

# aktiv.







Eiendomsmegler

## Torunn Bakke

**Mobil** 951 42 350

**E-post** torunn.bakke@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 201 889,-  
**Omkostn.:** Kr 8 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 200 029,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 142,-  
**Selger:** Hanna Sjørdalen Herregården  
Martin Sjørdalen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 145/145 kvm  
**Tomtstr.:** 18266 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 70, bnr. 453  
**Andelsnr.:** 18  
**Oppdragsnr.:** 1302240198

## Neptunveien 8B

Innholdsrik og flott rekkehusleilighet på Helle. Området er barnevennlig og attraktivt, og leiligheten har sol fra tidlig morgen til kveld.

Rekkehusleiligheten går over to plan og inneholder:  
1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad og 1 soverom.  
Underetasje: Kjellerstue, 2 soverom, vaskerom og bod.

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.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	72
Energiattest .....	77
Opplysninger fra KBBL .....	78
Budsjett. ....	80
Årsregnskap .....	81
Vedtakter .....	91
Husordensregler .....	97
Reguleringsbestemmelser .....	98
Nabolagsprofil .....	102
Forbrukerinformasjon .....	113
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 145 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 145 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasjen

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> 2 soverom, hall m/trapp, teknisk rom/ vaskerom, bod.

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Vindfang, soverom, bad, stue/kjøkken/ spisestue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18266 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

Gruset adkomst/tun hvor det er en platting som man kan sitte å nyte ettermiddag/ kveldssol.

Gruset adkomst på østre side, delt med nabo, ned til fremsiden av leiligheten. Her er noe hellebelagt og litt plen. Malt stakittgjerde i forkant. Fint skjermet og inngjerdet område med tett tak i forkant av leiligheten.

Området er barnevennlig og attraktivt, og leiligheten har sol fra tidlig morgen til kveld.

Retten 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 8B!

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.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Helle.

### Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 1986 i trekonstruksjon, over grunnmur av betong.

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er nytt undertak. Det er vinduer med isolerglass. Det er malte ytterdører. Det er balkong i trekonstruksjon. Det er terrasse i trekonstruksjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 14.09.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

### Innhold

Rekkehusleiligheten går over to plan og inneholder:

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

Underetasje: Kjellerstue, 2 soverom, vaskerom og bod.

### Standard

Innholdsrik og flott rekkehusleilighet. Leiligheten er en del av en tomannsbolig, og strekker seg over to plan. Leiligheten har inngang på hovedplan (1. etasje).

Betydelig oppusset den siste tiden med gode praktiske løsninger. Nytt tak og malt utvendig i 2023. Nye overflater og gulver i de fleste rom. Nye innedører. Ny vedovn. Ny veranda for ca 2 år siden hvor det er lagt Royal impregnert gulv og montert glassrekkverk. Tett tak under veranda. Nyere vinduer i stue, bad og soverommene. Persiener i stuevinduer.

1. etasje:

Vindfang.

Belegg på gulv, malt gips på vegger, takess i himling.

Kjøkken.

Innredning med nymalte fronter, nyere vask, heltre benkeplate og flis mellom benk og overskap. Av hvitevarer følger kun oppvaskmaskinen med. Nyere laminat på gulv, malt gips på vegger, takess i himling.

Stue/spisestue.

Varmepumpe. Utgang til veranda med glassrekkverk. Fra verandaen er flott utsikt mot Hellefjorden !

Nyere laminat på gulv, malt gips på vegger, takess i himling.

Soverom.

Skyvedørsgarderobe.

Nyere laminat på gulv, nymalt gips på vegger, takess i himling.

Bad.  
Badet er pusset opp i 2021. Vegghengt wc, dusjkabinett, håndvask med skuffer og speil med lys.  
Støpt gulv med belegg og varmekabler, baderomsplater på vegger, takess i himling.

Underetasjen:

Kjellerstue.  
Ny Aduro vedovn fra 2022.  
Nyere laminat på gulv med varmekabler, malt gips på vegger, takess i himling.

Soverom.  
Nytt integrert skap med speil.  
Nyere laminat på gulv, malt gips på vegger, takess i himling.

Soverom.  
Enkelt og dobbelt klesskap. Utgang til hage og nyere plattning.  
Nyere laminat på gulv, malt gips på vegger, takess i himling.

Vaskerom.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Nyere varmtvannsbereder og oppgradert sikringskap.  
Lagringsplass.  
Belegg på gulv, malt mur på vegger, takess i himling.

Bod.  
2 doble klesskap. Stor lagringsplass.  
Malt murgulv, malte plater på vegger, takess i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
- Vaskemaskinen er plassert i rom som ikke er utført som et moderne våtrom. Det er blant annet ikke sluk i gulvet.  
- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet iht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.  
- 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 mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er et krav, fra 2014, om at varmtvannsberedere over 1500 watt, ikke skal tilkobles med stikkontakt, men med fast tilkobling.

Forhold som har fått TG3:  
- Elektrisk anlegg: Varmekabler bad ikke montert av elektriker.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 14.09.24. 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. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber. Mulighet for Altibox.

#### **Parkering**

Bilopptillingsplasser avsatt ved leiligheten.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring.

#### **Polisenummer**

SP588106.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk, vedovn og varmepumpe. Varmekabler i gulv på badet og i kjellerstuen.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Gul

## Borettslaget/Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 990 000

#### **Formuesverdi primær**

Kr 575 528

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 187 006

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **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 4142

**Andel Fellesgjeld**

Kr 201 889

**Fellesgjeld pr. dato**

01.07.2024

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 246

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 121

**Andel fellesformue**

Kr 18 028

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Månelihea Øst Borettslag

**Organisasjonsnummer**

951339008

**Andelsnummer**

18

**Om borettslaget**

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

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånet innfris : 2051

Rentesats : 6% pr. 11.09.2024

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.

**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. 18 i Månelihea 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:

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1959/1876-14/31 - Erklæring/avtale. Fortrinnsrett til

feste av tilstøtende arealer gjeldende g.nr:70,

b.nr.111.Berører ikke denne eiendommen.

1983/1983-1/31 - Kjøpekontrakt. Rettigheter for

parsell 6 og 10 med flere bestemmelser.

1980/413-1/31 - Registrering av grunn. Kart over

område

1990/2325-1/31 - Registrering av grunn.Tilleggsareal

på 34,6 kvm til Neptunvn 6, teig 2. Avsatt til

fellesparkering oppi bakken.

