

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Neptunveien 8A

Innholdsrik og oppusset rekkehusleilighet med nydelig sjøutsikt. Leiligheten er en del av en tomannsbolig. Langs boligens syd- og vestsiden er det en stor veranda med glassrekkeverk mot sjøen. Her kan du nyte sol fra tidlig morgen til kveld sommerstid. På nedsiden av leiligheten, under verandaen er det en terrasse med som har utgang fra det ene soverommet.

Denne flotte rekkehusleiligheten går over to plan og inneholder: Underetasje: Gang/ trapperom, 2 soverom, vaskerom/bod/toalett og bod.

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad og 1 soverom.

Fra eiendommen er det ca 15-20 min gange til barneskole, og drøye 10 min til barnehage. Nesten hele skoleveien er på bilfri sti.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 100 000,-	Soverom:	3
Fellesgjeld:	Kr 200 923,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 8 250,-	Gnr./bnr.	Gnr. 70, bnr. 453
Total ink omk.:	Kr 3 309 173,-	Andelsnr.:	17
Felleskostn.:	Kr 4 933,-	Oppdragsnr.:	1302250124
Selger:	Hanna Olaussen		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1986		
BRA-i/BRA Total	145/145 kvm		
Tomtstr.:	18266 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Andre vedlegg	75
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA totalt: 145 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Gang/stue, 2 soverom, vaskerom, bod.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Gang, stue/kjøkken, bad, soverom.

Tomtetype

Eiet fellestomt

Tomtestørrelse

18266 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 18266 kvm ifølge målebrev av 10.06.1992.

Leiligheten ligger svært attraktivt til med fantastisk sjøutsikt utover Hellefjorden. Det er gruset adkomst til leiligheten, og nåværende eier har fått satt opp en steinmur som gir to parkeringsplasser til enheten.

Langs boligens syd- og vestsida er det en stor veranda med glassrekkeverk mot sjøen. Her kan du nyte sol fra tidlig morgen til kveld sommerstid. På nedsida av leiligheten, under verandaen er det en terrasse med som har utgang fra det ene soverommet. Både veranda utover den som var opprinnelig samt terrasser, steinlagte områder etc. er andelseier selv ansvarlig for hva gjelder vedlikehold. Se mer info om veranda under "ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Rett ved leiligheten har borettslaget laget en lekeplass, perfekt for de små. Borettslaget disponerer i tillegg en felles brygge ved Hellefjorden som har adkomst rett ved denne leiligheten, snaue 5 minutters gange ned til sjøen.

Beliggenhet

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Måneliheia. Måneliheia er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter planeter som bla. Marstoppen, Saturnveien, Måneliveien etc. På den ene kanten av boligfeltet finner du Neptunveien, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre, og spesielt barnefamilier, stortrives. Her finner du leiligheten Neptunveien 8A! Her er ingen gjennomkjøring da det er en blindvei. Det går sti rett ved leiligheten, ned til felles brygge/badeplass som borettslaget disponerer.

Fra eiendommen er det ca 15-20 min gange til barneskole, og drøye 10 min til barnehage. Nesten hele skoleveien er på bilfri sti. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a. klubbhus og kunstgressbane.

Kort vei til dagligvareforretningen Coop Extra, herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal. Fra leiligheten er det i tillegg kun 5 minutter ned til Helle Småbåthavn.

Fra leiligheten finner du flotte turområder i umiddelbar nærhet. Kun 15 minutter unna leiligheten kommer du inn på en sti som fører opp til Gustuskollen. Turen opp tar en liten halvtime, og på toppen kan man nyte en fin utsikt utover Helle og Hellefjorden. I dette området er det også fine bade- og fiskemuligheter i forskjellige ferskvann, Langtjenn som er nærmest ligger ca 20 min gange fra boligen.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Denne flotte rekkehusleiligheten går over to plan og inneholder:

Underetasje: Gang/ trapperom, 2 soverom, vaskerom/bod/toalett og bod.
1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad og 1 soverom.

Standard

Innholdsrik og oppusset rekkehusleilighet med nydelig sjøutsikt. Leiligheten er en del av en tomannsbolig, og går over to plan. Det er inngang på hovedplan (1. etasje). De siste årene er enheten pusset opp med blant annet nytt kjøkken (overflater, elektrisk, rør og innredning), ny innredning på bad, ny vedovn i underetasjen og nye overflater i de fleste rom (to soverom, stue, gang/trapperom), malt flere rom samt en del elektrisk. Veranda mot syd er bygd på (se mer info under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) og terrasse med utgang fra soverom i underetasjen er ny. Borettslaget la nytt tak og malte i 2023.

Du kommer først inn i boligens vindfang. Herfra er det videre adkomst til soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning og nedgang til underetasjen. Soverommet er romslig, med gråmalte overflater og belegg på gulv. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder dusjkabinett, toalett og servant med underskuff. Stue og kjøkken har åpen løsning og fremstår som et fantastisk allrom. Det er utgang til stor veranda med praktfull sjøutsikt utover Hellefjorden. Både kjøkken og stue pusset opp for et par år siden med nye overflater på både gulv (laminat), vegger (wall's to paint) og himling (gips) samt downlights i himling og nytt elektrisk. I tillegg er det satt inn en romslig, og svært flott kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredningen strekker seg over to vegger, og i tillegg er satt inn øy. Dette kjøkkenet er definisjonen på mye skap- og benkeplass. Innredningen har mørke, glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikro). Stue og kjøkken har god plass til både spiseseksjon og naturlig plass for sofaseksjoner og TV.

I underetasjen er det gang/trapperom, to soverom, bod/vaskerom og bod/rom brukt som treningsrom/lekerom. Mellomgang/trapperom har pusset opp med nye overflater og her er det satt inn en ny vedovn. Begge soverom er pent pusset opp med nye overflater. Det ene rommet har utgang til terrasse på bakkeplan. Den ene boden har fått nye overflater og har av nåværende eier vært brukt som lekerom/treningsrom. Den andre boden fungerer også som vaskerom. På dette rommet er det også satt inn toalett.

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:

- Vindu med alders og bruksslitasje.
- Dører med generell alders og værsslitasje.
- Innvendige overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik. Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registrert noe "åpninger" mellom lister og gulv. Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Forhold som har fått TG3:

- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er sprekker i flis.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 17.06.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Hvitevarer på kjøkken er integrerte og følger med.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i leiligheten og mulighet for TV/internett fra Altibox.

Parkering

Nåværende eier har fått laget en steinmur og fylt opp til to parkeringsplasser rett ved inngangspartiet.

Solforhold

Sol fra tidlig morgen til ca. 20.00 sommerstid.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring.

Polisenummer

SP588106.

Energi

Oppvarming

Det er varmepumpe på hovedplan, og vedovn i underetasjen. På badet er det varmekabler i gulv. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I følge selger ligger antatt årsforbruk på ca. 10.700 kWh i 2025. Strømforbruk er personlig og vil varierer med blant annet antall i husstanden.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 100 000

Formuesverdi primær

Kr 575 025

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 300 101

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Strøm, innboforsikring og TV/internett.

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

Fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 933

Andel Fellesgjeld

Kr 200 923

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Andel fellesformue

Kr 8 919

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Måneliheia Øst Borettslag

Organisasjonsnummer

951339008

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 20 leiligheter fordelt på 10 vertikaldelte tomannsboliger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånet innfris : 2051

Rentesats : 5,9% pr. 28.03.2025

Långiver : Sparebanken Sør

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i prospekt.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 453 i Kragerø kommune. Andelsnr. 17 i Måneliheia Øst Borettslag med orgnr. 951339008

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/70/453:

Dokumentnr: 904311 - Erklæring/avtale

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

28.12.1959 - Dokumentnr: 1876 - Erklæring/avtale

Fortrinnsrett til feste av tilstøtende arealer gjeldende g.nr:70, b.nr.111. Berører ikke denne eiendommen/leiligheten.

07.06.1983 - Dokumentnr: 1983 - Kjøpekontrakt

RETTIGHETSHAVER: ENGEDAHL R. OG M. LUNØE

PARSELL 6 OG 10

MED FLERE BESTEMMELSER

Dette tinglyste dokumentet er en kjøpekontrakt mellom Engedahl og Lunøe og John Strand. Kontrakten er ikke relevant for denne eiendommen/leiligheten.

10.06.1992 - Dokumentnr: 1559 - Målebrev

Dette er målebrevet over hele borettslagets tomt.

Tinglyste bestemmelser kan fåes ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 22.09.1986. Følgende arbeider gjensto før ferdigattest kunne utstedes i 1986:

- Sikring av utvendig terreng.
- Montere røykvarslere.
- Montere vaskekum eller utslagsvask under tappekran i bod i underetasje.
- Montere avtrekksvifte i vegg, friskluftstilførsel må sikres.

Megler kjenner ikke til og har heller ikke kontrollert om arbeidene over er fullført.

Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger fra 27.06.1985. Tegningen stemmer godt med dagens løsning, dog er planløsningen noe endret og veranda er bygd på mot syd. Plantegningen i 1. etasje stemmer godt, med unntak at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. I underetasjen stemmer også tegningene godt, med unntak fra at det er satt inn en dør fra det ene soverommet og ut til plattingen. Megler kan ikke se at døren er tegnet inn på plantegning eller fasadetegning. Det er søknadspliktig å gjøre endringer på fasade, megler kan ikke se at døren er omsøkt.

Verandaen er nylig utvidet på sydsiden av boligen uten søknad til kommunen. En slik utvidelse er søknadspliktig, og den nye delen av verandaen er derfor ikke godkjent. Kommunen kan kreve at den nye delen av verandaen omsøkes, eller i ytterste fall tilbakeføres / rives.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.09.1968.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, kjørevei, faresone høyspent, friluftsområde, felles avkjørsel, anlegg for lek, felles parkeringsplass, og er en del av reguleringsplanen "Måneliheia Øst" godkjent 17.04.1986. Arealer hvor leiligheten ligger er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Nord for leiligheten er arealet regulert til faresone høyspent. Deler av uteplassen på sydsiden av boligen ligger innenfor område regulert til friluftsmål. I reguleringsplanen står det følgende om friluftsmål: "Området skal nyttes til friluftsområde. I dette område er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde".

