

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 26 399,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 2 734 689,-
Felleskostn.: Kr 5 500,-
Selger: Anita Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 107/107 kvm
Tomtstr.: 8048 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 865
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1302260045

Hestehovveien 6A

Flott endeleilighet med fine opparbeidet uteområder. Betydelig pusset opp i de siste 4-5 årene.

Leiligheten inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue/spisestue, kjøkken og soverom.
Underetasjen: 2 soverom, garderoberom, bad, toalettrom, 2 boder, gang og vindfang.

Hestehovveien 6A har en attraktiv og sentral beliggenhet i boområdet på Kalstad. Her er det stille og fredelig, og perfekt for barnefamilier som ønsker å bo i trygge omgivelser med lite trafikk og fine lekeområder. Kalstad barnehage ligger tvers over leiligheten, og videregående skolen med idrettshallen ligger kun 5 minutter unna. I tillegg er det ca. 15 minutters gange til Kragerøskolen med klasstrinn fra 1-10 klasse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Andre vedlegg	102
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 kvm

BRA totalt: 107 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 kvm Vindfang, gang/trapperom, soverom, soverom 2, bod, bod 2, toalettrom, bad/vaskerom, kott

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Vindfang, kjøkken, soverom, stue/spisestue/trapperom

Tomtetype

Festetomt

Tomtestørrelse

8048 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget. Ifølge målebrev er denne fellestomten på 8048 kvm. Gruset adkomst/ tun. Hyggelig inngangsparti med nyere platting/ trapp. Inngjerdet skjermet platting hvor man kan nyte morgenkaffen. Herfra går det trapp ned til neste nivå hvor det er en stor inngjerdet platting som passer ypperlig for samlinger og barneaktiviteter. Noe naturtomt rundt eiendommen.

Beliggenhet

Hestehovveien 6A har en attraktiv og sentral beliggenhet i boområdet på Kalstad. Her er det stille og fredelig, og perfekt for barnefamilier som ønsker å bo i trygge omgivelser med lite trafikk og fine lekeområder. Kalstad barnehage ligger tvers over leiligheten, og videregående skolen med idrettshallen ligger kun 5 minutter unna. I tillegg er det ca. 15 minutters gange til Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse.

Det er fine turområder i kort avstand fra leiligheten med både Kalstadtjenna og Studsdalen som ligger nærmest rett utenfor døren.

Ca 2 minutters gang til bybussens holdeplass. Bussen går ca en gang i timen på dgtid. Det er i tillegg verdt å nevne at Kragerø sentrum ligger kun 15 minutters gangavstand unna leiligheten.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehusleiligheter og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takplater, med taksteinprofil.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon.

Vinduer: Det er vinduer med isolerglass.

Dører: Det er tredører, dels med isolerglass.

Terrasse - 2: .

Balkong: Det er balkong i trekonstruksjon.

Terrasse: Det er terrasse i trekonstruksjon. Dekker og rekkverk har normal vær- og bruksslitasje.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Pipe og ildsted: Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Hvis det installeres

vedovn, vil dette utløse krav til avstand fra brennbart materiale og stige-trinn til feier, samt ubrennbart materiale under ovn og feieluke.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Det er grunnmur av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Rom Under Terreng

Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men dette var en vanlig utførelse da huset ble oppført.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak, men fuktnivået må overvåkes.

Avløpsrør

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

Dette gjelder eldre rør.

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk på trappen ved inngangsdøren.
Konsekvens/tiltak:
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhold

1. etasje: Vindfang, stue/spisestue, kjøkken og soverom.
Underetasjen: 2 soverom, garderoberom, bad, toalettrom, 2 boder, gang og vindfang.

Standard

Flott endeleilighet med fine opparbeidet uteområder. Pusset opp betydelig i de siste 4-5 årene.

1. etasje:

Vindfang.
Laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og i himling.

Stue/spisestue.
Romslig stue/spisestue med varmepumpe og store vinduer som gir godt med lys.
Utvendige markiser og persienner. Utgang til stor veranda hvor man kan nyte sen kveldssol.
Laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og i himling. Spotter i himling.

Kjøkken.
Innredning med hvite fronter og laminat benkeplate. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Av hvitevarer følger kun oppvaskmaskin med.
Laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og malte plater i himling.

Soverom.
Romslig soverom. Her er det inspeksjonsluke til loft.
Laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og i himling.

Underetasjen:

Soverom.

Laminat på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom.

Laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og i himling.

Garderobesrom.

Godt med lagringsplass.

Malt laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og i himling.

Bad.

Badet er pusset opp i 2022. Håndvask med skuffer og speilskap. Skap med benk og speil. Stort dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin, nyere varmtvannsbereder og rør-i-rør. Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, malt gips med spotter i himling.

Toalettrom.

Wc og håndvask med skap og speil.

Flislagt på gulv og vegger, malte plater i himling.

Bod.

Lagringsplass. Sikringsskap.

Laminat på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Bod.

Hyller.

Laminat på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Gang.

Kott under trapp.

Flislagt gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Vindfang.

Utgang hvor det er overbygd veranda med tette takplater og nyere terrasse.

Flislagt gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Innbo og løsøre

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Plass for 3 biler ved leiligheten + fellesparkering for borettslaget i umiddelbar nærhet. Borettslaget disponerer også garasjeplasser, som deles ut etter venteliste.

Solforhold

Sol fra ca kl 08 til kl 22 sommerstid.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring. , polisenummer SP588073

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning
- Plattinger er eiers eget ansvar da de er satt opp i ettertid og inngår ikke under

borettslagets forpliktelser.

-Mulligheter for å leie garasjeplass o borettslagets felles gaasjeanlegg. Her må man stå på list.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no. Strømforbruk i 2025 var 10449 kWh

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 700 000

Omkostninger kjøper

2 700 000 (Prisantydning)

26 399 (Andel av fellesgjeld)

2 726 399 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 734 689 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 743 589 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 746 389 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 555 665 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 222 658 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Borettslagets felleskostnader dekker betaling av evt. fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, Altibox, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL`s forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 500

Andel Fellesgjeld

Kr 26 399

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 245

Rentekost. fellesgjeld

Kr 149

Andel fellesformue

Kr 32 975

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Frydensborg I Borettslag

Organisasjonsnummer

947969927

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 16 leiligheter fordelt på 4 vertikaldelte rekkehus. Borettslaget har garasjer til utleie - ta kontakt med leder.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 2032

Långiver: Sparebanken Sør.

Rentebetingelser: 5,4% pr. 19.03.20026

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett 6 900 kroner dekkes av kjøper.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes og godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 865 i Kragerø kommune. Andelsnr. 9 i Frydensborg I Borettslag med orgnr. 947969927

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/865:

08.08.1973 - Dokumentnr: 1810 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,904

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

FESTERETT FOR BESTANDIG

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

13.07.1973 - Dokumentnr: 1642 - Registrering av grunn. Målebrev.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:12 Bnr:862

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1974

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Rest. innredning i ett av byggene.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et

tiltak kan tas i bruk.

Plattinger som er bygd i senere tid antas å ikke være søknadspliktige. Selger bekrefter at hun har fått det godkjent av borettslaget og at det er eiers ansvar for vedlikehold av disse.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Mottatt byggetegninger fra Kragerø kommune datert 27.06.73. Fasadetegningen stemmer godt overrenst med dagens løsning. Plantegning 1 etasje stemmer med dagens løsning. Det er gjort endringer i planløsning i underetasjen da deler av hallen er gjort om til boder og vaskerom/ bad er gjort om til et stort rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er vist til boligformål i kommunens arealplan. Iht til kommuneplanens arealdelplan er det tomteareal avsatt til: 392 kvm offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende. 7521 kvm til boligbebyggelse, nåværende. 130 kvm LNRF område og 700 kvm til høyspenningsanlegg. Tomten som ligger på den andre siden av hovedveien på norsiden, er regulert for bebyggelse for offentlige eller private tjenester. Det er i dag bl. en tennisbane og barnehage der i dag. Kontakt megler for kopi av kommunens arealdelplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% ink mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 29000,- Oppgjørshonorar kr 5000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utlegg opptil kr 25000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

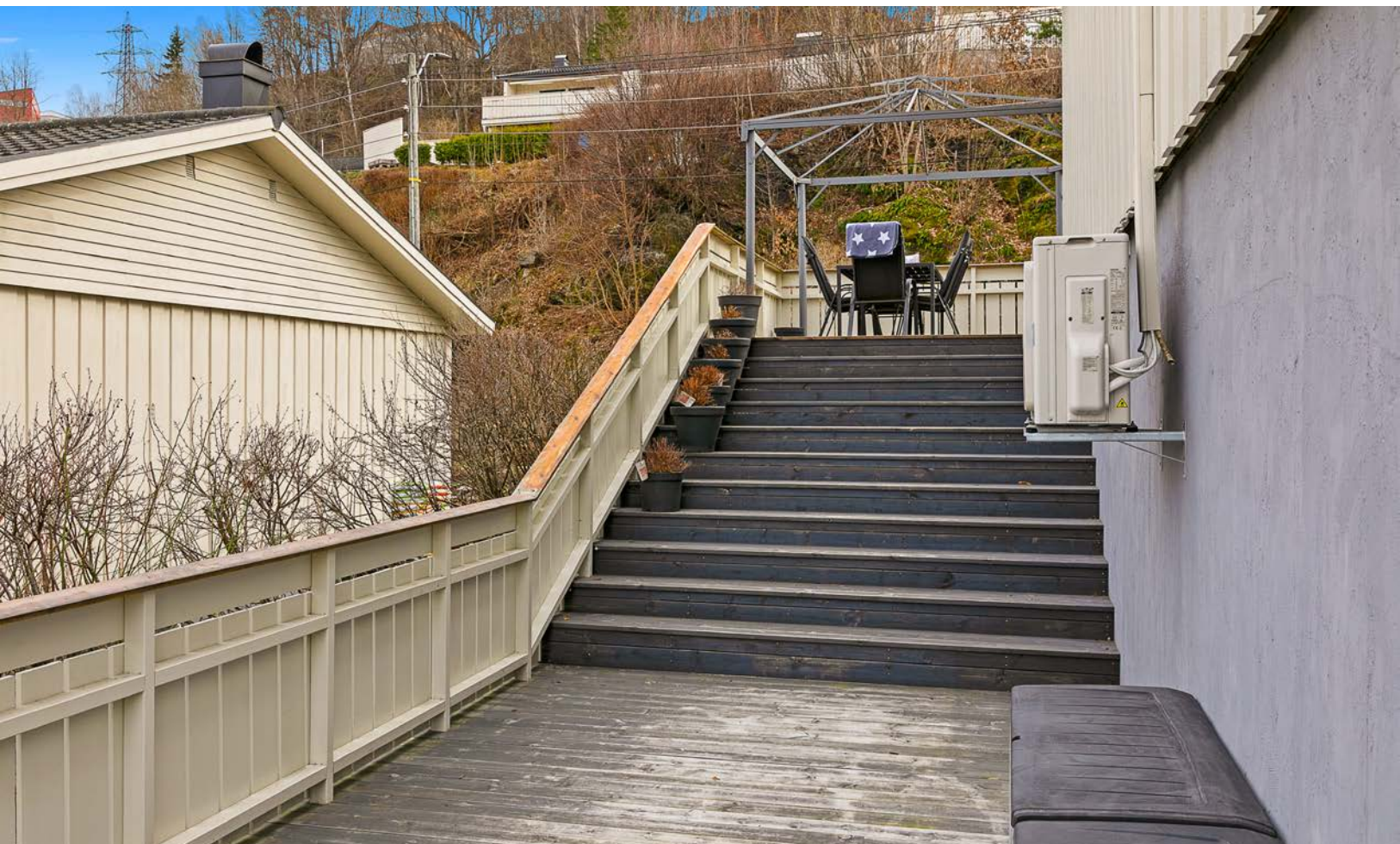
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