1992/1559-1/31 - Målebrev. Her blir det påpekt at

det har vært holdt midlertidig forretning for denne

eiendommen 13.02.1980, dagboknr:413.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele

bygget datert 12.09.1986. Det er i den midlertidige

brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Sikring av utvendig terreng.

- Montere røykvarslere.

Dette er utført.

Mottatt tegninger fra Kragerø kommune datert

27.06.1985. Planløsningene stemmer godt med dagens løsning. I 1 etg.: Er fjernet en vegg som var mellom kjøkken og stue, slik at det er åpen løsning der i dag. I U.etg. stemmer også tegningene med dagen s løsning, bortsett fra at det er en dør fra det ene soverommet, ut til plattning. Kan ikke se at den bne døra er tegnet inn på plantegnign eller fasadetegning. Det er søknadspliktig å sette inn dør og dermed anses dette som ulovelig oppført. Fasadeendring kan ettersøkes. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
12.09.1986.

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et området regulert til boligformål/ konsentrert småhusbebyggelse og er en del av reguleringsplanen "Måneliheia Øst" godkjent 17.04.1986, som fortsatt skal gjelde. Planen har følgende formål: byggeområder, trafikkområder, fareområder og fellesareal for flere eiendommer.

Eiendommen ligger i et område regulert som fareområde grunnet høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabel). 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 bo- og driveplikt**

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 Prisantydning

201 889 Andel av fellesgjeld

3 191 889 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

6 900 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

8 140 Omkostninger totalt

15 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 200 029 Totalpris. inkl. omkostninger

3 207 229 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 210 029 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 8 140

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% ink.mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 25 000,-, Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-. Alle beløp er inkl. mva. Eierskiftegebyr kr 5900,- og salgsopplysninger kr 3800,- til Kragerø Boligbyggelag kommer i tillegg.

#### **Oppdragsansvarlig**

Torunn Bakke  
Eiendomsmegler  
torunn.bakke@aktiv.no  
Tlf: 951 42 350

#### **Ansvarlig megler**

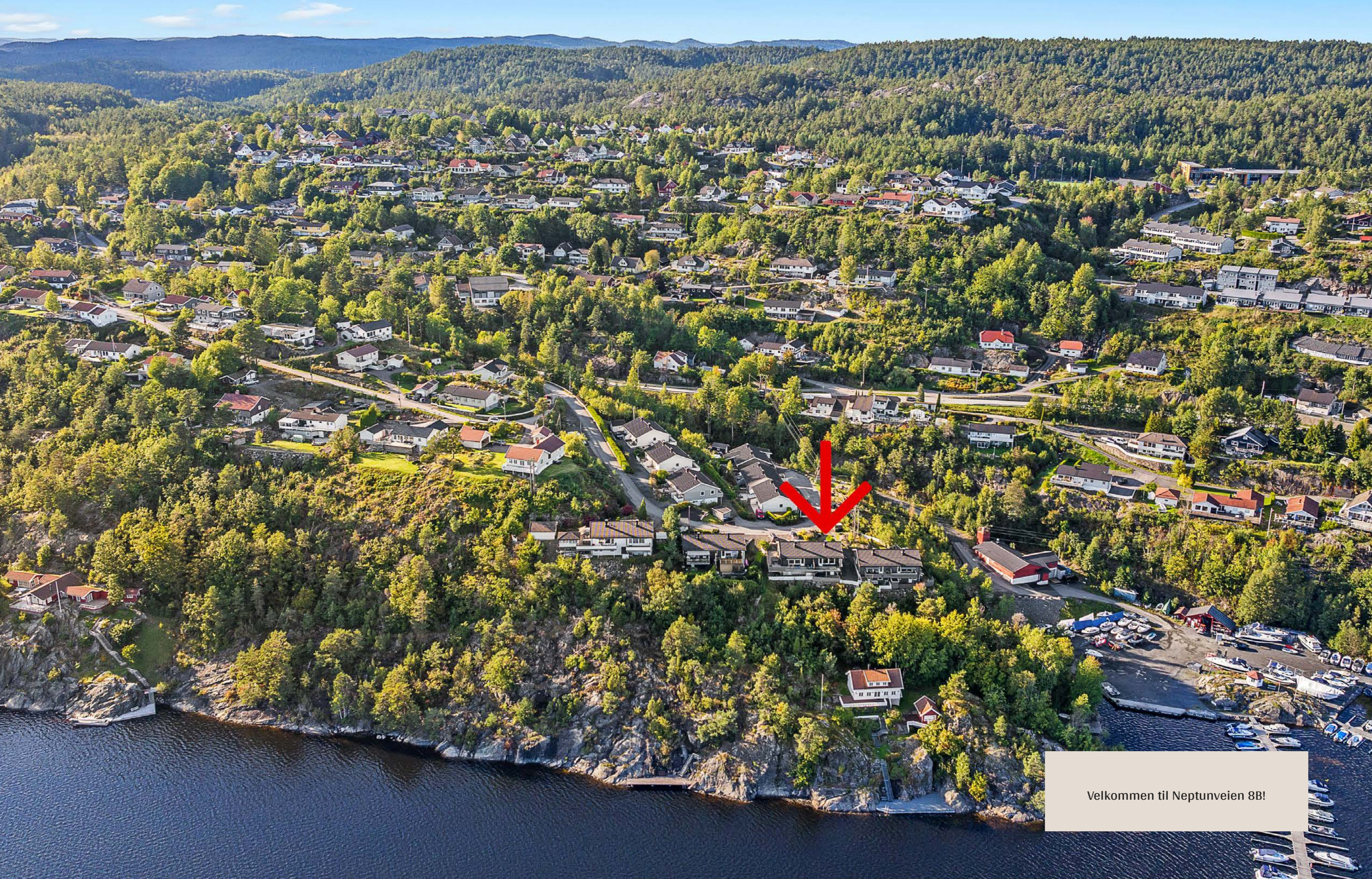
Torunn Bakke  
Eiendomsmegler  
torunn.bakke@aktiv.no  
Tlf: 951 42 350

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

#### **Salgsoppgavedato**

18.09.2024





Velkommen til Neptunveien 8B!





Svært fin nyoppusset leilighet med en fantastisk flott beliggenhet og flott sjøutsikt!









Området er barnevennlig og attraktivt, og leiligheten har sol fra tidlig morgen til kveld.





Innholdsrik og flott rekkehusleilighet over to plan som inneholder:

- 1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad og 1 soverom.
- Underetasje: Kjellerstue, 2 soverom, vaskerom og bod.







A white, low-profile TV stand with a minimalist design. On top of the stand, there is a black wall-mounted television, a lit candle in a black holder, and a small, glowing lamp with a gold-colored shade. The stand is positioned against a light gray wall.

A light gray sectional sofa with several decorative pillows in shades of yellow, white, and brown. A woven wicker ottoman sits in front of the sofa. A wooden coffee table with a black metal frame is positioned in front of the sofa. A striped blanket is draped over the end of the sofa. The sofa is set against a light gray wall with a vertical wooden slat partition to the right.

A vertical wooden slat partition made of light-colored wood, separating the living area from another part of the room. The slats are arranged in a vertical pattern, creating a textured, natural look.

A white door with a silver handle, set within a white frame. To the left of the door, there is a white railing with a silver handrail, suggesting a staircase or a walkway. The wall is light gray.



Stue/spisestue med varmepumpe og utgang til veranda med glassrekkverk.

Fra verandaen er flott utsikt mot Hellefjorden!















Åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Innredning med nymalte fronter, nyere vask, heltre benkeplate og flis mellom benk og overskap.







Romslig soverom i 1. etg. med skyvedørsgarderobe.







Badet er pusset opp i 2021.



I underetasjen er det kjellerstue, 2 soverom, vaskerom og bod.

Koselig kjellerstue med ny vedovn fra 2022.





Lyse og pene soverom.

Det en med integrert skap,  
det andre me utgang til hage  
og nyere plattning.







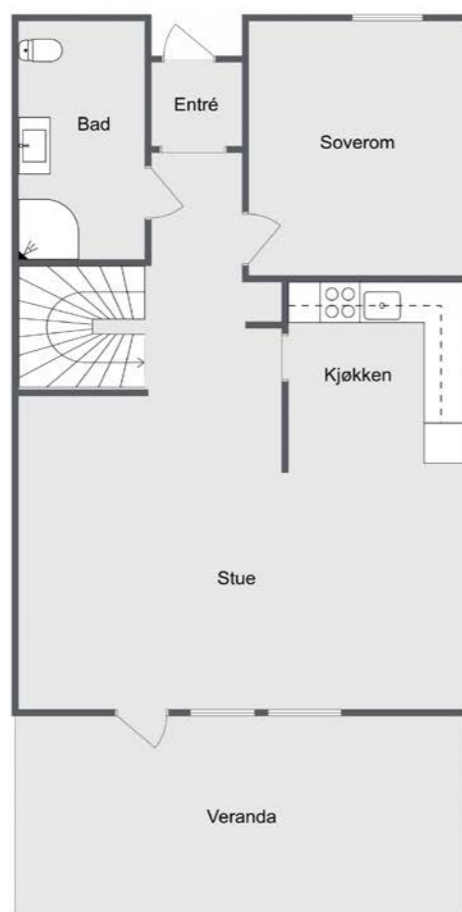


# Plantegning

1. etasje

Neptunveien 8b

1. Etasje



aktiv.

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

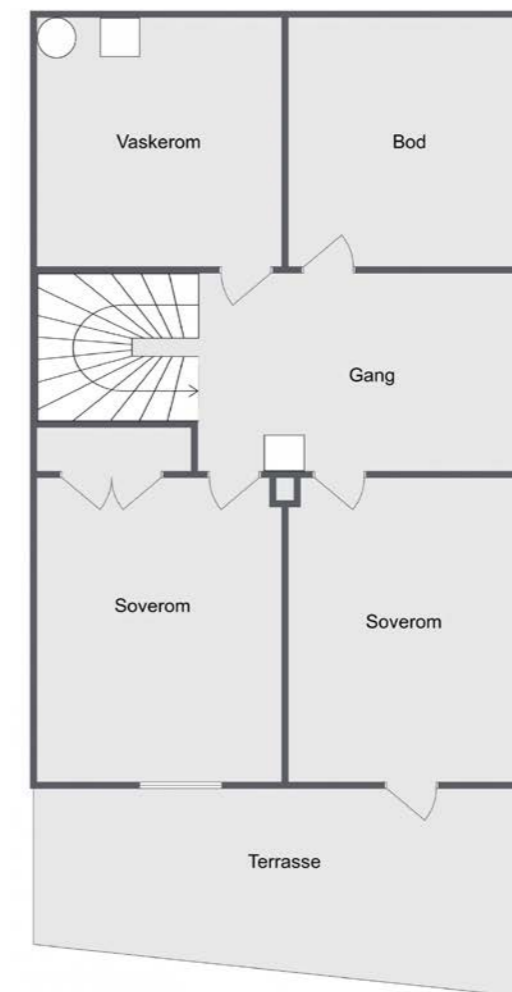
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

U. etasje

Neptunveien 8b

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.



# Tilstandsrapport

Tomannsbolig  
Neptunveien 8 B, 3790 HELLE  
KRAGERØ kommune  
# gnr. 70, bnr. 453  
# Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.09.2024 Rapportdato: 18.09.2024 Oppdragsnr.: 15711-1774 Referansenummer: DB1929

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1774

Befaringsdato: 14.09.2024

Side: 2 av 24



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 1986 i trekonstruksjon, over grunnmur av betong.  
Det er nyere takteking, vinduer, dører, terrasse/balkong, bad og kjøkken.  
Det er lite fall til sluk på badet.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1986

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongstein.  
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.  
Det er saltak i trekonstruksjon. Det er nytt undertak.  
Det er vinduer med isolerglass.  
Det er malte ytterdører.  
Det er balkong i trekonstruksjon.  
Det er terrasse i trekonstruksjon.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater.  
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.  
Huset er oppført før det var krav til radonsperre.  
Det er elementpipe.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendige dører er trefyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.  
Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.  
Bad med servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).  
Det er eldre vannrør av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Det er eldre avløpsrør av plast.  
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er keramiske inntakssikringer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

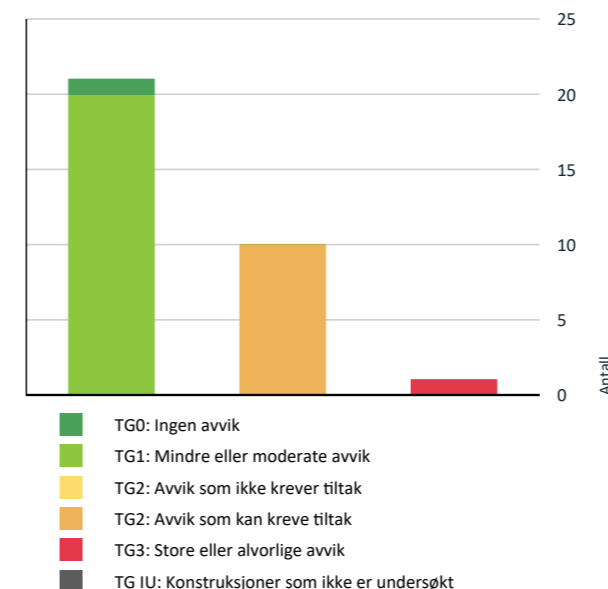
#### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

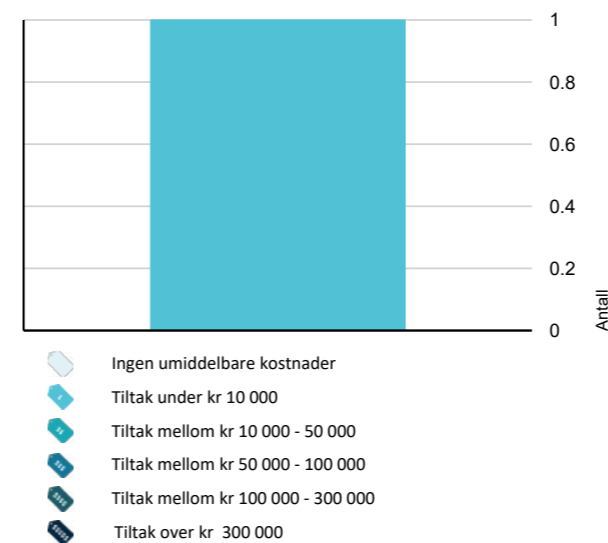
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

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



## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

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

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

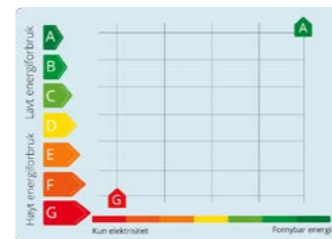
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1986

### Kommentar

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

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier



#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

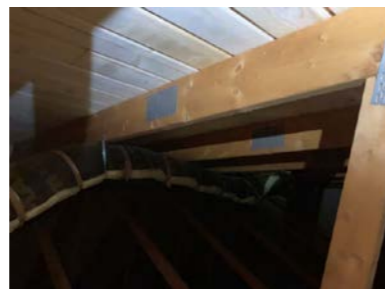


## Tilstandsrapport

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er nytt undertak.



### TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



### TG 1 Dører

Det er malte ytterdører.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i trekonstruksjon.

## Tilstandsrapport



20 kvm.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er terrasse i trekonstruksjon.



ca. 25 kvm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

### TG 2 Radon

Huset er oppført før det var krav til radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## Tilstandsrapport

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan benyttes løs, ildfast plate, de gangene feieluken åpnes.



### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

### TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskemaskinen er plassert i rom som ikke er utført som et moderne våtrom.  
Det er blant annet ikke sluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

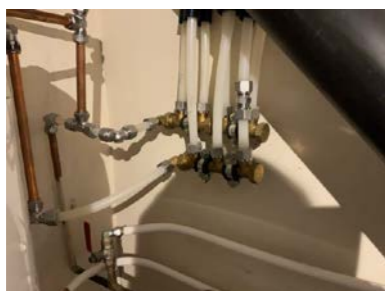
#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



#### TG 2 Vannledninger - 2

Det er eldre vannrør av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

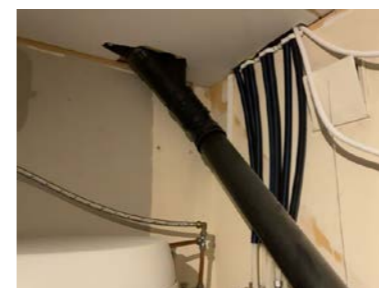
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



#### TG 2 Avløpsrør - 2

Det er eldre avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Ventilasjon

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er et krav, fra 2014, om at varmtvannsberedere over 1500 watt, ikke skal tilkobles med stikkontakt, men med fast tilkobling.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er keramiske inntakssikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Varmekabler bad ikke montert av elektriker.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

# Tilstandsrapport

6. anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.**

## Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 4 Branntekniske forhold

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

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

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

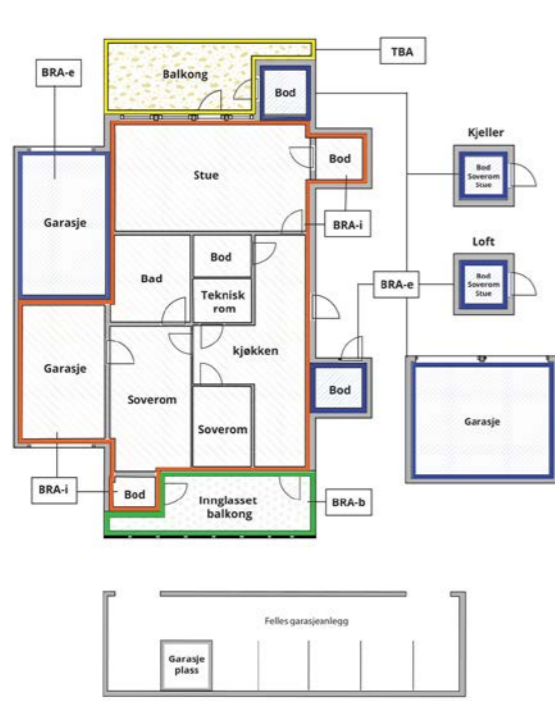
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



- 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 bodar
- 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.

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

## 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	71			71	
1. Etasje	74			74	
<b>SUM</b>	<b>145</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>145</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom , Hall m/trapp , Teknisk rom/vaskerom, Bod , Soverom 2		
1. Etasje	Vindfang , Soverom , Bad , Stue/kjøkken/spisestue		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Tomannsbolig</b>	133	12



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2024	Thomas Kildahl Martin Sjørdalen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Neptunveien 8 B

#### Hjemmelshaver

Måneliheia Øst Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MÅNELIHEIA ØST BORETTLAG	951339008			Herregården Hanna Sjørdalen, Sjørdalen Martin

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

18

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig boområde med lite trafikk (blindveg) og med utsikt til Hellefjorden og gode solforhold. Eiendommen ligger i et populært område på Måneliheia med nyere, allmenn brygge/badeplass rett nedenfor eiendommen. Kort vei til butikk, barnehage og idrettsanlegg samt barneskole

#### Adkomstvei

Kommunal vei.

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekvirent/eier.			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB1929>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kragerø	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1302240198	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Martin Sjørdalen	Hanna Sjørdalen Herregården
<b>Gateadresse</b>	
Neptunveien 8B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HELLE	3790
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS, HSH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Støpt bad + lagt belegg  
Arbeid utført av: Steinar Bohlin AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Sluk oppgradert 2021 m/nytt bad
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Satt inn reduksjonsventil, byttet div rør fra bad til avløp  
Arbeid utført av: Ole og Tores rørservice
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Ombygging av sikringsskap Kobling av kjeller og 1.etg  
Arbeid utført av: Kragerø elektriske
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MS, HSH

2

Document reference: 1302240198

Document reference: 1302240198



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	Byttet tak,pipe, takpapp,lekter og underveis sommeren 2022. Ny terrasse og veranda bygget selv våren/sommeren 2022. Glassrekkverk montert av fagfolk m/garanti
Arbeid utført av	Skilbrei bygg as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse 

Hadde en mus på taket vinteren 2021/2022. Ble tatt hånd om med en gang
--

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Varmekabler bad ikke montert av elektriker.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1302240198

Document reference: 1302240198



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Sørдалen	7b1c1e64f91c880ad129f8c9 970b89b6241e8fc3	12.09.2024 12:33:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

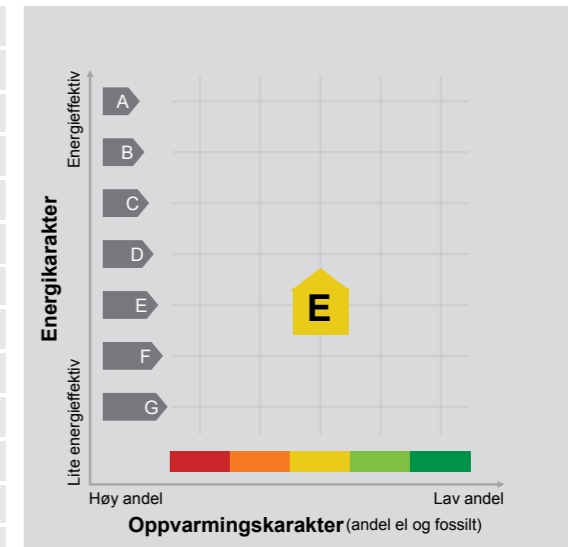
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Sørдалen Herregården	602eb1b7976e49bdb7a296f f1a931a58fa3ee13d	17.09.2024 09:24:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240198

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



Adresse	Neptunveien 8B
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	453
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8582556
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-26537
Dato	18.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Aktiv Eiendomsmegling avd. Kragerø  
Pb. 68  
3791 Kragerø

Deres ref. Marit Ramberg Gjesti  
Vår ref. Ann-Sofi Kittilsen

Kragerø, den  
11.09.2024

**OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 18 I MÅNELIHEIA ØST  
BRL, ORG. NR. 951 339 008, EIERE: MARTIN SØRDALEN OG HANNA SØRDALEN  
HERREGÅRDEN.**

**Opplysninger om leiligheten:**

- **Internt nummer hos KBBL:** 031-018
- **Adresse:** Neptunveien 8 B, 3790 Helle
- **Antall rom:** 4
- **Etasje:** Vertikaldelt 2-manns bolig
- **Felleskostnader pr. mnd:** kr. 4.142,-
- **Herav andel betjent fellesgjeld:** ca. 33% (ihht. budsjett 2024)
- **Andel renter fellesgjeld pr. mnd:** kr. 1.121,-
- **Andel avdrag fellesgjeld pr. mnd:** kr. 246,-
- **Andel fellesgjeld pr. 01.07.2024:** kr. 201.889,-
- **Rentesats lån pr. i dag:** 6% Sparebanken Sør
- **Fellesgjeld innfris:** 2051
- **Andel formue pr. 31.12.2023:** kr. 18.028,-
- **Ligningsverdi:** Finnes på selgers skatteseddel
- **Opprinnelig BTA:** 150 m<sup>2</sup>
- **Opprinnelig BOA:** 108 m<sup>2</sup>
- **Byggeår:** 1986
- **Gårds/bBruksnummer:** 70/453
- **Festet/eid tomt:** Eid
- **Forsikringsselskap/polisenr:** If Skadeforsikring/SP588106
- **Sikringsfond:** Ja

**Tilbyder:**

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

**Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:**

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. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Kragerø Bolig- og Byggelag er autorisert regnskapsfører. Borettslagets felleskostnader dekker betaling av en evt. fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

**Opplysninger om borettslaget:**

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 20 leiligheter fordelt på 10 vertikaldelte tomannsboliger. Ytterligere opplysninger kan hentes på vår hjemmeside [www.kragero-bbl.no](http://www.kragero-bbl.no) under borettslagene.

Leder: Bente Tranberg, Neptunveien 3 B, 3790 Helle, Tlf. 473 83 425.

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

**Ifølge brev pr. 22.11.2012 fra Kragerø Kommune, må egenerklæring om konsesjonsfrihet tas i bruk.**

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

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

**Vedlagt følger:**

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

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

Med hilsen  
Kragerø Bolig- og Byggelag

Ann-Sofi Kittilsen  
Tlf. 35 98 59 18  
Mail: [ask@kragero-bbl.no](mailto:ask@kragero-bbl.no)



Budsjett B/L Måneliheia Øst - 031

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Felleskostnader	3 816	12	12	529 344	549 504
Felleskostnader	4 142	8	12	383 040	397 632
<b>Sum felleskostnader</b>				<b>912 384</b>	<b>947 136</b>
Bruk av lånte midler				200 000	100 000
Bruk av oppsparte midler					
<b>Sum inntekter</b>				<b>1 112 384</b>	<b>1 047 136</b>
<b>Driftskostnader</b>					
5300. STYREHONORARER				23 000	33 000
5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT				3 243	4 653
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				196 621	86 654
6601. SKIFTING AV TAK					
6604. VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG				50 000	20 000
6700. REVISJON				6 411	7 053
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR	3 233	20	20	62 520	64 660
7440. KONTINGENT NBBL	58,05	20	20	1 161	1 161
7450. KONTINGENT KBBL	350	20	20	6 400	7 000
7501. FORSIKRING AV BYGG				145 492	153 059
7520. SIKRINGSFOND				684	710
7751. EIENDOMSSKATT				70 762	70 762
7760. KOMMUNALE AVGIFTER				260 690	278 323
7770. BANK / TRANSAKSJONSGEBYR				4 000	4 000
7790. ANDRE KOSTNADER				4 000	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>				<b>834 984</b>	<b>735 035</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
8050. RENTEINNTEKTER				1 000	1 000
8151. RENTER LÅN SPAREBANKEN SØR	6,75 %			212 208	256 123
2230. AVDRAG LÅN SPAREBANKEN SØR				66 192	56 978
<b>Sum finansinntekter og kostnader</b>				<b>277 400</b>	<b>312 101</b>
<b>Sum utgifter</b>				<b>1 112 384</b>	<b>1 047 136</b>

Kragerø 25.10.2023

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 15.11.23

Karin Lohne  
Kragerø Bolig- og Byggelag

Bente Tranberg  
Leder



# ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2023

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 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		912 384	912 384	912 384	947 136
Sum inntekter		912 384	912 384	912 384	947 136
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	2	31 568	24 911	26 243	37 653
Revisjonshonorar	3	6 411	5 829	6 411	7 053
Vedlikehold	4	305 924	4 346 103	246 621	106 654
Brøyting / strøing / plenklipping		0	2 625	0	0
Andre tjenester		0	2 700	0	0
Forretningsførerhonorar		62 520	59 300	62 520	64 660
Forsikring		146 176	136 912	146 176	153 769
Kommunale avgifter		338 379	288 711	331 452	349 085
Energi, strøm		880	0	0	0
Kontigent KBBL/NBBL		7 561	7 325	7 561	8 161
Andre driftsutgifter		10 192	11 884	8 000	8 000
Sum driftskostnader		909 611	4 886 301	834 984	735 035
Driftsresultat		2 773	-3 973 917	77 400	212 101
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		6 413	2 134	1 000	1 000
Rentekostnad		212 658	110 690	212 208	256 123
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-206 245	-108 556	-211 208	-255 123
<b>Ekstraordinære poster</b>					
Årsresultat		-203 473	-4 082 473	-133 808	-43 022
<b>Overføringer</b>					
Overført til annen egenkapital		-203 473	-4 082 473	-133 808	-43 022

31 MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG

BALANSE MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG 2023 org nr: 951 339 008

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 8	9 851 828	9 851 828
Bygninger	5, 8	37 000	37 000
Sum varige driftsmidler		9 888 828	9 888 828
Sum anleggsmidler		9 888 828	9 888 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		3 676	0
Andre fordringer		106	56
Sum fordringer		3 782	56
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		353 386	632 807
Sum bankinnskudd		353 386	632 807
Sum omløpsmidler		357 168	632 863
SUM EIENDELER		10 245 996	10 521 691

31 MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG



BALANSE MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG 2023 org nr: 951 339 008

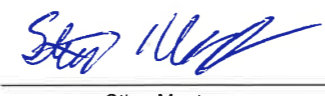
	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		4 293 136	4 496 608
Sum egenkapital	6	4 295 136	4 498 608
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	3 882 504	3 946 087
Borettsinnskudd	8	2 050 000	2 050 000
Sum langsiktig gjeld		5 932 504	5 996 087
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 511	11 915
Skyldig off. myndigheter		9 619	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 000	0
Påløpne renter		3 226	15 081
Sum kortsiktig gjeld		18 356	26 996
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 950 860</b>	<b>6 023 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 245 996</b>	<b>10 521 691</b>

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Helle, dato: 21/2-24

  
Bente Tranberg  
Leder

  
Ase Jorunn Nilsen  
Nestleder

  
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 pliktøvelser.

**Langsiktig gjeld**

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Inntekter**

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Note 1 - Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler</b>	<b>605 867</b>	<b>779 253</b>
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-203 473	-4 082 473
Kjøp/salg anleggsmidler	0	-37 000
Opptak langsiktig gjeld	0	4 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-63 178	-53 913
<b>B. Endringer disponible midler</b>	<b>-267 056</b>	<b>-173 386</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>338 812</b>	<b>605 867</b>
Omløpsmidler	357 168	632 863
- Kortsiktig gjeld	18 356	26 996
<b>= Disponible midler</b>	<b>338 812</b>	<b>605 867</b>



Noter

**Note 2 - Lønnskostnader**

	2023	2022
5300 STYREHONORAR	27 667	21 833
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 901	3 078
<b>Sum</b>	<b>31 568</b>	<b>24 911</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Noter

**Note 3 - Revisjon**

	2023	2022
6700 REVISJON	6 411	5 829
<b>Sum</b>	<b>6 411</b>	<b>5 829</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 - Vedlikehold**

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	265 598	4 125 637
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	42 087
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	8 235
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	40 326	170 144
<b>Sum</b>	<b>305 924</b>	<b>4 346 103</b>

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



Noter

**Note 5 - Eiendeler**

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

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

**Note 6 - Egenkapital**

	2023	2022
Innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital pr 01.01	4 496 608	8 579 081
Årets resultat	-203 473	-4 082 473
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>4 295 136</b>	<b>4 498 608</b>

Noter

**Note 7 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Sør</b>
Formål:	Vedlikehold
<b>Lånenummer:</b>	<b>28008870588</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.11.2051
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 946 087
Avdrag i perioden:	63 178
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 882 909</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 567 556

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008870588	8	203 775	1 630 200
	12	187 726	2 252 712

**Note 8 - Gjeld sikret med pant**

	2023	2022
<b>Gjeld sikret med pant</b>		
Pantelån	3 882 504	3 946 087
Borettsinnskudd	2 050 000	2 050 000
<b>Sum</b>	<b>5 932 504</b>	<b>5 996 087</b>

**Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Bygninger	9 888 828	9 888 828
<b>Sum</b>	<b>9 888 828</b>	<b>9 888 828</b>



## Hovedbok/Kontospesifikasjon

### 31 MÅNELIHEIA ØST BORETTSLAG

Fra periode: 2023-01  
Til periode : 2023-12

#### 6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3130001	19.01.23	2023-01	Kragerømureren AS, Faktura : 6129-piper			15 750,00	
3130003	22.02.23	2023-02	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 914-skade			22 104,13	
3130004	22.02.23	2023-02	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 916-kledning, trapp			8 250,00	
3130005	26.02.23	2023-02	Byggmakker CF AS, Faktura : 13719688-patentbanc			338,60	
3130011	14.05.23	2023-05	Byggmakker Handel AS, Faktura : 13907682-terr.olje			1 608,90	
3130015	31.05.23	2023-05	Byggmakker Handel AS, Faktura : 13992586-maling			77 597,70	
3130016	18.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Fakt : 14107116-oljegrunnii			3 331,65	
3130020	18.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Kreditnota : 14107118-oljeç				254,00
3130021	18.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Kreditnota : 14107117-oljeç				104,60
3130027	18.06.23	2023-06	Reversering: 2023/3130016				3 331,65
3130029	18.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 14107115-kledn			10 107,71	
3130032	18.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 14107116-terr.olje			3 331,65	
3130017	21.06.23	2023-06	Skilbrei Bygg AS, Kreditnota : 939-kledning				28 992,25
3130018	21.06.23	2023-06	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 940-kledning			28 992,25	
3130028	21.06.23	2023-06	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 937-kledning			28 992,25	
3130031	25.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 14152431-grunnii			254,00	
3130030	29.06.23	2023-06	Barmen Sag AS, Faktura : 137114-23-oljegrunning			1 096,00	
3130034	02.08.23	2023-08	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 945-vinduer, kledning			31 513,87	
3130035	07.08.23	2023-08	Byggmakker Handel AS, Faktura : 14434905-vindue			10 976,25	
3130036	23.08.23	2023-08	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 949-kledning 7A			12 849,31	
3130037	06.09.23	2023-09	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 957-kledning			11 352,13	
3130040	06.10.23	2023-10	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 964-kledning			14 657,10	
3130042	08.10.23	2023-10	Byggmakker Handel AS, Fakt : 14814210-balkongde			11 590,91	
3130045	14.12.23	2023-12	Bygg og Sanering AS, Faktura : 12593-rapport			3 586,20	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			298 280,61	32 682,50
			Utgående Saldo			265 598,11	

#### 6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3130013	16.05.23	2023-05	Vadfoss Transport & Maskin AS, Faktura : 7505-con			6 856,25	
3130019	09.06.23	2023-06	Daniel Nilsen, Faktura : 1741-klipping hekk			4 462,50	
3130041	25.09.23	2023-09	Vadfoss Transport & Maskin AS, Faktura : 7616--cor			8 131,25	
3110012	10.11.23	2023-11	Deltagelse på dugnader			20 876,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			40 326,00	0,00
			Utgående Saldo			40 326,00	

## 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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





### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Boretts 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 karmer.

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttes 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 tjuen 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 borettslaver 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 borettslaverne 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.

Borettslaverne skal ved samarbeide holde veier og felles hageanlegg i orden. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tøy, tepper eller sengeklær. 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 borettslaverne i samme hus. Eierne av dyrene må til enhver til passe på at disse ikke er til sjenanse for andre borettslaverne. 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 LEILIGHETEN.

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 borettslaverne 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 unødige. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser.

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

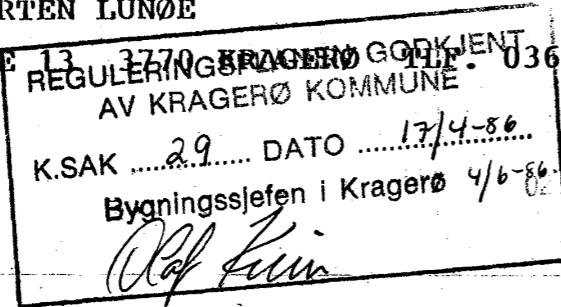
Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettslaveren. For kloakkledning som er felles for flere borettslaver, betaler disse i fellesskap oppsteking.

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.

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

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





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 bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets 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 m<sup>2</sup> 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.

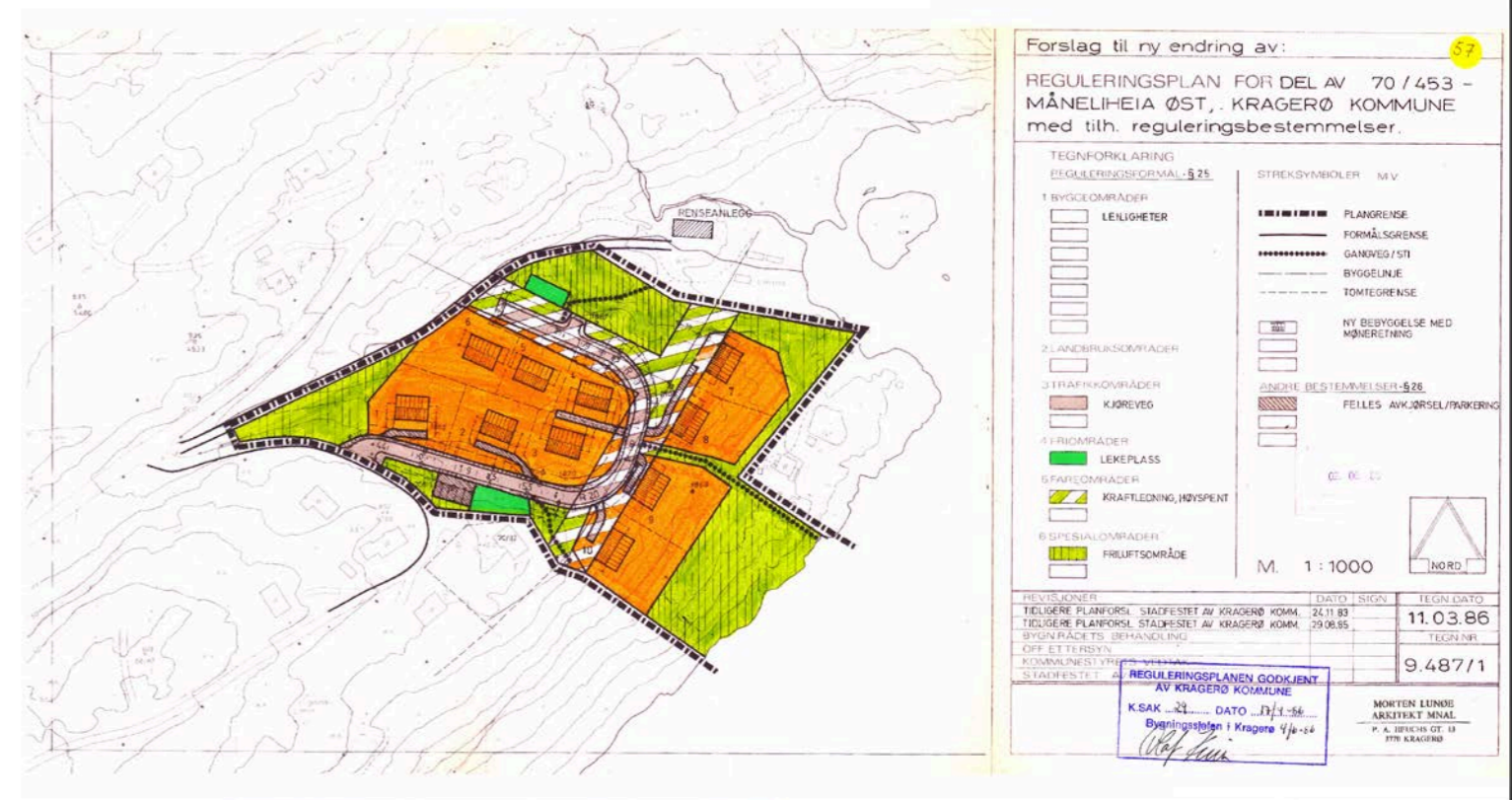
Kragerø, 10. mars 1983

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





# Nabolagsprofil

Neptunveien 8B - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 26 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	24 min	22.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	

## Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 153 elever, 11 klasser	22 min	1.6 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	10 min	6.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 12 klasser	10 min	7.9 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min	5.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	32 min	30.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

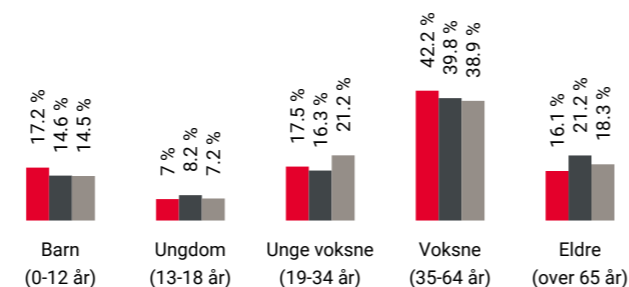
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## 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	13 min	1 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	20 min	1.5 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min	6 km

## Dagligvare

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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Støynivået

Lite støynivå 88/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



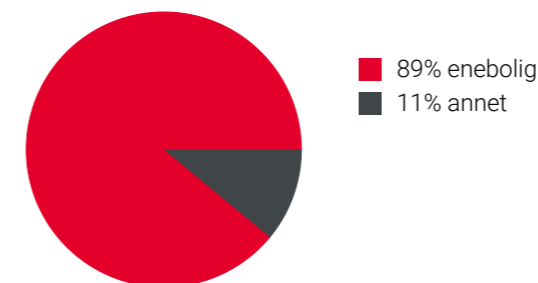
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	22 min	1.6 km
Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	22 min	1.6 km
MOT Kragerø	5 min	
Family Fitness Kragerø	10 min	

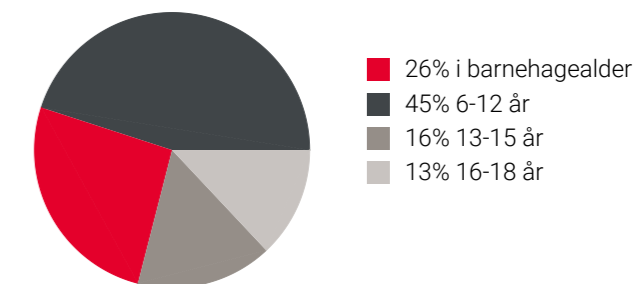
## Boligmasse



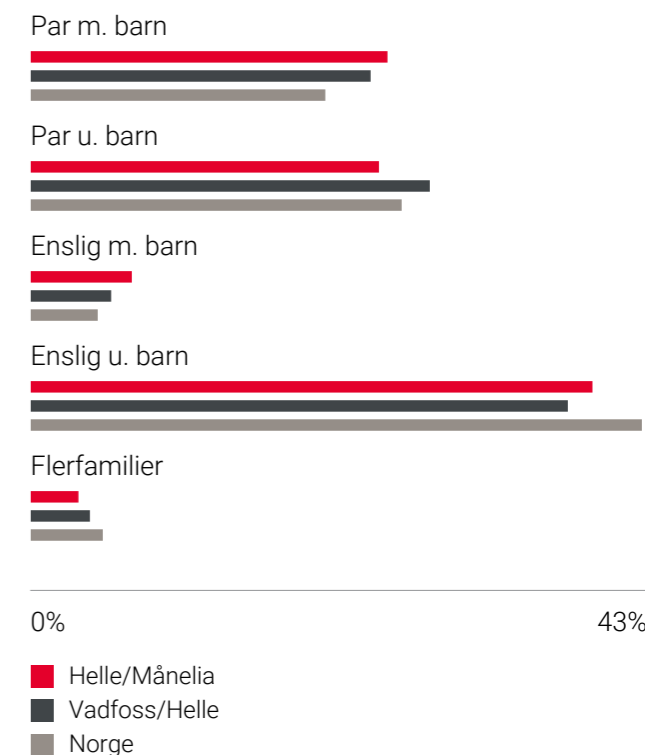
## Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	10 min
Apotek 1 Kragerø	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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









**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**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*"Vi unner ingen å stå alene"*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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.



Vi megler frem  
dine verdier

**aktiv.**  
Tar deg videre

## Budskjema

**aktiv.**

For eiendommen:

**Adresse:** Neptunveien 8B  
3790 HELLE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Torunn Bakke

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**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