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

200 923 (Andel av fellesgjeld)

3 300 923 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 250 (Omkostninger totalt)

16 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 309 173 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 317 073 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 319 873 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 250

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 3750,- og markedspakke kr. 19800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 6445,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 25.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

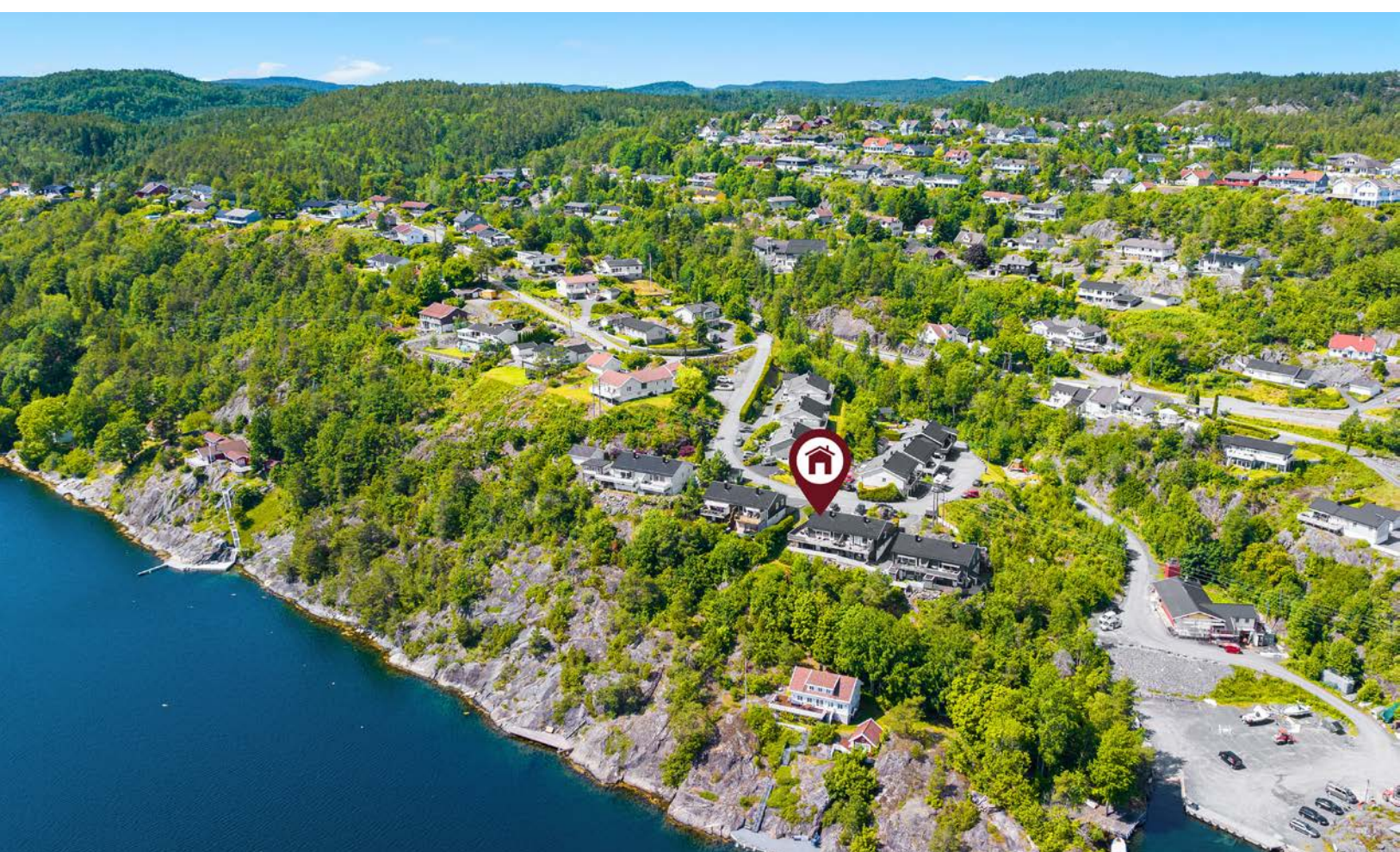
Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

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

Salgsoppgavedato

19.06.2025

**Lekker, oppusset leilighet med
fantastisk sjøutsikt!**





Leiligheten er en del av en tomannsbolig, og går over to plan.

Nåværende eier har fått laget en steinmur og fylt opp til to parkeringsplasser rett ved inngangspartiet.



Fra eiendommen er det ca 15-20 min gange til barneskole, og drøye 10 min til barnehage. Nesten hele skoleveien er på bilfri sti.

Kort vei til dagligvareforretningen Coop Extra, herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal.

Fra leiligheten er det i tillegg kun 5 minutter ned til Helle Småbåthavn.

Det går sti rett ved leiligheten, ned til felles brygge/badeplass som borettslaget disponerer.





Du kommer først inn i boligens vindfang. Herfra er det videre adkomst til soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning og nedgang til underetasjen.

Stue og kjøkken har åpen løsning og fremstår som et fantastisk allrom.

Utgang til stor veranda med praktfull sjøutsikt utover Hellefjorden.









Stue og kjøkken har god plass til både spiseseksjon og naturlig plass for sofaseksjoner og TV.

Både kjøkken og stue pusset opp for et par år siden med nye overflater på både gulv (laminat), vegger (wall`s to paint) og himling (gips) samt downlights i himling og nytt elektrisk. I tillegg er det satt inn en romslig, og svært flott kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredningen strekker seg over to vegger, og i tillegg er satt inn øy.











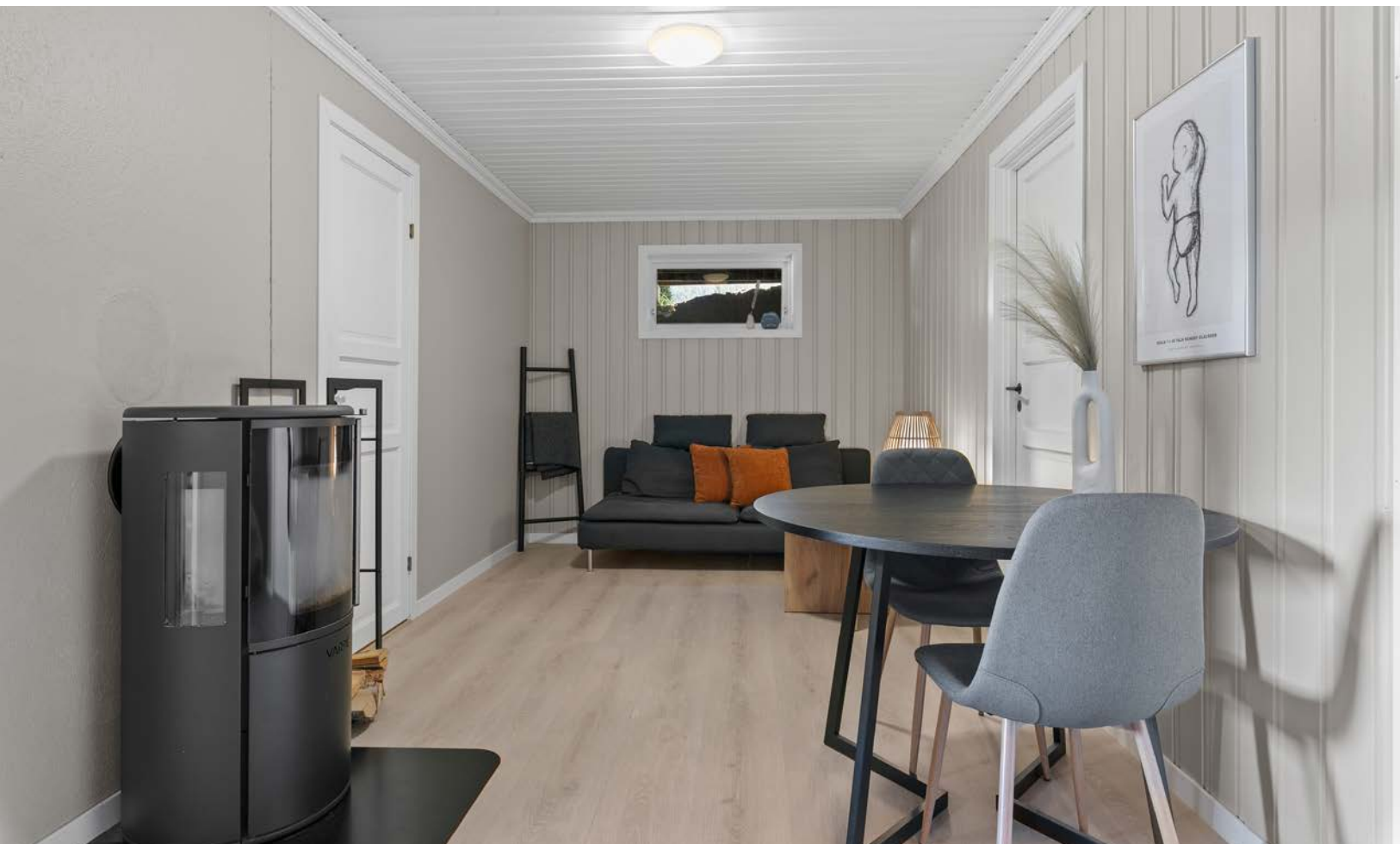
Soverommet i 1. etg. er romslig, med gråmalte overflater og belegg på gulv.



Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder dusjkabinett, toalett og servant med underskuff.

I underetasjen er det gang/trapperom, to soverom, bod/vaskerom og bod/rom brukt som treningsrom/lekerom.

Mellomgang/trapperom har pusset opp med nye overflater og her er det satt inn en ny vedovn.





Begge soverom er pent pusset opp med nye overflater.



Det ene rommet har utgang til terrasse på bakkeplan.





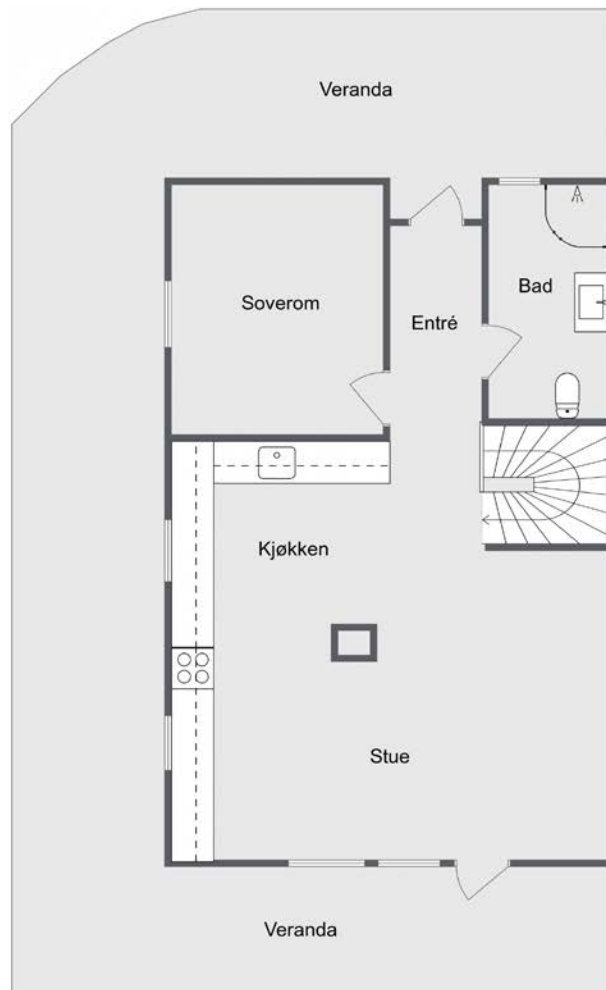
Den ene boden har fått nye overflater og har av nåværende eier vært brukt som lekerom/treningsrom.



Den andre boden fungerer også som vaskerom. På dette rommet er det også satt inn toalett.

Neptunveien 8A

1. Etasje



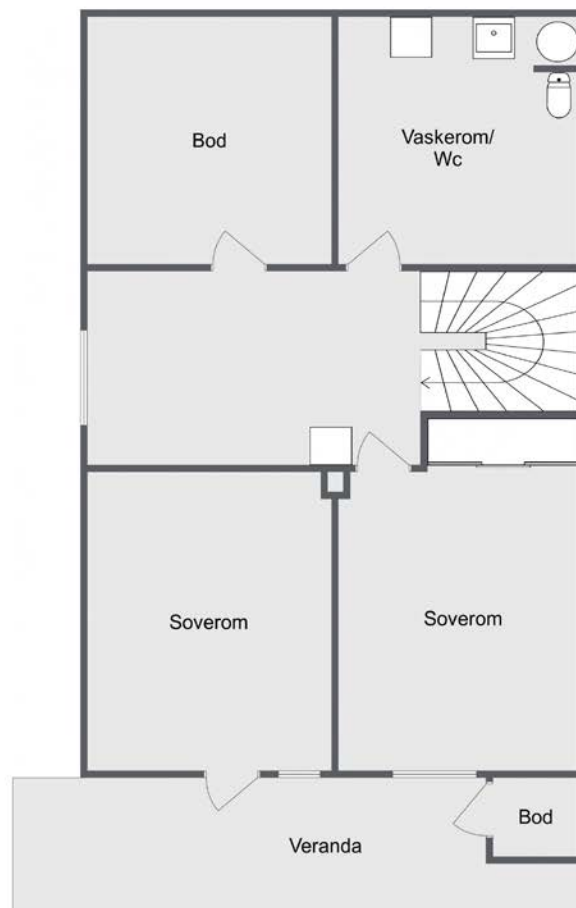
aktiv.