30.03.2026

**Flott endeileilighet med 3
soverom. Fine uteplasser og
barnevennlig beliggende.**



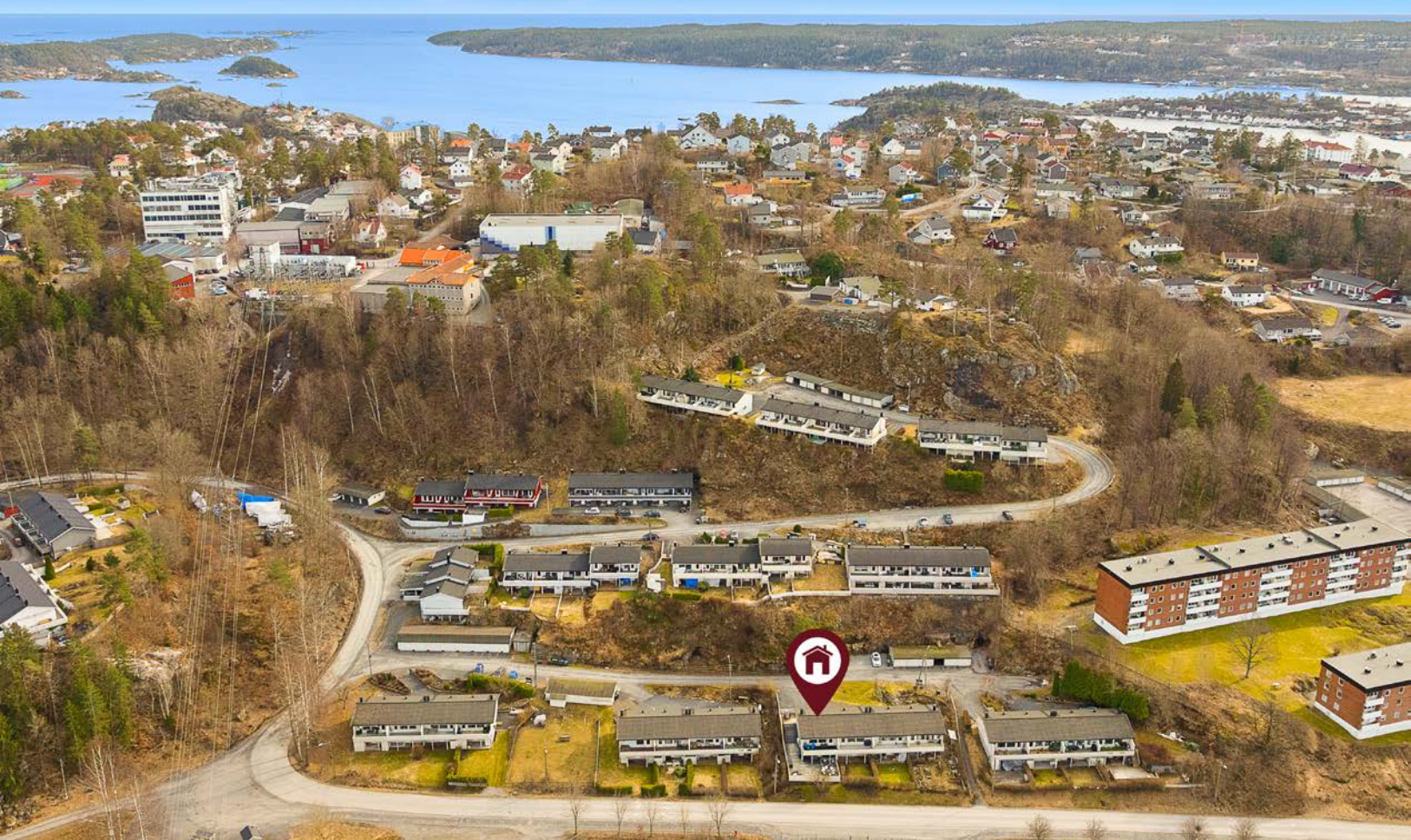
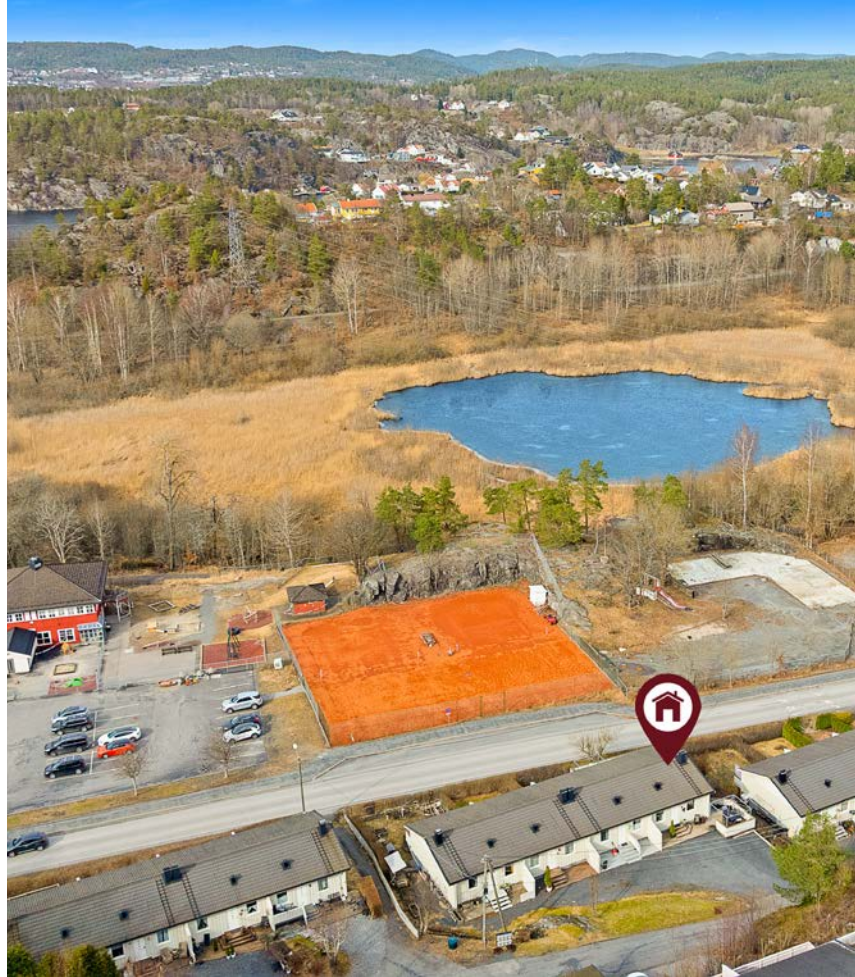




Hestehovveien 6A har en attraktiv og sentral beliggenhet i boområdet på Kalstad.

Her er det stille og fredelig, og perfekt for barnefamilier som ønsker å bo i trygge omgivelser med lite trafikk og fine lekeområder.

Kalstad barnehage ligger tvers over leiligheten, og videregående skolen med idrettshallen ligger kun 5 minutter unna. I tillegg er det ca. 15 minutters gange til Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse.



Leiligheten inneholder:

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

Underetasjen: 2 soverom, garderoberom, bad, toalettrom, 2 boder, gang og vindfang.

Romslig stue/spisestue med varmepumpe og store vinduer som gir godt med lys.

Utvendige markiser og persienner.

Utgang til stor veranda hvor man kan nyte sen kveldssol.







Kjøkken med innredning med hvite fronter og laminat benkeplate.

Flislagt mellom benkeplate og overskap.

Av hvitevarer følger kun oppvaskmaskin med.







Romslig soverom i 1. etg.

I underetasjen er det 2 soverom.





Badet er pusset opp i 2022 og inneholder håndvask med skuffer og speilskap. Skap med benk og speil. Stort dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin, nyere varmtvannsbereder og rør-i-rør.



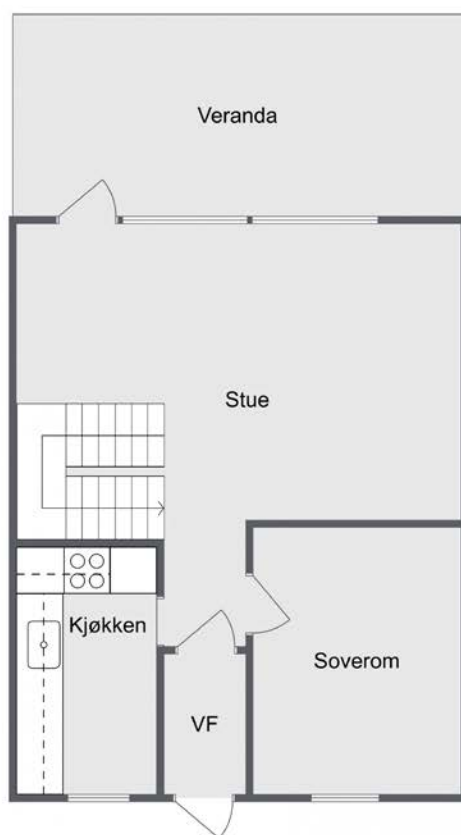




Toalettrom med wc og håndvask med skap og speil.

Hestehovveien 6A

1. Etasje

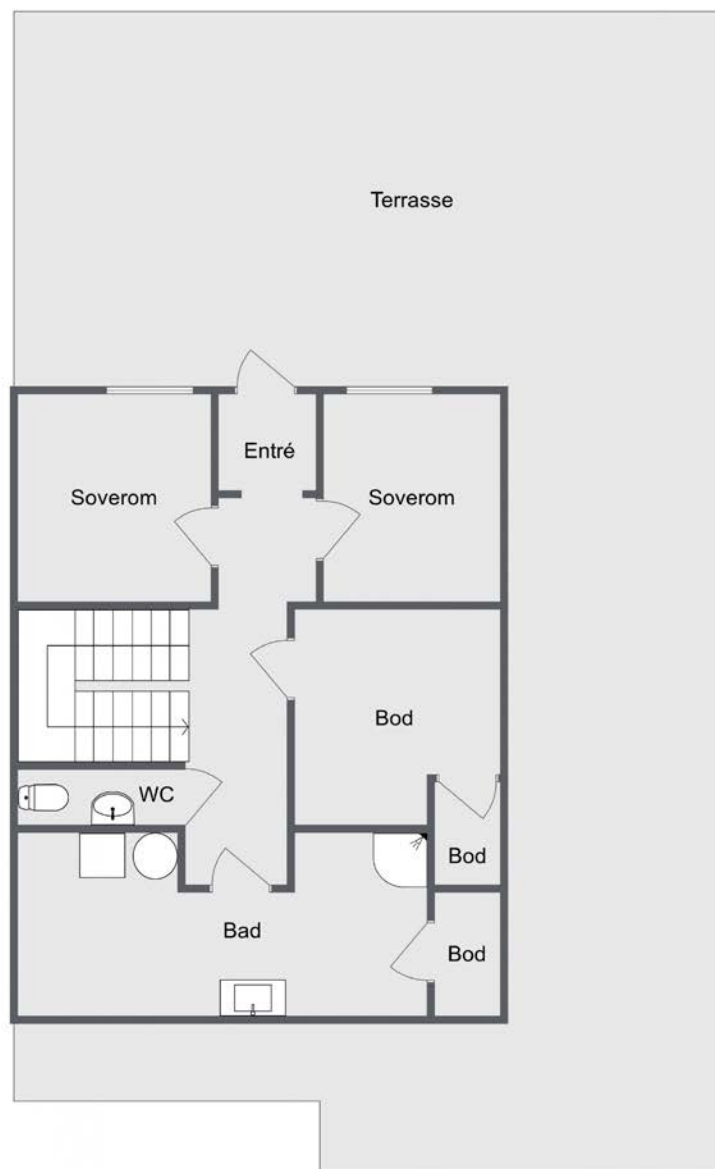


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hestehovveien 6A

Underetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hestehovveien 6A , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 865

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 15711-2118

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JF4063

Autorisert foretak: SørTakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet oppført i 1976 i trekonstruksjon over grunnmur. De fleste innvendige overflatene er oppusset/fornyet. Det er nyere bad, rørpropp og oppgradert el-anlegg. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takplater, med taksteinprofil.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører, dels med isolerglass.
Det er terrasse i trekonstruksjon.
Det er balkong i trekonstruksjon.
Det er trapper av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater.
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Det er innvendig trapp av tre.
Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislågt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Bad med servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det ble søkt etter fukt i bunnsvillen, ved luken til stoppekranen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskep.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er keramiske hovedsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.
Det er grunnmur av betong.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

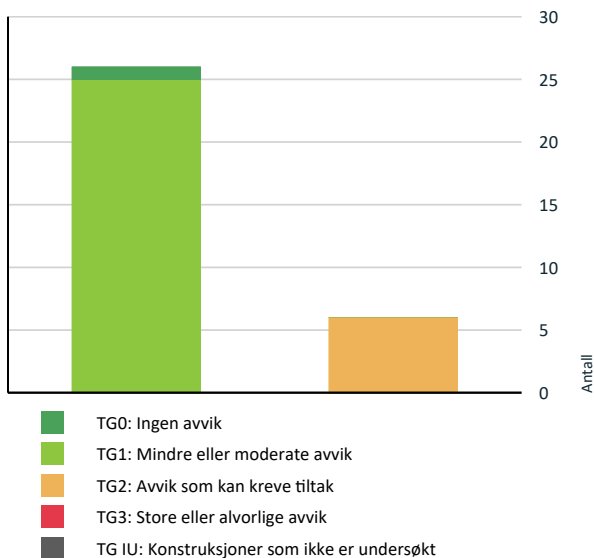
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

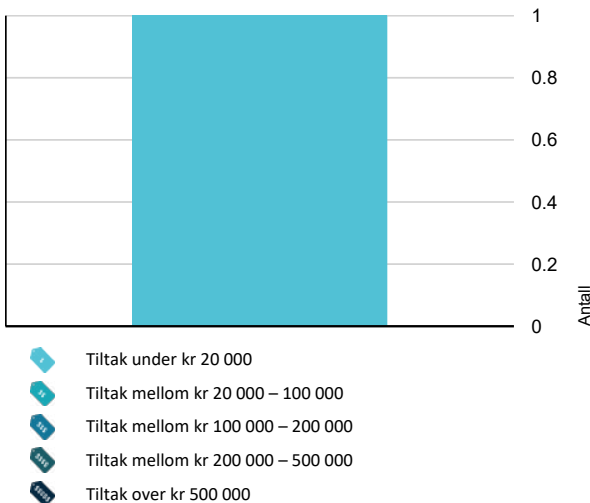
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende 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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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 tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

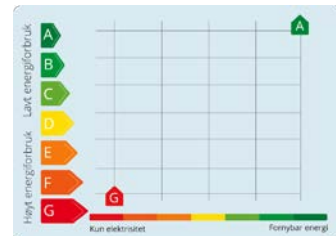
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takplater, med taksteinprofil.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er tredører, dels med isolerglass.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrasse - 2

Beskrivelse

.



Ca. 25 kvm.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Det er balkong i trekonstruksjon.

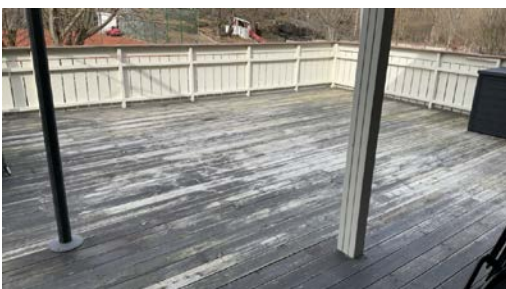


Ca. 16 kvm.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon. Dekker og rekkverk har normal vær- og bruksslitasje.



Ca. 80 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er trapper av tre.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

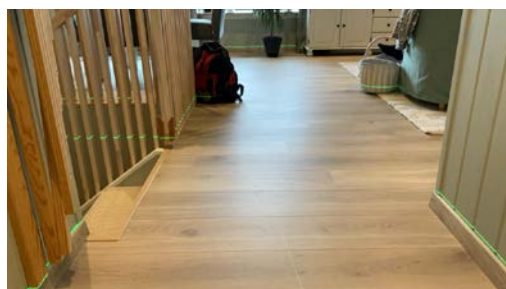
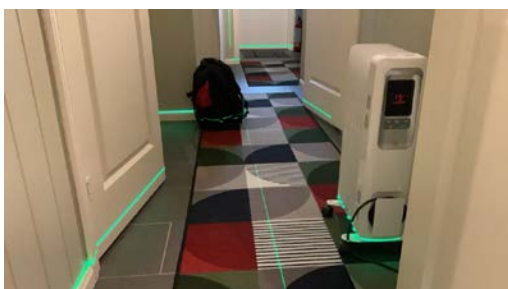
Beskrivelse

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Hvis det installeres vedovn, vil dette utløse krav til avstand fra brennbart materiale og stige-trinn til feier, samt ubrennbart materiale under ovn og feieluke.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men dette var en vanlig utførelse da huset ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men fuktnivået må overvåkes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig trapp av tre.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

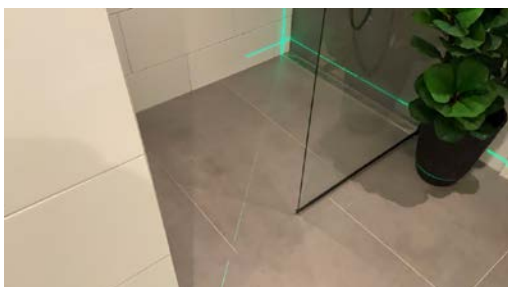
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og varmekabler.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt i bunnsvillen, ved luken til stoppekranen, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør.

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

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er keramiske hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

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-installatør.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på trappen ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

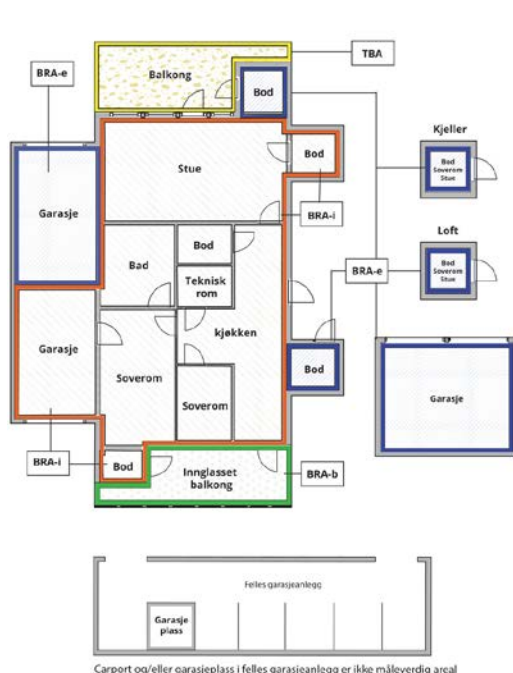
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	52			52	
1. Etasje	55			55	
SUM	107				
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang/trapperom, soverom, soverom 2, bod, bod 2, toalettrom, bad/vaskerom, kott		
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, soverom, stue/spisestue/trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: `

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Anita Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	865		0	8043 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hestehovveien 6A

Hjemmelshaver

Dahl Peter George, Frydensborg I Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947969927			Pedersen Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Kalstad, ca. 2,3 km fra Kragerø sentrum.
Nær barnehage og idrettsanlegg. Bybuss rett ved. Kort vei til butikk.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	17.06.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anita Pedersen

Boligen

Hestehovveien 6A
3772 KRAGERØ

4014-12/865/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Murerne Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Helrenovering av bad og vaskerom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble ordnet etter forskriftene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Det ene store vinduet er byttet pga punktering.
Og det andre skal byttes nå på vårparten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jeg vet ikke navnet.

Beskrivelse av arbeidet: Vinduet ble byttet i regi av borettslaget. Det er borettslagets oppgave og holde alt utvendig i orden.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Sio rør

Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør på bad/vaskerom og kjøkken. Frostsikker utekran

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kragerø Energi

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til bad/ vaskerom og ny varmtvannsbereder

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Hestehovveien 6A, 3772 KRAGERØ

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276452

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

165350626

Gårdsnummer

12

Bruksnummer

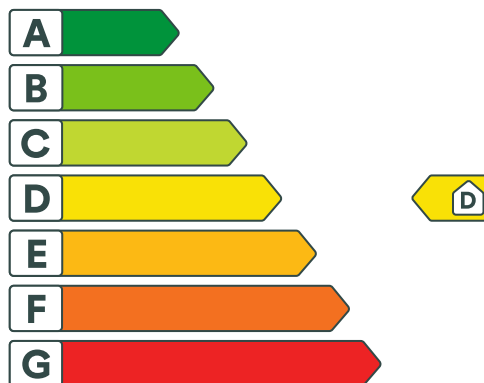
865

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

222,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

219,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 509 kWh



Hestehovveien 6A, 3772 KRAGERØ



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hestehovveien 6A, 3772 KRAGERØ



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Aktiv Eiendomsmegling avd. Kragerø
Postboks 68
3791 Kragerø

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

Kragerø, den
19.03.2026

**OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 9 I FRYDENSBORG I BRL,
ORG. NR. 947 969 927, EIER: ANITA PEDERSEN**

Opplysninger om leiligheten:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • Internt nummer hos KBBL: | 019-009 |
| • Adresse: | Hestehovveien 6 A, 3772 Kragerø |
| • Antall rom: | 4 |
| • Etasje: | Vertikaldelt rekkehus over 2 plan. |
| • Felleskostnader pr. mnd: | kr. 5 500,- (inkl. Altibox Flex L kr. 899,-) |
| • Andel renter fellesgjeld pr. mnd: | ca. kr. 149,- |
| • Andel avdrag fellesgjeld pr. mnd: | ca. kr. 245,- |
| • Andel fellesgjeld pr. 01.03.2026: | kr. 26 399,- |
| • Rentesats lån pr. i dag: | 5,4% Sp.banken Sør |
| • Fellesgjeld innfris: | 2032 |
| • Annen formue pr. 31.12.2025: | kr. 32 975,- |
| • Ligningsverdi: | Finnes på selgers skatteseddel |
| • BTA/BOA: | ca. 118/101 m2 |
| • Byggeår: | 1974 |
| • Gårds/bruksnummer: | 12/865 |
| • Festet/eid tomt: | Festet |
| • Forsikringsselskap/polisenr: | If Skadeforsikring/SP588073 |
| • Borettslagenes sikringsordning: | Ja |

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Opplysninger om borettslaget:

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 16 leiligheter fordelt på 4 vertikaldelte rekkehus. Borettslaget har garasjer til utleie - ta kontakt med leder.

Leder: Anne Synnøve Bjørkkjær, Hestehovveien 8 C, 3772 Kragerø. Tlf. 481 54 177
Fellesmail til styret: frydensborg1@mittkbbl.no

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

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

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

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

Vedlagt følger:

1. Husordensregler
2. Vedtekter
3. Regnskap og budsjett
4. Protokoll siste årsmøte
5. Brev fra Kragerø Kommune pr. 22.11.2012 vedr. konsesjon.
6. Tegninger: Opprinnelige. Diverse utbygginger/tilbygg er ukjente for oss.

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

Med hilsen
Kragerø Bolig- og Byggelag

Ann-Sofi Kittilsen
Tlf. 35 98 59 18
ask@kragero-bbl.no

VEDTEKTER

for **Frydensborg I** borettslag org. nr. 947 969 927

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. mai 1973, sist endret den 19.4.2004

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kragerø kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Kragerø Bolig- og Byggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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



3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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



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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

FRYDENSBORG I BORETTSLAG

(Gjeldende fra 05.09.2011)

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Leiligheten må ikke bli brukt slik at den sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Borettsshaverne skal ved samarbeide holde veier og felles hageanlegg i orden. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tøy, tepper eller sengklær. Risting av tøy i felles trappegang er forbudt. Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot felles gang.

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

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

Kast ikke mat ut av vinduet til fugler, da dette trekker mus og rotter til eiendommen. Biler skal ikke parkeres i oppkjørselen foran husene slik at vanlig ferdsel blir hindret og slik at brann- og sykebiler ikke kan komme til.

2. REGLER OM RO I LEILIGETEN.

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

Det bør være ro i leiligheten fra kl. 23.00 - 06.00. Naboene bør på forhånd varsles ved selskaper utover dette klokkeslett. Borettslagets styre bør godkjenne musikkundervisning i leiligheter. Radio og TV må nyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl. 23.00 og tidlig om morgenen.

3. SØPPEL OG RENHOLD.

Til hver leilighet skal det være ett søppelstativ, jfr. regler for søppeltømming i Kragerø, som alle husstander har fått. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen. Snørydding må foretas av borettsshaverne for de veier m.v. som naturlig tilhører leiligheten.

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

4. TØRKEPLASS

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

5. SANITÆRANLEGG.

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er borettsshaveren ansvarlig for.

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

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

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

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

6. BÅTOPPLAGSPLASSE.

Det tillates ikke vinteropplag /lagring av båt på borettslagets eiendom.

Andelseiere med endeleilighet kan søke borettslagets styre om tillatelse til vinteropplag / lagring av båt langs endeleilighetens gavlvegg.

I tillegg kan ett stk. plass vest for garasjerekke ved hus nr. 8 etter søknad til styret disponeres etter boansiennitet. Gjensidig oppsigelsestid for denne plassen er innen 1/6 for påfølgende sesong. Andelseiere i midtleiligheter har fortrinnsrett foran de som har endeleiligheter.

For båter plassert ved endeleilighet eller ved garasje gjelder følgende vilkår:

- Båten skal ikke være større enn maks. inntil 15 fot.
- Båten forutsettes plassert langsetter endeleilighetens / garasjens gavlvegg, og slik at den ikke er til hinder og/eller sjenanse for andre andelseiere/allmenheten (eks. hindre utsikt langs offentlig vei, hindre adkomst langs gangsti.)
- Båten kan vinterlagres på borettslagets eiendom i tidsperioden fra og med 1 september til 15 mai. I tidsperioden fra og med 15 mai til og med 31 august skal det ikke være båter på borettslagets eiendom.
- Det må søkes borettslagets styre om vinteropplag på nytt ved endring av båttype.
- Båten skal under lagring være forsvarlig innpakket i presenning eller lignende.
- Det tillates utført båtpuss- og dertil hørende vedlikeholdsarbeider på de tillatte plasseringene i borettslagets eiendom så fremt det ikke medfører støy og/eller sjenanse for andelseiere.



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

019. B/L Frydensborg I

FORETAKS NR. 947 969 927

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 19 FRYDENSBORG I BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		643 200	639 360	639 360	844 800
Leieinntekt garasjer		19 800	19 800	19 800	19 800
Sum inntekter		663 000	659 160	659 160	864 600
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	17 113	17 114	17 115	17 115
Revisjonshonorar	3	6 820	6 200	6 820	7 297
Vedlikehold	4	282 135	48 178	67 919	78 695
Brøyting / strøing / plenklipping		17 750	0	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		51 728	50 016	51 728	53 120
Forsikring		81 463	77 461	81 449	110 103
Kommunale avgifter		349 178	276 696	284 960	387 137
Festeavgifter		30 641	30 641	30 641	30 641
Kontigent KBBL/NBBL		6 529	6 049	6 529	6 589
Andre driftsutgifter		4 143	3 943	6 000	6 000
Sum driftskostnader		847 499	516 297	583 161	726 697
Driftsresultat		-184 499	142 863	75 999	137 903
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 719	3 748	1 500	1 500
Rentekostnad		31 446	30 098	34 280	28 608
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-24 727	-26 350	-32 780	-27 108
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-209 226	116 512	43 219	110 795
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-209 226	116 512	43 219	110 795

BALANSE FRYDENSBORG I BORETTSLAG 2024 org nr: 947 969 927

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 8	2 526 644	2 526 644
Garasjer	5, 8	26 000	26 000
Sum varige driftsmidler		2 552 644	2 552 644
Sum anleggsmidler		2 552 644	2 552 644
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		0	1
Sum fordringer		0	1
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		476 748	728 652
Sum bankinnskudd		476 748	728 652
Sum omløpsmidler		476 748	728 653
SUM EIENDELER		3 029 392	3 281 297

BALANSE FRYDENSBORG I BORETTSLAG 2024 org nr: 947 969 927

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 045 196	2 254 422
Sum egenkapital	6	2 046 796	2 256 022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	469 805	514 016
Borettsinnskudd	8	502 400	502 400
Sum langsiktig gjeld		972 205	1 016 416
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 050	0
Leverandørgjeld		3 218	2 482
Skyldig off. myndigheter		5 709	5 992
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		0	-50
Påløpne renter		414	435
Sum kortsiktig gjeld		10 391	8 859
Sum gjeld		982 596	1 025 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 029 392	3 281 297

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 20/2-25

Anne Synnøve Bjørkkjær
Anne Synnøve Bjørkkjær
Leder

Olav R Vildalen
Olav Vildalen
Nestleder

Anita Pedersen
Anita Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler	719 794	646 991
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-209 226	116 512
Avdrag langsiktig gjeld	-44 211	-43 709
B. Endringer disponible midler	-253 437	72 803
C. Disponible midler UB	466 357	719 794
Omløpsmidler	476 748	728 653
- Kortsiktig gjeld	10 391	8 859
= Disponible midler	466 357	719 794

Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 STYREHONORAR	14 999	15 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 114	2 114
Sum	17 113	17 114

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	6 820	6 200
Sum	6 820	6 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	254 912	-28 592
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	53 523
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	24 005	3 246
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	3 218	20 000
Sum	282 135	48 178

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

Noter

Note 5 - Anleggsmidler

	Bygninger 1973	Garasjer 1973	Garasje 2008	Sum
Anskaffet år				
Antatt levetid i år				
Kostpris 01.01	2 526 644	6 000	20 000	2 552 644
+ Nyanskaffet i året				
- Salg / utrangering av anskaffelseskost				
Kostpris 31.12	2 526 644	6 000	20 000	2 552 644
Samlede avskrivninger pr 01.01				
+ Avskrivninger i år				
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost				
Samlede avskrivninger				
Bokført verdi 31.12	2 526 644	6 000	20 000	2 552 644

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

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital pr 01.01	2 254 422	2 137 910
Årets resultat	-209 226	116 512
Sum egenkapital pr 31.12	2 046 796	2 256 022

Noter

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28019284753
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	950 000
Lånesaldo 01.01:	514 016
Avdrag i perioden:	44 211
Lånesaldo 31.12:	469 805
Saldo 5 år frem i tid:	203 489

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019284753	16	29 363	469 808

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	469 805	514 016
Borettnnskudd	502 400	502 400
Sum	972 205	1 016 416
 Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	2 526 644	2 526 644
Garasjer	26 000	26 000
Sum	2 552 644	2 552 644

Hovedbok/Kontospesifikasjon

19 FRYDENSBORG | BORETTSLAG

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

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1930009	27.02.24	2024-02	Tømrer Bjørn Nicolaysen AS, Faktura : 11575-dører			52 081,00	
1930014	15.05.24	2024-05	Tømrer Bjørn Nicolaysen AS, Fakt: 11589-inng.døre			99 943,00	
1930025	05.07.24	2024-07	Tømrer B.Nicolaysen AS, Fakt:11601-Inngangsdører			81 963,00	
1930029	30.08.24	2024-08	Geoteknikere AS, Faktura : 47110-setningsmåling			14 143,13	
1930034	17.12.24	2024-12	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 15389-skade			6 782,15	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			254 912,28	0,00
			Utgående Saldo			254 912,28	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1930015	13.05.24	2024-05	Norsk Gjenvinning AS, Faktura : 94912655-cont			1 717,90	
1930017	27.05.24	2024-05	Norsk Gjenvinning AS, Faktura : 94931124-cont			1 687,90	
1930026	28.06.24	2024-06	Geoteknikere AS, Faktura : 46927-setningsmåling			20 599,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			24 004,80	0,00
			Utgående Saldo			24 004,80	

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1930035	29.11.24	2024-11	If Skadeforsikring NUF, Faktura : 24.574841			3 217,85	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 217,85	0,00
			Utgående Saldo			3 217,85	

Til generalforsamlingen i Frydensborg I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydensborg I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 28. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 13:44:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 156AQ-MUPFH-V1P6V-TL6OZ-YJAG2-R6LZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjett 2026 for FRYDENSBORG I BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	771,602.00
3601	GARASJELEIE	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for GARASJELEIE	19,800.00
3650	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 28019284753	22,106.00
3660	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 28019284753	51,092.00
8050	RENTEINNTEKTER		259.00
Sum inntekter			864,859.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 28019284753 - Avdrag	51,092.00
5300	STYREHONORAR		25,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	3,525.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG	Anbefaling er kr 160.000, dvs. 16 boenheter a kr 10.000	116,424.00
6700	REVISJON		7,807.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR		55,032.00
6760	BRØYTING, STRØING	Snømåking tak GF 2014	30,000.00
7440	KONTINGENT NBBL		929.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET		5,600.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI		119,321.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		767.00
7750	FESTEAVGIFT	Neste regulering 2033	30,641.00
7751	EIENDOMSSKATT		80,666.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		308,112.00
7770	BANKGEBYR		4,537.00
7790	ANDRE KOSTNADER		3,000.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28019284753 - Rente	22,106.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28019284753 - Gebyr	300.00
Sum kostnader			864,859.00

Resultat

Sum	0.00
-----	------

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	51,092.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-51,092.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

864,859.00

Budsjetterte kostnader

864,859.00

Budsjettert resultat

0.00

Til beboerne i Frydensborg I Borettslag

VARSEL OM ØKNING AV FELLESKOSTNADER

Vi varsler herved om økning av felleskostnadene fra og med 01.01.2026 på grunn av økte kostnader (kommunale avgifter, fremtidig vedlikehold, forsikring, renter osv.)

Fra 2026 vil avdrag og renter på fellesgjeld faktureres i henhold til lånets nedbetalingsplan. Beløpet kan derfor variere over tid som følge av endringer i renten.

Felleskostnadene økes fra kr. 4.400 til kr. 5.500 pr. mnd. per boenhet
Dette inkluderer månedlig abonnement på Altibox på kr 899

Husk å endre i banken hvis du har beløpsgrense på avtalegiro.

Sted: Kragerø Dato:04.12.2025

Styret i Frydensborg I Borettslag

Enhetsnr	Andelseier	Avdrag 1	Renter 1	Fellesutg. før endr.	Felleskost 04.12.25	Attibox	Till fellesutg.	Fellesutg. etter endr.	Total årlig før endr.	Total årlig etter endr.	Total teller	Ending
1	Skoglund, Sigurd	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
2	Thorsen, Per Kristian	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
3	Sandaas, Kjell	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
4	Hasseløid, Ingeborg	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
5	Haakedal, Monica	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
6	Zeru, Tirahas	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
7	Moe, Grete Constance	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
8	Dangbll, Tialthnem	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
9	Pedersen, Anita	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
10	Jenssen, Astrid	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
11	Berhanie, Foto	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
12	Brojide, Tatiana Genrikhovna	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
13	Vildalen, Eva	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
14	Gundersen, Undis Johanne	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
15	Bjerkkjær, Anne Synnøve	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
16	Kadir, Zeripe	245	149	4 006,00	4 400,00	899,00	201,00	5 500,00	52 800,00	66 000,00	198 000	13 200,00
					70 400,00				844 800,00	1 056 000,00		211 200,00
					844 800,00							

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Ark

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Frydensbårg Byggefelt					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningslovens vedtak		
Nybygg	4 stk. Rekkehus å 4 leiligheter	2.5.73	dato 15.5.73 sak 173		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
K.B.B.L.		Hovedbyen , 3700 Kragerø			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Rolf Brekka		Hovedbyen , 3770 Kragerø			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Rolf Brekka		Hovedbyen , 3770 Kragerø			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Rest innredning i ett av byggene.Dette arbeid må være fullført innen **mars 1974****Kragerø** den **19. februar 1974.**

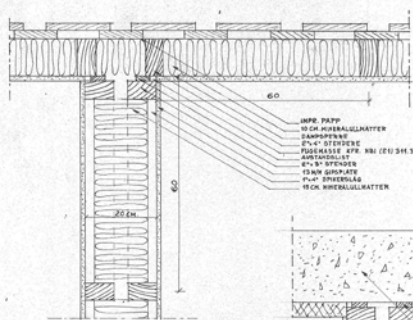
Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

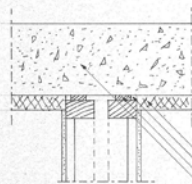
Leif Hansen
Leif Hansen

bygningssjef

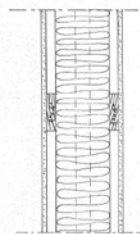
A. Rugseth
A. Rugseth



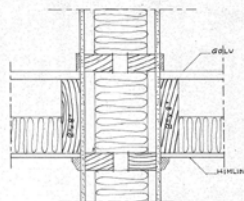
DETALJ 1.



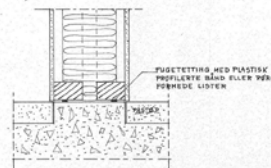
DETALJ 2.



DETALJ 3 OG 4. B. VERTIKALT SNITT.



DETALJ 3. SKILLEVEGG OVERFOR DETALJ 2.
SAMME UTTERKULST. SIZENOM HJELING OG TAK

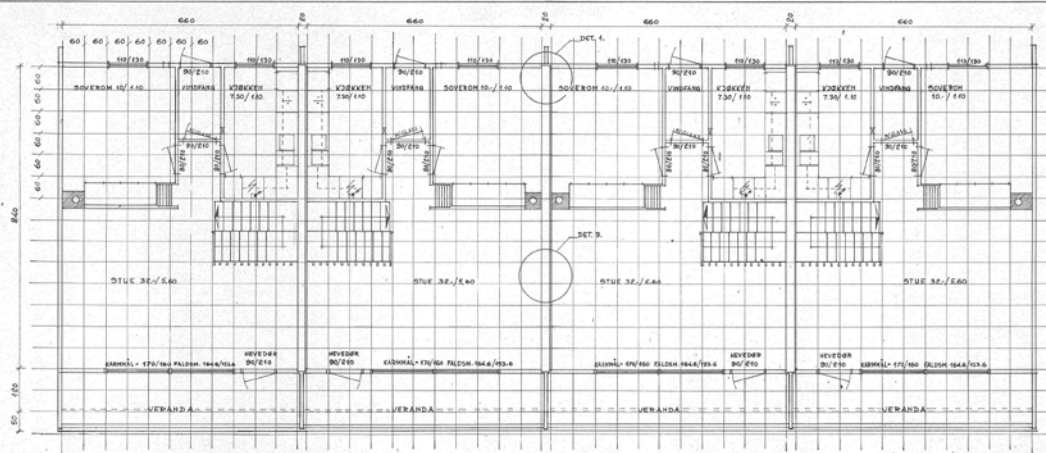


DETALJ 4. SKILLEVEGG PÅ BETONGGULV

VERTIKALTDILT 4-MANNBOLIG
FIRMA BRØDRENE BREKKA A/S

DETALJER
TEGN-NR. 4.
MÅLESTOKK= 1:5

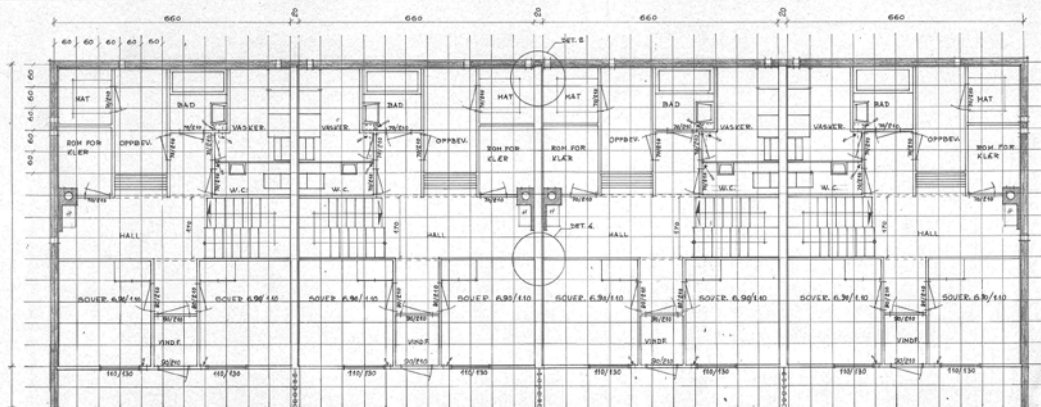
KRAGERØ DEN 16. APRIL 1975 F. Skjott



VERTIKALDELT 4-MANNSBOLIG
FIRMA: BRØDRENE BREKKA A/S

PLAN AV 1. ETASJE.
TEGN. NR. 1.
MÅLESTOKK = 1:50

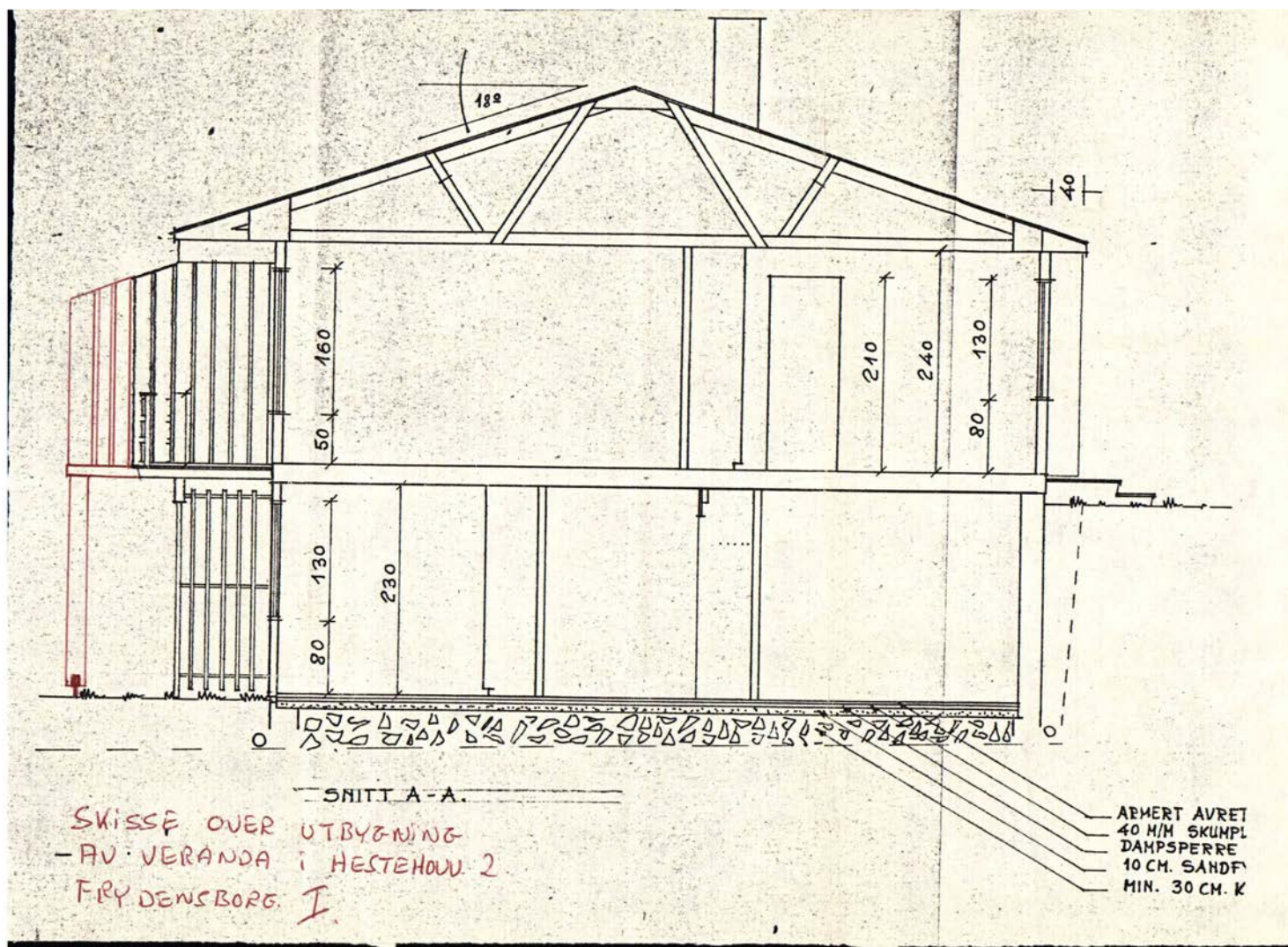
KRÅDERS DEN 16 APRIL 1973 F. B. H.

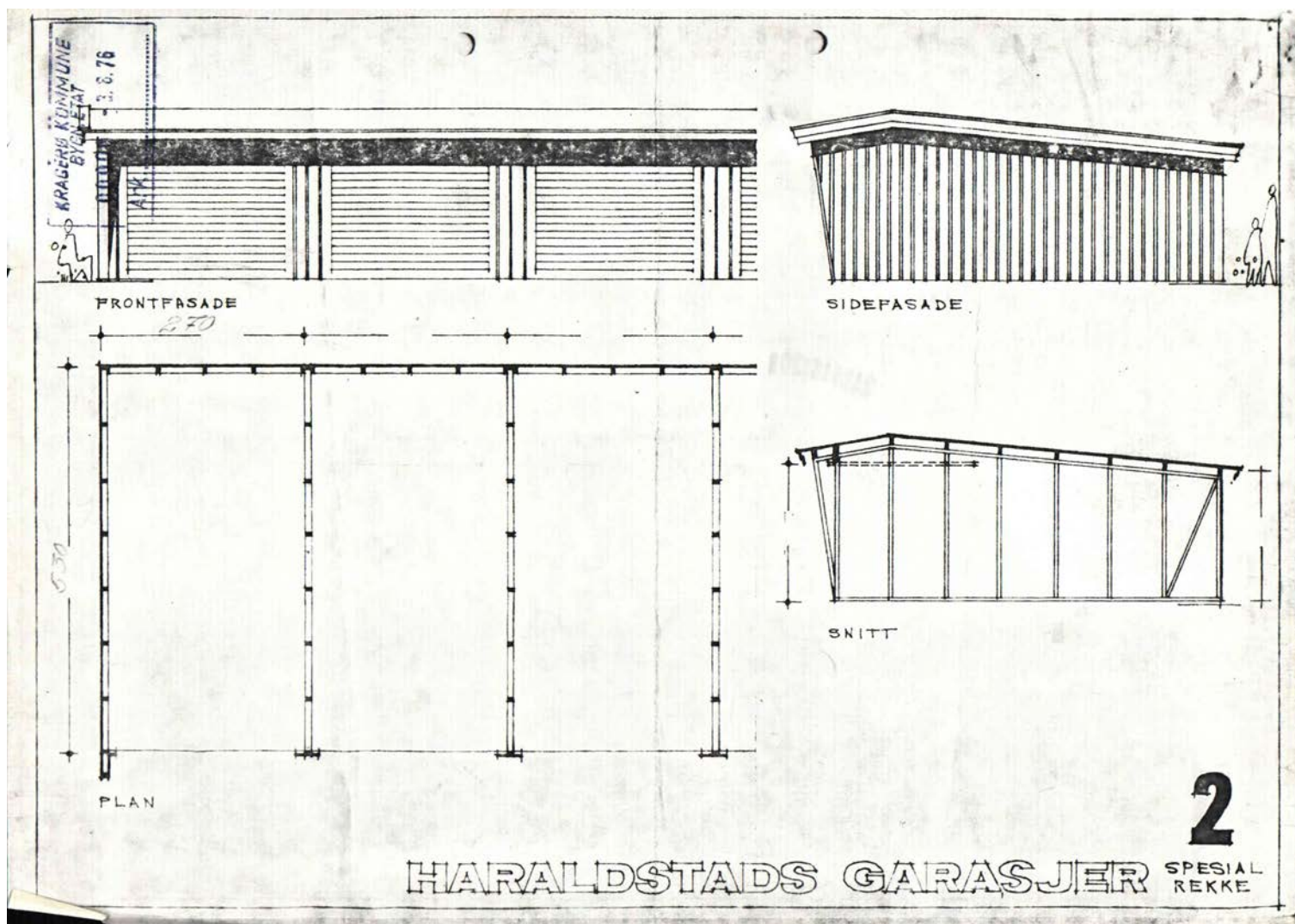


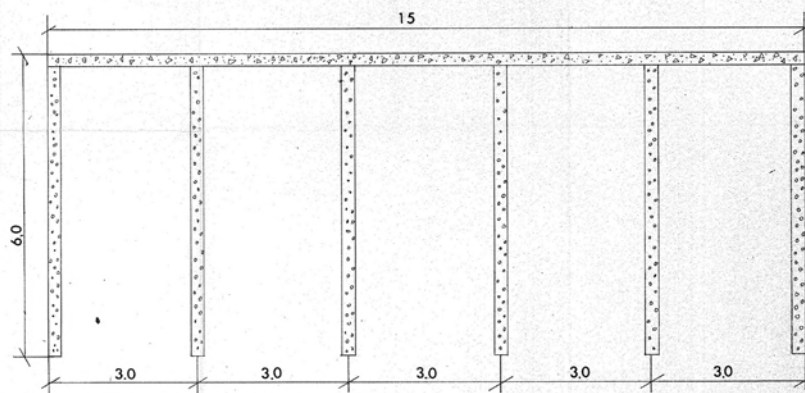
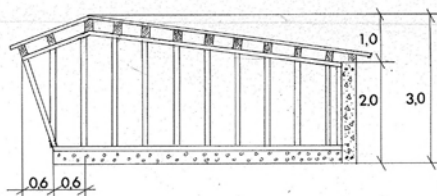
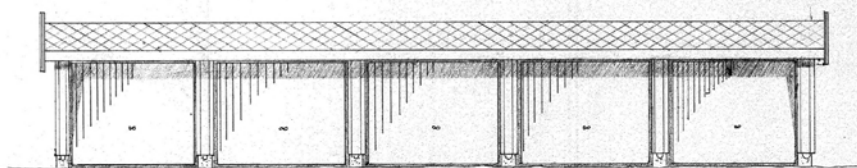
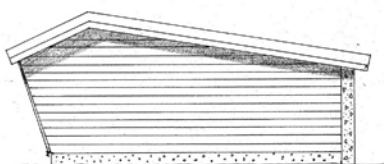
VERTIKALDELT 4-MANNSBOLIG
FIRMA: BRØDRENE BREKKA A/S

PLAN AV UNDERETASJE
TEGN. NR. 2.
MÅLESTOKK = 1:50

KRAGERØ DEN 16 APRIL 1973 F. Hørd







500 80 045 1-1, 11

ESSELVE

No	Ans	Ändring och/eller medd.-nr	Datum	Inf.	Godk.	No	Ans	Ändring och/eller medd.-nr	Datum	Inf.	Godk.	No	Ans	Ändring och/eller medd.-nr	Datum	Inf.	Godk.
----	-----	----------------------------	-------	------	-------	----	-----	----------------------------	-------	------	-------	----	-----	----------------------------	-------	------	-------

Dokument		Beskrivning		Material		Hög- och Låga		Anm.	
Kont.	Stad	Kon.	Komm.	Stad.	Godk.	Stad.	Stad.	Erstär	Erstär nr

Kragersø

kommune

Dagbok nr. 1642
13. juli 1973.

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Frydensborg/Vestjordet (eiend. navn), gr. nr. 12 br. nr. 862

Parsellen er gitt br. nr. 865 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Frydensborg I gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1973 den 5/7 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
parsell av Frydensborg/Vestjordet g.nr.12, b.nr. 862.

Forretningen er forlangt av Jørgen og Petter Dahll v/Ditte Dahll.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen.

i nærvær av kartvitne Kjell Sjetne og Stein Aas Andersen.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

som eier av g.nr. 12, b.nr. 862 Jørgen og Petter Dahll
v/Ditte Dahll.

som fester Borettslaget Frydensborg I v/Egil Sørli.

som nabo g.nr. 12, b.nr. ~~790~~ ⁸⁶⁴ Borettslaget Kalstad II
v/Egil Sørli.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABC og DEFGHIJ.

Kurve med R=140 mellom JA og kurve med R=60 mellom CD.

Parsellen grenser:

i nordøst	mot veg		etter AB = 16,36 m
i øst	" "		" BC = 22,13 m
i øst	" "	etter CD	korden CD = 15,77 m
i sydsydøst	" "		etter DE = 109,63 m
i nordøst	"	g.nr. 12, b.nr. 862	" EF = 12,00 m
i sydsydøst	"	" 12 " 862	" FG = 44,61 m
i sydvest	"	" 12 " 790 ⁸⁶⁴	" GH = 46,47 m
i sydvest	"	" 12 " 862	" HI = 9,54 m
i nordnordvest	"	veg	" IJ = 140,55 m
i nordnordvest	"	etter JA	korden JA = 41,22 m

Areal = 8048,3 m²

Koordinater:

	Y	X
2261 A	58 539,86	97 574,39
2262 B	58 551,39	97 562,78
2263 C	58 554,33	97 540,85
2264 D	58 558,46	97 525,63
2265 E	58 459,10	97 479,29
2266 F	58 464,17	97 468,42
2267 G	58 423,74	97 449,56
2268 H	58 388,56	97 479,92
2269 I	58 381,34	97 486,15
2270 J	58 506,36	97 550,36

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

For inntegning eller innliming av kart.

NORD

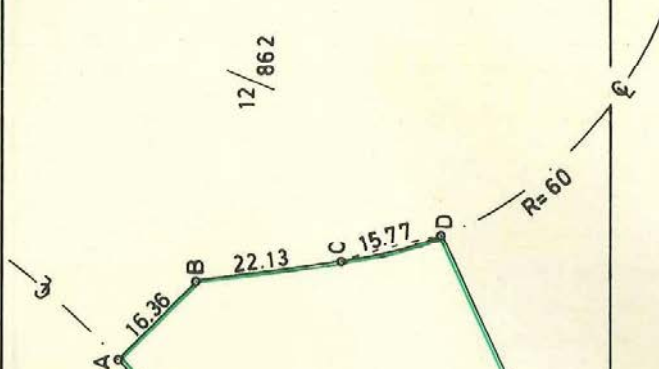


97500X

58600Y

12/862

R=60



12/862

58500Y

108.63

12/862

M=1:1000

14.055

12.00

44.61

3

G

58400Y

46.14

1

9.54

12/790-864

3

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **Boligtomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

1 ere uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Frydensborg I**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Kjell Sjetne
.....
Kjell Sjetne

Olaf Keim
.....
Olaf Keim
ben.

Stein Aas Andersen
.....
Stein Aas Andersen

Påtegninger: ³⁾

Delingen er etter stadfestet reguleringsplan.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	865	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestehovveien 6A, 3772 KRAGERØ								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 392 m ²
	Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Områdenavn T
	Delareal 7 521 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn B

Delareal	130 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF
Delareal	700 m ²
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	8 043 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Kragerø
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

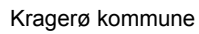
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024008
Navn	Kragerø idrettshall
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



Eiendom: 12/865
Adresse: Hestehovveien 6A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring



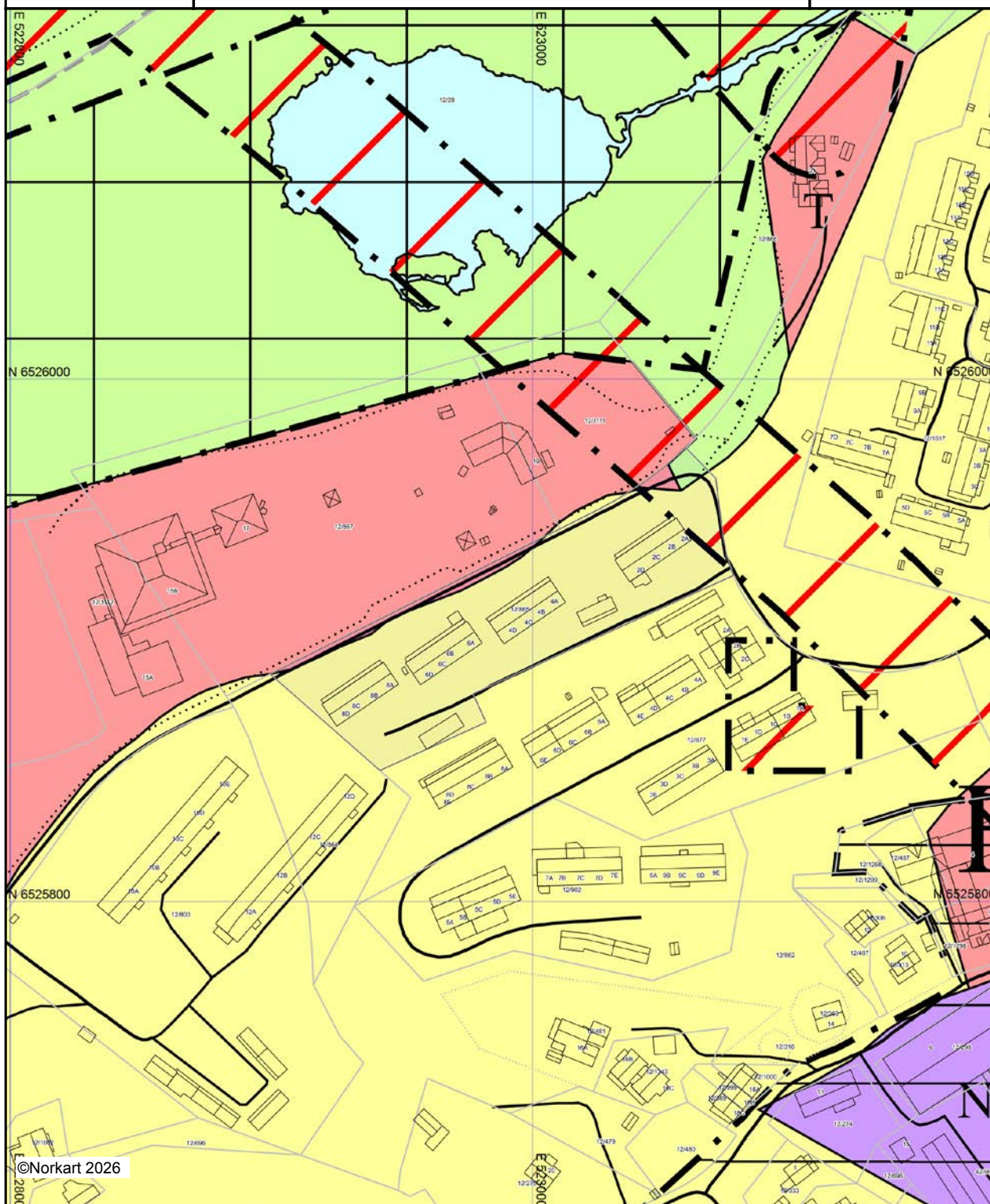
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/865
Adresse: Hestehovveien 6A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål (PBL2008 §11-8)

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-8)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-8)

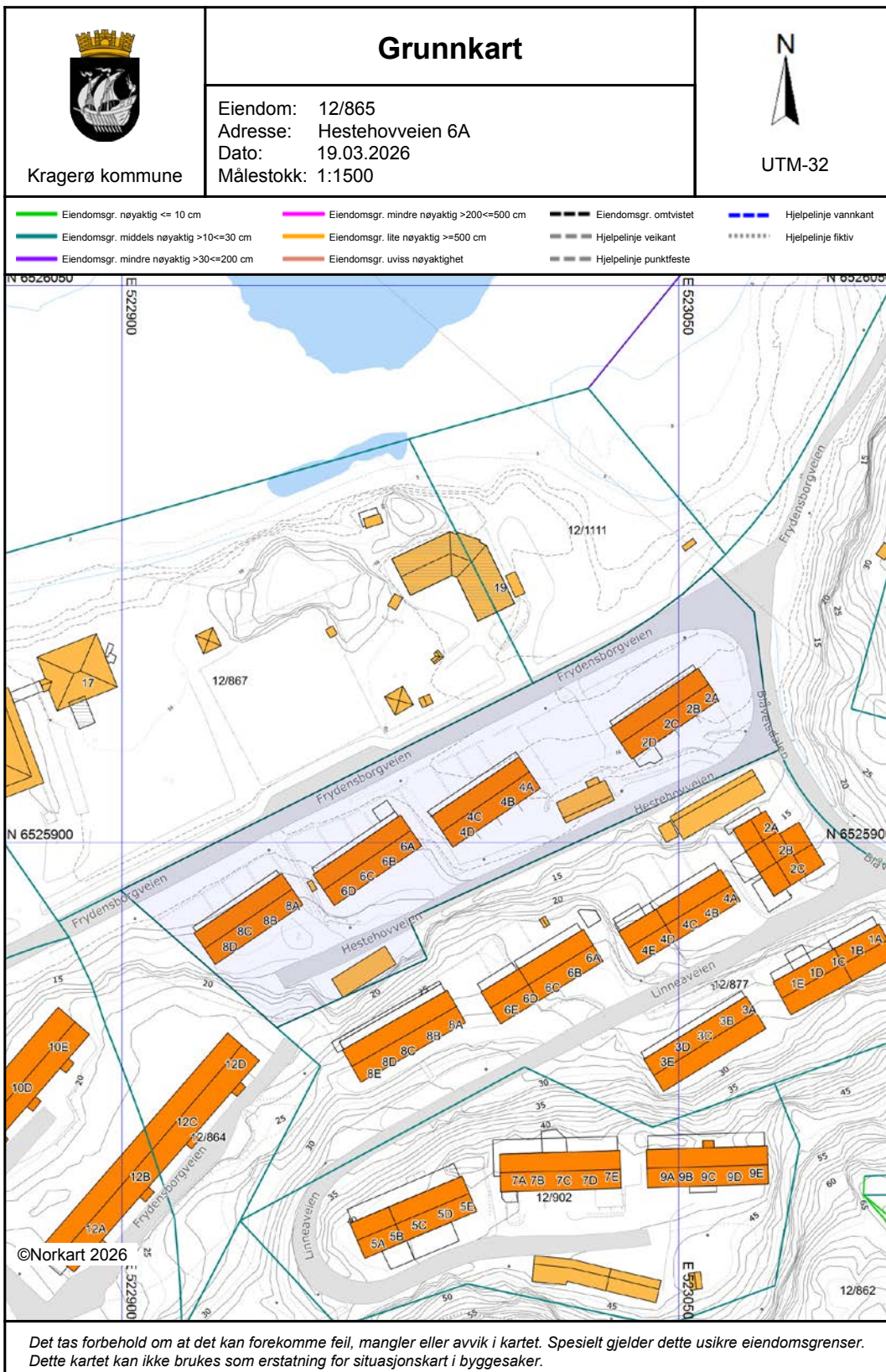
-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift



Nabolagsprofil

Hestehovveien 6A - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Frydensborg	2 min
Linje 459, 506, 607, 609	0.2 km
Neslandsvatn stasjon	24 min
Linje F5	24 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.)	20 min
658 elever, 35 klasser	1.5 km
Kragerø videregående skole	8 min
483 elever, 24 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Gromstad 50kw	11 min
Barthebrygga	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

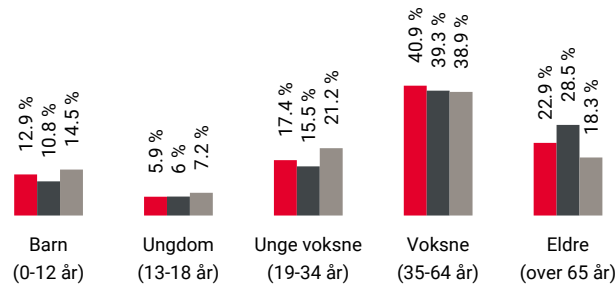
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	10 min
48 barn	0.9 km
Siritun barnehage (1-5 år)	16 min
58 barn	1 km
Rømmerverven barnehage (1-5 år)	13 min
41 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø	20 min
Post i butikk, PostNord	1.7 km
Kiwi Kalstad	20 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



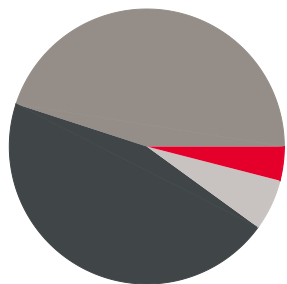
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Kragerøhallen	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Kalstad banen fotballbane	7 min	🚶
Fotball	0.7 km	
🚴 Family Fitness Kragerø	20 min	🚶
🚴 MOT Kragerø	4 min	🚗

Boligmasse



- 4% enebolig
- 45% rekkehus
- 45% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

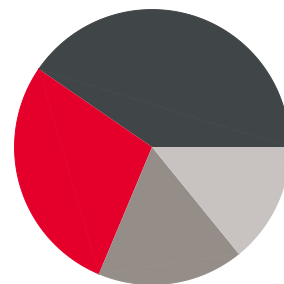
14 min 🚗



Vitusapotek Kragerø

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



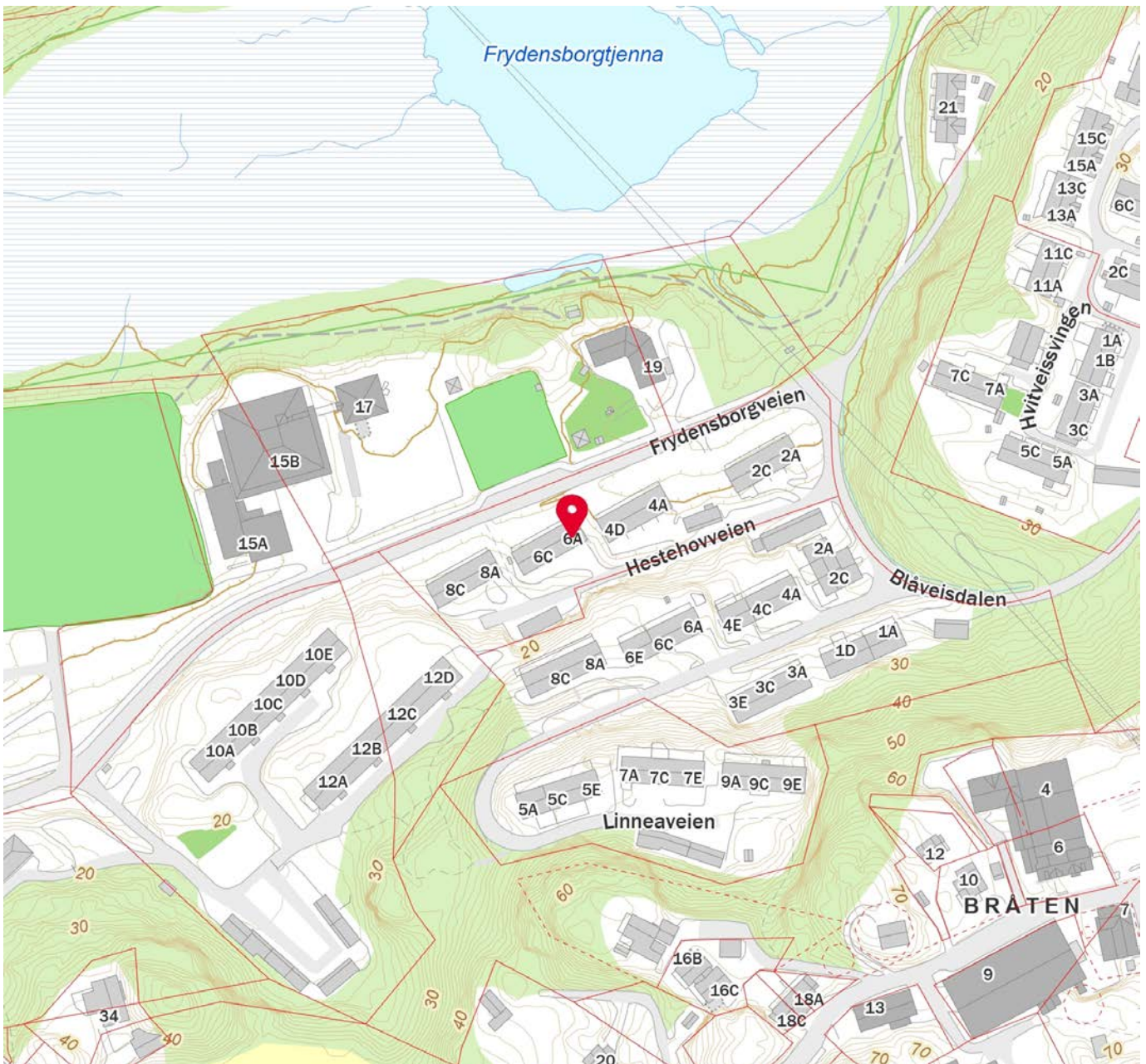
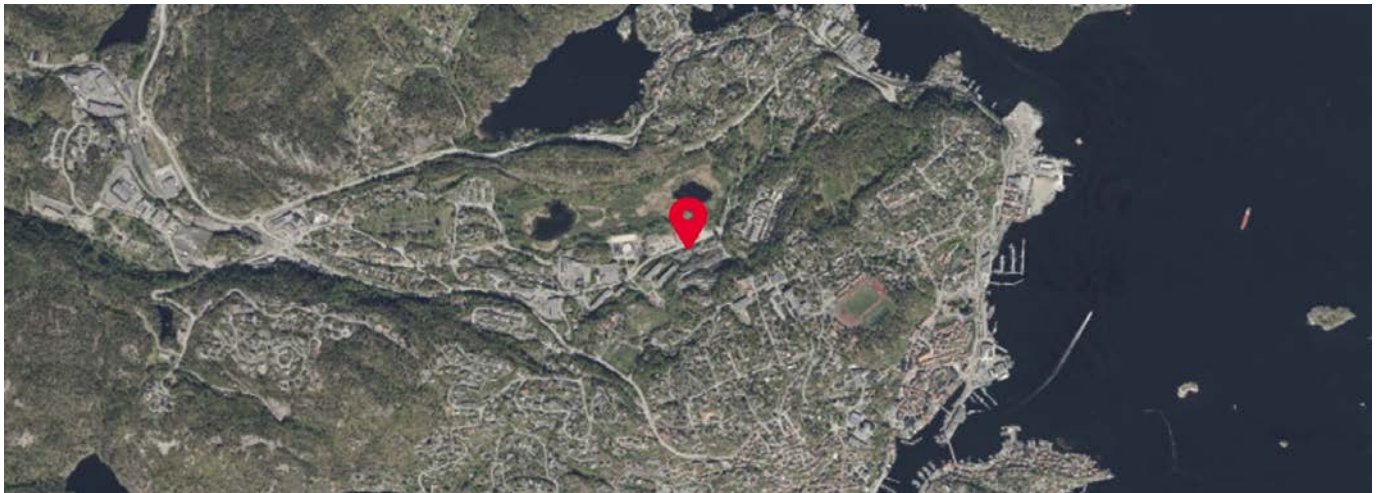
0%

50%

- Kalstad/Frydensborg
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hestehovveien 6A
3772 KRAGERØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn Bakke**Oppdragsnummer:****Telefon:** 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre