





Eiendomsmeglerfullmektig

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post eileen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 271 538,-
Omkostn.: Kr 8 140,-
Total ink omk.: Kr 1 229 678,-
Felleskostn.: Kr 6 449,-
Selger: Liv Kari Tyvand

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1998
P-rom/BRA 64/68 kvm
Tomtstr.: 4110 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 265
Andelsnr.: 405
Oppdragsnr.: 1302240210

Attraktiv 3-roms leilighet med alt på en flate!

Aktiv har gleden av å presentere Frydensborgveien 1.

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

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

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

Fra stue er det adkomst til romslig bod. Bodene er oppgitt som "fellesrom / rom for inspeksjon av tak". Eneste adkomst til rommet er via leiligheten. Hjemmelshaver har benyttet denne som egen bod. Ny eier må påregne at ved inspeksjon av taket, må man gi tilgang til rommet. Nå kjøper må også påregne at det kan være mulighet for endring av bruk av fellesareal i fremtiden. Det gjøres oppmerksom på at det er noe lukt i boden.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	32
Tilstandsrapport	36
Energiattest	58
Likningsverdi	59
Vedtekter	60
Husordensregler	66
Årsregnskap - borettslag	69
Årsregnskap - sameie	81
Midlertidig brukstillatelse	87
Ferdigattest	88
Plantegning	89
Utdrag av byggetegninger	90
Nabolagsprofil	92
Forbrukerinformasjon	110
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 68kvm
P-rom 64kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet
Bruksareal
4. etasje: 68 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og teknisk rom
Primærrom
4. etasje: 64 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er et loftsrom innenfor stuen med et bruksareal på ca. 19 kvm. Rommet er å betrakte som fellesareal for borettslaget, men tilgangen er kun via denne leiligheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Kommentar: Tegningenes planløsning stemmer, men ikke arealangivelsene

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4110 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Attraktivt beliggende leilighet på Kalstad med gangavstand til videregående skole, idrettshall, naturområder og butikker. Kalstadsenteret med bensinstasjon og gatekjøkken er rett på andre siden av gaten. Det er bussholdeplass rett ved eiendommen og her går det hyppige avganger til Kragerø sentrum.

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

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger, næring og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

betong.

Innhold

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

Standard

Praktisk og lettstelt leilighet beliggende i 3. etasje. Leiligheten har nymalte overflater i stue og soverom.

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

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

Fra stue er det adkomst til romslig bod. Boden er oppgitt som "fellesrom / rom for inspeksjon av tak". Eneste adkomst til rommet er via leiligheten. Hjemmelshaver har benyttet denne som egen bod. Ny eier må påregne at ved inspeksjon av taket, må man gi tilgang til rommet. Nå kjøper må også påregne at det kan være mulighet for endring av bruk av fellesareal i fremtiden.

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Flislagt bad med varmekabler, og inneholder; servant med skap, dusjhjørne, wc og opplegg til vaskemaskin.

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

Leiligheten disponerer egen bod i kjeller.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2:

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):

- Bad, overflater gulv: det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er manglende fall til sluk. Det er ikke sluk utenfor dusjhjørnet.

- Bad, sluk, membran og tettesjikt: mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad, ventilasjon: våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken, overflater og innredning: det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredning med alders- og bruksslitasje. Det er fuktsvellede fronter ved oppvaskbenken.

- Vann- og avløpsledninger: mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger.

- Varmtvannstank: det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

- Elektrisk anlegg: det anbefales at det foretas en el-kontroll av en autorisert el-installasør.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten

utarbeidet av Sør Takst AS ved Thomas Kildahl,
datert: 28.10.2024

Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Fellesparkering på borettslagets tomt.

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

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP588092

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå

og radonmålinger er ikke relevant

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 950 000

Info kommunale avgifter

Inngår i felleskostnader pr. mnd.

Formuesverdi primær

Kr 424 567

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 613 354

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD:

Lånet innfries : 2034

Rentesats : 6% pr 05.08.2024

Långiver : Sparebanken Sør

Avdrag og renter fellesgjeld utgjør kr. 1677,- og kr. 1677,- pr. mnd.

Resterende er driftsutgifter på kr. 3 095,-

Tilsammen er det kr. 6 449,- i månedlig felleskostnad.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6449

Andel Fellesgjeld

Kr 271 538

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.07.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 677

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 677

Andel fellesformue

Kr 67 624

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Biørnehaven Borettslag

Organisasjonsnummer

979 990 200

Andelsnummer

405

Om borettslaget

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen

for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Relevante bestemmelser fra vedtektene:

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

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- Vedlikeholdsplikt: Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som

hører boligen til, i forsvarlig stand. Borettslaget dekker kostnader med utskifting av beredere. Elektriker og rørlegger arbeid skal utføres av godkjent firma. Dette skal dokumenteres.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

- Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.

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

Relevante bestemmelser fra husordensregler:

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

- Plikt til å sørge for ro i sin bolig, og at alle som gis

adgang til bolig eller området forøvrig ikke volder ubehag eller ulempe for andre beboere. Støyende arbeid (eks. hamring/banking) må ikke finne sted etter kl 21:00. Enhver beboer har krav på nattero mellom kl. 23:00-06:00. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av andelseier som forvolder skaden. Sykler etc. skal ikke oppbevares i trappeoppgang eller adkomstgalleri.

- Uten borettslagets samtykke er det forbudt å male vinduer/vegger, samt sette opp skilt o.l.

- Kjøring på området er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, flytting o.l.

Dyrehold

Må søkes om og godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 265 i Kragerø kommune. Andelsnr. 405 i Biørnehaven Borettslag med orgnr. 979 990 200

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4014/12/265/2:

Dokumentnr: 901190 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVICUTTER - UFULLSTENDIG
SPESIFISERT OVERFØRT FRA
HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE
PENGEHEFTELSER.

Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:265
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne tinglyste bestemmelse inneholder en
"sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har
fulgt med fra hovedbølet. Megler har ikke innhentet
eller vurdert disse. Det er usannsynlig at denne skal
ha praktisk konsekvens for eiendommen.
Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens
grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet
bak denne.

18.11.1949 - Dokumentnr: 1469 - Best. om
adkomstrett

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

06.08.1998 - Dokumentnr: 2318 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1658/2629

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

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

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

Det er forretning i byggets 1. etasje, og boliger i
overliggende etasjer. Den ubebygde del av tomten
tillates ikke nytt til lagring uten godkjennelse.
Det er ikke tiltatt å etablere private servicutter som
strider mot reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelser og arealplankart ligger
vedlagt salgsoppgaven.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker
borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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,
jerne 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

Etter nærmere avtale med selger.

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

Salgsoppdrag

950 000 (Prisantydning)

271 538 (Andel av fellesgjeld)

1 221 538 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 140 (Omkostninger totalt)

15 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 229 678 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 236 878 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 239 678 (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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere

opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Frydensborgveien 1

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

Fra leiligheten er det 15-20 minutters gange til Kragerø sentrum. Her finner man et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter etc, og bussterminal med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand.

Kalstadsenteret med bensinstasjon og gatekjøkken er rett på andre siden av gaten.

går det hyppige avganger til Kragerø sentrum.

Det er bussholdeplass rett ved eiendommen og her





Kragerø videregående skole i umiddelbar nærhet.

Velkommen!

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

Leiligheten har mulighet for å disponere stor bod med adkomst fra stuen. Bodene er i utgangspunktet "fellesareal / inspeksjonsrom for tak", og ny eier må dermed påregne å måtte gi tilgang for fagfolk ved inspeksjon.

vi det ikke være mulig for andre andelseiere å benytte seg av boden pr. d.d. Ny eier overtar likevel risiko for at det kan være mulighet for omgjøring/ utvendige endringer av bygget i fremtiden som forårsaker at boden kan benyttes av alle andelseierne i borettslaget.