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.

Neptunveien 8A

Underetasje



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Neptunveien 8A, 3790 HELLE

 KRAGERØ kommune

 gnr. 70, bnr. 453

 Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 10062-1267

Referansenummer: MQ1456

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Hanna Olaussen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende Gnr: 70 Bnr: 453 Anr: 17 i Kragerø kommune. Alle arealer var tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, vindu/dører i yttervegg og terrasser som er omtalt i denne rapport. Når det gjelder øvrige bygnings elementer viser en til sameiet.

Det er registrert noen avvik, en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Leiligheten fremstår med et hovedinntrykk som er bra og avvikene er noe begrenset.

Det registrert små symptomer på alders og bruksslitasje.

Ut over dette må man påregne vanlig vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje og vaskerom i underetasjen.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av noe varierende dato og fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

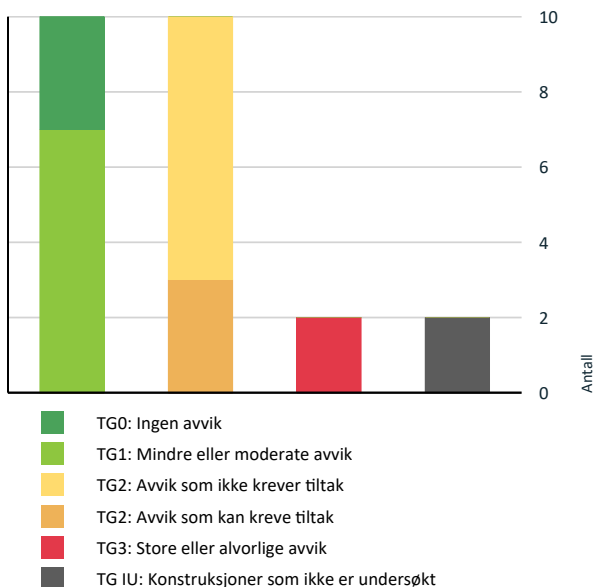
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Rom som er merket bod i underetasjen er i dag i bruk som vaskerom.

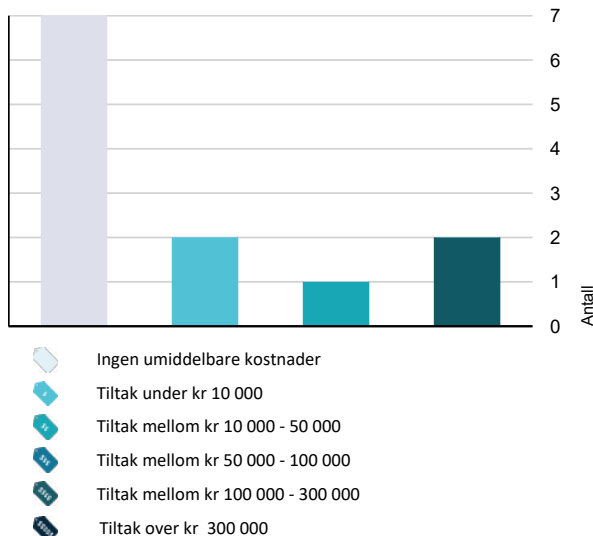
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på
Leilighet beliggende på Gnr: 70 Bnr: 453 med adresse
Neptunveien 8 A i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - Underetasje > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad - 1 Etasje > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1986

Anvendelse

Boligenhet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nytt kjøkken.
2022	Modernisering	Dagens eier kjøpte i 2022 og det er utført generelt mye arbeider på overflater.
2022	Modernisering	Delevis nytt el anlegg.
2022	Modernisering	Det er utført etterisolering av etasjeskille.
2022	Modernisering	Terrasse arbeider.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er noen vinduer av nyere dato, diss får isolert sett TG: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold og utskiftninger av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

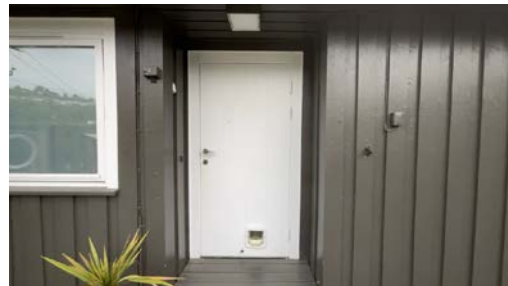
Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.



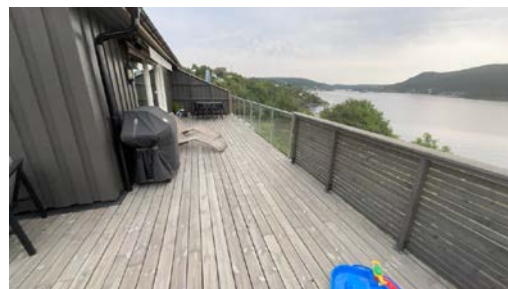
Terrassedør inn til soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker. Terrasse i forkant av leiligheten er av noe eldre dato, denne får TG: 2 isolert sett.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater variere i kvalitet og materialvalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

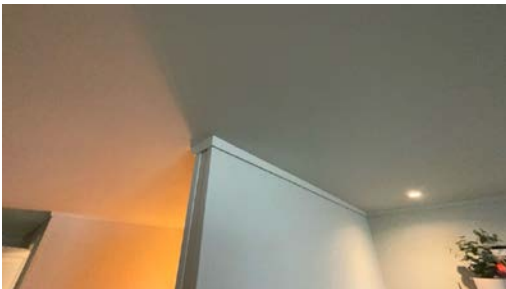
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

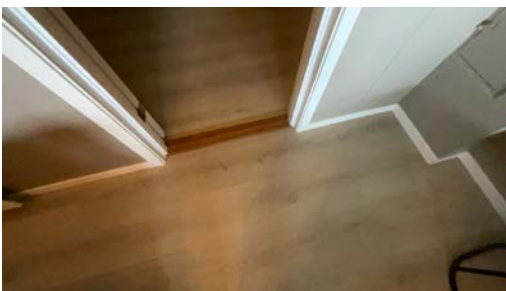
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Støpt plate på mark.

Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

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.

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

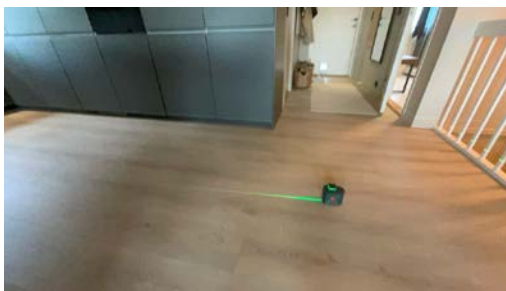
Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

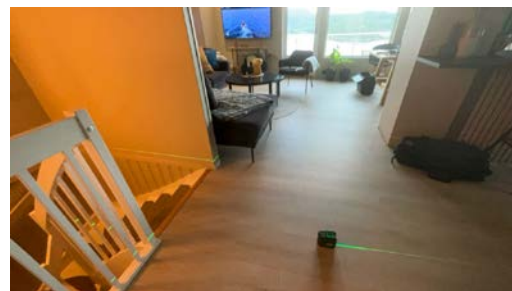
Konsekvens/tiltak

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

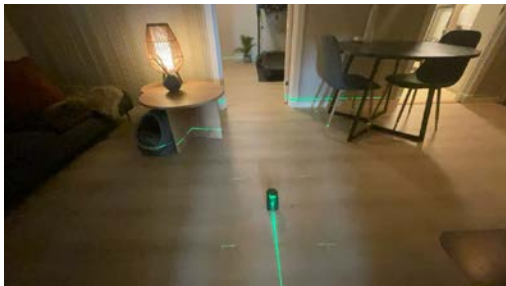
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



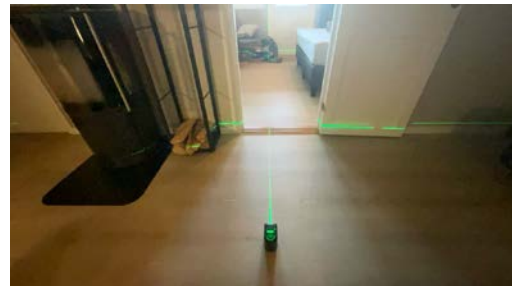
Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.

TG 2 Radon

Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Eier opplyser at det er foretatt radonmåling, men resultatet foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvente resultat av radonmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn. Ovn er montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Del av pipe.



Montert ovn i underetasjen

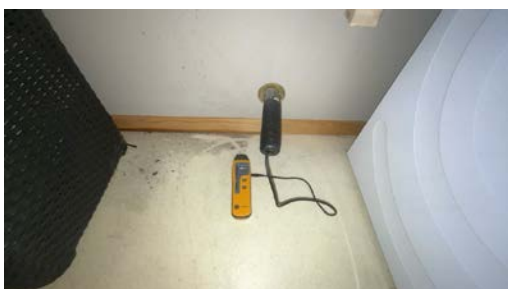


Feieluke.

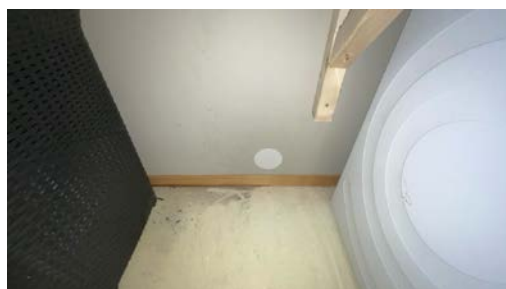
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

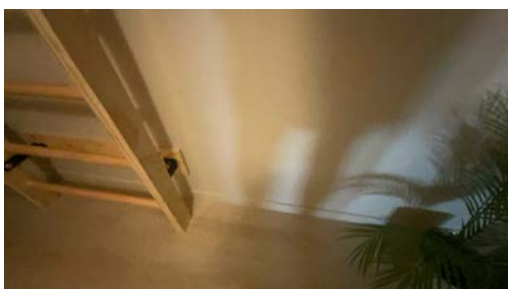
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.



Del av rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapper i tre.

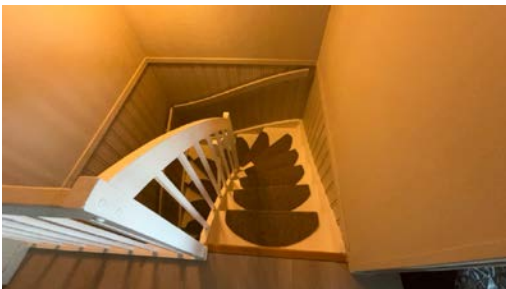
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ned til underetasjen.



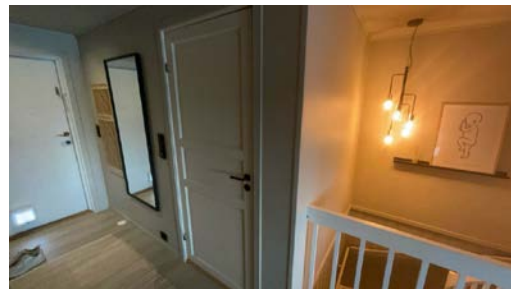
Trapp opp til 1 etasje.

