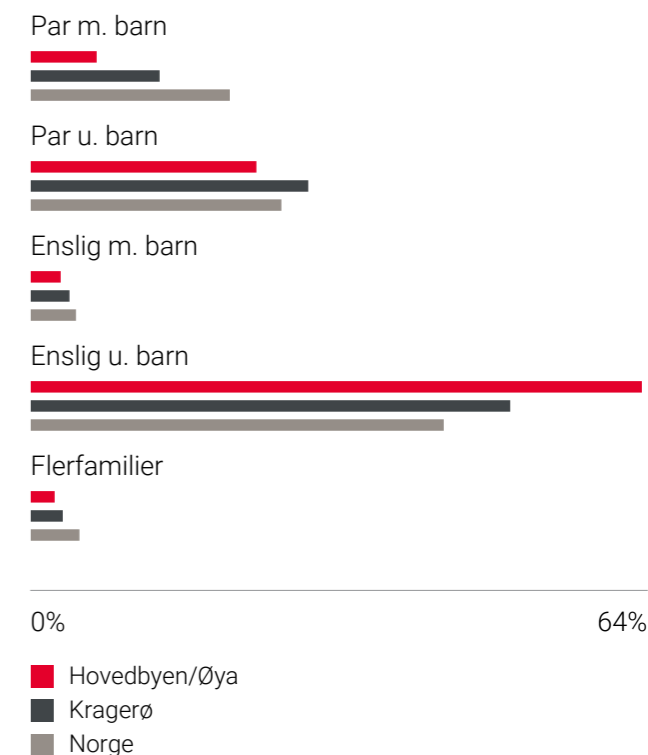
Varer/Tjenester

📦 ALTI Kragerø	13 min 🚶
📦 Vitusapotek Kragerø	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

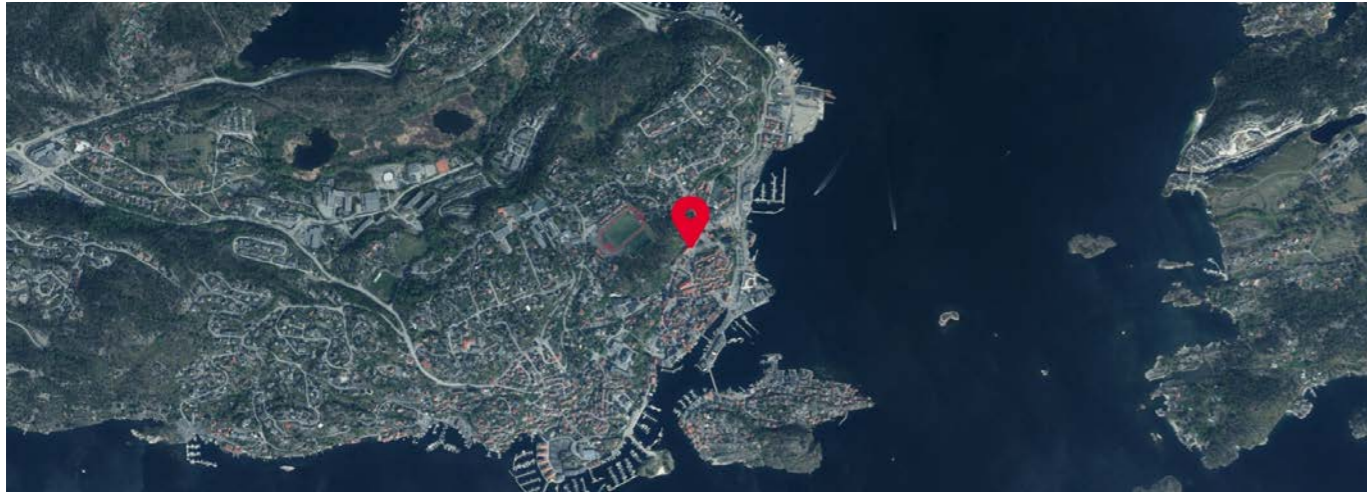


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

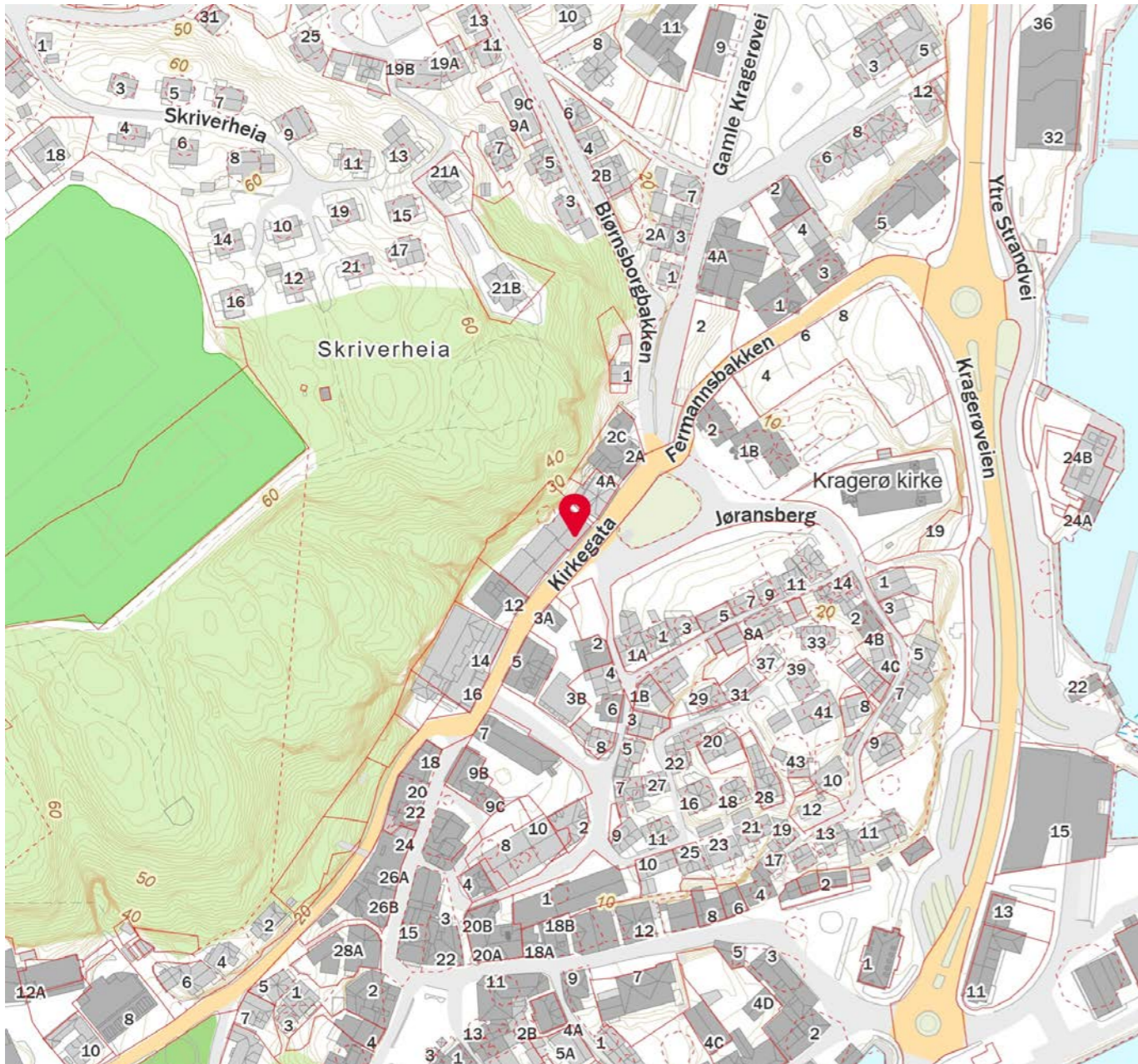
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- 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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

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



Rett skal være rett. For alle.



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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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 påregnelig 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.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

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: Kirkegata 6
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukesforhold 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: _____

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

Notater

aktiv.
Tar deg videre