Grunnet at adkomst til boden kun er via leiligheten,



Stue

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



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Bad

Flislagt bad med varmekabler, og inneholder; servant med skap, dusjhjørne, wc og opplegg til vaskemaskin.



Soverom

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





Pent opparbeidet felles uteområde med gressplen og spredt beplantning med blomster og busker.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240210	
Selger 1 navn	
Liv Kari Tyvand	
Gateadresse	
Frydensborgveien 1	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3772
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Kari Tyvand	
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 2001	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LKT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Nei
- 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

Initialer selger: LKT

2

Document reference: 1302240210

Document reference: 1302240210

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Frydensborgveien 1, 3772 KRAGERØ
- KRAGERØ kommune
- # gnr. 12, bnr. 265
- # Andelsnummer 405

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.10.2024 Rapportdato: 28.10.2024 Oppdragsnr.: 15711-1807 Referansenummer: SF1730

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1807

Befaringsdato: 25.10.2024

Side: 2 av 22

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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

Blokkleilighet oppført i 1998, vesentlig i mur- og betongkonstruksjon.
Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.
Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.
Det er malte ytterdører.
Det er balkong av betong.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.
Det er etasjeskiller av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er sikringskap med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

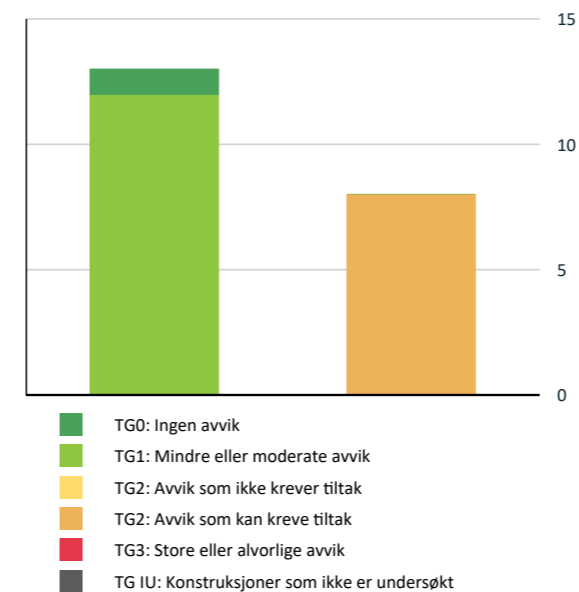
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegningenes planløsning stemmer, men ikke arealangivelsene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

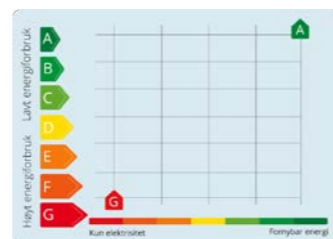
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1998

Kommentar

Opplysning fra forretningsfører.

UTVENDIG

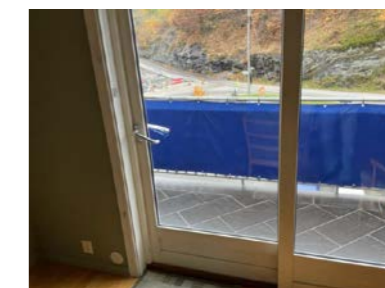
Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



Dører

Det er malte ytterdører.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong av betong.

Tilstandsrapport



5,8 kvm.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong.



1 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er manglende fall til sluk. Det er ikke sluk utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer. Ved en ev. lekkasje fra sanitærutstyr eller vaskemaskin, vil ikke vannet renne til sluk og dermed kunne forårsake lekkasje.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via felles ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

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

Innredning med alders- og bruksslitasje. Det er fuktsvellede fronter ved oppvaskbenken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



4. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring, unntatt for AMS-måleren.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

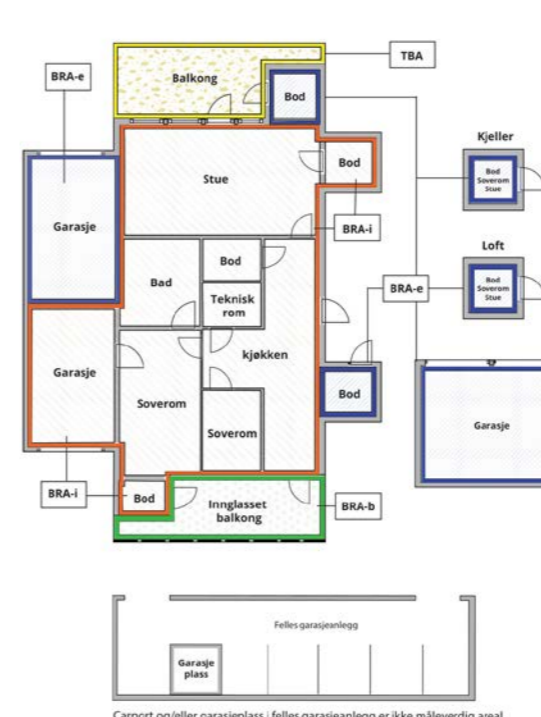
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	68			68	
SUM	68				
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er et loftsrom innenfor stuen med et bruksareal på ca. 19 kvm. Rommet er å betrakte som fellesareal for borettslaget, men tilgangen er kun via denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningenes planløsning stemmer, men ikke arealangivelsene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Frydensborgveien 1

Hjemmelshaver

Kommentar

Eiendommen er seksjonert. Borettslaget har seksjonsnummer 2.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BIØRNEHAVEN BORETTSLAG	979990200			Tyvand Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

405

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet på Kalstad. Det er ca. 100 m til butikksenter med supermarked etc. Kort vei til idrettsanlegg og bussholdeplass.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på 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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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 slitasjegrade: 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

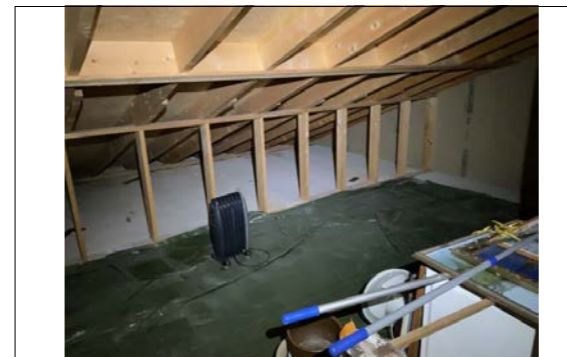
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SF1730>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

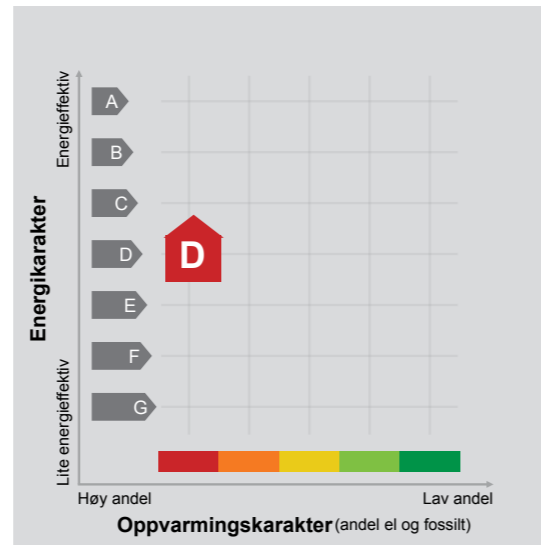
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Loftrom

Adresse	Frydensborgveien 1
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15604980
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2024-43913
Dato	28.10.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Organisasjonsnr 979 990 200 Andelsnr 405

Eiendommens adresse:

Frydensborgveien 1, 3772 KRAGERØ

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 424 567
Som sekundærbolig: kr 1 613 354

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

VEDTEKTER

for **Biørnehaven** borettslag org. nr. 979 990 200

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. juni 1998, sist endret den 19.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Biørnehaven borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) 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 husstandslovens § 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukeren 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 gammel ordning med at borettslaget dekker kostnader med utskifting av beredere.

Elektriker og rørlegger arbeid skal utføres av godkjent firma. Dette skal dokumenteres.

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass 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 brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren 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 pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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) Stemmelijkheid 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****BORETTLAGET BIØRNEHAVEN BRL**

(Vedtatt på generalforsamling 25.05.99)

1. INNLEDNING

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

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

4. FELLESAREALER

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

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

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

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

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

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

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelkassene må være innpakket.

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

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

6. SKILTING

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

7. DYREHOLD

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

**BORETTSLAGET BIØRNEHAVEN
ERKLÆRING OM DYREHOLD**

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

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

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

Kragerø, den / - 199

.....
andelseier

.....
adresse + leilighet

*) Stryk det som ikke passer.



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2023

039. B/L Biørnehaven

FORETAKS NR. 979 990 200

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 729 140	1 664 996	1 729 224	1 774 200
Leieinntekt garasjer	2	21 000	21 000	21 000	21 000
Sum inntekter		1 750 140	1 685 996	1 750 224	1 795 200
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	119 849	102 116	136 664	136 664
Revisjonshonorar	4	6 676	6 069	6 676	7 344
Vedlikehold	5	188 816	85 123	229 851	175 012
Brøyting / strøing / plenklipping		15 469	-609	55 000	55 000
Andre tjenester		5 625	0	0	0
Forretningsførerhonorar		86 483	82 458	87 533	90 529
Kabel-tv		109 610	117 592	128 700	128 700
Forsikring		2 527	2 361	2 510	2 607
Kommunale avgifter		329 552	266 814	295 539	340 194
Fellesareal		152 942	138 203	125 184	125 184
Kontigent KBBL/NBBL		9 451	9 156	9 451	10 201
Andre driftsutgifter		26 518	8 406	7 000	7 000
Sum driftskostnader		1 053 516	817 688	1 084 108	1 078 435
Driftsresultat		696 624	868 308	666 116	716 765
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 085	1 894	5 000	5 000
Rentekostnad		392 599	266 327	397 728	454 691
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-381 514	-264 433	-392 728	-449 691
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		315 110	603 875	273 388	267 074
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		315 110	603 875	273 388	267 074

39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG
BALANSE BIØRNEHAVEN BORETTSLAG 2023 org nr: 979 990 200

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	397 315	397 315
Bygninger	6, 10	18 522 685	18 522 685
Garasjer	6, 10	266 990	266 990
Sum varige driftsmidler		19 186 990	19 186 990
Langsiktige fordringer			
Langsiktige fordringer	7	108 882	156 882
Sum langsiktige fordringer		108 882	156 882
Sum anleggsmidler		19 295 872	19 343 872
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 585	200
Andre leierestanser		175	0
Til gode av forretningsfører		0	7 750
Andre fordringer		72 725	34 592
Sum fordringer		102 485	42 542
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 579 384	1 745 484
Sum bankinnskudd		1 579 384	1 745 484
Sum omløpsmidler		1 681 869	1 788 026
SUM EIENDELER		20 977 741	21 131 898

39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

BALANSE BIØRNEHAVEN BORETTSLAG 2023 org nr: 979 990 200

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		7 565 594	7 250 484
Sum egenkapital	8	7 568 094	7 252 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	6 851 674	7 326 832
Borettsinnskudd	10	6 517 500	6 517 500
Sum langsiktig gjeld		13 369 174	13 844 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	28 125
Skyldig off. myndigheter		29 531	557
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 500	3 949
Påløpne renter		5 441	1 951
Sum kortsiktig gjeld		40 473	34 582
Sum gjeld		13 409 647	13 878 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 977 741	21 131 898

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 20/2-24

Birgith Johnsen
Birgith Johnsen
Leder

Geir Sannes Pedersen
Geir Sannes Pedersen
Nestleder

Linda Bergan Røyseland
Linda Bergan Røyseland
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler	1 753 444	1 837 108
B. Endringer disponible midler		
Resultat	315 110	603 875
Avdrag langsiktig gjeld	-475 158	-530 657
Endringer i andre langsiktige poster	48 000	-156 882
B. Endringer disponible midler	-112 048	-83 664
C. Disponible midler UB	1 641 396	1 753 444
Omløpsmidler	1 681 869	1 788 026
- Kortsiktig gjeld	40 473	34 582
= Disponible midler	1 641 396	1 753 444

Noter

Note 2 - Garasjeregnskap

Utdrag fra regnskapet	2023	2022	2021	2020
Inntekter				
Garasjeleie	21 000	21 000	31 500	42 000
Sum inntekter	21 000	21 000	31 500	42 000
Kostnader				
Forretningsførsel	8 333	8 333	8 333	8 333
Snørydding 50%	7 734		32 375	7 188
Forsikring	1 214	1 136	1 080	1 033
Sparebanken Sør renter				
Sparebanken Sør avdrag				
Sum kostnader	17 281	9 469	41 788	16 553
Resultat garasjer	3 719	11 531	-10 288	25 447

Noter

Note 3 - Lønnskostnader

	2023	2022
5100 LØNN	45 600	32 100
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	5 631	3 948
5300 STYREHONORAR	54 000	54 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 043	12 068
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	575	0
Sum	119 849	102 116

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter

Note 4 - Revisjon

	2023	2022
6700 REVISJON	6 676	6 069
Sum	6 676	6 069

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	100 420	37 711
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	56 032	17 366
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	21 114	30 045
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	11 250	0
Sum	188 816	85 123

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

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

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

Note 7 - Langsiktig fordring

Lån til Sameie Biørnehaven

Låneopptak 2019	300 852
Avdrag IB	156 882
Avdrag 2023	48 000
UB 31.12.23	108 882

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	2 500	2 500
Opptjent egenkapital pr 01.01	7 250 484	6 646 609
Årets resultat	315 110	603 875
Sum egenkapital pr 31.12	7 568 094	7 252 984

Noter

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Låne nummer:	28019311750
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	11 680 000
Lånesaldo 01.01:	7 326 832
Avdrag i perioden:	475 158
Lånesaldo 31.12:	6 851 674
Saldo 5 år frem i tid:	4 133 624

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019311750	2	288 818	577 636
	15	281 364	4 220 460
	5	263 132	1 315 660
	3	245 972	737 916

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	6 851 674	7 326 832
Borettsinnskudd	6 517 500	6 517 500
Sum	13 369 174	13 844 332

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	18 522 685	18 522 685
Garasjer	266 990	266 990
Tomt	397 315	397 315
Sum	19 186 990	19 186 990

Hovedbok/Kontospesifikasjon

39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

Fra periode: 2023-01

Til periode : 2023-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930001	13.01.23	2023-01	GANITT ENTREPRENØR AS, Faktura : 12882-fuge			3 070,00	
3980051	20.01.23	2023-01	Utbedring av lekkasje, Ref: Ganitt Entreprenør, Forf				3 070,00
3980102	03.02.23	2023-01	Utbedring av lekkasje, Ref: Kreditnota faktura: 3900			3 070,00	
3930024	30.04.23	2023-04	GANITT ENTREPRENØR AS, Faktura : 12981-råte			44 223,45	
3930028	15.05.23	2023-05	Kragerø Kommune, Faktura : 076009692-husvask			585,50	
3930029	15.05.23	2023-05	Reversering: 2023/3930028				585,50
3930030	15.05.23	2023-05	Europris AS, Faktura : 76009692-husvask			940,70	
3930042	15.06.23	2023-06	Europris AS, Faktura : 0760096845-husvask			301,50	
3930035	18.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 14107269-rullese			39,90	
3930035	18.06.23	2023-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 14107269-bengal			319,00	
3930048	31.07.23	2023-07	Europris AS, Faktura : 076010022-ruller			271,20	
3930049	29.08.23	2023-08	Bygg og Sanering AS, Fakt : 11677-skade 23.47067			50 131,45	
3930067	16.11.23	2023-11	Kragerø Glass & Ramme AS,Fakt:26214-sjekk skyv			1 123,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			104 075,70	3 655,50
			Utgående Saldo			100 420,20	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930008	06.02.23	2023-02	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 11770-lampe carport			2 930,00	
3910007	11.05.23	2023-05	Ref. utlegg pærer og rør TT			666,90	
3930042	15.06.23	2023-06	Europris AS, Faktura : 0760096845-batterier			1 279,00	
3930043	29.06.23	2023-06	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 12210-lys carport			2 088,00	
3930054	05.09.23	2023-09	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 12447-utelys			42 516,00	
3930063	31.10.23	2023-10	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt:12662-varmekabel ned			6 154,00	
3910023	21.11.23	2023-11	Utlegg lyspærer TT			398,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			56 031,90	0,00
			Utgående Saldo			56 031,90	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930002	15.01.23	2023-01	Europris AS, Faktura : 076009141-baljer			696,90	
3930013	10.03.23	2023-03	Lutro Maskin, Faktura : 10642-opplag.			1 045,00	
3930013	10.03.23	2023-03	Lutro Maskin, Faktura : 10642-opplag.klipper			1 690,00	
3930028	15.05.23	2023-05	Kragerø Kommune, Faktura : 076009692-kost			100,00	
3930028	15.05.23	2023-05	Kragerø Kommune, Faktura : 076009692-kost			358,00	
3930028	15.05.23	2023-05	Kragerø Kommune, Faktura : 076009692-ampel			179,00	
3930029	15.05.23	2023-05	Reversering: 2023/3930028				179,00
3930029	15.05.23	2023-05	Reversering: 2023/3930028				100,00
3930029	15.05.23	2023-05	Reversering: 2023/3930028				358,00
3930030	15.05.23	2023-05	Europris AS, Faktura : 76009692-plantajord			100,00	
3930030	15.05.23	2023-05	Europris AS, Faktura : 76009692-ampel			179,00	
3930042	15.06.23	2023-06	Europris AS, Faktura : 0760096845-plantajord			200,00	
3930041	26.06.23	2023-06	Lutro Maskin, Faktura : 10742-frakt			195,00	
3930041	26.06.23	2023-06	Lutro Maskin, Faktura : 10742-serv. klipper			1 290,00	
3930041	26.06.23	2023-06	Lutro Maskin, Faktura : 10742-opplag snøfres			950,00	
3930046	30.06.23	2023-06	Europris AS, Faktura : 76009927-blomsterstøtte			388,70	
3930055	31.08.23	2023-08	Europris AS, Faktura : 2201378814-hekksaks			2 036,50	
3930056	13.09.23	2023-09	Norsk Gjenvinning AS, Faktura : 94652061-cont			2 056,90	
3930058	27.09.23	2023-09	Norsk Gjenvinning AS, Faktura : 94671445-cont			4 063,28	
3930062	30.10.23	2023-10	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 174028-serv.fres			2 275,00	
3930066	14.11.23	2023-11	Daniel Nilsen, Faktura : 1879-kulestein			3 012,50	
3910023	21.11.23	2023-11	Utlegg Permetrin TT			199,90	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

39 BIØRNEHAVEN BORETTSLAG

Fra periode: 2023-01

Til periode : 2023-12

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
3910023	21.11.23	2023-11	Utlegg TT			735,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			21 750,68	637,00
			Utgående Saldo			21 113,68	

6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930005	20.01.23	2023-01	Pellias Norsk Skadedyrkontr.Da, Fakt: 1195644-gnaç			11 250,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			11 250,00	0,00
			Utgående Saldo			11 250,00	

6760 BRØYTING, STRØING

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3930007	30.01.23	2023-01	Vaktmester Andresen AS, Faktura : 1111			9 625,00	
3930019	19.04.23	2023-04	Daniel Nilsen, Faktura : 1699-soping			3 843,75	
3930023	03.05.23	2023-05	Vaktmester Andresen AS, Faktura : 1188			4 000,00	
3910007	11.05.23	2023-05	Sameiets andel brøytereining				2 000,00
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			17 468,75	2 000,00
			Utgående Saldo			15 468,75	



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2023

040. Sameie Biørnehaven

FORETAKS NR. 912 495 272

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 40 SAMEIET BIØRNEHAVEN

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av fellesutgifter		211 956	204 996	211 956	0
Sum inntekter		211 956	204 996	211 956	0
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 410	5 827	6 410	0
Vedlikehold		0	0	11 872	0
Brøyting / strøing / plenklipping		11 625	55 016	50 000	0
Forretningsførerhonorar		13 762	13 051	13 762	0
Forsikring		88 915	83 251	88 912	0
Energi, strøm		40 000	18 417	17 000	0
Andre driftsutgifter		2 574	2 616	2 000	0
Sum driftskostnader		163 286	178 177	189 956	0
Driftsresultat		48 670	26 819	22 000	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		895	273	1 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		895	273	1 000	0
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		49 565	27 092	23 000	0
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-49 565	-27 092	-23 000	0

40 SAMEIET BIØRNEHAVEN

BALANSE SAMEIET BIØRNEHAVEN 2023 org nr: 912 495 272

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		106	0
Andre fordringer		0	2 243
Sum fordringer		106	2 243
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		203 813	176 637
Sum bankinnskudd		203 813	176 637
Sum omløpsmidler		203 918	178 880
SUM EIENDELER		203 918	178 880

40 SAMEIET BIØRNEHAVEN

BALANSE SAMEIET BIØRNEHAVEN 2023 org nr: 912 495 272

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		61 723	12 157
Sum opptjent egenkapital	4	61 723	12 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	3	108 882	156 882
Sum langsiktig gjeld		108 882	156 882
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 358	0
Gjeld til forretningsfører		0	7 750
Leverandørgjeld		956	2 091
Sum kortsiktig gjeld		33 314	9 841
Sum gjeld		142 196	166 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 918	178 880

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 16/2-24


Petter Carlsen
Leder


Birgith Johnsen
Nestleder

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Inntektsføring av fellesutgifter skjer etter hvert som disse påløper.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler IB	169 039	189 947
Endring disponible midler		
Årets resultat	49 565	27 092
Reklassifisert lån		
Avdrag likviditetslån	-48 000	-48 000
Årets endring disponible midler	1 565	-20 908
Disponible midler UB	170 604	169 039
Omløpsmidler	203 918	178 880
- Kortsiktig gjeld	33 314	9 841
Disponible midler UB	170 604	169 039

Note 2 - Revisjonshonorar

	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
6700 REVISJON	6 410	5 827
Sum	6 410	5 827

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter

Note 3 - Lån fra Bjørnehaven borettslag

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

Lån fra Bjørnehaven borettslag

Opptak 2019	300 882
Avdrag 2020	48 000
Avdrag 2021	48 000
Avdrag 2022	48 000
Avdrag 2023	48 000
Lånesaldo 31.12.23	108 882

Note 4 - Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital pr 01.01	12 157	-14 935
Årets resultat	49 565	27 092
Sum egenkapital pr 31.12	61 723	12 157

SAMEIET BJØRNEHAVEN

Trykt på selvkopierende papir

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Kommune: **Kragersø**

Anmelder (navn, adresse):
**Sandaas Arkitekter A/S
Bogstadvn. 27
0355 Oslo**

Byggherre (navn, adresse):
**T. Røyerts dødsbo
v/Adv. Stig Mundén
Bogstadvn. 27 B
0355 Oslo**

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Frydensborgveien 1	12	265		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
22.05.97	Nybygg	Boligblokk m/forretning i u. etg.

Behandling/vedtak: **HML** Vedtak dato: **25.05.97** Saksnr.: **126/97**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

- Forretningslokale ferdigstilles.
- Siste leilighet i 4. etg. ferdigstilles.
- Ferdigstille vant.kanaler over tak.
- Ferdigstille rekkverk på trapper.
- Ferdigstille oppmerkede parkeringsplasser for beboere og forretningsareal.
- Ferdigstille uteareal for opphold og lekeareal.
- Det må etableres tilfredsstillende sikringsgjerde på topp av skrenten fra KBO.

Dokumentasjon på utført brannetting bes oversendt.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato):

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kragersø, 4.08198	Arne Fuglestad (e.f.) sign.

Kopi sendt til

ansvarshavende	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/>	Hårald Nilsen, c/o Sandtangen Bygg, Kalatsd, 3770 Kragersø	
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

ark

Kommune
Kragere

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

Anmelder (navn, adresse)
Sandaa Arkitekter A/S
Bogstadvn. 27
0355 Oslo

Byggherre (navn, adresse)
I. Køyerts dødsbo
v/Stig Hundén
Bogstadvn. 27 B
0355 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggesed	Gnr	Bnr	Festnr.	Seksjonsnr.
Frydensborgveien 1	12	265		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
22.03.97	Nybygg	Boligblokk m/dorretning u/etg

Behandling/vedtak
HML

Vedtaksdato	Saksnr.
23-5-97	128/97

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Ferdigattesten gjelder seksjon 2, krigdelen, samt utearealene

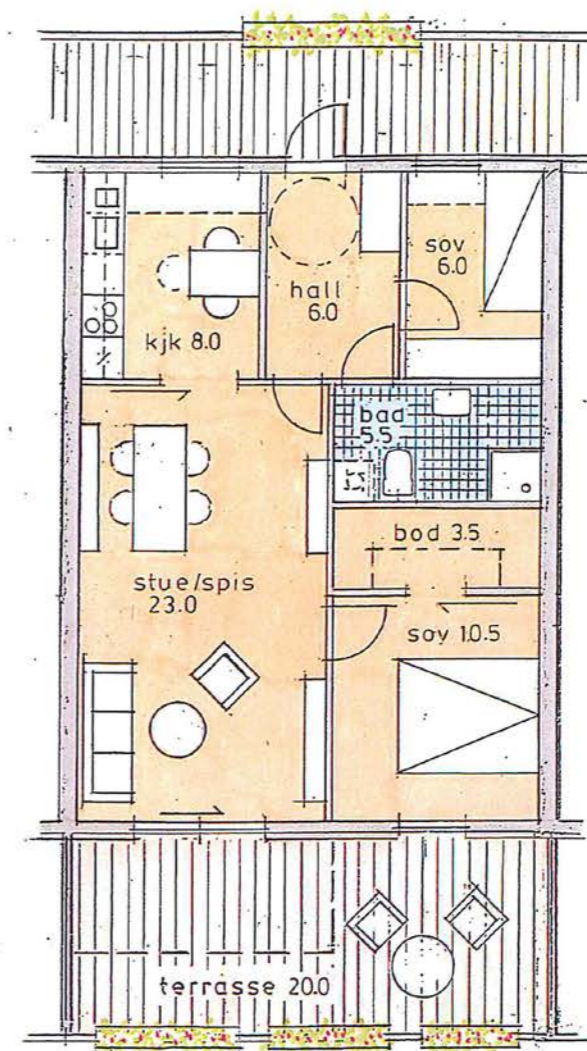
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Kragere	24.09.98	Arne Fuglestad (e.f.) Sign.

Kopi sendt til

<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

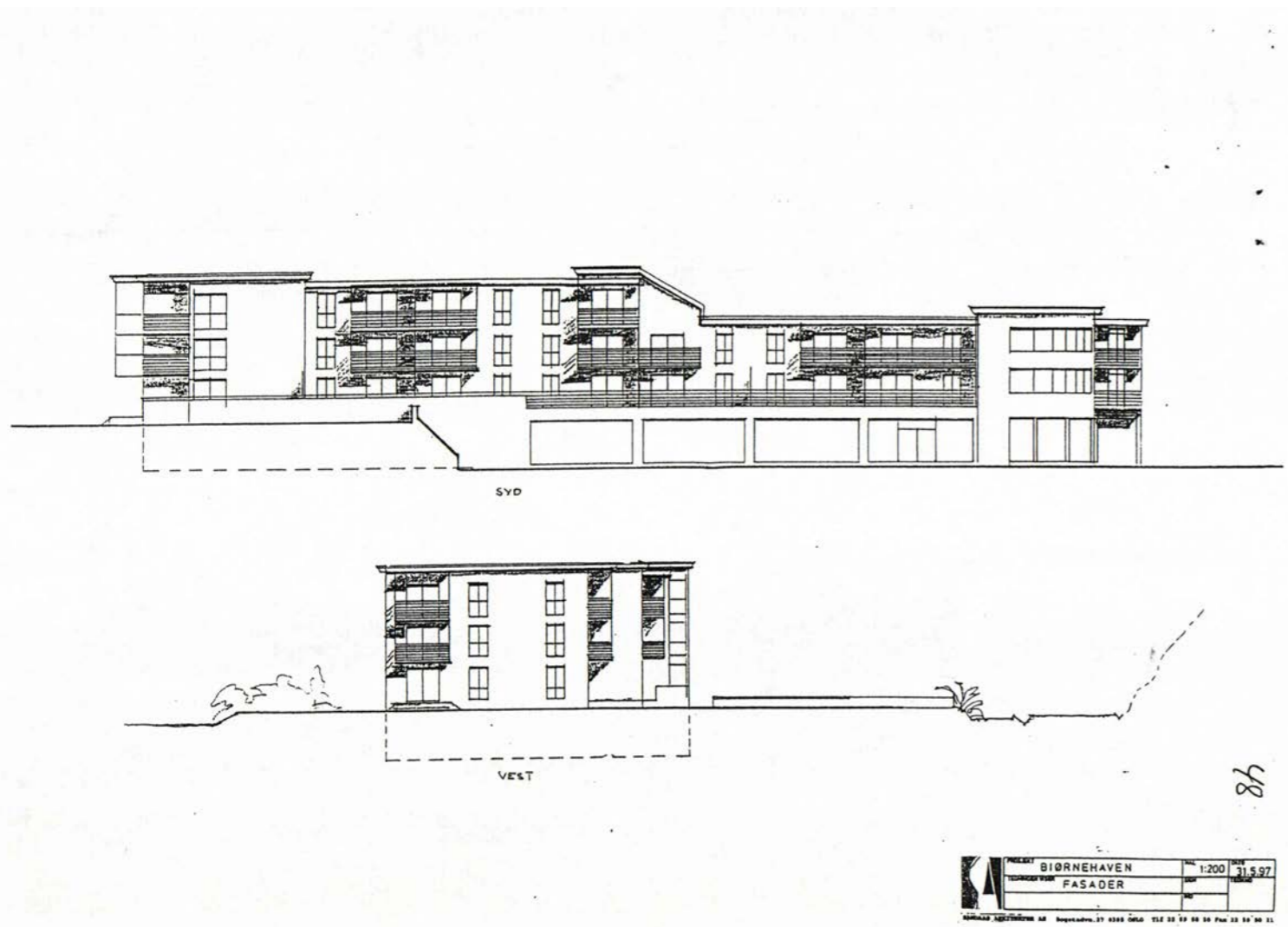
Biørnehaven
Plan 2.,3. og 4. etg.



Leil.type A
Leil.no. 203/204/205/206/207/208
303/304/305/306/307/308
403/404/405

BTA 67,5 kvm
BRA 62,5 kvm

Terrasse 2.etg.
Balkong 3. og 4.etg.



Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 🚶 23.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min 🚶
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min 🚶
Frydensborgveien kryss Linje 459, 506, 607, 609	0.1 km

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 🚶 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

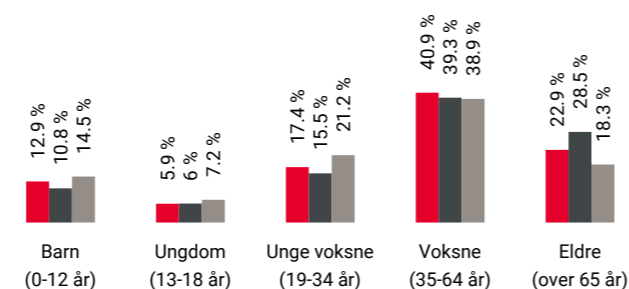
Recharge Rema Kragerø	14 min 🚶
-----------------------	----------

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 67/100

🏠 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 🚶 0.9 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 🚶 1.5 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	25 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Kalstad Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 🚶 0.8 km

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚶 Gående

🏃 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

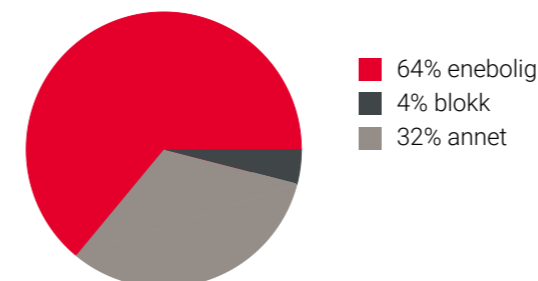
🚦 Trafikk
Lite trafikk 85/100

🛒 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

🏈 Kalstad banen fotballbane Fotball	2 min 🚶 0.5 km
🏊 Kragerøhallen Aktivitetshall	7 min 🚶 0.5 km
🏋 Family Fitness Kragerø	21 min 🚶
🏊 MOT Kragerø	21 min 🚶

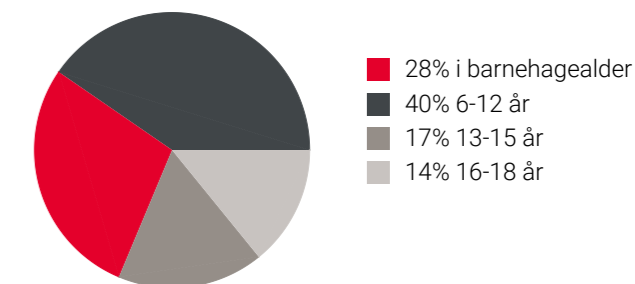
Boligmasse



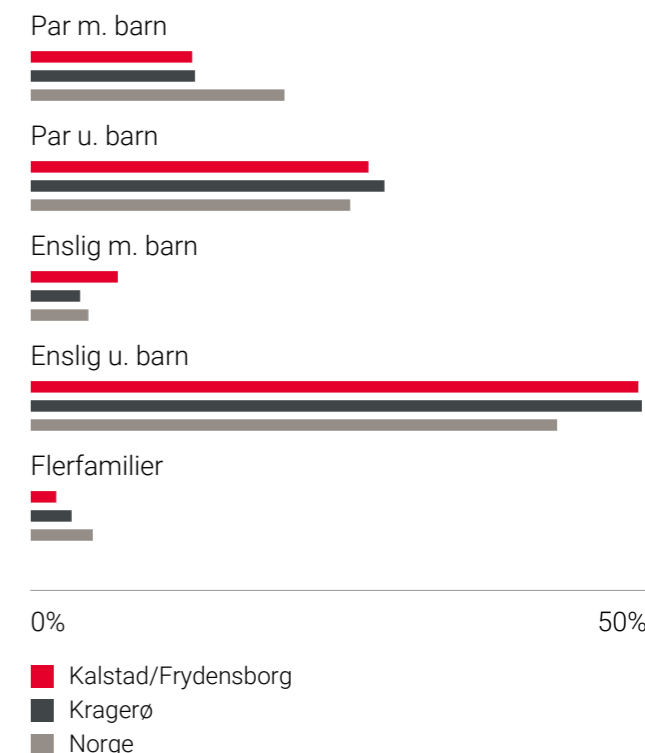
Varer/Tjenester

📦 ALTI Kragerø	11 min 🚶
📦 Vitusapotek Kragerø	24 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

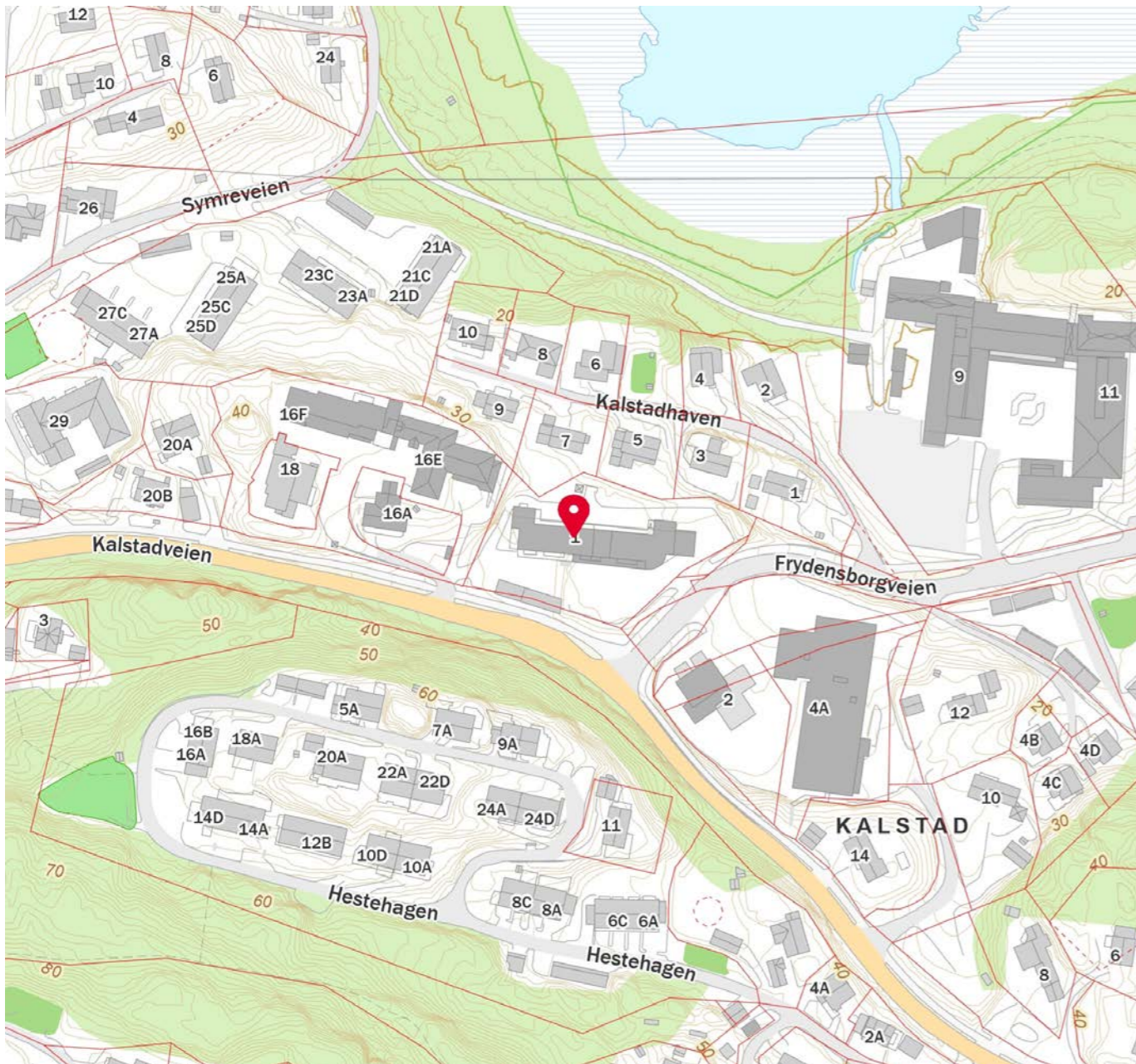
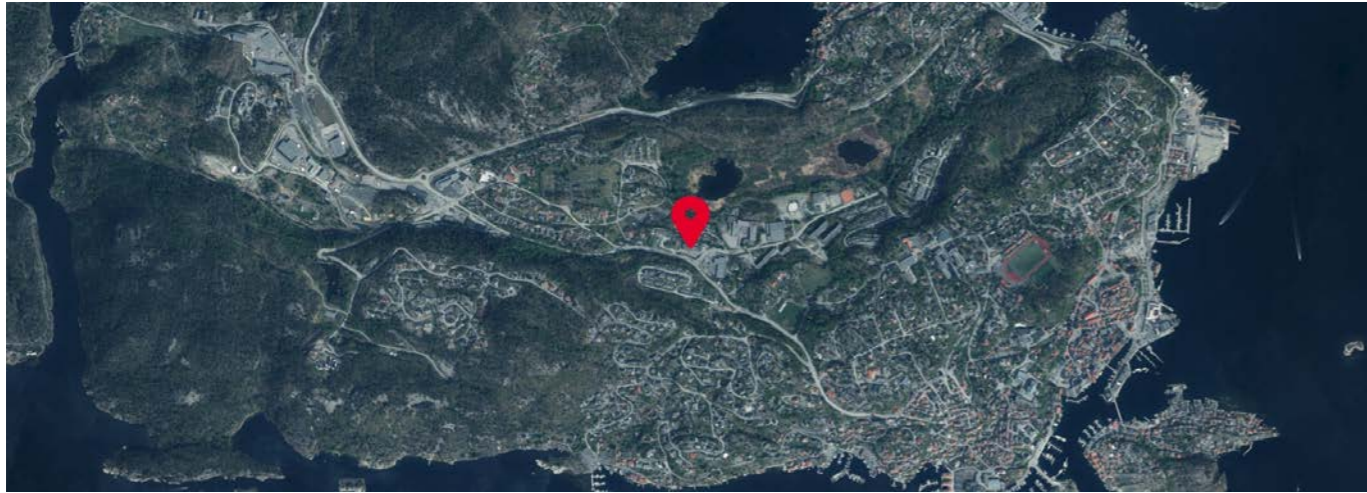


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Reguleringsbestemmelser tilhørende reguleringsplan for Børnehagen, Kragerø, med tillegg av omkringliggende eiendommer. Endring.
Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA, Barthebrygga 5, 3770 Kragerø.

Side 1

28.10.04

REGULERINGSBESTEMMELSER TILHØRENDE FORSLAG TIL ENDRING AV: REGULERINGSPLAN FOR "BØRNEHAGEN", KRAGERØ, MED TILLEGG AV EIENDOMMENE KALSTAD DAGHJEM, KS-SUPERMARKED OG OMRÅDET SØR OG ØST FOR KS-BYGGET

Siste korrigering av planen: 28.10.04.

REGULERINGSPLANEN GODKJENT AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 23/03... DATO 08.05.03
Bygningssjefen i Kragerø

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen oppføres.

§ 2.

Byggeområde for boligbebyggelse. Område E ca. 8.5 da:

- a: Bebyggelsen i område E skal være åpen med bolighus i inntil 1 ½ etasje. Takvinkel skal være 23 grader, og høyde til gesims må ikke overstige 3.5 meter. Høyden regnes fra ferdig terreng hvor dette skjærer grunnmuren.
- b: Bolighusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
- c: Det tillates ikke innredet boligområde på loft i eneboliger.
- d: Det skal sørges for garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Garasjebygget byggeanmeldes selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Frittstående garasjer med ikke over 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m² kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
- e. Eksisterende hus reguleres etter sin nåværende plassering og i samråd med ovennevnte bestemmelser.

§ 3.

Byggeområde for boligbebyggelse, område A 1 og A2:

Området er utbygget og det kan her foretas endringer i tråd med gjeldene kommuneplan og innefor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen. Imidlertid skal alle endringer godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Byggeområde for forretning/service - område C ca. 7 da.

- a. Innefor områdene kan det oppføres bygning for forretning, kontor, og servicevirksomhet. Lettere håndverksvirksomhet eller industri, kan tillates når bygningsrådet finner det ubetenkelig i forhold til virksomhet på nabotomter.
- b. Innefor området C, reguleres eksisterende bensinstasjon og forretningsbygg, med sin nåværende størrelse og utforming.
- c. Innenfor samme område, skal det være parkering tilsvarende 50 m² netto forretningsareale pr. bil.

§ 5.

Byggeområdet for blandet forretnings- og boligformål, område B og til sammen ca. 3 da.

- a. Innenfor områdene kan det oppføres bygning/ bygninger med forretninger, kontorer eller servicevirksomhet og boliger. Parkering tillates i underetasje.
- b. Bygget kan føres opp i 5 etasjer + overliggende loft som kan, om ønskelig, utnyttes som tilleggsdel til underliggende funksjoner.
- c. Mot sør vil bygget fremstå i tre etasjer + loft over terreng. Mot nord vil bygget fremstå i fem etasjer + loft over terreng på grunn av terrengforholdene slik det er i dag. (Terrenget faller i dag gradvis fra sør til nord.)
- d. 1. etasje/kjeller vil inneholde parkeringsareal. 2. etasje vil inneholde forretning/kontor/næringsvirksomhet. 3. 4. og 5. etasje + loft vil inneholde boliger.

e. Det tillates at terrenget endres hvis det er nødvendig men at mest mulig av kolle mot øst bevares der hvor dette ikke hindrer plassering av nybygg.

f. Innenfor område B skal gesimshøyden ikke overstige 16.5 meter og mønehøyden 18.5. meter. Gesimshøyde på nytt bygg skal ikke være over etasje-skille på eksisterende bolig. Det nye byggets plassering må følge eksisterende byggs vegglinn mot øst og syd.

- g. Den tillatte utnyttelsesgraden i BYA (bebygget areal) på område B er som vist på planen. I tillegg til dette kan man i 1. og 2. etasje bygge forbindelse med nåværende KS-BYGG om ønskelig. Bygget kan endre plassering i forhold til vist plassering men da innefor bestemmelser i bygningslovgivningen.
- h. Før bygging finner sted må det dokumenteres at radonstrålingsnivået er akseptabelt, eventuelt sette inn tiltak for å redusere radonstrålingsnivå.
- i. Vegetasjon i området må bevares og eksisterende kolle bevares hvor dette ikke hindrer plassering av vist bygg i planen.

§ 6.

Byggeområde for blandet forretnings- og boligformål, - område D, ca 4.5 da.

- a. Innefor planområdet kan oppføres bygning med forretning i 1. etasje og boliger i overliggende etasjer. Parkering tillates i en evt. underetasje.
- b. Innefor området D skal gesimshøyden ikke overstige 10 meter fra inngangsplan mot vest.
- c. Den tillatte utnyttelsesgrad er $U = 0.8$. Den ubebygde del av tømte tillates ikke nytt til lagring uten bygningsrådets godkjenning.

§ 7.

Byggeområde for offentlige formål, - område H ca. 4.3 da.

- a. i Område H reguleres bygning for daghem eller lignende med sin nåværende utforming og størrelse

§ 7.

- a. Eksisterende, offentlige kjøreveger reguleres med sin nåværende trace, bredde og utforming for øvrig.
- b. Trafikkarealet for gang/sykkelvei og fortau langs offentlig veg, reguleres med sin nåværende trace, bredde og utforming for øvrig.
- c. Det anlegges gang- og sykkelvei som vist på planen fra boligfelt Snøåshagen Boligfelt og ut og langs Frydensborgveien slik at denne kobles til eksisterende gangfelt. G/S-vegen skal ferdigstilles før bygget på området B tas i bruk.
- d. Frisiktsone mot Frydensborgveien etableres i henhold krav.

§ 8.

Friområde, - , - samlet ca. 1.5 da.

I Hoveddelen av området (nord for byggeområde A), skal det ikke foretas inngrep av bygnings- eller anleggsmessig art.

De øvrige områder langs vei, skal opparbeides som grøntområde, og gis en tilnærmet parkmessig behandling.

§ 9.

Fellesbestemmelser.

.01. Felles lekeområde, F, ca. 0.6 da.

I boligområde legges område F ut til felles lekeplass for området.

Området skal ikke bebygges.

.02. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

.03 Gjerder i samme gate flukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerdes utførelser, høyde og farge skal godkjennes av

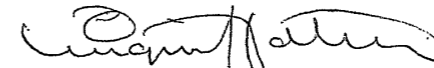
bygningsrådet. Flettverksgjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

.04. Eksisterende vegetasjon skal bevares i den utstrekning dette er mulig og dette ikke kommer i konflikt med oppføring av viste bygninger. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende utforming og behandling.

.05. Etter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelsene.

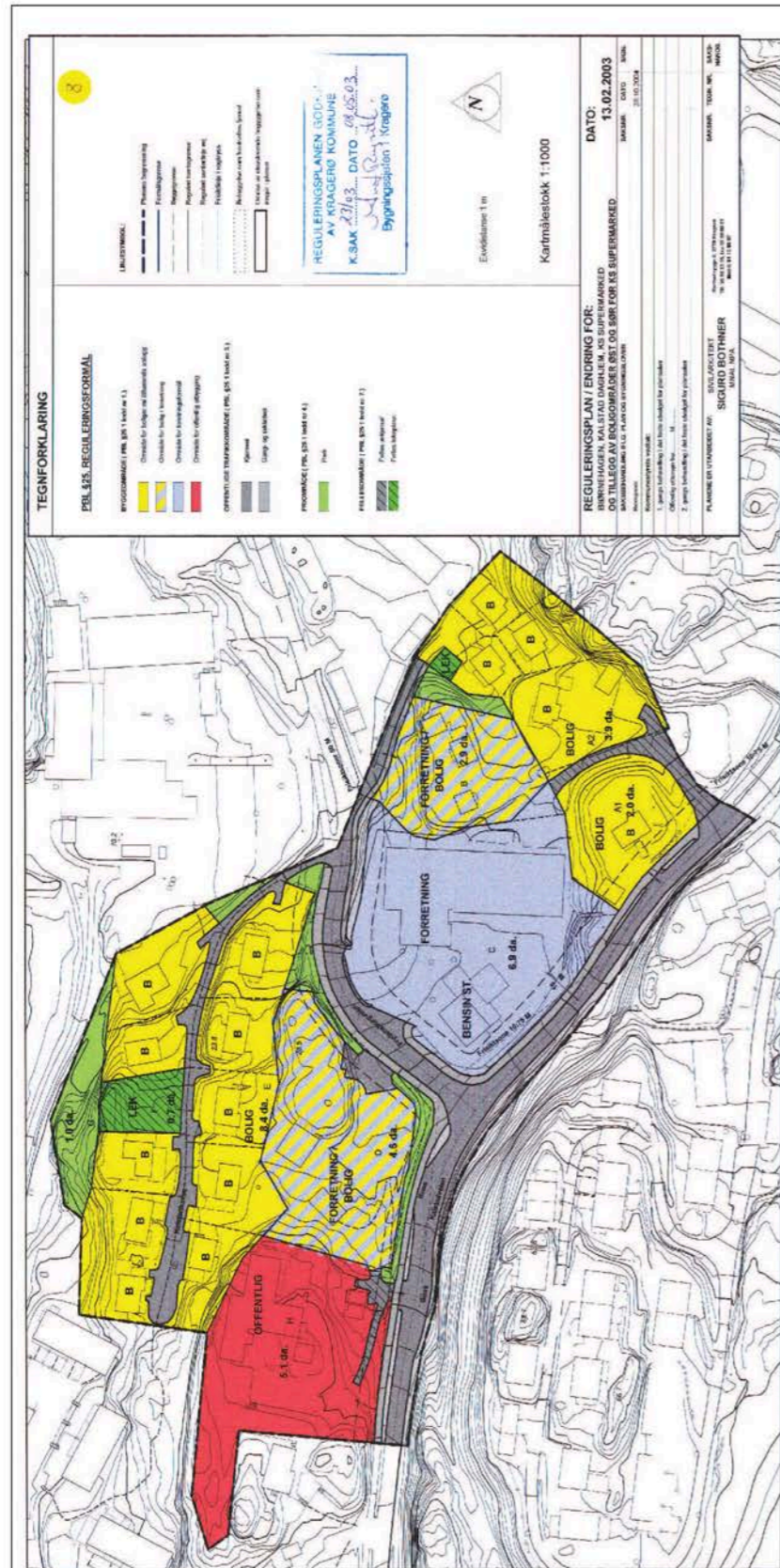
.06 Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innefor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Kragerø den 28. oktober 2004.



Sigurd Bothner.

Sivilarkitekt MNAL NPA.



TEGNFORKLARING

PBL §25. REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDE (PBL §25 1 ledd nr 1.)

- Område for boliger m/ tilhørende anlegg
- Område for bolig / forretning
- Område for forettingsformål
- Område for offentlig utbygging

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25 1 ledd nr 3.)

- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei

FRIMRÅDE (PBL §25 1 ledd nr 4.)

- Park

FELLESOMRÅDE (PBL §25 1 ledd nr 7.)

- Felles avkjørsel
- Felles lekkeplass

LINJESYMBOL:

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Frisiktlinje i vegkryss
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

REGULERINGSPÅNEN GODKJØRT AV KRAGERØ KOMMUNE
 K.SAK 23/03 DATO 08.05.03
 Bygningssjefen i Kragerø

Ekvidistanse 1 m



Kartmålestokk 1:1000

REGULERINGSPÅNEN / ENDRING FOR:
 BIØRNEHAGEN, KALSTAD DAGHJEM, KS SUPERMARKED
 OG TILLEGG AV BOLIGOMRÅDER ØST OG SØR FOR KS SUPERMARKED

DATO:
 13.02.2003

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjoner		28.10.2004	
Kommunestyrets vedtak:			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra..... til.....			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
PLANENE ER UTARBEIDET AV:	SIVILARKITEKT	Barthebygga 5, 3770 Kragerø	SAKSNR.
SIGURD BOTHNER	MNAL NPA	TF: 35 98 23 05, fax 35 98 88 81	TEGN. NR.
		Mobil: 91 13 88 07	SAKS-HANDS.



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 Eiendomsmeglertorbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Frydensborgveien 1
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Eileen Johnsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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