1 TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene suppler noe og det er lett bruksslitasje.



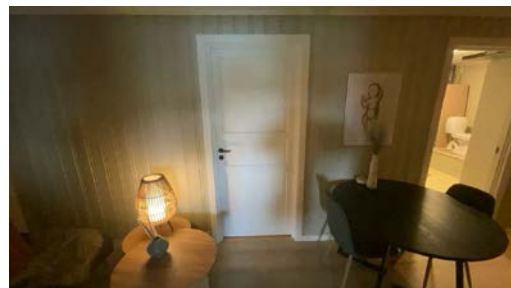
Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM - UNDERETASJE

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Rommet er ikke utført som et våtrom og det er heller ikke sluk i gulv.

Enkle flater. Montert wc, skyllekum og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at vaskerommet også fungerer til dagen bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av vaskerom.



Del av vaskerom.



Del av vegg - tak.

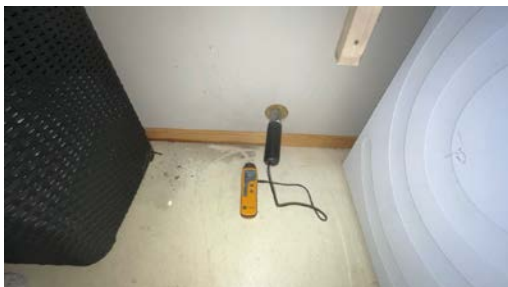


Del av gulv.

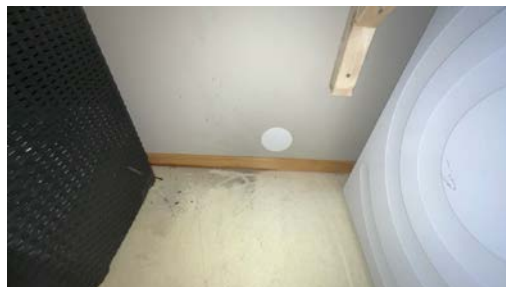
UNDERETASJE > VASKEROM - UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD - 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger. Sluk i gulv. Montert innredning med håndvask, wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er sprekker i flis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at baderom også fungerer til dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av baderom.



Del av baderom.



Del av gulv.



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD - 1 ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

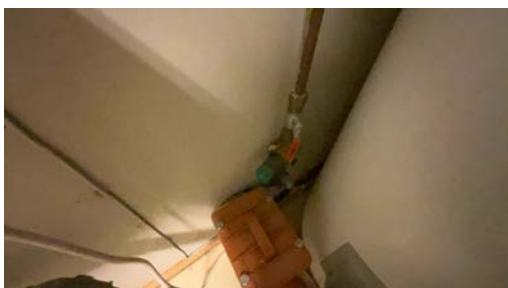
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



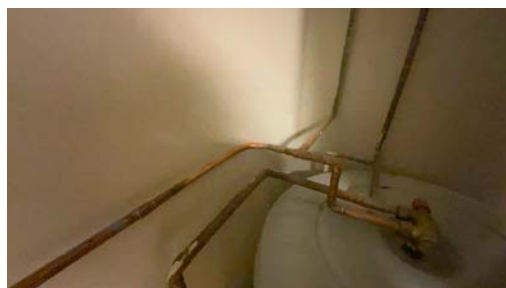
Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 1U Andre VVS-installasjoner

Avløp pumpes opp til avløp med fall.

Tilstandsrapport



Avløpspumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Montert varmepumpe. Nyere varmepumpe, det er ikke utført service på denne enda.

Varmepumpe er ikke vurdert på tilstandsnivå, da dette ligger på utsiden av takstmannens kompetanse.



Varmepumpe innerdel.



Varmepumpe ytterdel.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

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.

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	72			72	20
1 Etasje	73			73	84
SUM	145				104
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang /Stue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom - Underetasje, Bod		
1 Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad - 1 Etasje, Soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

På terrasse ut fra underetasjen er det laget en vedbod, denne er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Rom som er merket bod i underetasjen er i dag i bruk som vaskerom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	133	12

Kommentar

Tomannsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S-rom gjelder en bod i underetasjen .

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	453		0	18444.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Neptunveien 8A

Hjemmelshaver

Måneliheia Øst Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8 A/Månliheia Øst Borettslag	951339008	8 A	Kragerø bolig og byggelag.	Hanna Olaussen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert boligområde i Kragerø Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 18 444m². Arealet gjelder hele sameiet. Tomten fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og sjøutsikt.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet busker og planter. Ut over dette er det noe naturtomt.

Det er etablert gruslagte områder, dette gir gode parkeringsforhold til eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført "tomannsbolig" som er vertikaldelt. Denne "delen" - huset er med underetasje og 1 etasje.

Ut fra i 1 etasje er det ca 84 m² med terrasser, det er montert markise som dekker deler av arealet.

Ut fra underetasjen er det ca 20 m² med terrasse.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.06.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	16.06.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	17.06.2025	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.06.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ1456>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utsyn fra terrassen.



Leilighet oppført på eiendommen.



Leilighet oppført på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250124	
Selger 1 navn	
Hanna Olaussen	
Gateadresse	
Neptunveien 8A	
Poststed	Postnr
HELLE	3790
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1302250124

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i gulvfis bad, ingen kjent lekkasje

Initialer selger: HO

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet ut elektrisk anlegg

Arbeid utført av

El installasjon Øyvind Nilsen AS

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

Beskrivelse

Gjort klart fir installasjon, lagt opp el anlegg av firma

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny terrasse, samt tak

Arbeid utført av

Skilbrei bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250124

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Endret rundelig under etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Borettslag, gjennomført i år

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

Svar foreligger ikke enda

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: 1302250124

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250124

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Olaussen	cfafdf8939e822e842abd 0f2da832072c746477e	15.06.2025 14:21:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250124

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvklipende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Måneliheia Øst Neptunvn. 8 Helle		70/453		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	tomannsbolig	20.01.86	03.04.86	
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Brekka A/S	Dalanevn. 7 Kragere			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Brekka A/S	"			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Rolf Brekka	Dalanevn. 7			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Sikring av utvendig terreng
2. Montere Røkvarslere

Leilighet A: 1. Montere vaskekuem eller utslagsvask under tappekran
i bod i u.etg.
2. Montere avtrekksvifte i vegg samme.
Friskluftstilførsel må sikres.

Arbeidet må være utført innen: 19.03.87

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kragere	12.09.86
 Arne Fuglestad (e.f.) Underskrift	

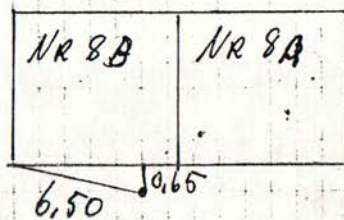
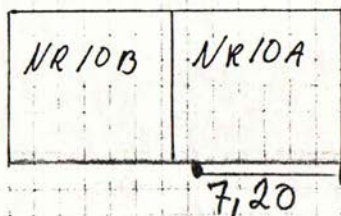
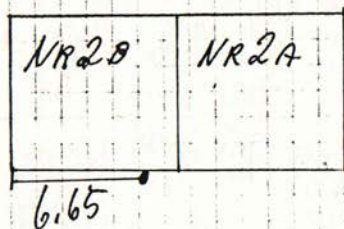
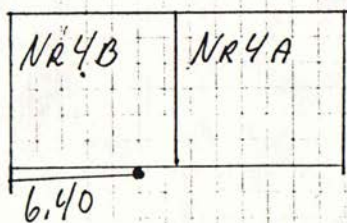
Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☒ Feiermester

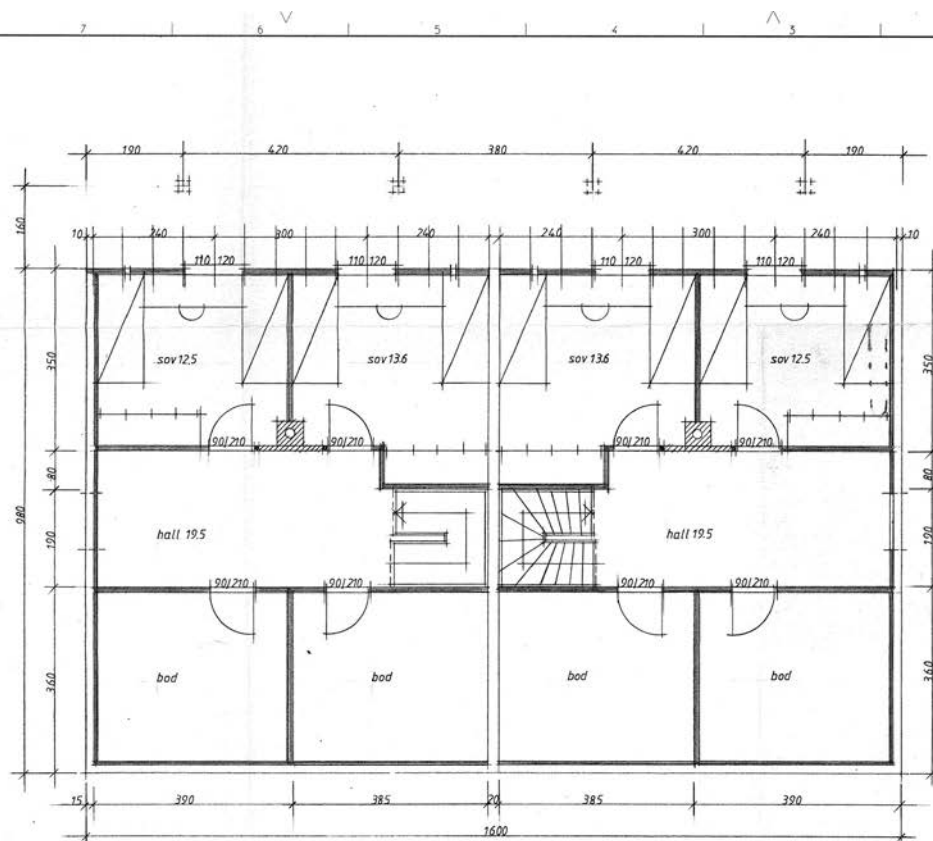
Kommunenes arkivnøkkel: 511

K. blankett 2128
Forløg: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

TOPPEKRAVER NEPTUNVEIEN

000

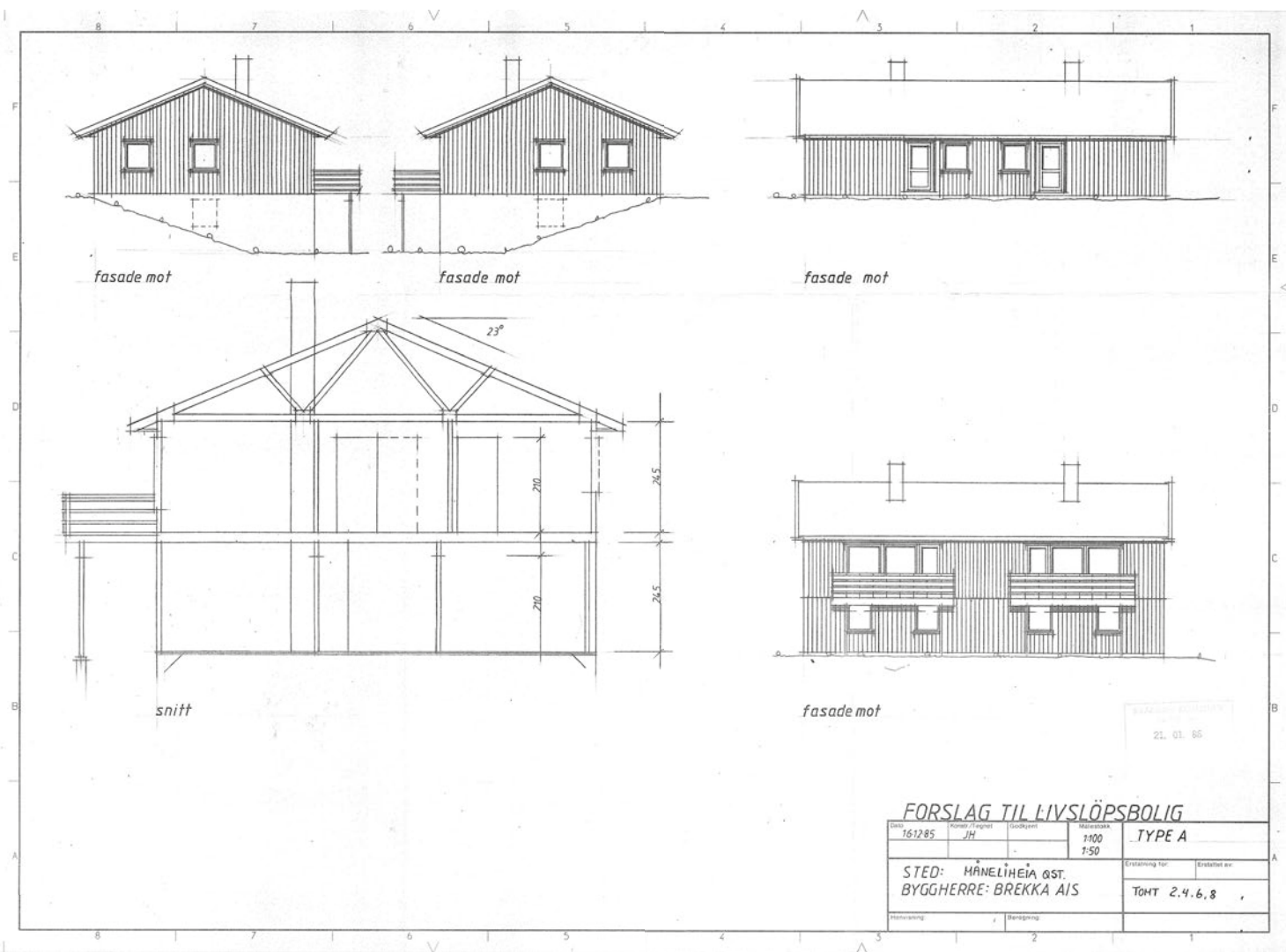




PLAN UNDERETASJE

FORSLAG TIL LIVSLÖPSBOLIGER

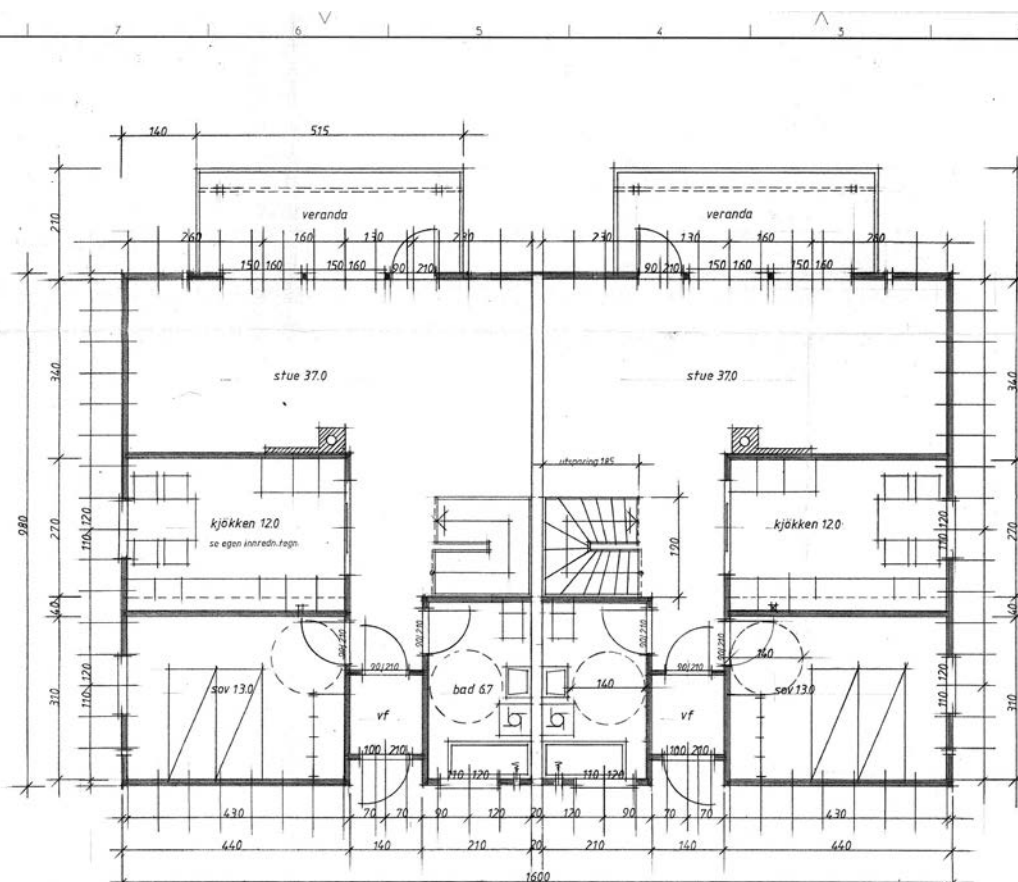
Dato	16/12/85	Dokument	JH	Godkjent	Målestokk	1:50	TYPE A
STED: HÅNELIHEIA ØST.							Erstatning for:
BYGGHERRE: BREKKA A/S							Erstatet av:
Planering							TNT 2,4,6,8.
Beregning							



21. 01. 88

FORSLAG TIL LIVSLÖPSBOLIG

Dato	Kontor / Tegner	Godkjent	Målestokk	TYPE A
16.12.85	JH		1:100 1:50	
STED: HÅNELIHEIA ØST. BYGGERRE: BREKKA AIS				Entenning for: Endetall av:
TØMT 2.4.6.8				
Behovsplan		Beregning		



PLAN 1. ETASJE

FORSLAG TIL LIVSLÖPSBOLIGER

Dato	16/2 85	Konstr./Tegnet	JH	Godkjent		Målestokk	1:50	TYPE A
STED: HANELIHEIA ØST.							Erstatning for:	Erstatet av:
BYGGHERRE: BREKKA AIS							TØNT 2.4.6.8	
Hemmelighet				Berøring				

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Kragerø

J.nr.
014/80
Målebrev nr.
084/41
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

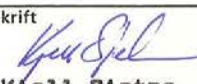
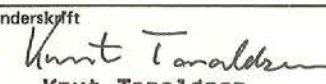
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	70	453	
	Bruksnavn/adresse		
	Måneliheia Øst.		
Areal			
	18266.4		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	04.10.91
Rekvirent	John Strand og B/L Måneliheia Øst v/Form.R.Isaksen.
Bestyrer	Kjell Sjetne.
Forretning	kart-forretning over Måneliheia Øst, gnr.70 bnr. 453.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	5.11.91	 Kjell Sjetne.	 Knut Taraldsen.

Tinglysing

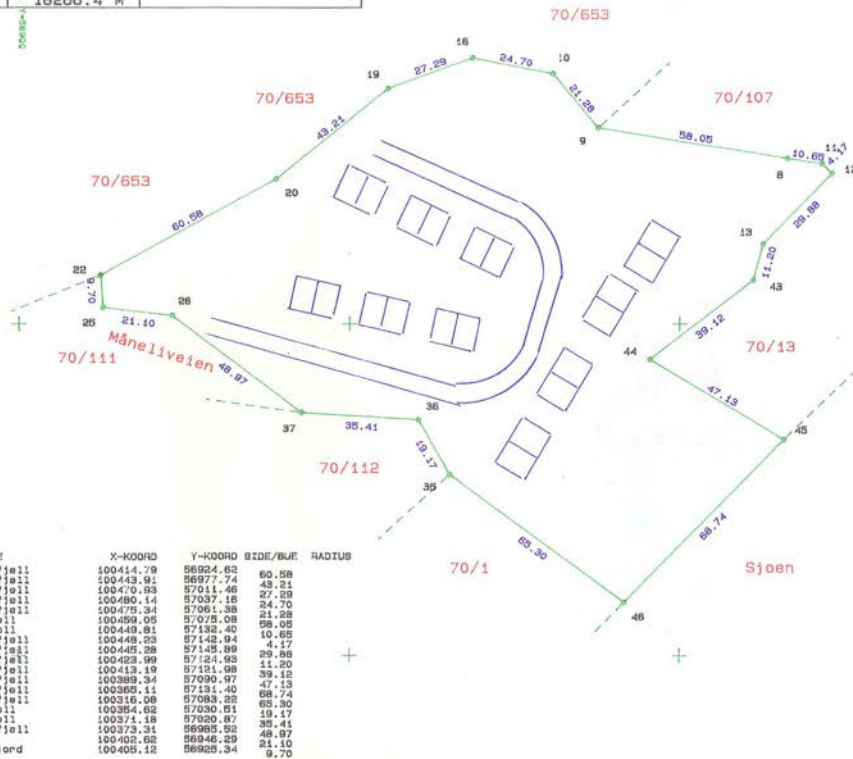
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Dagbokført 10.06.92. nr. 1559.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

Det ble holdt midlertidig forretning for denne eiendommen den 13.02.80. dagboknr. 413/80.
--

Snr	70	453	Festnr
Representasjonspunkt	X 100398	Y 57035	Z
Kartblad	BW-021-1-B.		
Målestokk	1:1000	Area	18266.4 M ²

MÅLEBREVKART	
Jår	014/80
Målebrav nr	084/41



PUNKT	PUNKTBETEGNELSE	X-KOORD	Y-KOORD	BIDE/BUE	RADIUS
22	Ø150	100414.79	56924.62	60.58	
20	Ø151	100413.91	56977.74	43.21	
19	Ø152	100470.83	57011.46	27.29	
16	Ø153	100480.14	57037.15	24.70	
10	Ø154	100475.34	57061.38	21.28	
9	Ø155	100459.05	57075.08	18.05	
11	Ø156	100449.81	57132.40	10.65	
12	Ø157	100448.33	57145.94	4.27	
13	Ø158	100445.28	57145.89	29.88	
43	Ø159	100423.99	57124.93	11.20	
44	Ø160	100413.19	57121.98	39.12	
45	Ø161	100389.34	57090.97	47.13	
35	Ø162	100385.11	57131.45	65.30	
36	Ø163	100316.08	57083.22	19.17	
37	Ø164	100354.62	57030.51	35.41	
38	Ø165	100371.18	57050.87	48.07	
28	Ø166	100373.31	56965.52	21.10	
25	Ø167	100402.62	56946.23	9.70	
26	Ø168	100405.12	56925.34		

ARKITEKT MNAL MORTEN LUNØE

P. A. HEUCHS GATE 13 3770 KRAGERØ GOKJENT TEL. 036 83300

REGULERINGSPLAN
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 29 DATO 17/4-86
Bygningssjefen i Kragerø 4/6-86
Rolf Kvinn

KRAGERØ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MÅNELIHEIA ØST,
DEL AV GNR. 70, BNR. 453.
ENDRINGSFORSLAG AV 11.01.85.
NYTT ENDRINGSFORSLAG AV 16.09.85

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området
som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Fareområde
Fellesareal for flere eiendommer

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Boligbebyggelse.
I området skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.

2. TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger og
parkering.

3. SPESIALOMRÅDER

- 3.1 Området skal nyttes til friluftsområde.
I dette område er det ikke tillatt å drive virksomhet
eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygnings-
rådets skjønn er til hinder for området bruk som
friluftsområde.

4. FRIOMRÅDER .

- 4.1 Friområde skal brukes til lekeplass.

5. FAREOMRÅDER

- 5.1 Eksisterende høyspent kraftlinje er regulert med sikringssone på hver side på henholdsvis 10 og 9 meter. Byggverk eller andre varige konstruksjoner tillates ikke oppført innen denne sone.

6. VEGER

- 6.1 Adkomstvegen til boligområdet skal ha en maksimal stigning på 1:9.
- 6.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

7. BEBYGGELSEN

- 7.1 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

- 7.2 Bygningene skal ha saltak.

- 7.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

- 7.4 Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 30 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Garasjenes endelige plassering avgjøres av bygningsrådet.

- 7.5 Garasjene kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

8. FELLESBESTEMMELSER

- 8.1 Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel/felles biloppstillingsplass og felles lekeplass for eiendommene/tomtene.

- 8.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

- 8.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 10. mars 1983

Engedahl og Lunøe Arkitekter MNAL

Morten Lunøe

Bilag nr. 9.487/3

Korrigert i h.h.t. bygn.rådsvedtak 13.10.83.
Korrigert i h.h.t. endringsforslag av 11.01.85.
Korrigert i h.h.t. nytt endringsforslag av 16.09.85.
Korrigert i h.h.t. komm.styrevedtak 06.03.86



Forslag til ny endring av:

57

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV 70 / 453 -
MÅNELIHEIA ØST, KRAGERØ KOMMUNE
med tilh. reguleringsbestemmelser.

TEGNFORKLARING
REGULERINGSPORML § 25

1 BYGGEOMRÅDER

LEILIGHETER

2 LANDBRUKSOMRÅDER

3 TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

4 FRIOMRÅDER

LEKEPlass

5 FAREOMRÅDER

KRAFTLEDNING, HØYSPENT

6 SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

PLANGRENSE

FORMÅLSGRENSE

GAMMEL / STI

BYGGEKUNJE

TOMTEGRENSE

NY BEBYGGELSE MED

MØNERETHING

ANDRE BESTEMMELSER § 26

FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

CE, BE, ES

M. 1:1000

NORD

REVISJONER	DATE	SIGN	TEGN DATE
TIDLIGERE PLANFORS. STADFESTET AV KRAGERØ KOMM.	24.11.83		11.03.86
TIDLIGERE PLANFORS. STADFESTET AV KRAGERØ KOMM.	29.08.85		TEGN NR.
BYGNINGSRÅDETS BEHANDLING			
OPP. ETTERSYN			
KOMMUNESTYRETS BEHANDLING			
STADFESTET AV			9.487/1

REGULERINGSPLANEN GODKJENT

AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK 24 DATE 17/1-86

Bygningsstyret i Kragerø 4/8-86

MORTEN LUNDE

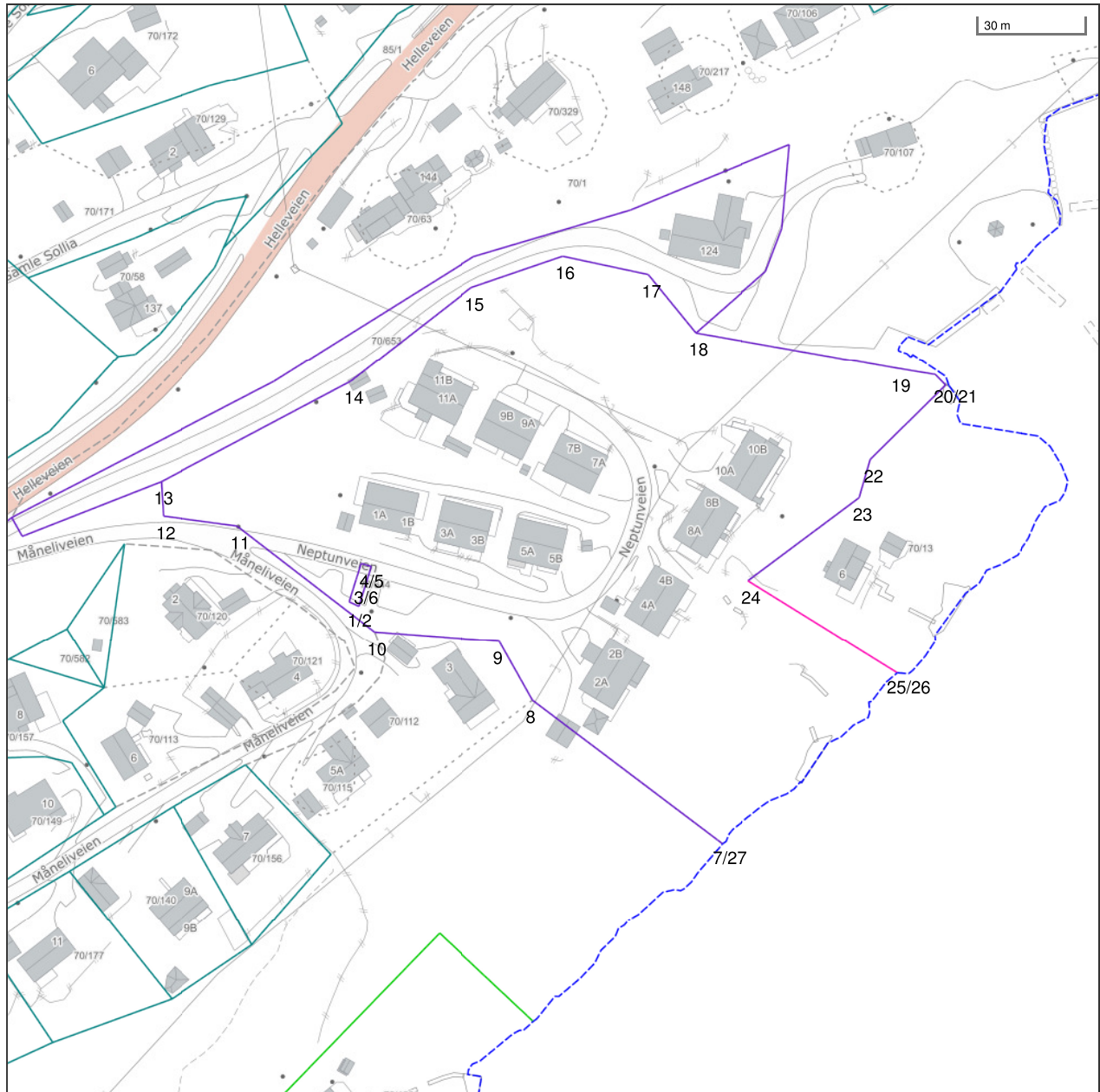
ARKITEKT MÅL

P. A. BRICHV GT 13

3700 KRAGERØ



Eiendomskart for eiendom 4014 - 70/453//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	18 444,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6528810,15	Øst	521580,38

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6528793,17	521526,2	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,13	
2	6528794,43	521523,45	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,02	
3	6528800,77	521525,39	50 cm	Fjell (FJ)	Annet grensemerke (66)	6,63	
4	6528805,26	521526,77	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	4,70	
5	6528804,45	521529,63	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	2,97	
6	6528799,99	521528,28	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,66	
7	6528727,82	521627,83	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,87	
8	6528766,83	521575,49	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	65,28	
9	6528783,47	521566,01	50 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	19,15	
10	6528785,92	521530,69	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,40	
11	6528815,58	521491,74	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	48,96	
12	6528818,27	521470,83	50 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,08	
13	6528827,95	521470,19	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,70	
14	6528856,57	521523,56	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,56	
15	6528883,27	521557,51	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,19	
16	6528892,24	521583,29	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,30	
17	6528887,22	521607,45	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,68	
18	6528870,82	521621	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,27	
19	6528861,05	521678,21	50 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	58,04	
20	6528859,38	521688,73	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,65	
21	6528856,4	521691,65	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	4,17	
22	6528835,31	521670,51	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,86	
23	6528824,54	521667,46	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,19	
24	6528800,99	521636,24	50 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,11	
25	6528776,4	521676,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	47,12	
26	6528775,13	521678,52	34 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	2,44	
27	6528726,7	521629,33	34 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	72,44	



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

031. B/L Måneliheia Øst

FORETAKS NR. 951 339 008

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 31 MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		947 136	912 384	947 136	1 127 904
Sum inntekter		947 136	912 384	947 136	1 127 904
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	34 230	31 568	37 653	37 653
Revisjonshonorar	3	7 053	6 411	7 053	7 546
Vedlikehold	4	135 192	305 924	106 654	71 026
Brøyting / strøing / plenklipping		7 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		64 660	62 520	64 660	66 400
Andre tjenester		1 006	0	0	0
Forsikring		153 772	146 176	153 769	172 274
Kommunale avgifter		424 610	338 379	349 085	470 105
Energi, strøm		0	880	0	0
Kontigent KBBL/NBBL		8 161	7 561	8 161	8 236
Andre driftsutgifter		9 753	10 192	8 000	8 000
Sum driftskostnader		845 438	909 611	735 035	841 240
Driftsresultat		101 698	2 773	212 101	286 664
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 800	6 413	1 000	1 000
Rentekostnad		233 166	212 658	256 123	224 832
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-223 366	-206 245	-255 123	-223 832
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-121 668	-203 473	-43 022	62 832
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-121 668	-203 473	-43 022	62 832

BALANSE MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG 2024 org nr: 951 339 008

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 8	9 851 828	9 851 828
Parkeringsplass	5	37 000	37 000
Sum varige driftsmidler		9 888 828	9 888 828
Sum anleggsmidler		9 888 828	9 888 828
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 777	3 676
Andre fordringer		0	106
Sum fordringer		8 777	3 782
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		172 799	353 386
Sum bankinnskudd		172 799	353 386
Sum omløpsmidler		181 576	357 168
SUM EIENDELER		10 070 404	10 245 996

BALANSE MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG 2024 org nr: 951 339 008

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		4 171 468	4 293 136
Sum egenkapital	6	4 173 468	4 295 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	3 828 170	3 882 504
Borettsinnskudd	8	2 050 000	2 050 000
Sum langsiktig gjeld		5 878 170	5 932 504
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 988	1 511
Skyldig off. myndigheter		9 619	9 619
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		0	4 000
Påløpne renter		2 159	3 226
Sum kortsiktig gjeld		18 766	18 356
Sum gjeld		5 896 936	5 950 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 070 404	10 245 996

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Helle, dato: 18/2-25

Bente Tranberg
Bente Tranberg
Leder

Ase J. Nilsen
Ase Jorunn Nilsen
Nestleder

Stian Mentzen
Stian Mentzen
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

	2024	2023
A. Disponible midler	338 812	605 867
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-121 668	-203 473
Avdrag langsiktig gjeld	-54 334	-63 178
B. Endringer disponible midler	-176 002	-267 056
C. Disponible midler UB	162 810	338 812
Omløpsmidler	181 576	357 168
- Kortsiktig gjeld	18 766	18 356
= Disponible midler	162 810	338 812

Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 STYREHONORAR	30 000	27 667
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 230	3 901
Sum	34 230	31 568

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	7 053	6 411
Sum	7 053	6 411

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	60 919	265 598
6602 VEDLIKEHOLD VVS	1 879	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	72 394	40 326
Sum	135 192	305 924

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

Noter

Note 5 - Eiendeler

	Utebod	Bygninger 1986	Sum
Anskaffet år			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	37 000	9 851 828	9 888 828
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	37 000	9 851 828	9 888 828
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger			
Bokført verdi 31.12	37 000	9 851 828	9 888 828

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

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital pr 01.01	4 293 136	4 496 608
Årets resultat	-121 668	-203 473
Sum egenkapital pr 31.12	4 173 468	4 295 136

Noter

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	28008870588
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.11.2051
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 882 909
Avdrag i perioden:	54 334
Lånesaldo 31.12:	3 828 575
Saldo 5 år frem i tid:	3 493 886

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008870588	8	200 923	1 607 384
	12	185 099	2 221 188

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	3 828 170	3 882 504
Borettninskudd	2 050 000	2 050 000
Sum	5 878 170	5 932 504

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	9 888 828	9 888 828
Sum	9 888 828	9 888 828

Hovedbok/Kontospesifikasjon

31 MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG

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

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3110010	23.01.24	2024-01	Tilleggsoppgjør lf boligskade				3 586,20
3110002	17.04.24	2024-04	Kroker, hyller redskapsbod SM			1 500,00	
3130016	09.06.24	2024-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 15977269-maling			2 078,00	
3130023	25.06.24	2024-06	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 1038-kledning, vinduer			20 151,11	
3130025	27.06.24	2024-06	Barmen Sag AS, Faktura : 147031-24-vindu			8 780,00	
3130029	11.08.24	2024-08	Byggmakker Handel AS, Fakt : 16363467-husvask, l			194,74	
3130027	15.08.24	2024-08	Barmen Sag AS, Faktura : 148335-24-maling			2 324,00	
3130031	18.08.24	2024-08	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16406392-drygoli			2 598,00	
3130037	22.09.24	2024-09	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16611403-maling			2 388,00	
3130041	31.10.24	2024-10	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16841343-drygoli			1 539,00	
3130043	10.11.24	2024-11	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16884809-tjæralir			899,00	
3130045	18.11.24	2024-11	Kragerø malerfirma T.Frøysaa, Fakt 270-utv.maling			45 000,00	
3110015	21.11.24	2024-11	Ref. utlegg rep. badebent SM			4 800,00	
3180471	28.11.24	2024-11	Maling av gavlvegg, Ref: Maling av gavlvegg, Forfall				15 000,00
3180472	28.11.24	2024-11	Maling av gavlvegg, Ref: Maling av gavlvegg, Forfall				15 000,00
3180473	28.11.24	2024-11	Maling av gavlvegg, Ref: Maling av gavlvegg, Forfall				15 000,00
3130047	12.12.24	2024-12	Barmen Sag AS, Faktura : 152127-24-balkongdør			9 063,00	
3130048	20.12.24	2024-12	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 1078-verandadør			8 190,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			109 504,85	48 586,20
			Utgående Saldo			60 918,65	

6602 VEDLIKEHOLD VVS

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3130012	22.04.24	2024-04	Hjallum AS, Faktura : 34056-byttet utekran			1 879,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			1 879,00	0,00
			Utgående Saldo			1 879,00	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3130013	05.05.24	2024-05	Byggmakker Handel AS, Faktura : 15762895-olje			2 758,90	
3130015	15.05.24	2024-05	Bjorstaddalen Næring AS, Faktura : 116910-cont			3 700,00	
3130024	30.06.24	2024-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16114898-bensin			438,00	
3130028	15.08.24	2024-08	Daniel Nilsen, Faktura : 1079-klipping hekk			5 437,50	
3110009	27.08.24	2024-08	Dugnad gressklipping SJ			4 000,00	
3130035	06.09.24	2024-09	Lekanor AS, Faktura : 2333447-leker			5 530,00	
3130038	06.09.24	2024-09	Lekanor AS, Faktura : 2333447--uteleker			5 530,00	
3130034	08.09.24	2024-09	Mask.entrpr.Kvilekval AS, Faktura : 1121-asfalteri			45 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			72 394,40	0,00
			Utgående Saldo			72 394,40	

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Måneliheia Øst borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måneliheia Øst borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 14.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EUPQJ-GP7B4-BN8NW-DUJ21-FQDZ5-3U061

PENNEO

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

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

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-14 22:03:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EUPOJ-GP7B4-BN8NW-DUJZ1-FQDZS-3U061

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Budsjett B/L Måneliheia Øst - 031

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Felleskostnader	4 544	12	12	549 504	654 336
Felleskostnader	4 933	8	12	397 632	473 568
Sum felleskostnader				947 136	1 127 904
Bruk av lånte midler				100 000	
Bruk av oppsparte midler					
Sum inntekter				1 047 136	1 127 904
Driftskostnader					
5300. STYREHONORARER				33 000	33 000
5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT				4 653	4 653
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				86 654	51 026
6601. SKIFTING AV TAK					
6604. VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG				20 000	20 000
6700. REVISJON				7 053	7 546
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR		3 320	20	64 660	66 400
7440. KONTINGENT NBBL		61,82	20	1 161	1 236
7450. KONTINGENT KBBL		350	20	7 000	7 000
7501. FORSIKRING AV BYGG				153 059	171 428
7520. SIKRINGSFOND				710	846
7751. EIENDOMSSKATT				70 762	78 349
7760. KOMMUNALE AVGIFTER				278 323	391 756
7770. BANK / TRANSAKSJONSGEBYR				4 000	4 000
7790. ANDRE KOSTNADER				4 000	4 000
Sum driftskostnader				735 035	841 240
Finansinntekter og kostnader					
8050. RENTEINNTEKTER				1 000	1 000
8151. RENTER LÅN SPAREBANKEN SØR		6,00 %		256 123	224 832
2230. AVDRAG LÅN SPAREBANKEN SØR				56 978	62 832
Sum finansinntekter og kostnader				312 101	286 664
Sum utgifter				1 047 136	1 127 904

Kragerø 28.10.2024
Korrigert 12.11.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 19/11-24

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Bente Tranberg
Leder

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 31. MÅNELIHEIA ØST

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

Styret har i perioden fra sist generalforsamling den 10.04.2024 bestått av følgende:

Leder:	Bente Tranberg
Nestleder:	Åse-Jorunn Nilsen
Styremedlem:	Stian Mentzen
Varamedlem:	Solveig Stene og Jan Baccarini
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisjon:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 3 styremøter og protokollført 9 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

Asfaltering snuplass og parkering
Byttet 2 vinduer og 1 verandadør

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 176 002,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 162 810,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2025 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 19,1 % tilsvarende kr 180 768,- fordelt på andelene.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt:

Leder får kr 15 000 i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr 8 000 i honorar pr. år (styreperiode).

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

Varamedlemmer får kl. 500,- pr. møte.

Antall boliger omsatt i 2024: 3

Antall boliger som er utleid pr. 31.12: 0

Kragerø 18 / 2 2025

Bente Tranberg Åse-J. Nilsen
Sven Møller
Styret

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L Måneliheia Øst

Kragere, den 10.04 2024 kl. 18³⁰

Møtet ble åpnet og ledet av Atle Hartveit.

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 7 stemmeberettigede andelseiere. Fullmakter: 1

b. Valg av møtesekretær

Ase-Jorunn Nilsen ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Stian Mentzen Hanna Olavssen ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsberetning fra styret 2023.

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått. OK

Følgende hadde ordet

.....
.....

Vedtak. Styrets årsberetning for 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 3. Årsregnskap for 2023.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet.

.....
.....

Vedtak. Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. OK

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder.	Bente Tranberg	valgt for	2	år.
Nestleder	Ase-J. Nilsen	valgt for	1	år.
Styremedlem.	Stian Mentzen	valgt for	1	år.
Styremedlem.		valgt for		år.
Styremedlem.		valgt for		år.
Varamedlem.	Jan Bacchini	valgt for	1	år.
Varamedlem.	Solveig Stene	valgt for	1	år.
Valgkomite.		og		

Vedtak. Forslagene ble enstemmig godkjent.

Sak. 5. Godtgjøring til styret. Det ble enstemmig vedtatt følgende:

Leder får kr. 15000 i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

Nestleder: 8000,- Styremedlem 7000,-
Vara: 500,- pr. møte

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 12.06.24 kl. 17:30
1 delegert pr. 7. andelseier.

Bente Tranberg	Ase-J. Nilsen

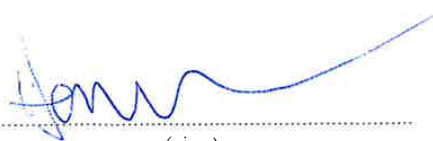
Sak. 7. Innkomne saker.

Søknad om vinclu i 2A. Godkjent.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 1852



(sign)



(sign)

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
031 B/L MÅNELIHEIA ØST**

Onsdag, den 10. april 2024 kl. 18.30

MØTESTED: KBBL's møtelokaler, Torvgata 2, 1.etg.

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- a.) Navneopprop
- b.) Valg av møtesekretær
- c.) Valg av to personer til å undertegne protokoll
- d.) Spørsmål om det er innvendinger mot innkalling til årets generalforsamling.

2. RAPPORT FRA STYRET

3. ÅRSOPPGJØR

- a.) Revisors beretning.

**4. VALG AV STYREMEDLEMMER OG
VARAMEDLEMMER.**

5. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET.

**6. VALG AV REPRESENTANTER TIL KBBL'S
GENERALFORSAMLING 12.06.24 KL.17.30**

7. INNKOMNE SAKER:

- a) Søknad om tilleggsvindu på soverom i 1.etg, se vedlegg (Neptunveien 2 a)

Hvis du ikke har anledning til å komme, har du mulighet til å gi fullmakt til en annen andelseier, se vedlagte skjema.

B/L Måneliheia Øst
Styret

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L MÅNELIHEIA ØST

Kragerø, den 11.02.2025 kl. 17.00

Møtet ble åpnet og ledet av Bente Tranberg

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 3 stemmeberettigta andelseiere. Fullmakter: 2

b. Valg av møtesekretær

Åse-L. Nilsen ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Stian Mentzen Bente Tranberg ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Innkomne saker:

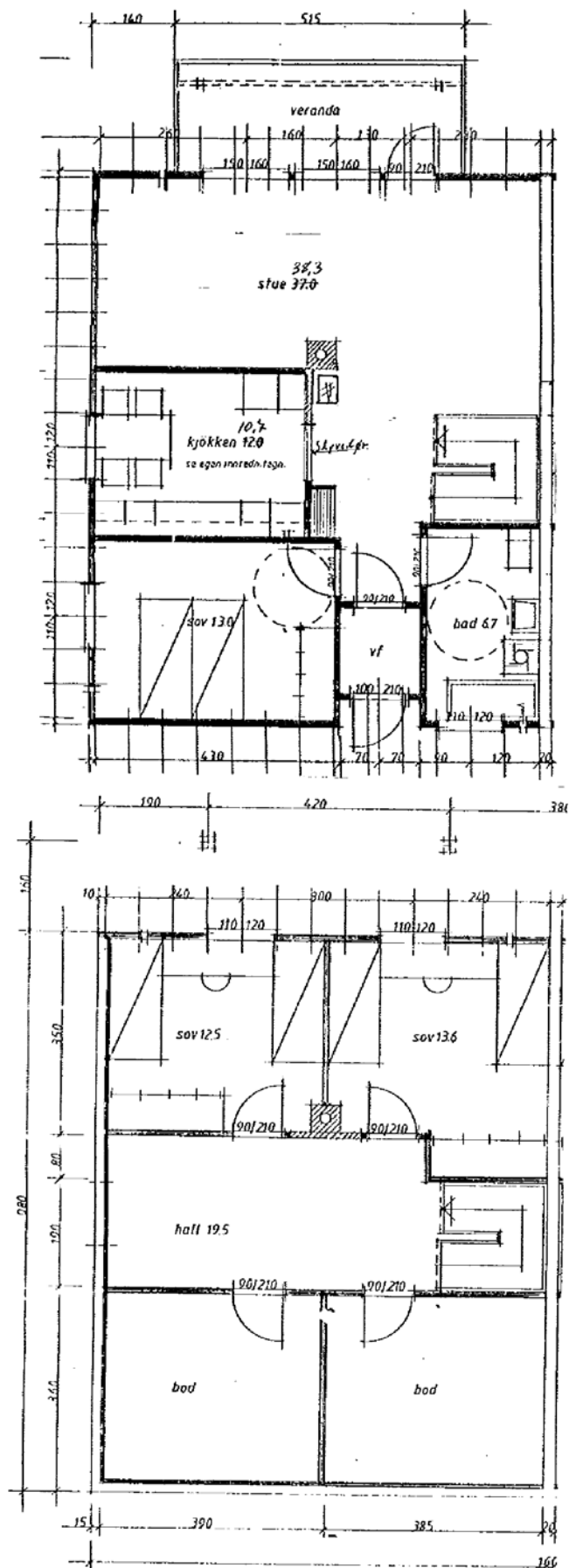
Søknad om bytte av dør og flate ut vegg v/inngangsparti ved bakhagen, samt flytting av kjellervindu, Neptunveien 11 B:

Søknaden godkjent.
Andelseier har vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplikt
Andelseier må selv undersøke om tiltaket
er søknadspliktig, og må søke selv.

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 17.20

Bente Tranberg
(sign)

Stian Mentzen
(sign)



PLAN UNDERETASJE

VEDTEKTER

for **Måneliheia Øst** borettslag org. nr 951 339 008.

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.02.1986, sist endret den 23.4.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Måneliheia Øst 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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.

Med følgende tillegg. Laget fortsetter med gammel ordning med at borettslaget dekker kostnader med utskifting av beredere. Andelseierne skal ha ansvaret for vedlikehold av alle typer tilbygg utført i egen regi.

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

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

(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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse



6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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



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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 BORETTSHAVERE.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke bli brukt slik at den sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Borettsshaverne skal ved samarbeide holde veier og felles hageanlegg i orden. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting a tøy, tepper eller sengklær. Risting av tøy i felles trappegang er forbudt. Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot felles gang.

Flaggstenger, markiser, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra borettslagets styre.

Det tillates ikke å holde større husdyr som f.eks. hund, uten tillatelse fra borettslagets styre - og samtykke fra de øvrige borettsshaverne i samme hus. Eierne av dyrene må til enhver til passe på at disse ikke er til sjanse for andre borettsshavere. Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom.

Kast ikke mat ut av vinduet til fugler, da dette trekker mus og rotter til eiendommen.

Biler skal ikke parkeres i oppkjørselen foran husene slik at vanlig ferdsel blir hindret og slik at brann- og sykebiler ikke kan komme til.

2. REGLER OM RO I LEILIGETEN.

Pass på at barna ikke støyer eller leker i felles trappeoppganger.

Det bør være ro i leiligheten fra kl. 23.00 - 06.00. Naboene bør på forhånd varsles ved selskaper utover dette klokkeslett.

Borettslagets styre bør godkjenne musikkundervisning i leiligheter. Radio og TV må nyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl. 23.00 og tidlig om morgenen.

3. SØPPEL OG RENHOLD.

Til hver leilighet skal det være ett søppelstativ, kfr. regler for søppeltømming i Kragerø, som alle husstander har fått. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

Snørydding må foretas av borettsshaverne for de veier m.v. som naturlig tilhører leiligheten.

Fellesrom, trappeoppganger holdes rene, man bytter på dette arbeidet.

4. TØRKEPLASS

Tørkeplass bør ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 17.00 på dager før forannevnte.

5. SANITÆRANLEGG.

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er borettsshaveren ansvarlig for.

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettsshaveren. For kloakkledning som er felles for flere borettsshavere, betaler disse i fellesskap oppstaking.

Tøm aldri kaffegrut i vasker eller sluk. Kast aldri sanitærbind eller papirbleier i klosettet. Skyll en gang i mellom med oppløsningsmiddel for at avløpsrør ikke skal så lett stoppe til.

Borettsshaveren må straks melde fra til borettslagets formann hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Borettsshaveren må straks melde fra til teknisk leder når det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygningen eller eiendommen.

Nabolagsprofil

Neptunveien 8A - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Måneliheia øst Linje 459, 607, 609	3 min 0.2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	20 min 21.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Kristiansand Kjevik	1 t 38 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	18 min 1.4 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	9 min 6.4 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	10 min 7.1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 5.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	26 min 30.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

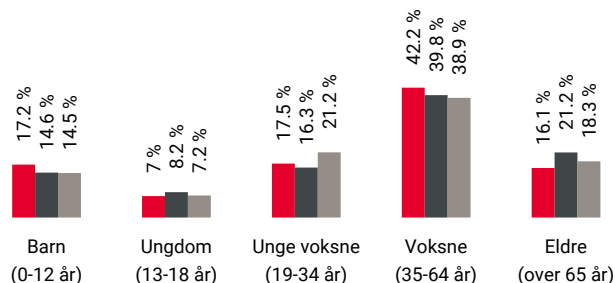
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helle/Månelia	1 194	558
Vadfoss/Helle	2 127	1 018
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.5 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 5.8 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km
Spær Sluppan	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



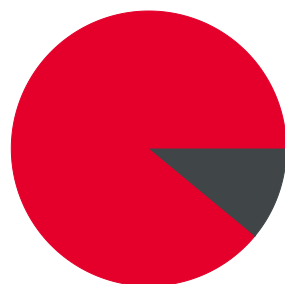
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Helle skole	18 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	1.4 km	
⚽	Hellebanen idrettsanlegg	18 min	🚶
	Ballspill, fotball, friidrett	1.4 km	
🚴	MOT Kragerø	5 min	🚗
🚴	Family Fitness Kragerø	10 min	🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 11% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

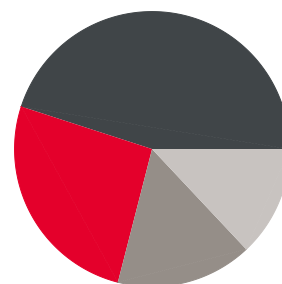
10 min 🚗



Boots apotek Sannidal

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



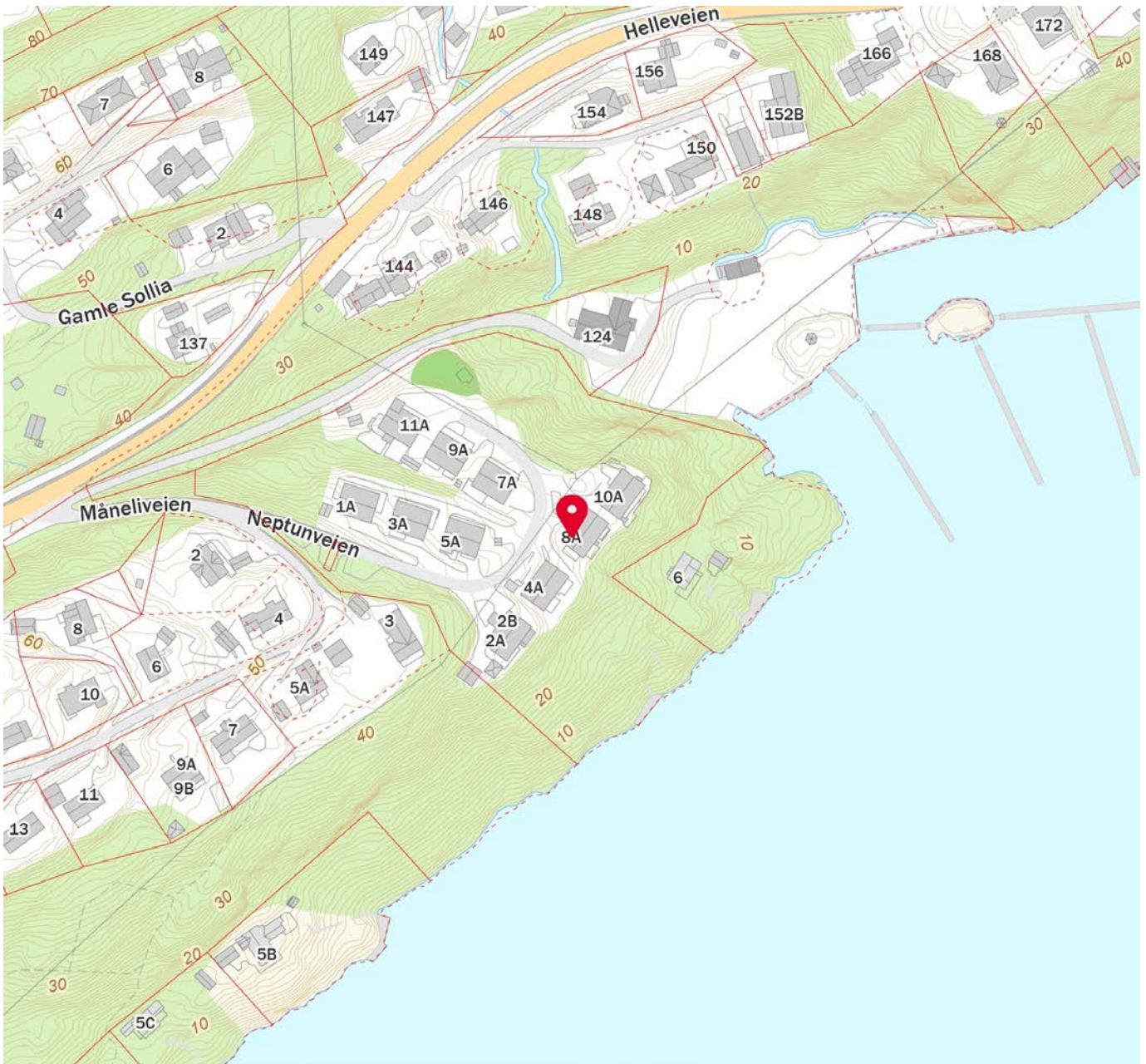
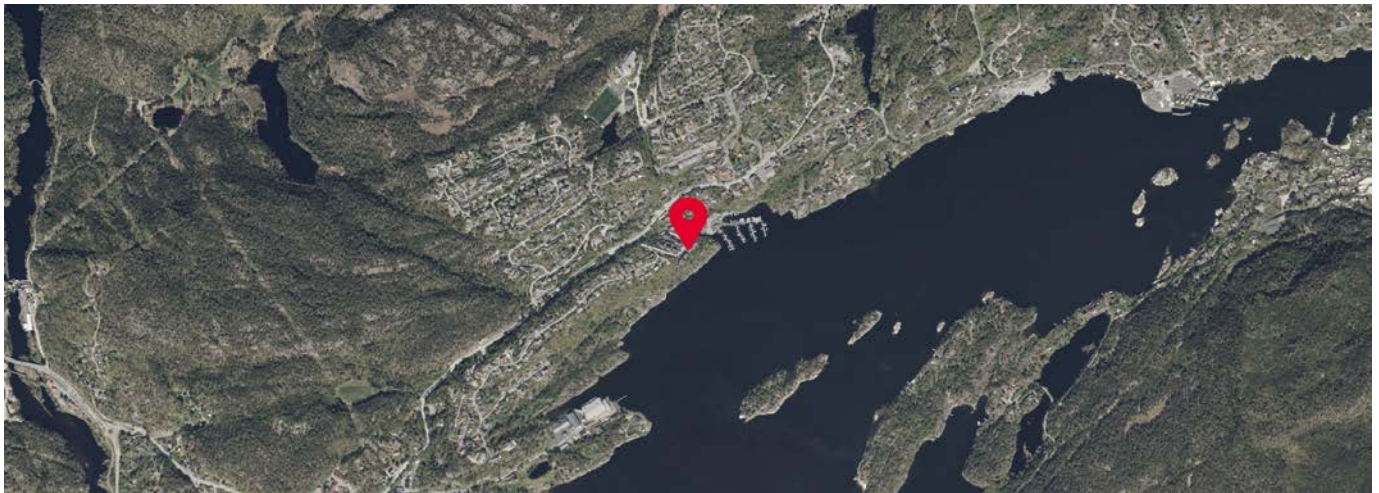
0%

43%

■ Helle/Månelia
■ Vadfoss/Helle
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Neptunveien 8A
3790 HELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre