

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



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

Skauenveien 33C

Romslig, vertikaldelt rekkehusleilighet over to plan, oppført i 2007. Leiligheten har en flott sørvendt uteplass ved inngangspartiet, samt en stor, nordvendt terrasse med utgang fra kjøkken/stue. Enheten fremstår meget velholdt, og med god standard. Her har du alle nødvendige bruksrom på en flate, så leiligheten passer for folk i alle aldre.

Skauenveien 33C har en attraktiv og meget god beliggenhet på Holt i Sannidal, i et populært boligfelt. Leiligheten ligger innerst i Skauenveien i et svært skjermet og rolig område, med kort vei til det aller meste. Innenfor gangavstand har du både barnehage, barneskole og kjøpesenteret Alti, som har et godt utvalg av butikker, dagligvare og egen kafé.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 390 000,-	Soverom:	4
Fellesgjeld:	Kr 536 809,-	Antall rom:	6
Omkostn.:	Kr 8 290,-	Gnr./bnr.	Gnr. 63, bnr. 233
Total ink omk.:	Kr 2 935 099,-	Andelsnr.:	16
Felleskostn.:	Kr 10 678,-	Oppdragsnr.:	1302260073
Selger:	Marita Charlotte Knudsen		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2007		
BRA-i/BRA Total	128/162 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	72
Andre vedlegg	89
Nabolagsprofil	123
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 162 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Vindfang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken/trapperom, kott under trapp

BRA-b: 12 kvm Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Trapperom, stue, bad, bod, soverom, soverom 2

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje, bod

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt for borettslaget på ca. 7,6 mål i følge tinglyst målebrev. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser samt noen grøntarealer. Det er i tillegg en flott lekeplass rett ved leiligheten.

Leiligheten disponerer en uteplass ved inngangspartiet på sørsiden av leiligheten, hvor du kan nyte gode solforhold fra morgen til sen ettermiddag. Enheten disponerer i tillegg en stor, nordvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken. Her er det bygget en enkel vinterstue/innbygd terrasse, samt en stor terrasse, en koselig liten hage og gjerder og leegger. Det er montert nye glass og ny dør i utestuen, og denne er også

nylig beiset.

Den nordvendte uteplassen er helt usjenert, med utsyn mot et frodig skogsområde. Det kan se ut til at deler av uteplassene til leilighetene i Skauenveien 33 ligger litt på utsiden av tomtegrense.

Beliggenhet

Skauenveien 33C har en attraktiv og meget god beliggenhet på Holt i Sannidal, i et populært boligfelt. Leiligheten ligger innerst i Skauenveien i et svært skjermet og rolig område, med kort vei til det aller meste. Innenfor gangavstand har du både barnehage, barneskole og kjøpesenteret Alti, som har et godt utvalg av butikker, dagligvare og egen kafé. Rett ved Alti ligger bussholdeplassen på Tangen, som har hyppige avganger mot Oslo og Kristiansand. Herfra går det i tillegg buss til Helle og Kragerø sentrum, men da kan du gå på et busstopp som ligger ca. 450 m nærmere leiligheten.

Det er mange fine turløyper rett utenfor leiligheten. I krysset på nedsiden av leiligheten går blant annet stien til idrettsanlegget på Kolbånn. Her er det kunstgressbane, naturgressbane og klubbhus. Rett ved Sannidal barneskole starter oppkjørte skiløyper, som går inn til Torsdal. Her er det terreng for skilek og moro, for folk i alle aldre. Det er i tillegg verdt å nevne at leiligheten ligger rett i nærheten av ferskvannet Torsdalstjenna, hvor det er ypperlig å bade på sommerstid.

Fra leiligheten er det kun 10 minutter i bil inn til Kragerø sentrum. Her finner du et variert tilbud av restauranter, sjarmerende lokale forretninger mm.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert og populært boligområde, som i hovedsak består av leiligheter og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Sannidal.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein.

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 malte ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er to terrasser i trekonstruksjon.

Innvendig:

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

Pipe og ildsted: Det er elementpipe. Feier har godkjent feieukens plassering ved at det er montert sotlukestein.

Tomteforhold:

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

GARASJE

Bygning i trekonstruksjon. Det er motorstyrt leddport.

TG2

Vinterhage

Det er påvist andre avvik: Vinterhagen har en enkel/svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Vinterhagen må måkes hvis det kommer mye snø. Takplatene er modene for utskifting.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevheter på over 20 mm i stuen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner og innredning. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone er mot yttervegg og hylleseksjon.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhold

Leiligheten går over to plan, og inneholder:

1.etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

2.etasje: Loftstue, bad, bod og 2 soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en garasje med bodplass.

Standard

Romslig, vertikaldelt rekkehusleilighet over to plan, oppført i 2007. Leiligheten har en flott sørvendt uteplass ved inngangspartiet, samt en stor, nordvendt terrasse med utgang fra kjøkken/stue. Enheten fremstår meget velholdt, og med god standard. Her har du alle nødvendige bruksrom på en flate, så leiligheten passer for folk i alle aldre.

Overflater består av:

Gulv: parkett, flis, tepper og laminat. Det er varmekabler i gulv 1. etasje med unntak av soverom.

Vegger: malt tapet og panelplater. Det er baderomsplater på bad. Gang, stue, kjøkken og soverom er malt opp siden 2021.

Himling: takess og panel.

Fra et hyggelig inngangsparti opparbeidet med asfaltert adkomst og terrasse kommer du inn i et lysmalt vindfang og gang. Vindfanget har flislagt gulv, og i gang er det satt inn garderobeskap. Herfra er det videre inngang til to soverom, bad, stue, kjøkken/spisestue og kott.

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue, og har en solid innredning med malte eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (-kjøleskap) som medfølger. Kjølleskap medfølger ikke. Stuen er malt opp i en moderne og delikat blåfarge. Nåværende eier fikk montert varmepumpe i 2023, og det er etablert ny himling med innfelte spotter som gir rommet et stilrent preg. Det er også satt inn vedovn i stuen. Fra stuen er det utgang til en koselig uteplass med morgen- og formiddagssol.

Kjøkkenet har utgang til en stor terrasse vendt mot nord. Badet ble pusset opp i 2020, og har belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet inneholder servant med side- og underskap, speil, wc, innfellbare dusjvegger og opplegg til vaskemaskin. I 1. etasje er det to soverom, hvorav det ene svært romslig. Her er det satt inn garderobeskap. Praktisk bod under trappa perfekt for oppbevaring av støvsuger o.l.

I 2. etasje er det loftstue, 2 soverom, bad og bod/kott. Det ene soverommet har nyere laminatgulv, mens det andre har teppe på gulv. Loftstuen er romslig og perfekt som en ekstra TV-stue. Her er det malt opp en kontrastvegg i en delikat blåfarge.

Det er også etablert et nytt og lekkert bad i 2. etasje. Badet har belegg med varmekabler i gulv og baderomsplater på vegger. Himlingen er utført i gips med innfelte spotter. Rommet inneholder dusjkabinett, servant med skuffer og skapinnredning, badekar og veggmontert wc.

Det er laget et kott/liten bod på høyre side av trappa, perfekt for oppbevaring.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles rekke. Garasjen fremstår romslig med god plass til en bil, samt oppbevaring i bod på innsiden.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken (utenom kjøleskap) medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området og mulighet for TV/Internett via altibox.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass til leiligheten. Det er i tillegg biloppstillingsplass ved inngangspartiet, samt flere avsatte plasser til gjesteparkering på området.

Det er montert el-billader ved yttervegg på leiligheten, samt opplegg til elbillader i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring. , polisenummer SP588100

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring i stuen, varmekabler i 1. etg (-soverommene). Varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

I følge eier utgjorde strømforbruket 13336 kwh i 2025, hvorav 5491 kwh var til lading av elbil.

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

Energimerke

C

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 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

536 809 (Andel av fellesgjeld)

2 926 809 (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)

2 935 099 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 943 999 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 946 799 (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 627 183 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 508 733 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.

Andre utgifter

Fellesutgifter blir fordelt pr. mnd. og forfaller til betaling 20. hver måned og gjelder for kalendermåned. Strømkostnader, innboforsikring og evt TV/internett kommer i tillegg.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 678

Andel Fellesgjeld

Kr 536 809

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Boligbyggelaget informerer om at det er IN - ordning på fellesgjelden.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 4 821

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1680

Andel fellesformue

Kr 56 713

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Holt Borettslag

Organisasjonsnummer

890872212

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 19 leiligheter fordelt på 3 stk. 2-manns boliger, 1 stk. 6 mannsboliger og 2 rekkehus. Alle leilighetene har garasje.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånet innfris: 2033

Rentesats: 3,65% pr 15.04.2026

Långiver: Husbanken

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av 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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Borettslag § 4-8.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det bor det 1 katt og 2 hunder i borettslaget pr i dag.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 233 i Kragerø kommune. Andelsnr. 16 i Holt Borettslag med orgnr. 890872212

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/63/233:

11.10.2006 - Dokumentnr: 3459 - Urådighet

Forbud mot salg uten samtykke fra Kragerø kommune, gjelder ved første gangs overdragelse eller til bolig er oppført på eiendommen. Tomten må bebygges innen et år fra tinglysingsdato. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:4014 Gnr:63 Bnr:213 Gjelder denne registerenheten med flere

Dette dokumentet er en tinglyst urådighet ifm. bygging på tomten i 2006. Dokumentet har ingen relevans for leiligheten, dog vil kjøpers bank få prioritet bak.

12.02.2007 - Dokumentnr: 190813 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:63 Bnr:213

Dette er det tinglyste målebrevet fra tomten ble fradelt i 2007. Tinglyst dokument kan fås ved henvendelse megler.

04.12.2007 - Dokumentnr: 998754 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Det ble foretatt en grensejustering i 2007. Tinglyst dokument kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.09.2021. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger tegninger stemplet 03.07.2006. Tegningene stemmer godt med dagens løsning hva gjelder fasade og planløsning 1. etasje. Det er gjort en endring hva gjelder planløsning i 2. etasje. Det er laget bad hvor bygningstegningene viser bod, og det er laget bod til venstre for trappen hvor tegningene viser stue. Det er søknadspliktig å gjøre om sekundærareal (bod) til primærareal (bad). Søknad om bruksendring av rommene er ikke gjort. Trolig vil forholdet ha liten konsekvens da arealet fremdeles inneholder bodareal. Uansett overtar ny eier ansvar og risiko forbundet med dette. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, friluftsområde, felles lekeareal og felles avkjørsel. Det regulerte området er en del av reguleringsplanen "Holt - Sannidal".

Kopi av kart- og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 deknings salg 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 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 25 000 Markedspakke (Fotograf inne/ute + drone og plantegning, visningsfolder, kommunal info, finnannonse).

3 750 Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på sine direkte utlegg.

Ansvarlig megler

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

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

12.05.2026

**Romslig, vertikaldelt leilighet
over 2 plan med garasje. Solrikt,
attraktivt og stille boområde.**



Skauenveien 33C har en attraktiv og meget god beliggenhet på Holt i Sannidal, i et populært boligfelt.

Leiligheten ligger innerst i Skauenveien i et svært skjermet og rolig område, med kort vei til det aller meste.

Innenfor gangavstand har du både barnehage, barneskole og kjøpesenteret Alti, som har et godt utvalg av butikker, dagligvare og egen kafé.

Det medfølger en garasje plass til leiligheten.





Leiligheten disponerer en uteplass ved inngangspartiet på sørsiden av leiligheten, hvor du kan nyte gode solforhold fra morgen til sen ettermiddag.

Enheten disponerer i tillegg en stor, nordvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken. Her er det bygget en enkel vinterstue/innbygd terrasse, samt en stor terrasse, en koselig liten hage og gjerder og levegger.





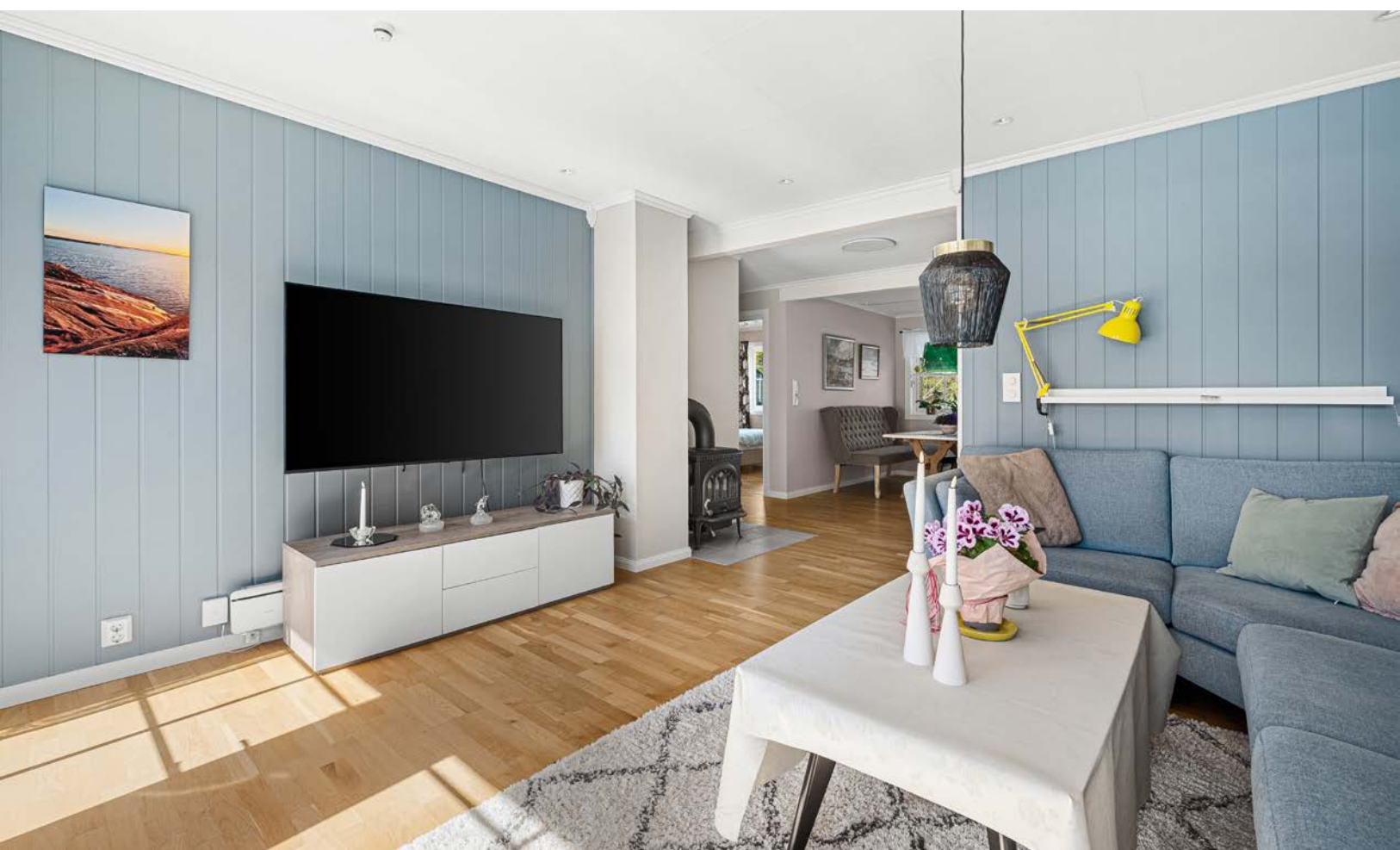
Enheten fremstår meget velholdt, og med god standard. Her har du alle nødvendige bruksrom på en flate, så leiligheten passer for folk i alle aldre.

Fra et hyggelig inngangsparti kommer du inn i et lysmalt vindfang og gang. Herfra er det videre inngang til to soverom, bad, stue, kjøkken/spisestue og kott.

Stuen er malt opp i en moderne og delikat blåfarge.

Fra stuen er det utgang til en koselig uteplass med morgen- og formiddagssol.





Kjøkkenet har åpen løsning mot stue, og har en solid innredning med malte eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (-kjøleskap) som medfølger. Kjøleskap medfølger ikke.

Kjøkkenet har utgang til en stor terrasse vendt mot nord.





I 1. etasje er det to soverom, hvorav det ene svært romslig. Her er det satt inn garderobeskap.





Badet inneholder servant med side- og underskap, speil, wc, innfellbare dusjvegger og opplegg til vaskemaskin.



I 2. etasje er det loftstue, 2 soverom, bad og bod/kott.

Loftstuen er romslig og perfekt som en ekstra TV-stue. Her er det malt opp en kontrastvegg i samme delikate blåfarge som i stuen på hovedplan, noe som skaper en fin helhet i boligen.



Det ene soverommet har nyere laminatgulv,
mens det andre har teppe på gulv.



Det er etablert et nytt og lekkert bad i 2. etasje.

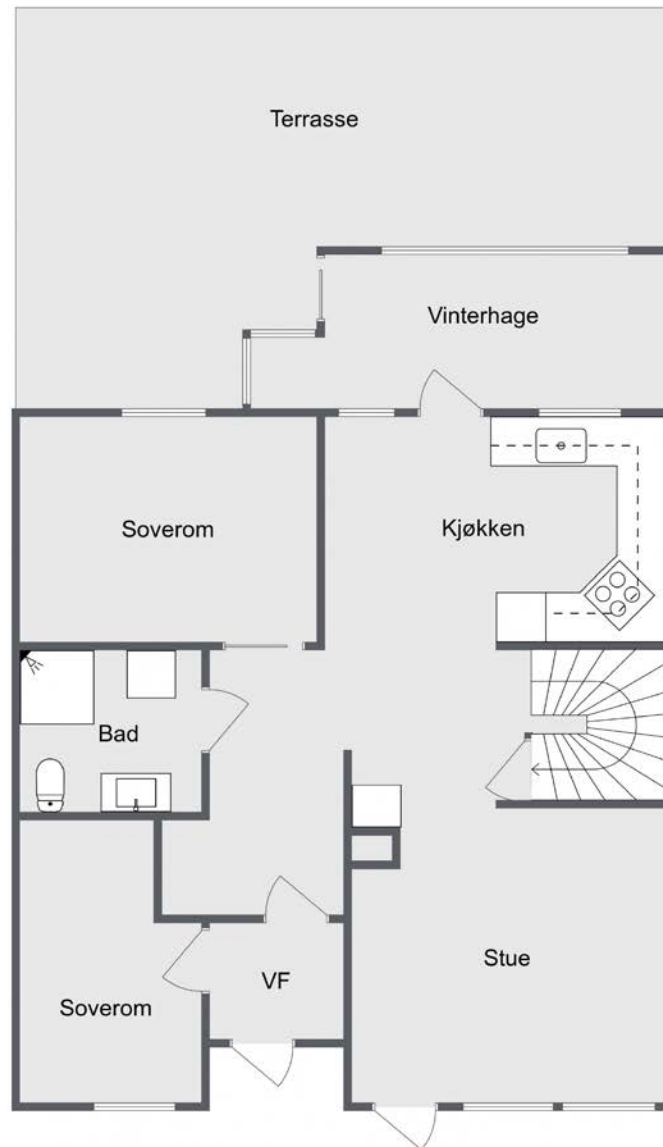
Badet har belegg med varmekabler i gulv og baderomsplater på vegger. Himlingen er utført i gips med innfelte spotter.

Rommet inneholder dusjkabinett, servant med skuffer og skapinnredning, badekar og veggmontert wc.



Skauenveien 33C

1. Etasje

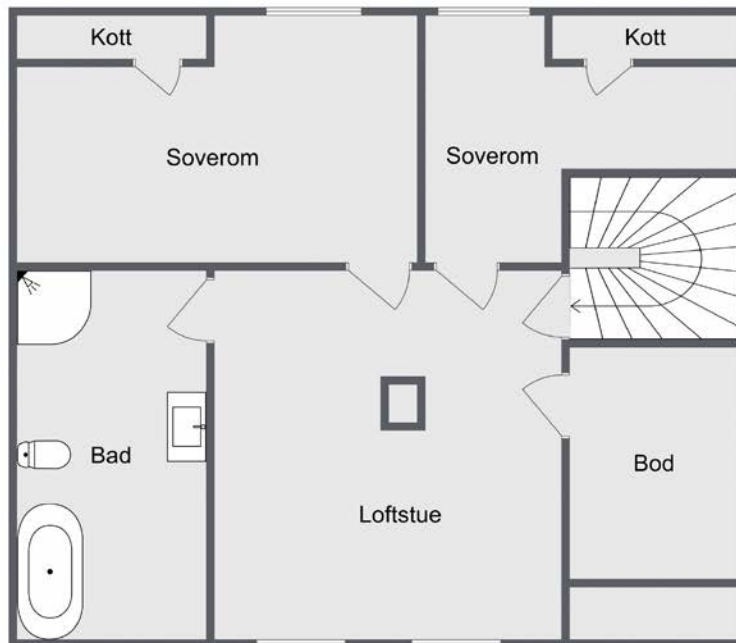


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Skauenveien 33C

2. 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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skauenveien 33C , 3766 SANNIDAL

KRAGERØ kommune

gnr. 63, bnr. 233

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 15711-2139

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TA1968

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Rekkehus oppført i 2007, i trekonstruksjon.
Det er to nyere bad, men det er noen avvik på disse. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Rekkehus - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.
Takerenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er malte ytterdører.
Det er to terrasser i trekonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater har bruksslitasje.
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Det er innvendig trapp av tre.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med våtromsplater på veggene og malt psnel i himlingen.
Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.
Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.
Bad med servant, toalett, badekar og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tiliggende konstruksjoner og innredning.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).
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 sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

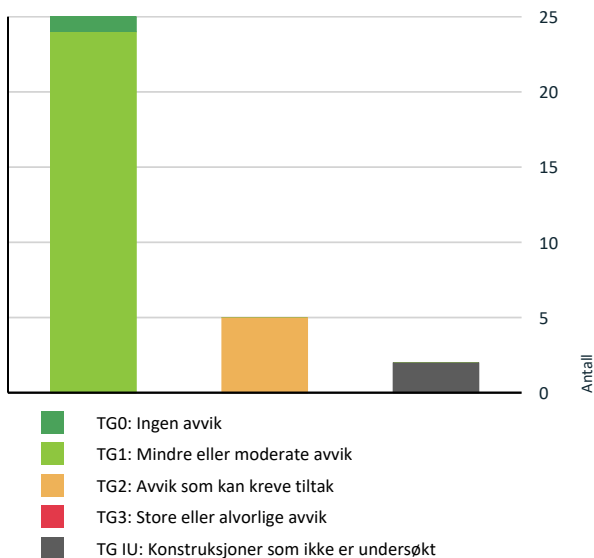
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer for 1. etasje. I 2. etasje er planløsningen endret.

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



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [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](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2007

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 betongstein.



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er malte ytterdører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er to terrasser i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinterhage

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinterhagen har en enkel/svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinterhagen må måkes hvis det kommer mye snø. Takplatene er modene for utskifting.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har bruksslitasje. Det er noen metallbolter i gulv på det minste soverommet, nær veggen til badet, samt et svimerke fra kapping av metallbolter. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

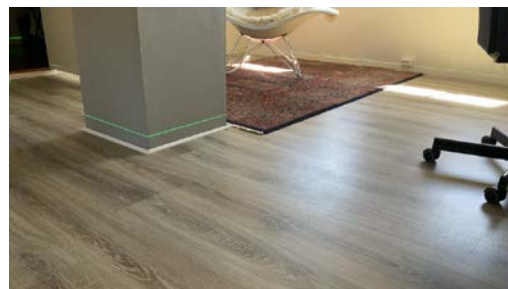
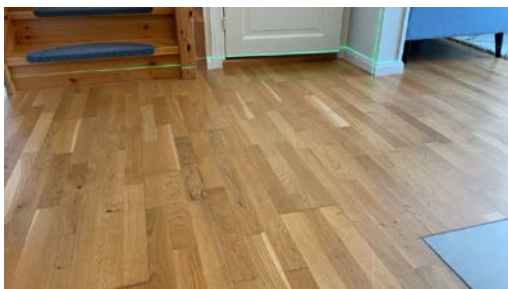
Vurdering av avvik:

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

Det ble målt skjevheter på over 20 mm i stuen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

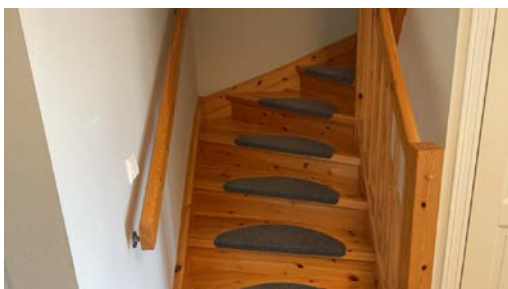
Det er elementpipe. Feier har godkjent feieukens plassering ved at det er montert sotlukestein.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig trapp av tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

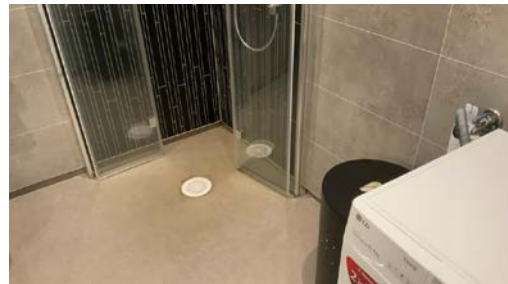
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

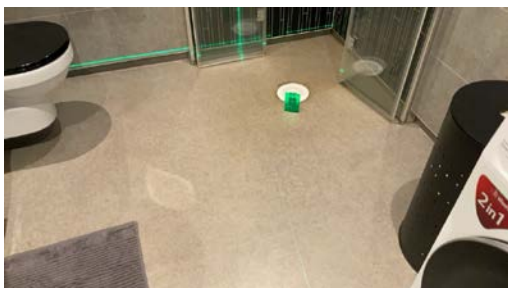
Bad med våtromsplater på veggene og malt psnel i himlingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med servant, toalett, badekar og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsone er mot yttervegg og hylleseksjon.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige 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 byggtknisk 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.

Tilstandsrapport

Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- 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

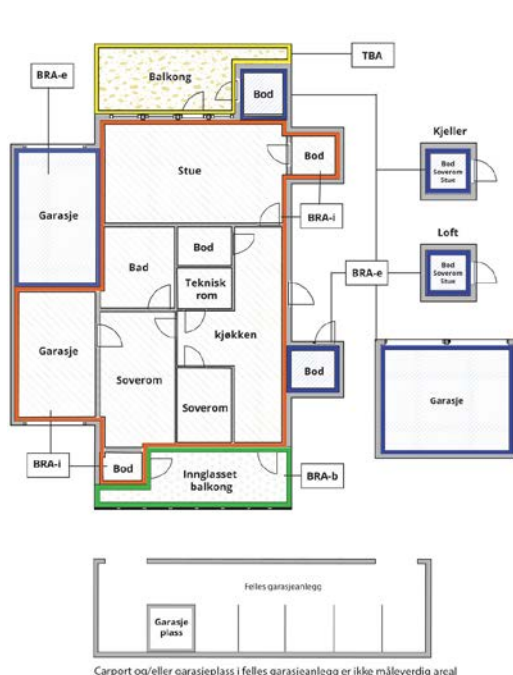
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75		12	87	
2. Etasje	53			53	
SUM	128		12		
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken/trapperom, kott under trapp		Innglasset balkong
2. Etasje	Trapperom, stue, bad, bod, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer for 1. etasje. I 2. etasje er planløsningen endret.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Marita Charlotte Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	63	233		0	7679 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skauenveien 33C

Hjemmelshaver

Holt Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
890872212			Knudsen Marita Charlotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er barnevennlig, i blindvei, og med gangavstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud. Eiendommen har også nærhet til tur- og friluftsområde

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon. Det er motorstyrt leddport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	
3	12.05.2026	
4	12.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Marita Charlotte Knudsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skauenveien 33C

3766 SANNIDAL

4014-63/233/0/0



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?: 2023

Firmanavn: Jonskaas Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Johannes Jonskaas Knudsen, daglig leder av Jonskaas Byggservice AS (min sønn) hadde totalententerprisen ved bygging av bad i 2. etasje. Ca 8 kvadrat av loftstuen ble brukt til å lage bad. Johannes monterte lettvegg med reisverk i stål som ble isolert kledd med gips på side mot stue og ikledd barry alloc baderomsplater på våtromsside. Det ble også bygget hylle i barry alloc baderomsplater hylle ved badekar. Gulvbelegg Kiruma Charcoal ble også innkjøpt via dette firmaet. Taket er laget av gips, utført av Jonskaas.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Måkeredet AS

Beskrivelse av arbeidet: Malerarbeider og montering av belegg og flyt av gulv.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ole & Tores Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Trekking av rør og avløp fra 1. etasje med fordelerskap på soverom i 1. etasje og rør og avløpsarbeid i 2. etasje til badekar, dusj, toalett og servant.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Johan Brekka Entreprenørfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Iht FDB for rehabilitering av Bad skauenveien 33C1. etasje av forrige eier i 2021.

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

• **Ja**

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

Det er lagt membran på bad i 2. etasje. Arbeidet ble utført av Jonskaas Byggservice AS. Gulvbelegg regnes også som et tettesjikt. Dette ble lagt av Måkeredet AS.

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?

• **Ja**

Det var en mindre lekkasje fra yttertaket som viste seg og være knust takstein som hadde forårsaket hull i undertak. Det kom mindre enn en liter inn i stue. Men takplatene og isolasjon i stue ble fuktskadet og dette ble byttet og oppgradert elektisk anlegg med nye spotter. Arbeidet ble utført i regi av Kbbl.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Via KBBL

Beskrivelse av arbeidet: Tak og isolasjon ble byttet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: El inst vedr nytt bad i 2. etg. Opplegg av lys og stikk på bad. Legging av varmekabel 890 watt 10w/m.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Terrassen på nordsiden sank på den ytterste halvdel. Gjerdet var ustødig og port lot seg ikke lukke. Det var ikke rømningsvei fra nordvendt terrasse.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Terrassen har blitt demontert og jeg har gravd og støpt søyler. Har lagt opprinnelig terrasseguly tilbake, da dette var ganske nytt og helt uten råte. Dette ble gjort i 2023-2024. Valgte å beholde noe som plen og har avsluttet plenen med et stort bed, snekret av 2*8" impregnert furu. Har lagt vortepapp pak plankeveggen for økt levetid i 2025. Har snekret enkelt gjerde med port i impregnert 2*4" furu og slått på nettinggjerde. Gjerde er behandlet med Tjeralin. Dette ble gjort i 2026.

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?: 2026

Firmanavn: Ole & Tore's Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Det montert vannstoppere under kjøkkenbenk og tilhørende stopper ved stoppekran. Dette ved hovedinntaket under trappa.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøp av Toshiba varmepumpe med montering.

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

♦ **Ja**

I forrige selgers dokumentasjon sto det at det burde være ubrennbart materiale under feieluke. I forhindelse med besøk av feier, påpekte feier at det bør monteres en sotluke.

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

♦ **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 Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av spotter i tak i stue.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kragerø Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av opplegg til elbil lader på veggen ved leiligheten. Montering av elbil lader.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kragerø Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: El inst vedr nytt bad i 2. etg. Opplegg av lys og stikk på bad. Legging av varmekabel 890 watt 10w/m. Klargjøring for el. bil lader.

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?

♦ **Ja**

Det ble bygget en vinterhage før jeg kjøpte leiligheten. Vil anta at denne har blitt godkjent av borettslagets styre.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det står i forrige eiers salgsoppgave at det ikke er søkt om ferdigattest fra kommunen. Jeg har heller ikke søkt om dette. Byggets loftsetasje er nå ferdig utbygget og jeg vil si at det er klart til søknad om ferdigattest.

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?

♦ **Ja**

Det kan tidvis kjennes lukt fra røyking når vi oppholder oss på terrassen/i vinterhagen på nordsiden. Det er mulig å tette vinterhagen ytterligere. Det har ikke vært til sjenanse for oss.

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?

♦ **Ja**

Det er pålegg om nitrogenrensning i Kragerø kommune. Dette medfører at nytt sentralrenseanlegg er under planlegging. Det er varslet at kommunale avgifter knyttet til avløp vil øke med inntil 4*dagens satser som følge av dette. Vil sannsynligvis inntreffe etter 2030. Kanskje det er mulig å få redusert kostnader ved å installere vannmålere i fremtiden?

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasjene har betonggulv. Veggene består av leca blokker plassert på betonggulvet. Når det parkeres biler med snø på i garasjene så har det forekommet at det har blitt fukt på gulvet fra nabo garasjen. Det kan også bli liggende litt hvitt pulver på lecablokkene nederst mot gulvet. Mulig det kommer av veisalt. Har oppdaget en gang at det var litt kondens bak plast på bakrom mot nabo bod. Ikke sett tegn til råte.

Jeg har lagt et plankedekke på garasjeloft og montert en loftstrapp. Det er ikke rekkverk på trappen og plankedekket har ikke "gjerder". Egner seg kun til stabling av julepynt og lignende.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Ni av terrassebordene på terrassegulvet på sørsiden er dårlige og bør byttes. Plastveggene på vinterhagen ble byttet for et par år siden. Taket bør også byttes, da det begynner å bli sprøtt.



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

Skaueneien 33C, 3766 SANNIDAL

Dato for energimerking
11.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-293634

Bygningskategori
Småhus

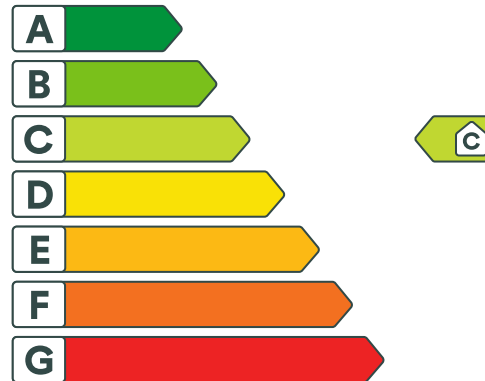
Bygningsnummer
15626216

Gårdsnummer
63

Bruksnummer
233

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0103



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
2008

Bygningstype
Rekkehus

Bruksareal
128,0 m²

Oppvarmet bruksareal
128,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
136,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 211 kWh



Skauenveien 33C, 3766 SANNIDAL



Detaljering

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



Skauenveien 33C, 3766 SANNIDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.



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>



Kragerø kommune

Bygg og areal

Planhuset AS
Strandgata 2
3750 DRANGEDAL

Deres ref.

Vår ref.
21/04341-4

Dato
03.09.2021

Ferdigattest Gbnr 63/233 Manglende ferdigattester Holt Borettslag

Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 25.05.2007

Gårds- og bruksnummer	Gnr 63 bnr 233
Byggsted (adresse)	Skauenveien 33a, 33b, 33c og 33d
Tiltaks art	Firemannsbolig
Bruksareal (BRA)	490 kvm
Tiltakshaver	KBBL

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Med hilsen

Grethe Krokstad
Plan og bygnings sjef

Åsmund Seteklev
Byggesaksbehandler

91678088

Brevet er godkjent elektronisk.

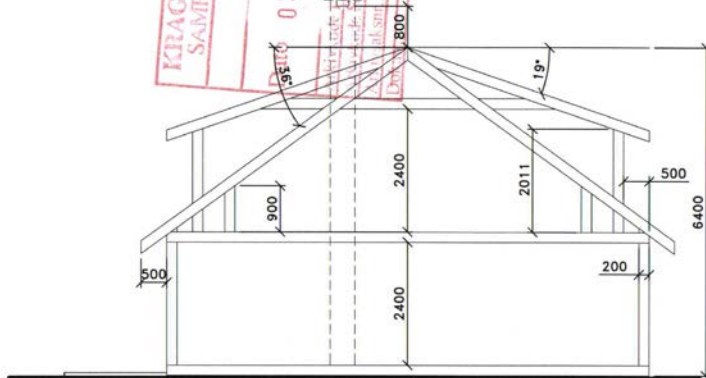
**Melding om rett til å klage
over forvaltningsvedtak**
(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

<p>(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel)</p> <p>Kragerø kommune v/Bygg og Areal Pb.128 3770 Kragerø</p>	<p>(2) Dato</p>
<p>(3) Mottaker (navn og adresse)</p>	<p>(4) Klageinstans</p> <p>Fylkesmannen i Vestfold og Telemark</p>
<p>Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.</p> <p>Klagerett De har rett til å klage over vedtaket.</p> <p>Hvem kan De klage til? Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).</p> <p>Klagefrist Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.</p> <p>Rett til å kreve begrunnelse Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.</p> <p>Innholdet i klagen De må presisere</p> <ul style="list-style-type: none"> – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen <p>Klagen må undertegnes.</p> <p>Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.</p> <p>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.</p> <p>Kostnader ved klagesaken De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.</p> <p>Klage til Sivilombudsmannen Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.</p>	
<p>Særlige opplysninger</p>	

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSEKTOREN

03 JUL 2006

aks.no



SNITT AA

Vedlegg nr:

SNITT

Dato: 29.05.06

GNR: BNR:

LEILIGHETER
Holtfeltet 4 enheter
TYPE C

KBBL
SANNIDAL

Målestokk: 1:100

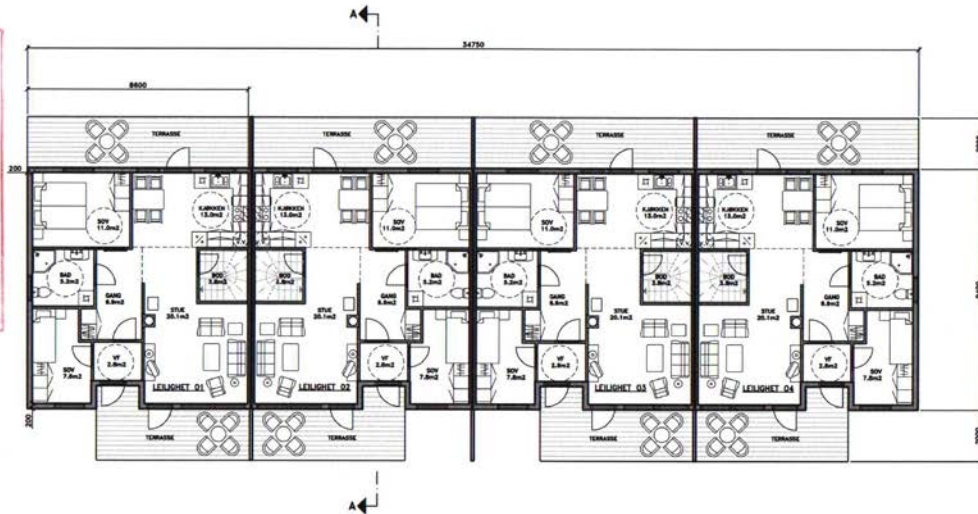
SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Barthebrygga 5, 3770 Kragere
Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81
Mobil: 911 38 807
post@arkitektbothner.no

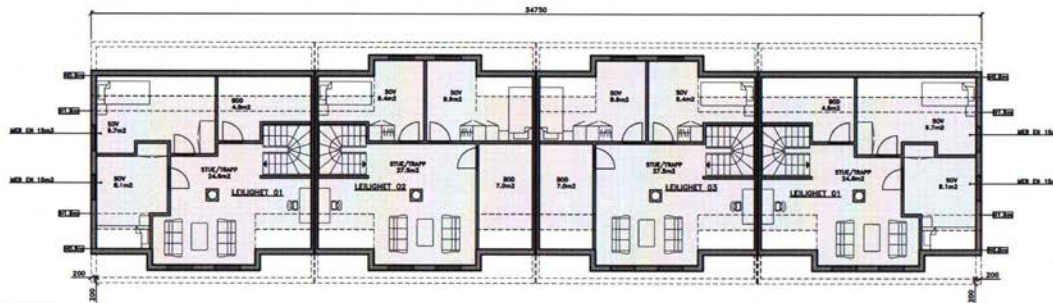
KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTØREN

Dato 03 JUL 2006

Arkivkode F
Arkivkode S
Arkivsaknr.
DNV/06



PLAN 1. ETG
BYGG-AREAL 320,95 m²
PLAN-LEILIGHET 80,2 m²



MULIGHET:
FORSLAG TIL PLANLØSNING 2. ETG

Vedlegg nr:	
PLAN 1. ETG OG 2. ETG	
Dato: 29.05.06	
GNR:	BNR:
LEILIGHETER Hoffvælet 4 enheter TYPE C	
KBBL SANNIDAL	
Målestokk: 1:100	
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MHAL HFA	
<small>Plan og tegning er utarbejdet i samarbeid med byggherren og er utarbejdet i henhold til gjeldende bestemmelser.</small>	



FASADE MOT SØR



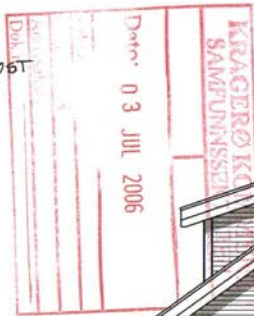
FASADE MOT NORD

KRAGERØ KOMMUNE
 SAMFUNNSENKTO
 Dato 03 JUL 2006
 Arkitekt: S
 Arkivsak nr.:
 Prosjekt nr.:

Vedlegg nr:	
FASADER	
Dato: 29.05.06	
GNR:	BNR:
LEILIGHETER Hoffelset 4 enheter TYPE C	
KBL SANNIDAL	
Målestokk: 1:100	
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MNAL NFA	
<small> Røntgenveien 4, 0700 Sævi Telefon: 91 22 22 22 E-post: sigurd@sigurdbothner.no </small>	



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



Vedlegg nr:

FASADER

Dato: 29.05.06

GNR: BNR:

LEILIGHETER
Holtfeltet 4 enheter
TYPE C

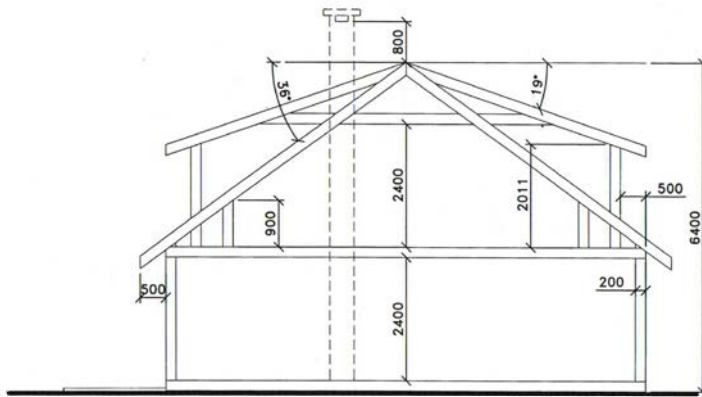
KBBL

SANNIDAL

Målestokk: 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Barthebrygge 5, 3770 Krogene
Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81
Mobil: 911 38 807
post@arkitektbothner.no



SNITT AA

KRAGERØ KOMMUNE
 SAMFUNNSSEKTØREN
 Dato: 03 JUL 2006
 Arkitekt: P
 Adresser: S
 Arkivnr: S
 DPK: MFC

Vedlegg nr:

SNITT

Dato: 29.05.06

GNR: BNR:

LEILIGHETER
 Holtfellet 4 enheter
 TYPE C

KBBL
 SANNIDAL

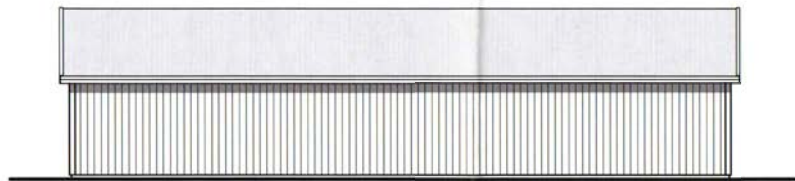
Målestokk: 1:100

SIVILARKITEKT
 SIGURD BOTHNER
 MNAL NPA

Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
 Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81
 Mobil: 911 38 807
 post@arkitektbothner.no

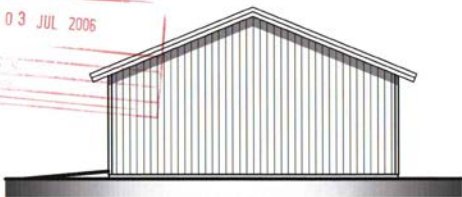


FASADE A ØST

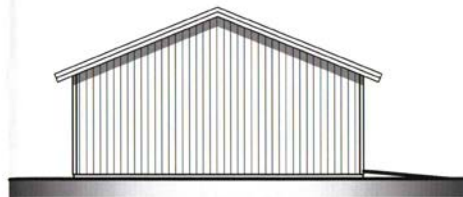


FASADE B VEST

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Date: 03 JUL 2006



FASADE C NORD



FASADE D SØR

Vedlegg nr:

FASADER

Date: 29.05.06

GNR: BNR:

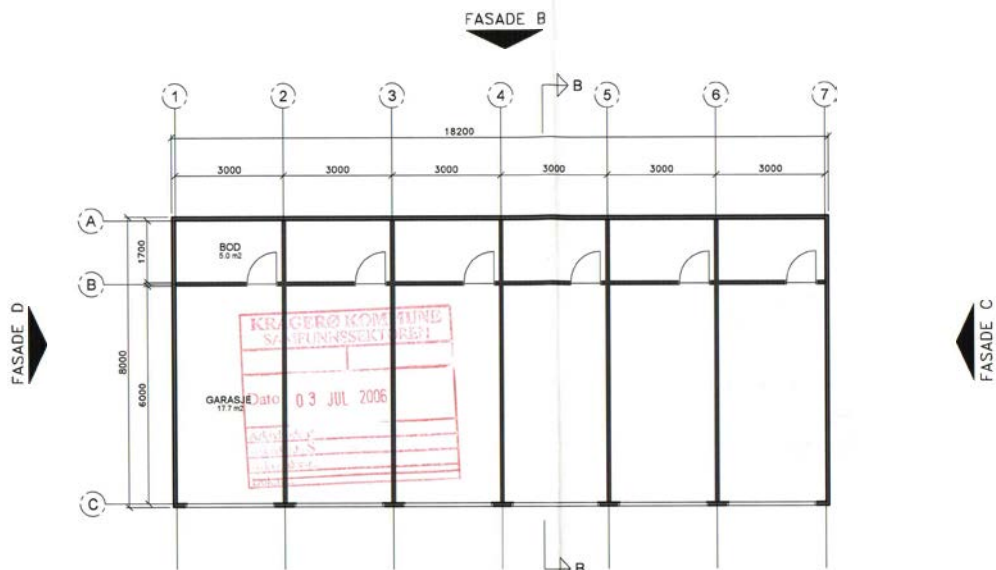
GARASJER

SANNIDAL

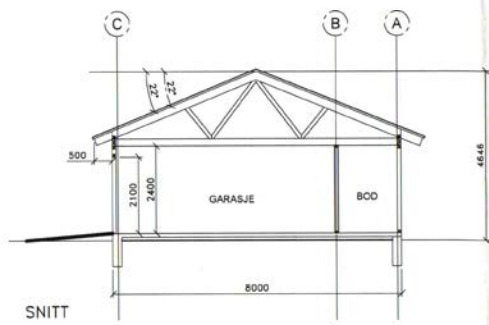
Målestokk: 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

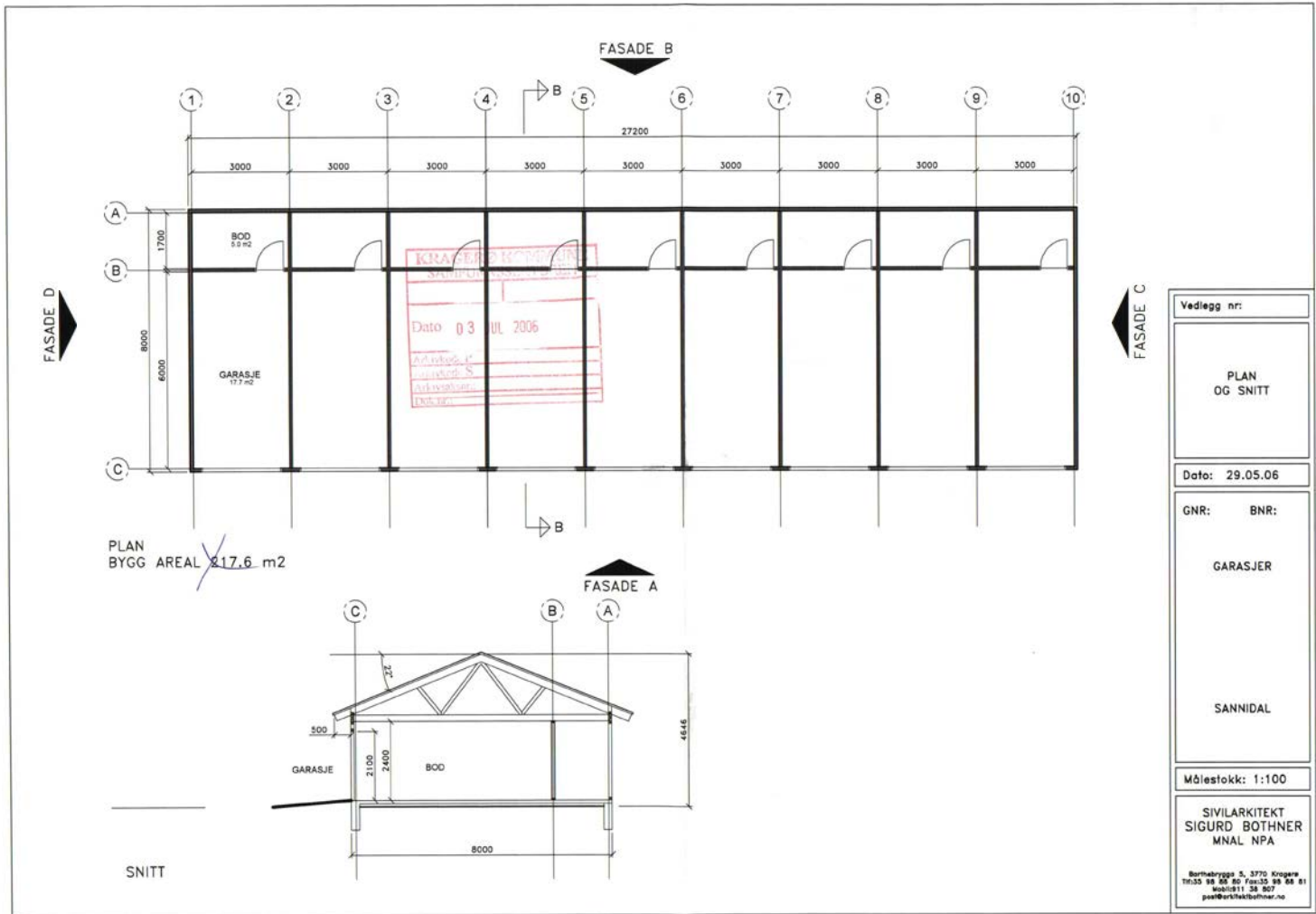
Børhøyeggs 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 80 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@sigurdbothner.no



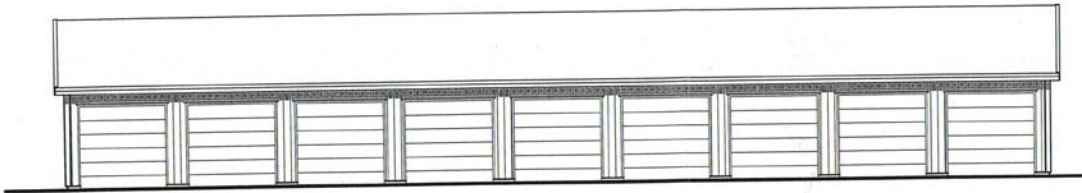
PLAN
BYGG AREAL 145,6 m²



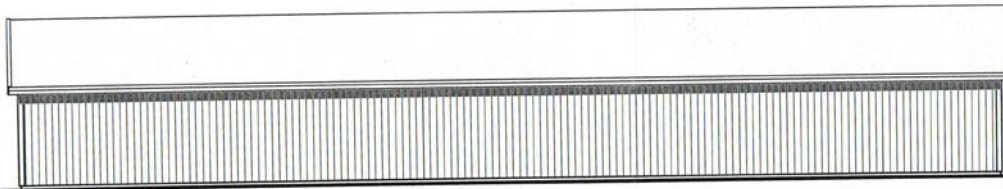
Vedlegg nr:	
PLAN OG SNITT	
Dato: 29.05.06	
GNR:	BNR:
GARASJER	
SANNIDAL	
Målestokk: 1:100	
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MNAL NFA	
<small> Bartharvga 5, 3770 Kragerø 0225 08 00 Fax: 02 98 88 81 Mobil: 98 907 post@sigurdbothner.no </small>	



Vedlegg nr:	
PLAN OG SNITT	
Dato: 29.05.06	
GNR:	BNR:
GARASJER	
SANNIDAL	
Målestokk: 1:100	
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MNAL NPA	
<small>Berthebyggs 5, 3770 Krogene Tlf: 35 95 85 85 Fax: 35 95 85 81 Mob: 911 28 807 post@arkitektbothner.no</small>	



FASADE A SØR

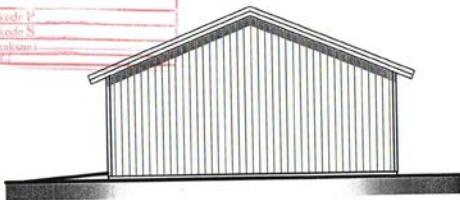


FASADE B NORD

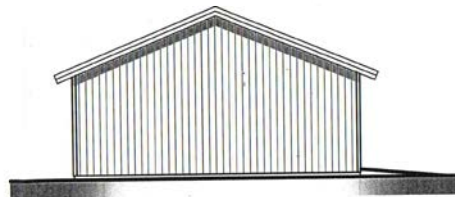
KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 03 JUL 2006

Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivnavn:



FASADE C ØST



FASADE D VEST

Vedlegg nr:	
FASADER	
Dato: 29.05.06	
GNR:	BNR:
GARASJER	
SANNIDAL	
Målestokk: 1:100	
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MNAL NPA	
<small>Berthebygga 5, 3770 Kragerø Tlf:35 98 85 80 Fax:35 98 88 81 Mobil: 35 807 post@arkitektbothner.no</small>	

RESULTATREGNSKAP 47 HOLT BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		2 150 172	2 010 984
Andre inntekter		0	1 218 665
Sum inntekter		2 150 172	3 229 649
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	27 003	27 384
Revisjonshonorar	3	7 484	6 994
Vedlikehold	4	51 120	24 850
Brøyting / strøing / plenklipping		39 250	83 625
Forretningsførerhonorar		63 080	61 427
Andre tjenester		0	4 219
Forsikring		106 702	94 262
Kommunale avgifter		363 044	344 853
Energi, strøm		15 309	16 982
Kontigent KBBL/NBBL		7 825	7 753
Andre driftsutgifter		7 552	9 639
Avskrivninger	5	12 765	12 765
Sum driftskostnader		701 133	694 753
Driftsresultat		1 449 039	2 534 896
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		3 097	3 239
Rentekostnad		324 261	430 067
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-321 164	-426 828
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		1 127 875	2 108 069
Overføringer			
Overført til egenkapital fra IN	6	0	1 218 665
Overført til annen egenkapital	6	1 127 875	889 403

BALANSE HOLT BORETTSLAG 2025 org nr: 890 872 212

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 8	325 000	325 000
Bygninger	5, 8	27 667 000	27 667 000
Garasjer	5, 8	1 528 000	1 528 000
Andre driftsmidler		25 530	38 295
Sum varige driftsmidler		29 545 530	29 558 295
Sum anleggsmidler		29 545 530	29 558 295
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		0	339
Sum fordringer		0	339
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 015 155	821 364
Sum bankinnskudd		1 015 155	821 364
Sum omløpsmidler		1 015 155	821 703
SUM EIENDELER		30 560 685	30 379 998

BALANSE HOLT BORETTSLAG 2025 org nr: 890 872 212

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		95 000	95 000
Egenkapital fra IN	6	1 218 665	1 218 665
Opptjent egenkapital	6	11 759 106	10 631 231
Sum egenkapital		13 072 771	11 944 897
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7, 8	8 635 626	9 549 974
Borettsinnskudd	8	8 665 000	8 665 000
Sum langsiktig gjeld		17 300 626	18 214 974
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 576	0
Leverandørgjeld		380	917
Skyldig off. myndigheter		8 131	8 682
Påløpne renter		159 200	210 528
Sum kortsiktig gjeld		187 287	220 128
Sum gjeld		17 487 913	18 435 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 560 685	30 379 998

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Marita Charlotte Knudsen
Leder

Knut Magnus Albertsen
Nestleder

Renato Grassi
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.

IN ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalmodellen. Dette prinsippet innebærer at innbetaling føres som inntekt.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler IB	601 576	607 530
Årets resultat	1 127 875	2 108 069
Tilbakeførte avskrivninger	12 765	12 765
Innbetalt IN	0	-1 218 665
Avdrag langsiktig gjeld	-914 348	-908 123
Årets endring disponible midler	226 292	-5 954
Disponible midler UB	827 868	601 576
Omløpsmidler	1 015 155	821 703
- Kortsiktig gjeld	187 287	220 128
= Disponible midler	827 868	601 576

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5300 STYREHONORAR	23 666	24 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 337	3 384
Sum	27 003	27 384

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 REVISJON	7 484	6 994
Sum	7 484	6 994

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	42 965	24 556
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	8 155	294
Sum	51 120	24 850

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

Noter

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger	Garasjer	Tomt	El-bil lader
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 667 000	1 528 000	325 000	63 825
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 667 000	1 528 000	325 000	63 825
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	38 295
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 667 000	1 528 000	325 000	25 530
Årets avskrivninger :	0	0	0	12 765
Anskaffelsesår :	2008	2008	2008	2022
Antatt levetid i år :				5

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

Note 6 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	95 000	95 000
Opptjent egenkapital pr 01.01	10 631 231	9 741 828
Innbetalt IN pr. 01.01	1 218 665	0
Innbetalt IN i perioden	0	1 218 665
Årets resultat	1 127 875	889 403
Sum egenkapital pr 31.12	13 072 771	11 944 897

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11502449 20	11502449 30
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2008
Rentesats:	3.657 %	3.657 %
Betingelser:	Fastrente til 31.10.2029	Fastrente til 31.10.2029
Beregnet innfridd:	01.07.2033	01.07.2033
Opprinnelig lånebeløp:	11 340 000	9 420 000
Lånesaldo 01.01:	5 257 380	4 292 594
Avdrag i perioden:	499 002	415 346
Lånesaldo 31.12:	4 758 378	3 877 248
Saldo 5 år frem i tid:	1 948 043	1 587 068
Andelssaldo 01.01:	642 253	524 393
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	60 959	50 740
Andelssaldo 31.12:	581 294	473 653
Sum pantegjeld for lån:	5 339 672	4 350 901

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11502449 20	5	295 791	1 478 955
	3	285 503	856 509
	6	272 642	1 635 852
	3	262 354	787 062
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11502449 30	5	241 018	1 205 090
	3	232 635	697 905
	6	222 156	1 332 936
	3	213 773	641 319

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	8 635 626	9 549 974
Borettnnskudd	8 665 000	8 665 000
Sum	17 300 626	18 214 974
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	27 667 000	27 667 000
Garasjer	1 528 000	1 528 000
Tomt	325 000	325 000
Sum	29 520 000	29 520 000

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet på felleslånet.

Egenkapital fra IN tilsvarer beregnet restansvar som knyttet til IN er samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag.

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 1.054.947 tilsvarende 8,07 %.

Resultat og balanse med noter for HOLT BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For HOLT BORETTSLAG

Styreleder	Marita Charlotte Knudsen (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Renato Grassi (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Knut Magnus Albertsen (sign.)	28.02.2026

Til generalforsamlingen i Holt Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 avvike 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.



Shape the future
with confidence

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 regnskapsestimaterne 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, 20. mars 2026
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."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-20 15:16:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6C9O-H5MZ1-9YDR8-M7XOM-MIPY4-HXTM7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 signatørens 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 HOLT BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	895,320.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	200,328.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-21,816.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	163,584.00
3650	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-17,808.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-51,108.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	574,872.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	469,416.00
3660	Kapitalkostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-62,580.00
8050	RENTEINNETKTER		345.00
Sum inntekter			2,150,553.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2230	PANTELÅN/HUSBANK	Lån 11502449 20 - Avdrag	522,084.00
2230	PANTELÅN/HUSBANK	Lån 11502449 30 - Avdrag	425,453.00
5300	STYREHONORAR		24,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	3,384.00
6005	AVSKRIVNING MASKINER	Avskrivning: El-bil lader	12,765.00
6200	ELEKTRISK ENERGI		15,191.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG	19 boenheter a kr 10.000	190,000.00
6700	REVISJON		8,008.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR		65,351.00
6760	BRØYTING, STRØING		35,000.00
7440	KONTINGENT NBBL		1,103.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET		6,650.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI		110,450.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		1,950.00
7751	EIENDOMSSKATT		64,219.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		318,840.00
7770	BANKGEBYR		4,745.00
7790	ANDRE KOSTNADER		2,500.00
8151	RENTER HUSBANKLÅN	Lån 11502449 30 - Gebyr	40.00
8151	RENTER HUSBANKLÅN	Lån 11502449 20 - Rente	169,323.00
8151	RENTER HUSBANKLÅN	Lån 11502449 20 - Gebyr	40.00
8151	RENTER HUSBANKLÅN	Lån 11502449 30 - Rente	137,968.00
Sum	kostnader		2,119,064.00

Resultat

Sum	31,489.00
------------	------------------

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	979,026.00
Tilbakeføring avskrivninger	12,765.00
Avdrag langsiktig gjeld	-947,537.00
Endring disponible midler	44,254.00

Budsjetterte inntekter

2,150,553.00

Budsjetterte kostnader

2,119,064.00

Budsjettert resultat

31,489.00

Godkjenning

For at budsjettet skal bli godkjent må styreleder og et styremedlem ha godkjent utarbeidet budsjett.

Marita Charlotte Knudsen - *Styreleder* ✓ **Godkjent**
24.11.2025, 17:48

Renato Grassi - *Styremedlem* ✓ **Godkjent**
15.11.2025, 10:32

RAPPORT FRA STYRET 2025 FOR BORETTSLAGET 47 HOLT

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

Styret har i perioden fra siste generalforsamling den 06.05.2025/ekstraord. gen. fors. 10.11.2025 bestått av følgende:

Leder:	Marita Knudsen
Nestleder:	Terje Jacobsen (Fra 10.11.2025 Knut Albertsen)
Styremedlem:	Renato Grassi
Varamedlem:	Knut Albertsen (Fra 10.11.2025 Aase Marit Jacobsen) og Linn Agnethe Nesstrand
Valgkomitè:	Frøydis T. Larsen og Kari Moe
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisjon:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 3 styremøter og protokollført 12 saker. I tillegg har det vært en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble protokollført 5 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

Det har vært vannlekkasje i to leiligheter. Den ene pga vanninntrengning utenfra den andre pga kondens over bad. Disse er nå utbedret.

Det er montert vannstoppere i alle leilighetene som har varmtvannsbereder i rom uten sluk. I tillegg har alle montert vannstoppere i kjøkkenbenkene. Noen hadde montert dette fra før og skal ha refundert tilsvarende beløp som borettslaget har blitt belastet.

Vi har tegnet avtale for Norgespris på strøm i garasjeanlegg/søppelhus. I den forbindelse har styret vedtatt fastpris på el-bil lading i garasjene på kr 1 krone pr kilowatt så lenge avtalen om Norgespris består. I første omgang frem til 31.12.2026.

Fra ekstraordinær generalforsamling sak 5 ble det tatt opp at vi trenger en person som er ansvarlig for brannforebyggende arbeid. Ingen har blitt valgt. Det ble også tatt opp at det er krav til avstand til brennbart materiale for søppel og at det ikke kan være under tak. Her har styret/generalforsamlingen ikke kommet med noen løsning.

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en økning på kr 226 292. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 827 868 som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Driftsbudsjettet for 2026 er vedtatt uten økning i felleskostnader.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styret bestemt.

Leder får kr 14 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr 5 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

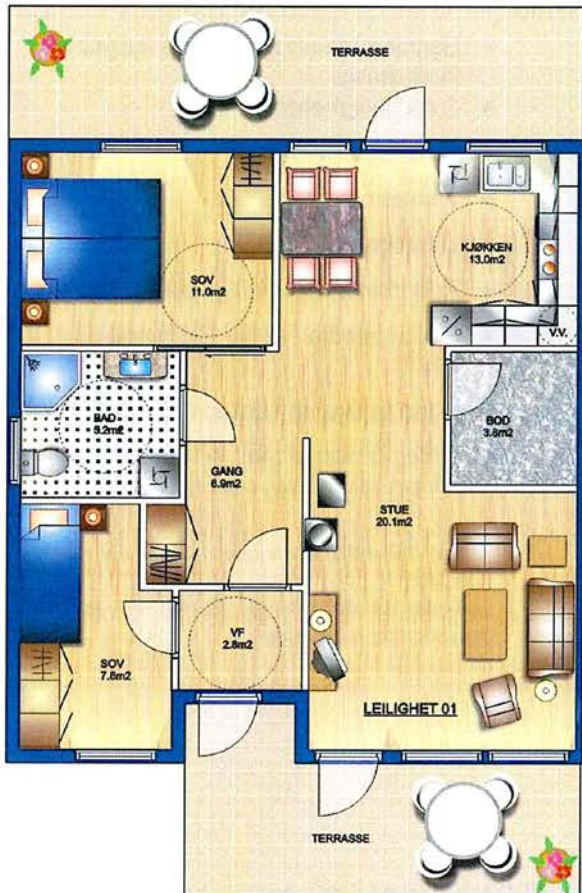
Styremedlem får kr 5 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Antall boliger omsatt i 2025: 3

Kragerø 12 / 3 - 2026

Harita Kure Knut Albertsen

Renato Gjerm



REKKEHUS TYPE C

Plan 1. etasje 1:100

- Rekkehus i 1 ½ etasje med i alt 4 leiligheter
- 2 stk. leiligheter som vist
- 2 stk. speilvendt
- 2 soverom i 1. etasje
- Livsløpsstandard
- 1. etasje leveres ferdig innredet
- Stor uinnredet loftsetasje – gir gode utvidelsesmuligheter
- Egen garasje i rekke, med bod på 5 m²
- Eget uteareal på begge sider av leiligheten
- Biloppstillingsplass ved egen inngang

Terrasser på syd- og nordsiden av leiligheter er ikke med i leveranse. Rampe ved inngang er med.

Kun leilighet C1 og C4 får vindu på bad som vist.

BTA (bruttoareal)	80,5 m² (kun areal i 1. etasje er medregnet, bod på 5 m ² i garasje kommer i tillegg)
BRA (bruksareal)	73,7 m² (kun 1. etasje)
Kontant kjøpesum (innskudd)	490 000 kr.
Beregnet felleskostnad (husleie) ¹⁾	4 950 kr. / mnd.
Netto felleskostnad etter skattefradrag ²⁾	3 917 kr. / mnd.
Andel fellesgjeld	1 150 000 kr.

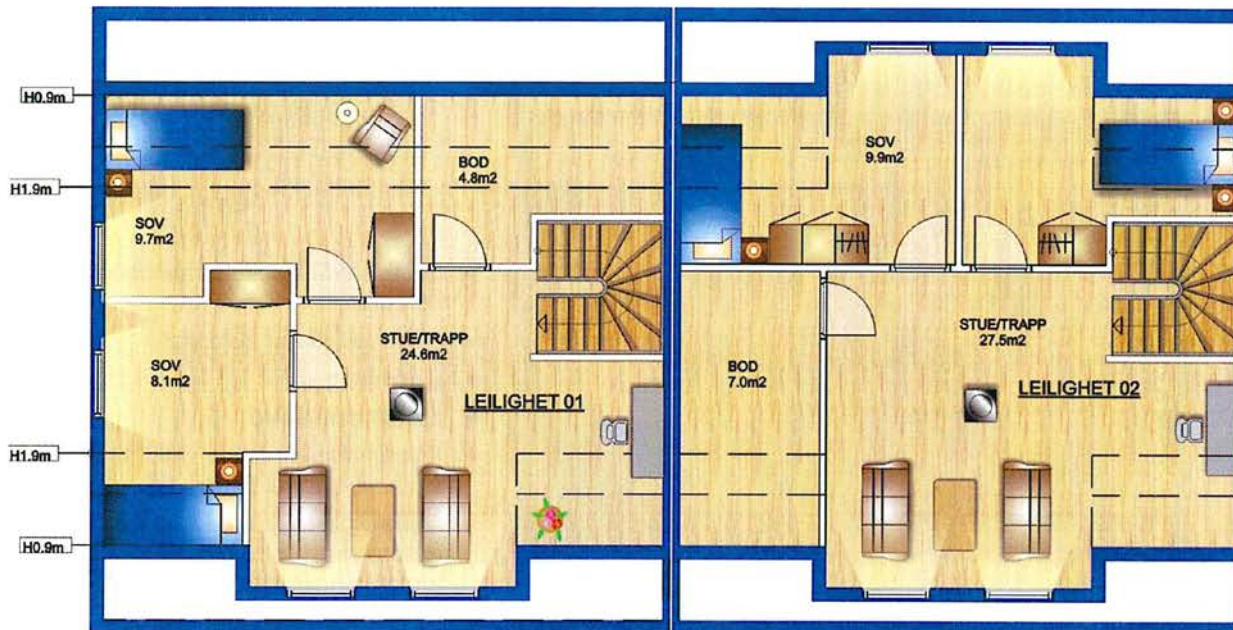
1) 3,8% rente på fellesgjelden er lagt til grunn ved beregning av felleskostnadene. Det er renten når prosjektet ferdigstilles som vil være avgjørende for endelig fastsettelse av felleskostnadene (husleien).

2) Netto felleskostnad er beregnet etter skattefradrag for renter på fellesgjeld.



REKKEHUS TYPE C

1:100 Forslag til planløsning for loftsetasje



Endeleilighet

Areal etasje: 59 m²
Bruksareal (BRA): 48 m²

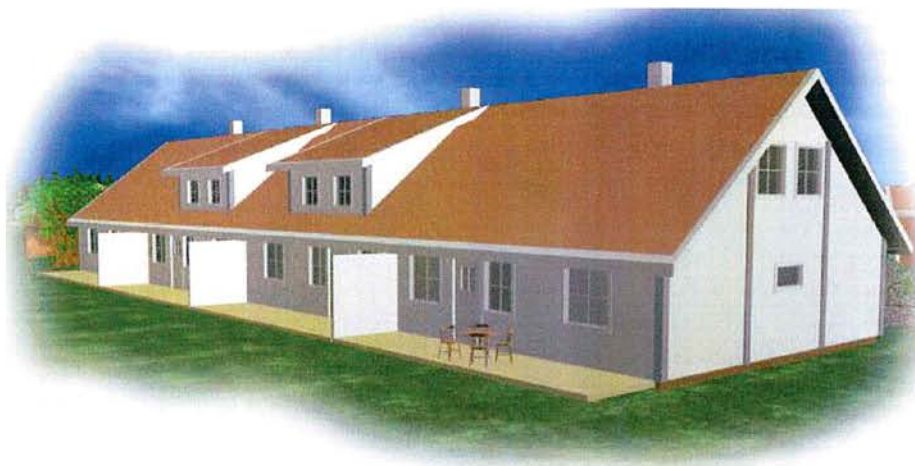
Midleilighet

Areal etasje: 61 m²
Bruksareal (BRA): 54 m²

Tegning over viser forslag til planløsning for loftsetasjen. Annen planløsning kan velges.

- Loftsetasjen leveres uinnredet, men forberedt for å kunne innredes
- Loftsetasjen leveres med A-takstoler, takoppløft mot syd (for loftstuer) på alle leiligheter, takoppløft mot nord (for soverom) på midtleiligheter og vinduer i gavlvegg på endeleiligheter
- Loftet leveres ikke isolert, etasjeskillet over 1. etasje leveres fullisolert
- Ved innredning av loftsetasje må innvendig bod i 1. etasje tas til trappeoppgang

Hele eller deler av arbeidet med innredning av loftsetasjen kan utføres mot pristillegg.



VEDTEKTER

for **Holt** borettslag org. nr 890 872 212

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.01.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Holt 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 **5.000,-**

- (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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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



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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

Hver enkelt borettsøver 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 borettsøverne 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.

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

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

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

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

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

2. REGLER OM RO I LEILIGETEN.

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

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

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

3. SØPPEL OG RENHOLD.

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

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

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

4. TØRKEPLASS

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

5. SANITÆRANLEGG.

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

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

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørge og betales av borettsøveren. For kloakkledning som er felles for flere borettsøvere, 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.

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

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

KRAGERØ KOMMUNE-

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR EIENDOMMEN HOLT, GNR. 63 BNR. 2 M. FL. SANNIDAL- KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for godkjenning av planen 07.02.2008.
Mindre endring vedtatt 20.06.2012

Mindre endring vedtatt 10.02.2021 (endringer er vist med rød skrift)

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Hensikten med reguleringsendringen er å legge om adkomstvei til deler av boligområdene og justere Størrelse og plassering på enkelte boligtomter. Planområdet er noe justert i forhold til tidligere godkjent plan bl.a. for å få med en utvidelse av område for barnehage samt avkjøring fra Riksvei 363 til Nordre Tangenvei.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

1	Byggeområder-	Boligbebyggelse eneboliger boliger i kjede boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse eksisterende boliger Offentlig formål barnehage Service/Næring Industri
3	Trafikkområder-	Kjørevei Annen veigrunn Gang- og sykkelvei Bussholdeplass
5	Fareområde -	Trafo
6	Spesialområder -	Friluftsområde
7	Fellesområder-	Felles avkjørsel Felles parkering Felles lekeplasser

Andre bestemmelser -

8. **Gjerder; - utforming og plassering.**
9. **Fellesbestemmelse**

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Eiendommene skal benyttes til helårs beboelse.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Ny bolig med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle. Dette kravet kan fravikes dersom det fremlegges dokumentasjon på at det ikke er fare for radonstråling i området.

Det skal opparbeides minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet.

Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer.

1.1.1 Eneboliger-

Omfatter områder som er satt av til eneboliger. Maksimalt BYA på 25% av netto tomt, -% BYA = 25%.

1.1.2 Boliger i kjede -

Omfatter område BO 3 som er satt av til boliger i kjede, maksimalt 14 enheter. Maksimalt BYA på 30%, -% BYA = 30%.

1.1.3 Tomannsboliger-

Omfatter område BO4 som er satt av til tomannsboliger, maksimalt 16 enheter. Maksimalt BYA på 25%, - % BYA = 25%.

1.1.4 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse

Omfatter område BO 9 som er satt av til konsentrerte boliger, maksimalt 24 enheter. Maksimalt BYA på 30%, -% BYA = 30%.

Vedtatt 20.06.2012

1.1.5 Tomannsboliger i kjede -

Tomter i felt BO5 kan bebygges som tomannsboliger i kjede. Maksimalt 2 enheter pr. tomt. Maks BYA=30%

1.2 Offentlig formål.

1.2.1 Barnehage -

I området kan det oppføres bygninger og innretninger i tilknytning til områdets funksjon som barnehage- med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal.

Nye bygninger skal oppføres med maksimalt BYA på 20%, -% BYA = 20%. Minimum uteoppholdsareal på 40%, - MUA= 40 %.

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende bygning, adkomst og parkering, lekearealer, turstier og lignende.

1.3 Service/Næring

I området kan det oppføres bygninger for forretnings- og servicevirksomhet, med tilhørende anlegg. Det kan legges til rette for lett industri, verksteder og liknende dersom dette etter det faste utvalg for plansakers skjønn, ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 4 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 6 m. Bygningsrådet kan tillate høyder inntil 2 etasjer dersom dette ikke er til sjenanse for området.

Nybygg skal tilpasses lokal byggeskikk og ha en god arkitektonisk utforming.

Det skal settes av parkeringsareal tilsvarende 1 plass pr. 50 m² forretningsareal.

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides en samlet plan for tomten

som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende bygninger, adkomst, parkering og omlegging av gang- og sykkelsti.

Samlet plan for tomten skal også godkjennes av veivesenet før utbygging kan starte. For service/næringsområde 3 som omfatter den gamle gårdsbebyggelsen, skal jordlovens bestemmelser om omdisponeringer og deling fortsatt gjelde. Arealbruken for dette området skal være begrenset til etablering av småindustri og verksteder, eller en form for næring knyttet til stedets tidligere og til dels nåværende utnyttelse innen tradisjonelt jordbruk.

1.4 Industri-

I området kan det oppføres bygninger for virksomheter som ikke medfører omsetning fra stedet, med tilhørende anlegg. Det kan legges til rette for småindustri, verksteder og liknende dersom dette etter det faste utvalg for plansakers skjønn, ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 4 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 6 m. Bygningsrådet kan tillate høyder inntil 2 etasjer dersom dette ikke til sjenanse for området.

Nybygg skal tilpasses lokal byggeskikk og ha en god arkitektonisk utforming. Det skal settes av parkeringsareal tilsvarende 1 plass pr. 50 m² forretningsareal. Som vedlegg til søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende bygning, adkomst og parkering. Samlet plan for tomten skal også godkjennes av veivesenet før utbygging kan starte.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei.

Omfatter eksisterende og nye veier inn i byggeområdet som skal opparbeides som vist i planen.

For å få god terrengtilpassing, kan veiene tilpasses ved utstikking i marka. Utsprengte skjæringer skal unngås der det er mulig og skråninger og veiskulder skal dekket med jord og beplantes med stedegen vegetasjon.

Området omfatter også riksvei 363.

Det må utarbeides byggeplan for utbedring av eksisterende avkjørsel fra riksvei 363 til Nordre Tangenvei. Byggeplanen skal godkjennes av vegvesenet. Vegkrysset må utbedres før nye boliger kan tas i bruk.

Vegvesenets godkjenning av nye avkjøringer og utbedring av eksisterende skal foreligge før utbygging starter. Dette gjelder også avkjøring til næringsområder. Utbygging av nye boligområder Bo 5- Bo 9 kan ikke påbegynnes før vei F er etablert og utbedring av kryss mellom Nordre Tangenvei og riksveien er gjennomført.

Etter at vei F er etablert, skal Nordre Tangenvei stenges ved innkjøring til parkeringsplass for barnehagen.

Veiene kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

3.2 Gang- og sykkelsti

Det skal anlegges gang- og sykkelsti der det er vist på plankartet samtidig med etablering av adkomstvei.

3.3 Annen veggrunn

Omfatter tilstøtende veggrunn som kan benyttes til grøfter, snøopplag med mer.

3.4 Bussholdeplass

Omfatter bussholdeplasser langs riksvei 363.

3.5 Byggegrenser.

Byggegrense langs samleveiene er 12,5 m fra senterlinje vei, hvor dette ikke kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse. Felles avkjørsler har en byggegrense på 8 meter. Garasjer kan stå nærmere dersom de ikke hindrer for sikt og snøopplag. Fra riksvei 363 er det krav om byggegrense på 20 og 50 m, hvor dette ikke kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Trafo.

Omfatter områder for oppføring av trafo for el-tilførsel til og i planområdet, med nødvendig bygninger eller konstruksjoner i tilknytning til dette. Anleggene skal tilpasses terrenget på en skånsom måte. Eltilførsel inn i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Innenfor området kan det anlegges pumpestasjon med evt. nødvendig overbygg. Det kan også bygges nødvendig trafo innenfor området. Slike anlegg skal utformes diskret og med godterrengtilpasning.

6.2 Frisiktsoner.

Avkjørsler fra riksvei 363 skal utformes med frisiktsoner på 10x76 m til begge sider, og uten sikthindringer på over 0,5 m over tilstøtende veiens veibanenivå. Dette gjelder også avkjørsel til Nordre Tangenvei mot øst. Se også § 3.1.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel.

Området skal opparbeides til felles avkjørsel for beboere som naturlig er knyttet til adkomstveien.

7.2 Felles parkering.

Området skal opparbeides til felles parkeringsplasser for brukere av lekearealet.

7.3 Felles lekeplasser.

Omfatter nærlekeplasser i tilknytning til boligene som vist i planen, samt et større område sentralt i boligområdet. Området skal sees i sammenheng med akebakke og eksisterende turstier og løyper. Nye turstier, lekeplasser, balløkke og grøntområder skal anlegges samtidig med utbygging av feltet. I området kan mindre bygg, anlegg (lekeplasser, leskur og lignende) som er nødvendig for områdets bruk, oppføres etter godkjenning av det faste utvalg for plansaker. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

ANDRE BESTEMMELSER-

§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 20.6.2012

Nabolagsprofil

Skauenveien 33C - Nabolaget Kil - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holtsvingen Linje 459, 607, 609, 701	6 min 0.5 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	17 min 18.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Kristiansand Kjevik	1 t 30 min

Skoler

Sannidal skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	14 min 10.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	12 min 9.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	29 min 34.3 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Kragerø	12 min
--------------	--------

«Landlig og rolig område med gode naboer som er flinke til å hjelpe hverandre»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

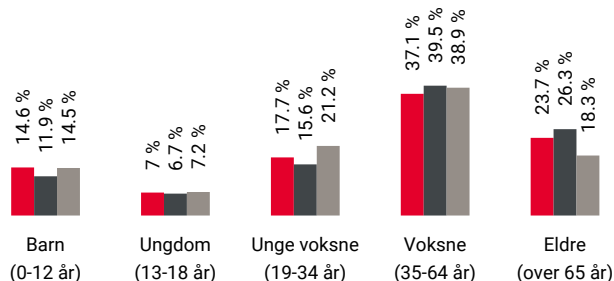
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kil	1 372	656
Kragerø kommune	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Årø barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 5.4 km
Hellekirken barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 6.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Haugtun PostNord	12 min 1.1 km



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 93/100



Gateparkering

Lett 87/100



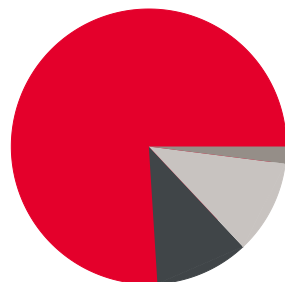
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

Sannidal Barnehage	9 min
Ballspill	0.8 km
Sannidal skole	11 min
Ballspill	1 km
MOT Kragerø	10 min
Family Fitness Kragerø	15 min

Boligmasse

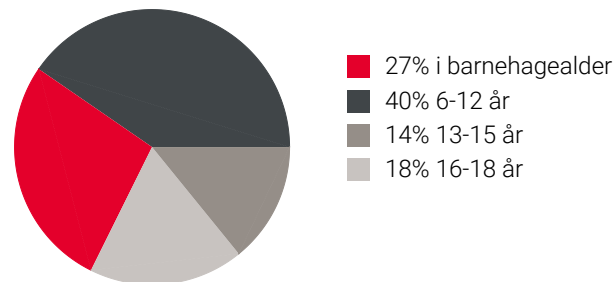


- 76% enebolig
- 11% rekkehus
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	12 min
Boots apotek Sannidal	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

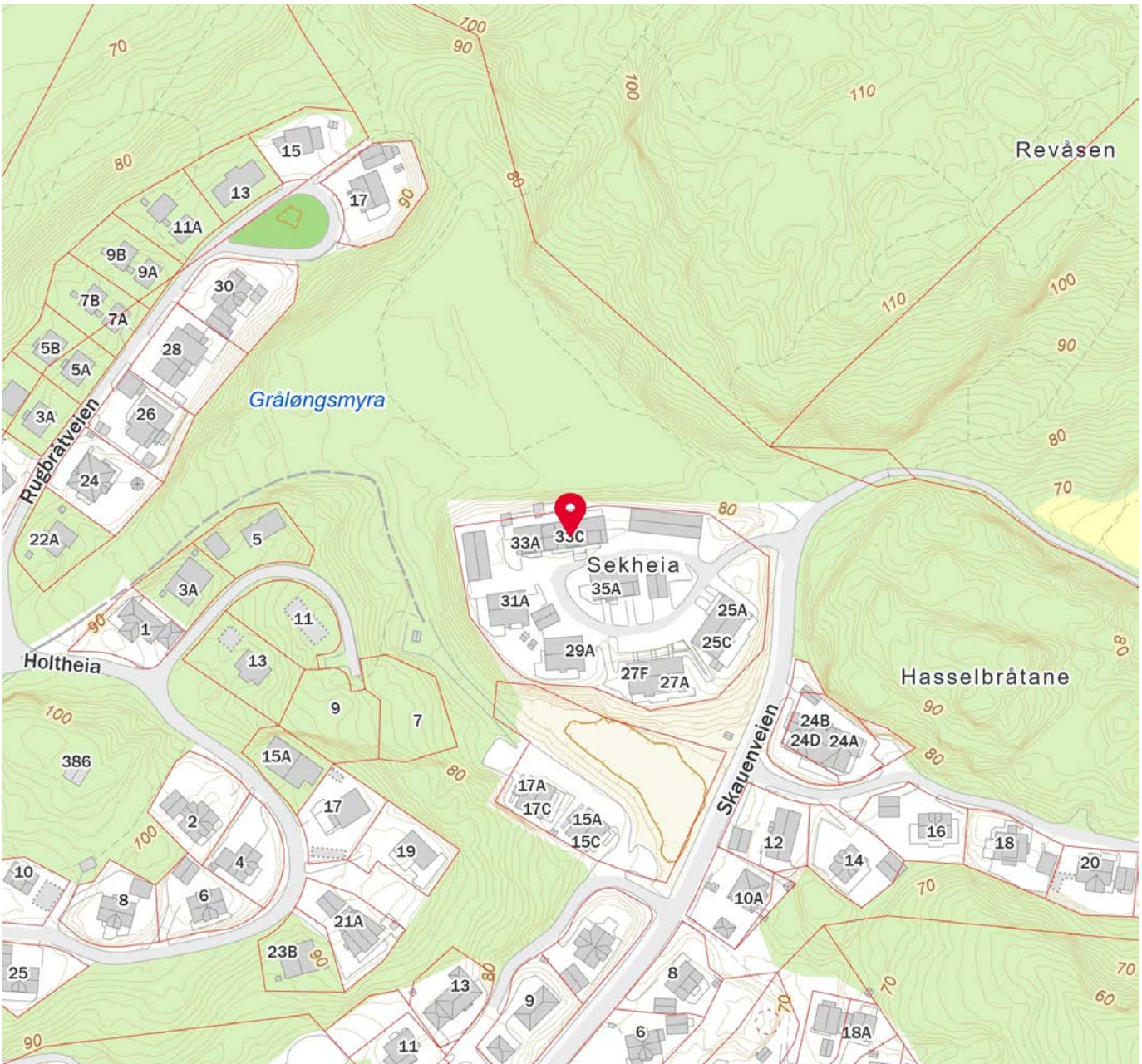
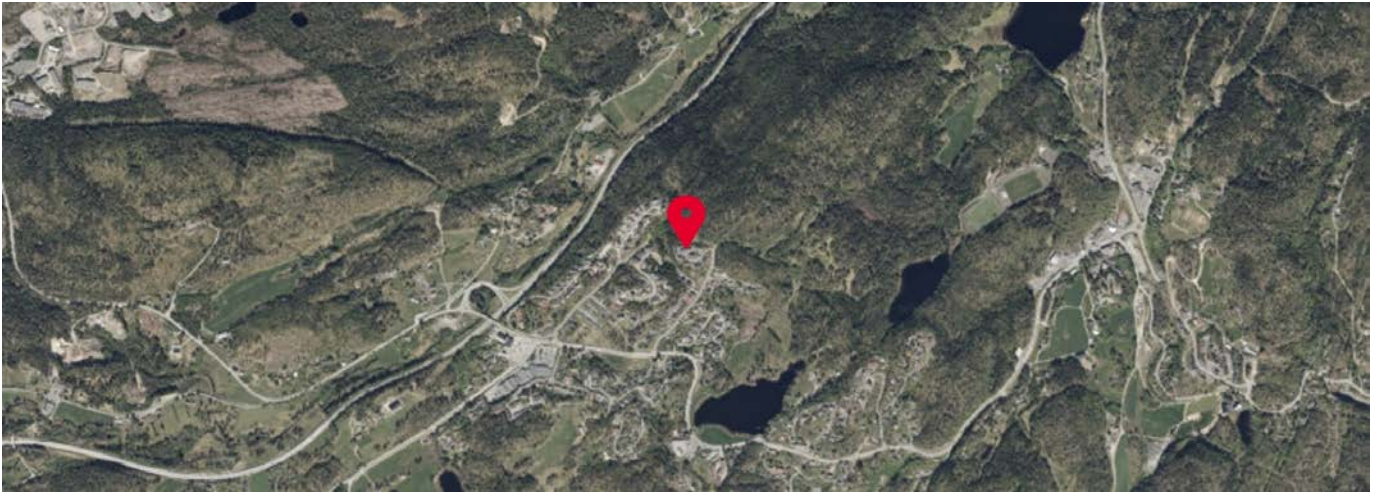


0% 45%

- Kil
- Kragerø kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 brukt bolig. 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: Skauenveien 33C
3766 SANNIDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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