

aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

**Eileen Johnsen**

**Mobil** 940 84 027  
**E-post** eileen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kragerø**  
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 69 647,-  
**Omkostn.:** Kr 8 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 467 787,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 348,-  
**Selger:** Anders Stephan Langeland

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 86/86 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 12, bnr. 800  
**Andelsnr.:** 24  
**Oppdragsnr.:** 1302240223

## Attraktivt beliggende 4-roms leilighet på Kalstad!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere  
Frydensborgveien 12C!

Leiligheten ligger i 4 etasje i et attraktivt og barnevennlig område på  
Kalstad, og består av entré, bad, stue/spisestue, kjøkken og soverom. I  
tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen.

Fra leiligheten er det 15-20 minutters gange til Kragerø sentrum med  
et godt utvalg av sjarmerende butikker, dagligvarebutikker, slakter etc.

Det er også gode bussforbindelser rett på utsiden av leiligheten med  
hyppige avganger til Kragerø sentrum, Helle og Sannidal. Fra Sannidal  
går det buss videre mot både Kristiansand og Oslo.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Energiattest .....	62
Plantegning .....	63
Midlertidig brukstillatelse .....	64
Formuesverdi .....	68
Vedtekter .....	69
Ordensregler .....	75
Årsregnskap .....	78
Budsjett .....	91
Protokoll fra ordinær generalforsamling .....	93
Rapport fra styret .....	97
Revisors beretning .....	100
Festekontrakt .....	102
Nabolagsprofil .....	104
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad, wc-rom og 3 soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt for borettslaget. Tomten består av asfalterte gangveier, og gressplen med lekeplass, sittegruppe etc. Kragerø Kommune er grunneier, og festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Festeavtalen er uoppsigelig, og festeavgiften kan reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Neste regulering blir i år 2030. Festekontrakten ligger vedlagt i prospekt.

### Beliggenhet

Frydensborgveien 12C ligger i det familievennlige boligområdet Kalstad i Kragerø, som byr på en ideell beliggenhet med nærhet til viktige fasiliteter.

Eiendommen er praktisk plassert i kort avstand til Kragerø videregående skole og nye Kalstad barnehage, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. For de som er aktive, ligger Kragerø stadion og Kragerø idrettshall like ved. Flere dagligvarekjeder finnes i nærheten, noe som gir enkel tilgang til hverdagslige behov. Beliggenheten kombinerer trygghet, nærhet til natur og enkel tilgang til byens nødvendigheter.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokkleiligheter, eneboliger, tomannsboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Kalstad barnehage, Kragerø videregående skole og idrettsfasiliteter som Kragerø stadion og Idrettshall er 5 minutters gangavstand fra eiendommen. Du har også gatekjøkken og bensinstasjon i umiddelbar nærhet. Butikker som Kiwi, Rema 1000 og spar ligger en biltur på 5 minutter unna.

### Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighet i blokk, oppført i 1973. Fundamenter og gulv på grunn i betong på ukjent grunn. Det er vinduer med isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er balkongdør med isolerglass. Det er balkong av betong.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Noe røyk kan sive ut fra vedovn på grunn av tett og undertrykk i leiligheten. Innføring og ovn er godkjent av Jernia. Pipe, ovn og ventilasjon system er godkjent av brannvesenet. Pipe, ovn og ventilasjon system er godkjent av Kalstad II borettslag (styret).

### Innhold

- Entré, stue, kjøkken, bad, wc-rom og 3 soverom. Det er i tillegg bod i kjeller.

### Standard

Leiligheten har alt på en flate og består av entré, stue, kjøkken, bad, wc-rom og 3 soverom. Det er nyere gulv og overflater (delvis nymalte overflater) på alle soverom, stue og entré. Kjøkken, bad og wc-rom har renoverings behov.

Lys stue med god plass til både sitte- og spisegruppe. Herfra er det utgang til sør-vest vendt egen balkong. På balkongen er det ettermiddags- og kveldssol sommerstid. Det er nyere varmepumpe i stue.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stål. På kjøkken er det ekstra utslagsvask.

Badet har våtromspanel på vegger og betong på gulv, og inneholder badekar og håndvask. Separat wc-rom.

Leiligheten inneholder 3 soverom, hvorav alle er oppgradert med nyere/malte overflater på gulv og vegg. Det er plassbygde skap med god lagringsplass på alle soverom.

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

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

- Bad, generelt: Badet har overskredet forventet levetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

- Eldre overflater: På noen av de eldre overflatene er det slitasje utover normal bruksskitasje.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa er kledd inn på en side i gangen. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Forkortet fra egenerklæring: Noe røyk kan komme ut fra vedovn. Innføring og ovn er godkjent av Jernia. Pipe, ovn og ventilasjon system er godkjent av brannvesen.

- Kjøkken, overflater og innredning: et er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredning med alders- og bruksslitasje. Det mangler fronter på overskapene.

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

- Innvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger.

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

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Sør Takst AS ved Thomas Kildahl, datert: 05.11.2024.

Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Stue, wc, og soverommene er modernisert med maling, mdf plater og moderne belysning.

#### **Modernisert/Påkostet år**

Modernisert ila de 3 siste årene.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Parkering på anvist plass. Borettslaget disponerer i tillegg flere garasjer, og disse tildeles etter venteliste internt i borettslaget.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP588071

#### **Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er foretatt radonmåling i 2022, med minimal verdi ifølge nåværende eier.

#### **Diverse**

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk, vedfyring og varmepumpe. Nåværende eier opplyser om at det kan sive røyk ut fra vedovnen, og han har dermed nesten ikke brukt denne.

#### **Info strømforbruk**

Nåværende eier hadde et strømforbruk på ca. 7301 kWh i 2023.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 390 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader pr. mnd.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 503 726

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 914 159

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesgjeld, grunnpakke Altibox, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBLs forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne innboforsikring

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4348

#### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Kr 4 348,- pr mnd som dekker renter og avdrag på felleslån, kommunale skatter og avgifter, forsikring av bygning, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, forretningsførsel KBBL, Altibox og internett og andre driftsutgifter.

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD:**

Lånet innfris : 2041

Rentesats : 6 % pr 04.11.2024

Långiver : Sparebanken Sør

Renter og avdrag pr.mnd utgjør henholdsvis ca. kr 388,- og kr 91,-.

Resterende er driftsutgifter på kr 3 869,-

Til sammen er det kr. 4 348,- i månedlig felleskostnad.

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan



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

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 69 647

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
01.10.2024

**Avdrag Fellesgjeld**  
Kr 91

**Rentekost. fellesgjeld**  
Kr 388

**Andel fellesformue**  
Kr 7 575

**Andel fellesformue dato**  
31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**  
Kalstad 2 Borettslag

**Organisasjonsnummer**  
950715596

**Andelsnummer**  
24

### Om borettslaget

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.

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av en blokk i 3 etasjer med 5 oppganger, og en blokk i 4 etasjer med 4 oppganger. 2-roms leiligheter (1 soverom), 4-roms leiligheter (3 soverom) og 5-roms leiligheter (4-soverom).

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.

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Sikringsordningen AS.

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### Vedtekter/husordensregler

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

Relevante bestemmelser fra vedtektene:

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn
- Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 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, sikringssskap 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.

- ) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap m.m.
- Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.
- Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine.
- 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. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge

vedkommende å selge andelen.

Relevante bestemmelser fra ordensregler:

- Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke sjenerende på naboer. Hamring, boring og annet arbeid skal utføres mellom kl. 0700 – 2000 på hverdager og avsluttes senest kl. 1600 lørdager.

Søn- og helligdager skal det være ro. Det skal være ro etter kl 2300 . Dette gjelder også for høy musikk/ feststøy. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

- Beboerne har ansvar vedrørende varme, ventilasjon osv. Se ordensregler vedlagt salgsoppgaven.

- Risting av tøy, teppebanking og lignende ikke forekommer fra veranda eller vinduer. Klesvask skal ikke henges ut på søn- og helligdager, heller ikke på verandaen.

- Markiser er rullet inn ved nedbør og vind og ved fravær. Andelseiere er erstatningspliktig dersom markisene ødelegges.

- Beboerne skal opptre ansvarlig for å forhindre brann, og sørge for at røykvarslere og brannslukkere er i orden.

- Det er båndtvang på borettslagets område, ekskrementer må fjernes.

- Arealet innenfor bommen skal være bilfritt. Kun kjøring i forbindelse med levering og henting av varer er tillatt mellom kl 0600 og 2300. Parkering innenfor bommen er ikke tillatt. Bommen skal alltid være lukket. Parkering skal skje på anvist parkeringsplass.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på verandaen. Grill på anviste plasser ute.

- Parabolantenne er ikke tillatt.

#### **Dyrehold**

Innekatt er tillatt. Hund og andre smådyr må søkes

om og godkjennes av styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Kragerø Bolig og Byggelag;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 12, bruksnummer 800 i Kragerø kommune. Andelsnr. 24 i Kalstad 2 Borettslag med orgnr. 950715596

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/12/800:

15.09.1971 - Dokumentnr: 1745 - Festekontrakt -

Se mer info under "tomt".

03.03.2010 - Dokumentnr: 161068 - Best. om veg

Denne bestemmelsen gir borettslaget (Kalstad I) rett til å benytte veien over Kalstad II borettslag sin eiendom gnr. 2, bnr. 800 for adkomst fra kommunal vei til egen parkeringsplass på gnr. 12, bnr. 788.

13.09.1971 - Dokumentnr: 1715 - Registrering av grunn

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger brukstillatelse, datert: 06.03.1973

Følgende mangler er anmerket i midlertidig brukstillatelse:

-Pussing av lecamur

-Diverse montering i tilfluktsrom

-Resterende arbeid i forbindelse med søppelsjakt og maling av skjermvegger i forbindelse med altan.

-Div.elektrisk montering

Det er uvisst om anmerkningene er utbedret.

Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger byggetegninger, datert: 13.12.1971

Disse stemmer med dagens løsning av leiligheten.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.03.1973.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann- og avløp, med private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område men er vist til boligformål i kommunens arealplan.

Eiendommen omfattes av "Kommuneplan 2018 - 2023" for Kragerø kommune. Planområdet nord-vest for eiendommen er vist som: offentlig eller privat tjenesteyting. Her er bl. a. Kragerø videregående skole og voksenopplæring.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter



oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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**

Rask overtakelse. Leiligheten overleveres som fremvist, det vil ikke bli foretatt ytterligere vask.

#### **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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
1 390 000 (Prisantydning)

69 647 (Andel av fellesgjeld)

1 459 647 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 140 (Omkostninger totalt)  
15 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
18 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 467 787 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 474 987 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 477 787 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 8 140

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsvederlag kr. 3 650,- og markeds pakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 4540,-.

Utleggene omfatter tinglysningsgebyr sikringspant, innhenting info forretningsfører og utskrift av heftelser/servitutter (kr. 240 pr. stk). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Eileen Johnsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no](mailto:wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no)  
Tlf: 940 84 027

**Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)  
Tlf: 413 20 888

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

**Salgsoppgavedato**

06.11.2024



# Frydensborgveien 12C!

Leilighet med alt på en flate og består av entré, stue, kjøkken, bad, wc-rom og 3 soverom. Det er nyere gulv og overflater (delvis nymalte overflater) på alle soverom, stue og entré. Kjøkkenet og badet med renoverings behov.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i kjeller.







**Idrettsarena**



Frydensborgveien 12C er beliggende i det familievennlige boligområdet Kalstad i Kragerø,



# Velkommen inn!

Du kommer først inn i en romslig entré. Herfra er det videre inngang til soverom, bad, kjøkken, wc-rom og stue.



# Stue

Lys og romslig stue med god plass til både sitte- og spisegruppe. Herfra er det utgang til sør-vest vendt balkong. På balkongen er det ettermiddags- og kveldssol sommerstid.

Det er montert varmepumpe i stue.







Digital styling



# Kjøkken

Eldre kjøkken med renoveringsbehov. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og kaminert benkeplate, samt i stål. God plass til spisegruppe.





# Bad

Eldre bad med renoveringsbehov bestående av badekar og håndvask.





# WC-rom

Det er separat wc-rom. Bad og WC-rom har adkomst fra gang.



# Soverom

Leiligheten inneholder 3 soverom. Alle soverom er oppgradert med nyere gulv og malte overflater.







Digital styling

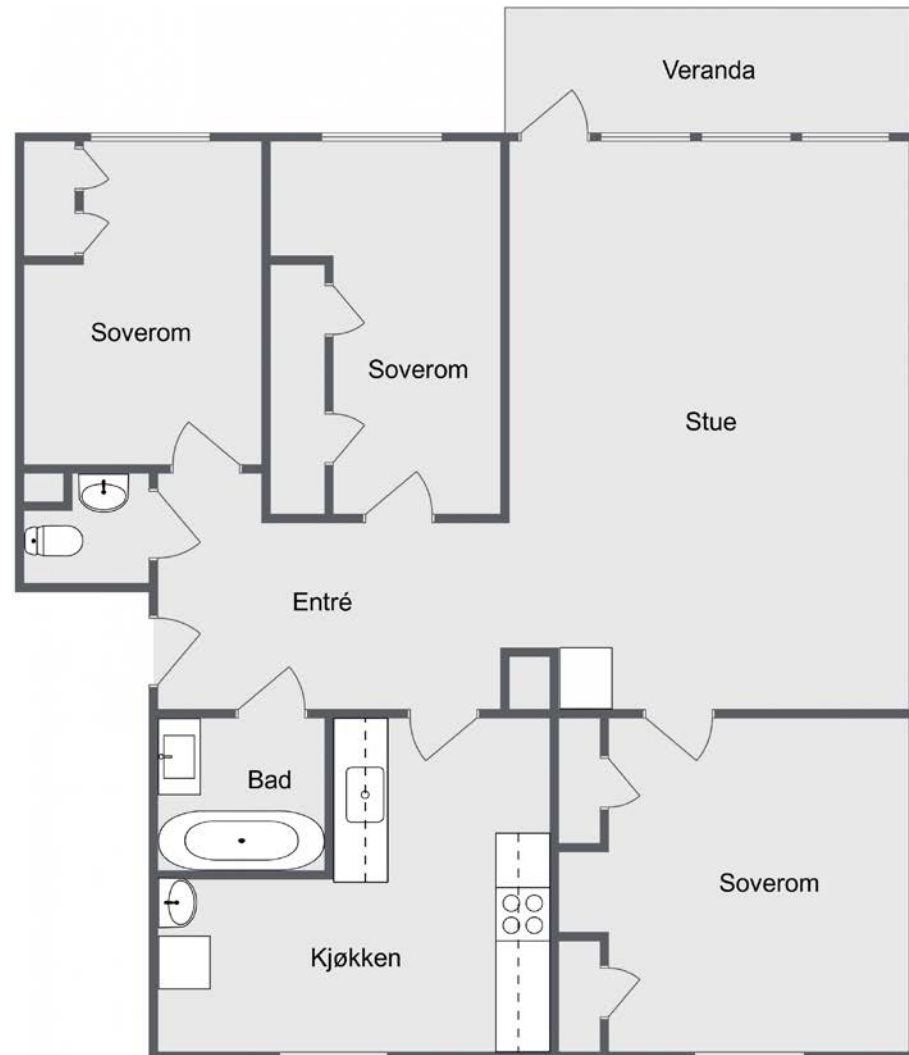


# Plantegning

4. etasje

Frydensborgveien 12c

4. Etasje



aktiv.

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

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



# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Frydensborgveien 12 C, 3772 KRAGERØ
- KRAGERØ kommune
- # gnr. 12, bnr. 800
- # Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 15711-1813

Referansenummer: RO1198

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørtakst AS



Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl

Uavhengig Takstingeniør

post@sortakst.no

410 46 178



Frydensborgveien 12 C, 3772 KRAGERØ  
Gnr 12 - Bnr 800  
4014 KRAGERØ

Sørtakst AS  
Gamle Kranveien 10  
4950 RISØR



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15711-1813

Befaringsdato: 04.11.2024

Side: 3 av 21

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i blokk, opført i 1973. Innvendig er deler av leiligheten oppusset/oppgradert. Badet har overskredet forventet levetid.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er balkongdør med isolerglass. Det er balkong av betong.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Det er flere nyere / oppussede overflater. Eldre innvendige overflater har stor slitasje. Det er etasjeskiller av betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er pipe av teglstein. Innvendige dører er trefyllingsdører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Det er separat wc med servant.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringsskapet var låst og det fantes ingen nøkkel.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

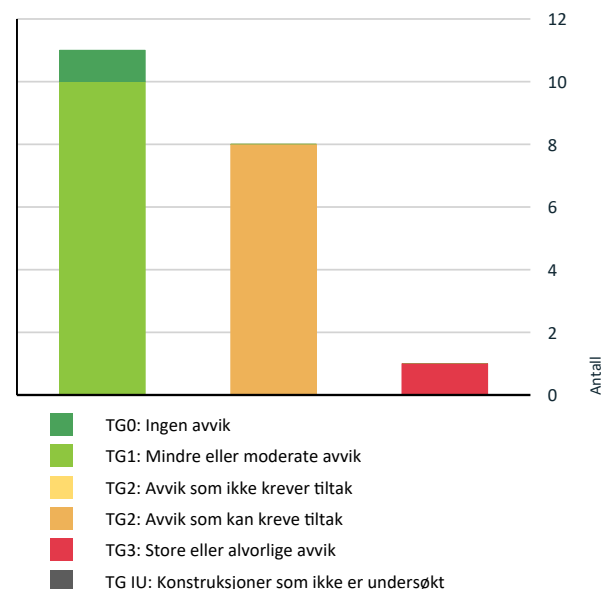
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



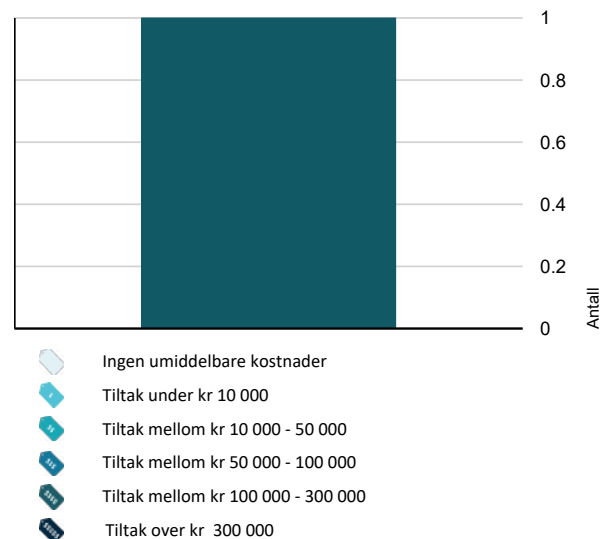
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten. Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Eldre overflater [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

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

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

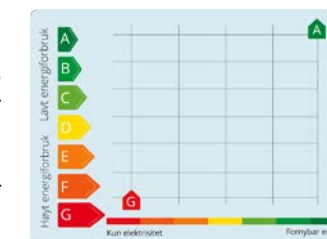
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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





# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeår er opplyst fra  
forretningsfører.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

### 1 TG 1 Dører

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Det er balkongdør med isolerglass.



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

Det er balkong av betong.



5,6 kvm.

## INNVEDIG

### 1 TG 1 Overflater

Det er flere nyere / oppussede overflater.

# Tilstandsrapport



### 2 TG 2 Eldre overflater

Eldre innvendige overflater har stor slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

På noen av de eldre overflatene er det slitasje utover normal bruksskitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.



### 2 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong.

**Vurdering av avvik:**

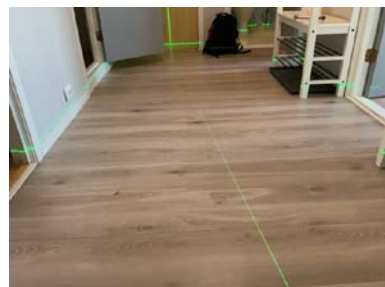
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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 Radon

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa er kledd inn på en side i gangen. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA))

Fra egenerklæringen: Noe røyk kan komme inn på grunn av tett og undertrykk i leiligheten. Innføring og ovn godkjent av Jernia. Pipe, ovn og ventilasjon system er godkjent av brannvesenet. Pipe, ovn og ventilasjon system er godkjent av Kalstad II borettslags styret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss, sprekker og puss ved røykrøret, må utbedres.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

## VÅTROM

## Tilstandsrapport

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

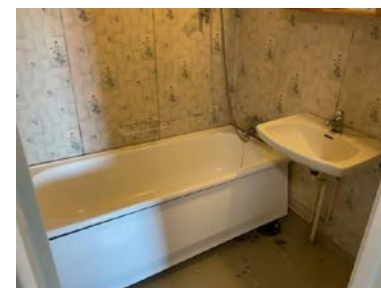
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

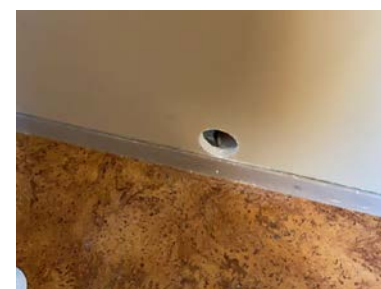
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

#### Vurdering av avvik:

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

Innredning med alders- og bruksslitasje.  
Det mangler fronter på overskapene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## Tilstandsrapport

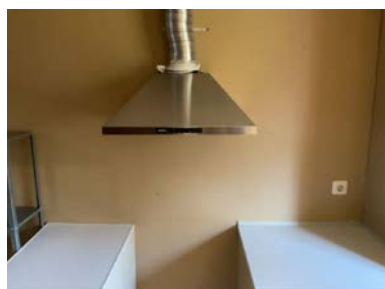
Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### SPESIALROM

### 4. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servent.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

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

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet var låst og det fantes ingen nøkkel.

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

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

## 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-installerer.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

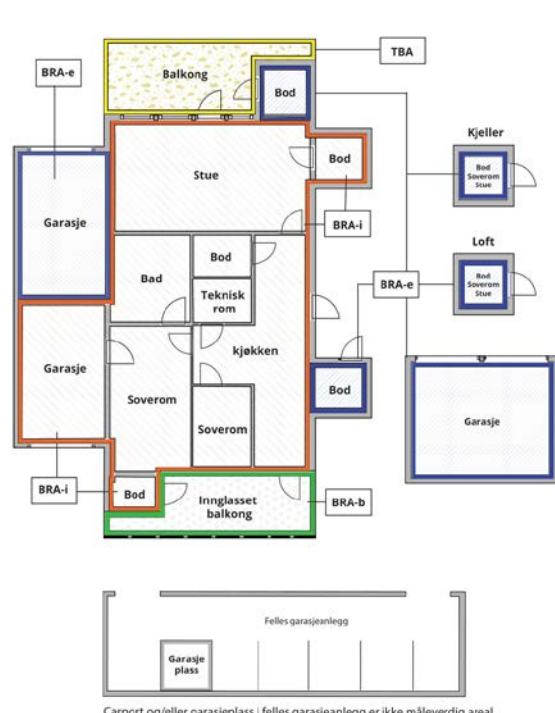
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
<b>Gulvareal (GUA)</b>	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	86			86	
<b>SUM</b>	<b>86</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue/spisestue, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

I tillegg er det bod og fellesbod i kjelleren.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	86	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	800		0	13689.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

#### Adresse

Frydensborgveien 12 C

#### Hjemmelshaver

Kragerø Kommune, Kalstad 2 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KALSTAD 2 BORETTSLAG	950715596			Langeland Anders Stephan

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

24

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende sentralt på Kalstad, ca. 2 km fra Kragerø sentrum.  
Det er kort vei til barnehage, idrettsanlegg, bybuss og butikk.

#### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSEnivå•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.samtykke.vendu.no/RO1198)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO1198>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240223	
Selger 1 navn	
Anders Stephan Langeland	
Gateadresse	
Frydensborgveien 12C	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3772
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91243595

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ASL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja

Initialer selger: ASL

2

Document reference: 1302240223

Document reference: 1302240223

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Resultatet var "minimalt"

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

minimalt

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1302240223

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

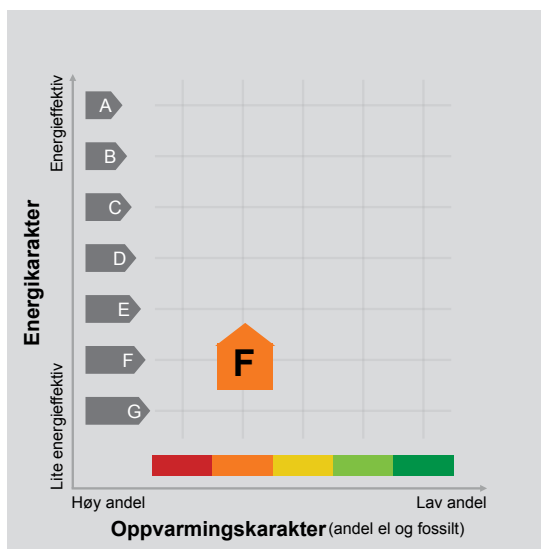
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302240223



## ENERGIATTEST

Adresse	Frydensborgveien 12C
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	800
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	165346807
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-46936
Dato	05.11.2024



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

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

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

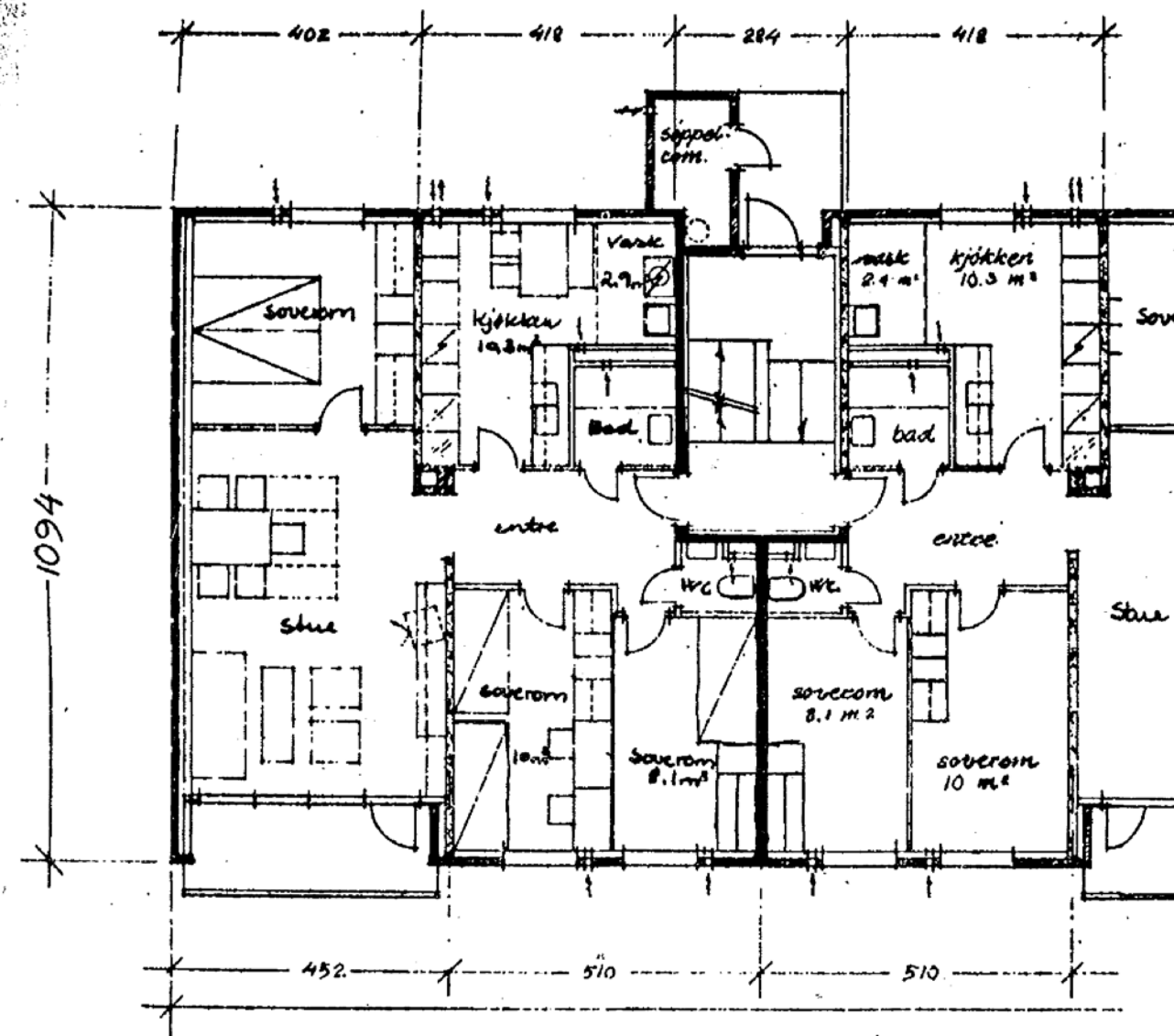
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BL. C



PLAN OVER ETASJENE

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Sk/73/AR/RE

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Kalstad</b>		<b>12</b>	<b>800</b>	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
<b>Nybygg</b>	<b>Boligblokk C</b>	<b>5.5.71.</b>	dato <b>14.6.71</b> sak <b>273</b>	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
<b>Kragersø Bolig og Byggelag</b>	<b>Hovedbyen, Kragersø</b>			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
<b>NBBL distriktkontor</b>	<b>Holbergsgt. 14, Skien</b>			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
<b>Helge Buer</b>	<b>Boye Ordingsgt., Skien</b>			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

**Pussing av lecamur****Diverse montering i tilflukterom****Resterende arbeid i forbindelse med søppelsjakt****Maling av skjermvegger i forbindelse med altan.**Dette arbeid må være fullført innen **juni 1973****Kragersø,** den **6. mars 1973**

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggesjefmyndighet

*Leif Hansen*  
**Leif Hansen**

bygningssjef

*Arnt Rugaeth*  
**A. Rugaeth**

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

K1/73/AR/KS

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Kalstad</b>		<b>12</b>	<b>800</b>	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
<b>Nybygg</b>	<b>Boligblokk C</b>	<b>5/5-71</b>	dato <b>14/6-71</b> sak <b>273</b>	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
<b>Kragersø bolig- og byggelag</b>	<b>Hovedbyen, Kragersø</b>			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
<b>NBBL's distriktkontor</b>	<b>Holbergsgt. 14, Skien</b>			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
<b>Helge Buer</b>	<b>Boye Ordingsgt., Skien.</b>			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: **16 leiligheter.**

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

**Pussing av lecamur.****Div. elektrisk montering.****Div. målerarbeid.****Resterende innredning i kjeller.****Resterende arbeid i forbindelse med søppelsjakt.**Dette arbeid må være fullført innen **mars 1973.****Kragersø** den **30 januar 1973.**

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggesjefmyndighet

*Leif Hansen*  
**Leif Hansen**

bygningssjef

*Arnt Rugaeth*  
**Arnt Rugaeth**



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

San/72/BJK/RE

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kalstad		12	800	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligblokk D	26.4.71.	dato 14.6.71.	sak 273
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Kalstad II, Borettslag, K.B.D.L.	Sentrusgården Kragerø			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
NBL'S distriktskontor	Holbergsgt. 14, Skien			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Helge Buer	Boye Ordinsgt. 11, Skien			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

Maling av trappeoppganger

Noe innredning i kjeller

Div. innredning i tilfluktsrom.

Dette arbeid må være fullført innen 1972

Kragerø den 11. oktober 1972

Sendes:

 byggherren anmelderen ansvarshavende byggeløyvemyndighet

Leif Hansen

bygningssjef

**Kragerø kommune**

13.09.2012

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

Telefaks: 35 98 34 60

Email: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>**MEGLEROPPLYSNINGER****0100 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen**

Gårdsnr:	12	Bruksnr:	800	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Frydensborgveien 10A-12A, 3770 Kragerø						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	M <sup>2</sup>						

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

**0700 Målebrevskart**

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Statens kartverk, Tinglysingen, Serviceboks 15, 3504 Hønefoss. Telefon 32 11 88 00 (08:00-14:00)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eldre grensebeskrivelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>		

**1000 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

	Ja	Nei
Ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknader: Midlertidig brukstillatelset vedlagt som PDF-fil.		

TELEMARKSMEGLEREN AS  
Postboks 68  
3791 KRAGERØ

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4014 KRAGERØ**

Organisasjonsnr 950 715 596      Andelsnr 24

### Eiendommens adresse:

Frydensborgveien 12C, 3772 KRAGERØ

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 503 726  
Som sekundærbolig:    kr 1 914 159

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## VEDTEKTER

for **Kalstad II** borettslag org. nr. 950 715 596

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1971, sist endret den 18.april 2018.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kragerø kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Kragerø Bolig- og Byggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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





### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. 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 karmer.

Borettslaget vil fortsatt ta ansvar for utskifting av sikringsskap, varmtvannsberedere, samt rør inne i leilighet fram til armaturer. Borettslaget bytter gamle toaletter (med trekksnor) om de lekker eller går i stykker.

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

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

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

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

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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



## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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



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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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





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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

### **12. Kameraovervåking**

Generalforsamlingen (14.02.18) har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets kjellere. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

## **ORDENSREGLER FOR KALSTAD II BORETTSLAG**

### **1. Formål og omfang.**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

### **2 . Aktiviteter og støy**

Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke sjenerende på naboer. Hamring, boring og annet arbeid skal utføres mellom kl. 0700 – 2000 på hverdager og avsluttes senest kl. 1600 lørdager. Søn- og helligdager skal det være ro.

Det skal være ro etter kl 2300. Dette gjelder også for høy musikk/feststøy. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

### **3. Bruk av boligen.**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ventiler i vegg og vinduer skal holdes åpne for å sørge for god ventilasjon og hindre mugg- og kondensskader i boligen. Dette for at også ventilasjonssystemet og pipeavtrekk skal fungere best mulig.
- å opptre ansvarlig for å forhindre brann, og sørge for at røykvarslere og brannslukkere er i orden.
- straks melde fra til styret om det oppdages skadedyr i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende ikke forekommer fra veranda eller vinduer. Klesvask skal ikke henges ut på søn- og helligdager, heller ikke på verandaen.
- at elektrisk anlegg og røropplegg alltid er i forskriftsmessig stand for å forhindre brann og lekkasjer.
- at markiser er rullet inn ved nedbør og vind og ved fravær. Andelseierer erstatningspliktig dersom markisene ødelegges.

#### **4. Fellesarealer.**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Når det gjelder avfallshåndtering gjelder følgende:

- Til matavfall brukes de utdelte grønne plastposer. Disse brukes kun til matavfall og kstes i de brune dunkene ved vaskeplassen
- Papir og papp legges i kontainer merket papir/papp.
- Plast legges i sekk nederst i trappegangen. Ikke hardplast/isopor. (Restavfall)
- Glass og metall legges i blå dunk.
- Restavfall legges i kontainer merket restavfall

Feilsortering av avfall kan føre til gebyr fra kommunen til borettslaget!

Informasjon om sortering finnes ved oppslag og på kommunens tømme kalender.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal plasseres i sykkelrom, bilhjul i dekkrom. Barnevogner kan plasseres under trapp i kjeller. Gjenstander merkes med navn. Korttidslagring i låsbare lagerrom i kjelleren ved flytting/oppussing kan avtales med styret.

Søppel skal ikke lagres i kjeller. Kjellerrommene skal holdes frie for gjenstander på grunn av brannfare.

Mat/matavfall skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette trekker til seg rotter og andre skadedyr.

Foring av småfugl er ikke tillatt på balkonger og andre utearealer.

Fellesdører skal alltid være låst. Ikke lukk opp for ukjente.

#### **5. Dyrehold.**

Det er tillatt med inne katt. Hunder og andre smådyr må søkes styret om. Det er båndtvang på borettslagets område, ekskrementer må fjernes.

#### **6. Kjøring og parkering.**

Arealet innenfor bommen skal være bilfritt. Kun kjøring i forbindelse med levering og henting av varer er tillatt mellom kl 0600 og 2300. Beboere med spesiell tillatelse kan kjøre til inngang for av- og påstigning. Parkering innenfor bommen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert over 30 min. vil bli bortauet på eiers regning. Dette gjelder også for uttrykning av tauebil (Viking).

Bommen skal alltid være lukket.

All unødvendig kjøring anses som brudd på ordensreglene.

Parkering skal skje på anvist parkeringsplass. De som har garasje plass må parkere i garasjen. Beboere med flere enn 1 bil og gjester kan parkere på parkeringsplassen ved ledig kapasitet, ellers på plassen ved busstopp.

#### **7. Andre bestemmelser.**

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på verandaen. Grill på anviste plasser ute.

- Parabolantenne er ikke tillatt. Ved problemer med Altibox tv/internett, ring Kragerø Bredbånd, 35984800.

#### **8. Brudd på ordensreglene.**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Ved gjentatte brudd vil dette kunne føre til salgspålegg.

Vedtatt av styret den 15.02.2022 i sak nr. 18/2022  
(Sist endret 12.03.24)





# ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2023

## 017. B/L Kalstad II

FORETAKS NR. 950 715 596

Kragerø Bolig-og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 Kragerø

### RESULTATREGNSKAP 17 KALSTAD II BORETTSLAG

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 961 501	2 541 192	2 959 728	3 024 480
Leieinntekt garasjer	2	90 000	89 767	108 000	104 400
Andre leieinntekter		1 900	3 433	0	0
Inntekt fellesvaskeri		11 000	0	5 000	5 000
Sum inntekter		3 064 401	2 634 392	3 072 728	3 133 880
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	3	363 875	387 223	375 889	354 210
Revisjonshonorar	4	8 635	7 850	8 635	9 498
Vedlikehold	5	704 987	703 196	428 364	1 271 588
Brøyting / strøing / plenklipping		40 750	74 688	25 000	50 000
Andre tjenester		11 906	10 375	0	0
Forretningsførerhonorar		205 145	195 163	206 195	213 150
Kabel-tv		227 244	227 244	227 244	222 456
Forsikring		472 564	437 399	472 901	542 142
Kommunale avgifter		875 785	722 587	830 945	905 730
Festeavgifter		21 283	21 283	21 283	21 283
Energi, strøm		141 495	124 407	140 000	170 000
Fellesareal		1 879	1 286	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	2 499	0	0
Alarm, telefon linjer		5 228	6 289	0	0
Kontigent KBBL/NBBL		23 439	22 708	22 708	25 299
Andre driftsutgifter		33 843	23 570	17 000	17 000
Avskrivninger		1 794	5 380	0	0
Sum driftskostnader		3 139 852	2 973 146	2 776 164	3 802 356
Driftsresultat		-75 451	-338 754	296 564	-668 476
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7 233	1 609	1 500	1 500
Rentekostnad		170 765	113 691	170 143	268 080
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-163 532	-112 082	-168 643	-266 580
<b>Ekstraordinære poster</b>					
Årsresultat		-238 983	-450 836	127 921	-935 056
<b>Overføringer</b>					
Overført til annen egenkapital		-238 983	-450 836	127 921	-935 056

17 KALSTAD II BORETTSLAG

## BALANSE KALSTAD II BORETTSLAG 2023 org nr: 950 715 596

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 9	5 971 306	5 971 306
Garasjer	6, 9	231 311	231 311
Parkeringsplass	6	519 531	519 531
Andre driftsmidler		32 481	34 275
Sum varige driftsmidler		6 754 629	6 756 422
Sum anleggsmidler		6 754 629	6 756 422
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		11 765	6 273
Andre fordringer		1 659	634
Sum fordringer		13 423	6 907
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		447 123	781 578
Sum bankinnskudd		447 123	781 578
Sum omløpsmidler		460 547	788 485
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 215 175</b>	<b>7 544 907</b>

17 KALSTAD II BORETTSLAG

## BALANSE KALSTAD II BORETTSLAG 2023 org nr: 950 715 596

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital		2 807 013	3 045 996
Sum egenkapital	7	2 813 213	3 052 196
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	3 018 997	3 145 475
Borettsinnskudd	9	1 204 800	1 204 800
Sum langsiktig gjeld		4 223 797	4 350 275
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23	25 674
Andre forskuddsbetalte leier		300	800
Gjeld til forretningsfører		0	50
Leverandørgjeld		105 662	95 662
Skyldig off. myndigheter		54 031	2 236
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		15 929	17 354
Påløpne renter		2 220	660
Sum kortsiktig gjeld		178 166	142 436
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 401 963</b>	<b>4 492 711</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 215 175</b>	<b>7 544 907</b>

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 25.2.24

Gunn Herregården  
Gunn Herregården  
Leder

Bogdan Misić Thuridur Osk Valtysdóttir  
Bogdan Misić  
Nestleder  
Thuridur Osk Valtysdóttir  
Styremedlem

Benjamin Holte  
Benjamin Holte  
Styremedlem

Tom Bjørn Nilsen  
Tom Bjørn Nilsen  
Styremedlem

17 KALSTAD II BORETTSLAG



Noter

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Note 1 - Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler</b>	<b>646 048</b>	<b>1 242 206</b>
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-238 983	-450 836
Tilbakeføring avskrivninger	1 794	5 380
Avdrag langsiktig gjeld	-126 478	-150 702
<b>B. Endringer disponible midler</b>	<b>-363 667</b>	<b>-596 158</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>282 381</b>	<b>646 048</b>
Omløpsmidler	460 547	788 485
- Kortsiktig gjeld	178 166	142 436
<b>= Disponible midler</b>	<b>282 381</b>	<b>646 048</b>

Noter

**Note 2 - Garasjeregnskap**

Utdrag fra regnskapet	2023	2022	2021
<b>Inntekter</b>			
Garasjeleie	90 000	89 767	90 009
Renter konto		70	42
<b>Sum inntekter</b>	<b>90 000</b>	<b>89 837</b>	<b>90 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Felles strøm	14 698	16 602	24 114
Lønn, FP, aga			
Forretningsførsel	8 333	8 333	8 333
Vedlikehold bygg	386	6 494	1 219
Vedlikehold electro			8 625
Vedlikehold VVS (rør i kum)		2 090	
Forsikring	12 091	11 188	10 351
Andre kostnader	3 705	3 634	3 629
Sparebanken Sør renter	1 435	1 948	2 199
Sparebanken Sør avdrag	28 528	27 649	27 070
<b>Sum kostnader</b>	<b>69 176</b>	<b>77 937</b>	<b>85 540</b>
<b>Resultat garasjer</b>	<b>20 824</b>	<b>11 900</b>	<b>4 511</b>

Noter

**Note 3 - Lønnskostnader**

	2023	2022
5100 LØNN	184 073	147 505
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	14 696	20 091
5300 STYREHONORAR	127 668	171 833
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	35 069	47 474
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	2 034	0
5920 YRKESKADFORSIKRING	335	321
<b>Sum</b>	<b>363 875</b>	<b>387 223</b>

Borettslaget har deltidsansatt vaktmester og renholder.

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

Noter

**Note 4 - Revisjon**

	2023	2022
6700 REVISJON	8 635	7 850
<b>Sum</b>	<b>8 635</b>	<b>7 850</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 - Vedlikehold**

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	424 137	615 895
6602 VEDLIKEHOLD VVS	176 588	12 344
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	25 256	10 678
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	55 634	50 961
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	0	3 319
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	20 000	10 000
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	3 374	0
<b>Sum</b>	<b>704 987</b>	<b>703 196</b>

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



Noter

Note 6 - Eiendeler

	Plenklipper	Vask/tørk/poli	Park.plass	Garasjer	Bygninger
Anskaffet år	2018	2013/2014/201	2000	1973	1973
Antatt levetid	5	5			
Kostpris 01.01.	26 900	179 468	519 531	231 311	5 971 306
+ Nyanskaffelser i året					
-Salg/utrangering av anskaffelseskost					
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>26 900</b>	<b>179 468</b>	<b>519 531</b>	<b>231 311</b>	<b>5 971 306</b>
Samlede avskrivninger 01.01	17 634	154 459			
+ Avskrivninger i år	1 794				
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost					
<b>Samlede avskrivninger</b>	<b>19 428</b>	<b>154 459</b>			
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>7 472</b>	<b>25 009</b>	<b>519 531</b>	<b>231 311</b>	<b>5 971 306</b>

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

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	6 200	6 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	3 045 996	3 496 831
Årets resultat	-238 983	-450 836
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>2 813 213</b>	<b>3 052 196</b>

Noter

Note 8 - Pantegjeld

	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Kreditor:	Vedlikehold	Garasje
Formål:	28008814327	28019366474
Låne nummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	6.00 %	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	27.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	3 240 000	250 000
Lånesaldo 01.01:	3 116 947	28 528
Avdrag i perioden:	97 950	28 528
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 018 997</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 472 037	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008814327	4	57 841	231 364
	2	54 891	109 782
	24	53 224	1 277 376
	8	50 787	406 296
	16	42 194	675 104
	8	39 886	319 088

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
<b>Gjeld sikret med pant</b>		
Pantelån	3 018 997	3 145 475
Borettsinnskudd	1 204 800	1 204 800
<b>Sum</b>	<b>4 223 797</b>	<b>4 350 275</b>

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	5 971 306	5 971 306
Garasjer	231 311	231 311
<b>Sum</b>	<b>6 202 617</b>	<b>6 202 617</b>





## Hovedbok/Kontospesifikasjon

## 17 KALSTAD II BORETTSLAG

Fra periode: 2023-01

Til periode : 2023-12

**6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1710020	06.03.23	2023-03	Egenandel skade 22.365301			10 000,00	
1730122	28.06.23	2023-06	If Skadeforsikring NUF, Faktura : 23.37909			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			20 000,00	0,00
			Utgående Saldo			20 000,00	

**6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1730022	15.02.23	2023-02	Alarm Systemer AS, Faktura : 26057			3 373,75	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 373,75	0,00
			Utgående Saldo			3 373,75	

## Budsjett B/L Kalstad II

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Felleskostnader	3 330	8	12	312 768	319 680
Felleskostnader	3 523	16	12	662 016	676 416
Felleskostnader	4 240	8	12	398 304	407 040
Felleskostnader	4 443	24	12	1 252 224	1 279 584
Felleskostnader	4 582	2	12	107 616	109 968
Felleskostnader	4 829	4	12	226 800	231 792

**Sum felleskostnader** **2 959 728** **3 024 480**

Vaskeri 5 000 5 000  
 Bruk av lånte midler 1 000 000

**Sum inntekter** **2 964 728** **4 029 480**

**Driftskostnader**

5100.	LØNN VAKTMESTER/RENHOLDER			190 000	190 000
5300.	STYREHONORARER			139 000	120 000
5400.	ARBEIDSGIVERAVGIFT			46 389	43 710
5420.	PERSONFORSIKRING			500	500
6200.	FELLES STRØM			110 000	130 000
6601.	VEDLIKEHOLDSMIDLER			377 123	221 897
6602.	FRONTER VERANDAER				983 206
6604.	VEDLIKEHOLD UTEOMRÅDER, CONTAINER MV			25 000	25 000
6700.	REVISJON			8 635	9 498
6710.	FORRETNINGSFØRERHONORAR	3 233	62	193 812	200 446
6710.	LØNNSKJØRING			3 000	3 000
6760.	SNØRYDDING			25 000	50 000
6950.	KABEL - TV			227 244	222 456
7440.	KONTINGENT NBBL	58,05	62	2 868	3 599
7450.	KONTINGENT KBBL	350	62	19 840	21 700
7501.	FORSIKRING AV BYGG			458 598	527 163
7520.	SIKRINGSFOND			2 220	2 268
7750.	GRUNNLEIE			21 283	21 283
7751.	EIENDOMSSKATT			127 176	127 176
7760.	KOMMUNALE AVGIFTER			703 769	778 554
7770.	BANK / TRANSAKSJONSGEBYR			8 000	8 000
7790.	ANDRE KOSTNADER			8 000	8 000

**Sum driftskostnader** **2 697 457** **3 697 456**

**Finansinntekter og kostnader**

8050.	RENTEINNTEKTER			1 000	1 000
8150.	RENTER PANTELÅN SPB. SØR	6,75 %		168 960	268 080
2220.	AVDRAG PANTELÅN SPB. SØR			99 312	64 944

**Sum finansinntekter og kostnader** **267 272** **332 024**

**Sum utgifter**

**2 964 729** **4 029 480**

Kragerø 31.10.2023

Karin Lohne  
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 8/11-23

Gunn Herregården  
Leder

Budsjett B/L Kalstad II Garasje - 017

<u>Inntekter</u>	<u>Leie</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Garasjeleie	300	25	12	90 000	90 000
Parkeringsplass med strøm	400	6	6	18 000	14 400
<b>Sum felleskostnader</b>				<b>108 000</b>	<b>104 400</b>
<b>Sum inntekter</b>				<b>108 000</b>	<b>104 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
6200. FELLES STRØM				30 000	40 000
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				26 241	41 485
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR				9 383	9 704
7501. FORSIKRING AV BYGG				12 083	12 711
7790. ANDRE KOSTNADER				1 000	1 000
<b>Sum driftskostnader</b>				<b>78 707</b>	<b>104 900</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
8050. RENTEINNTEKTER				500	500
8150. RENTER PANTELÅN SPB. SØR			6,75 %	1 183	0
2220. AVDRAG PANTELÅN SPB. SØR Innfridd 31.12.23				28 610	0
<b>Sum finansinntekter og kostnader</b>				<b>29 293</b>	<b>-500</b>
<b>Sum utgifter</b>				<b>108 000</b>	<b>104 400</b>

Kragerø 25.10.2023  
Korrigert 10.11.2023

Karin Lohne  
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 8/11-23

Gunn Herrgård  
Leder

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L KALSTAD II

Tiltes, den 9/11 2024 kl. 1800

Møtet ble åpnet og ledet av Åpnet av G. Herrgård, ledet av Atle Hatvøl

Den oppsatte sakliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 27 stemmeberettigede andelseiere. Fullmakter: 7

b. Valg av møtesekretær

Tom B. Nilsen ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Cecilia Møllegaard Elisabeth Deaton ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsberetning fra styret 2023.

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

**Vedtak.** Styrets årsberetning for 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 3. Årsregnskap for 2023.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet.

**Vedtak.** Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.



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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder. Gunn Heggjorden  
Styremedlem Cecilie Møllgård  
Nestleder  
Styremedlem. Ingrid Valtysdatter  
Styremedlem. Benjamin Holte  
Styremedlem. Tom B. Nilsen  
Varamedlem. Elisabet Deaton  
Varamedlem. Anne Hilene Kjekshus  
Valgkomite. May Kjenche og Ole Arne Mørk

Vedtak. Forslagene ble enstemmig godkjent.

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

Leder får kr. 60 000 i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

Styrets medl. godtgjøres med 3,50/km  
Nestleder 15000, Sekr. 40000  
Styremedl. 10000, Vara 500 pr. møte  
Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

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

Gunn Heggjorden Cecilie Møllgård  
Tom B. Nilsen Hård Aarberg

Sak. 7. Innkomne saker.

- Løss med en orienterte.
  - Løss og bil stående 20 for, 13 mot
  - Platting. fjernes 17 for, 14 mot
  - Ble diskutert
  - Ble - " -
  - Vannmåler orientering v/Anker
- Generalforsamlingen ble hevet kl. 19:20

Cecilie R. Møllgård  
Elisabeth Deaton

f) Ledersass

g) Soppvask

h) Styreansvar

i) Ventiler i fasade.

j) Brannrettning skal undersøkes.

k) Varmepumpe til felles strøm? Energi tiltak.

m) Arbeidsrutine vannstoppen.

## INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

017 B/L KALSTAD II

Tirsdag, den 9. april 2024 kl. 18.00

MØTESTED: Fellesrom i D-blokka

### SAKSLISTE:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. RAPPORT FRA STYRET

#### 3. ÅRSOPPGJØR

- a.) Revisors beretning.

#### 4. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER.

#### 5. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET.

#### 6. VALG AV REPRESENTANTER TIL KBBL'S GENERALFORSAMLING 12.06.24 kl.17.30

#### 7. INNKOMNE SAKER:

- a) Fjerning av levegg ved garasjene (Fra flere)
- b) Fjerning av platting foran C-blokka (Fra flere)
- c) Hvilke mandat har styret til å foreta endringer vedrørende Kalstad II borettslag utover vedtak fra generalforsamling og vedlikeholdsplikten? (Frydensborgveien 12 A)
- d) Bruk av masterkey nøkkel (Frydensborgveien 12 D)
- e) Installasjon av vannmålere (Frydensborgveien 12 D)
- f) Ferdig lekeplass (Frydensborgveien 12 D)
- g) Snørydding (Frydensborgveien 12 D)
- h) Styreansvar i borettslag (Frydensborgveien 12 D)
- i) Oppgradere utvendige ventiler. Det er ingen netting igjen, dermed kan insekter fly rett inn, eller fugler. (Eks. veps som kan lage seg bol i ventilene). (Frydensborgveien 12 B)
- j) Søker om ny hoveddør og ramme til leiligheten. Slipper inn lyd og vind, ved brann så vil også røyk komme inn (Frydensborgveien 12 C)
- k) Fellesstrøm (Frydensborgveien 10 A)
- l) Det nye låssystemet (Frydensborgveien 10 A)
- m) Anbudsrutiner til styret (Frydensborgveien 10 A)
- n) Oppsett av vegg mot sitte-grillplass (Frydensborgveien 10 A)

%

## RAPPORT FRA STYRET 2023 FOR BORETTSLAGET 17 KALSTAD II

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

Styret har i perioden fra generalforsamling den 12.04.2023 bestått av følgende:

Leder:	Gunn Herregården
Nestleder:	Bogdan Mistic
Sekretær:	Tom Bjørn Nilsen
Styremedlemmer:	Benjamin Holte og Thuridur Osk Valtysdottir
Varamedlem:	Nadia Ali Kenjo og Milovan Danicic
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisor:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt styremøter og protokollført saker.

#### Som viktige saker kan nevnes:

(SE VEDLEGG neste side)



## Kalstad II Borettslag

### ÅRSRAPPORT 2023

#### STYRET:

Styret har bestått av følgende:

Styreleder: Gunn Herregården

Nestleder: Bogdan Mistic

Styremedlem/sekretær: Tom Bjørn Nilsen

Styremedlem: Thuridur Valtysdottir

Styremedlem: Benjamin Holte

Varamedlem: Nadia Kenjo

Varamedlem: Milovan Danicic

Styret har avholdt 14 styremøter og behandlet 71 saker. I tillegg har styret hatt møter med nye andelseiere, KBBL, og leverandører samt telefonmøter om hastesaker.

Det er behandlet 5 klagesaker og 3 brudd på husordensreglene. Styret har brukt mye ressurser i forsøk på å løse konflikter.

Det gjennomført dugnader på uteareal og lekeplass. Kjeller i blokk C er malt, levegg ved garasjer er satt opp og lekeplassen har fått nytt fallmateriale.

Borettslaget har blitt påført flere vannskader som skyldes lekkasjer fra leiligheter. Dette har kostet borettslaget dyrt i form av egenandeler på forsikring. Styret startet derfor arbeidet med skadeforebygging hvor målet var å installere vannstoppere i alle leiligheter.

#### HMS:

Det er ikke registrert skade eller sykefravær på ansatte i 2023.

Vernerunder og andre tiltak er gjennomført i etter borettslagets HMS-system.

Det er gjennomført kartlegging av brannforebyggende tiltak og utdeling av batterier til røykvarslere.

#### Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 363 667,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 282 381,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2024 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på ca. 2,19 % tilsvarende en økning på kr. 64 752,- fordelt på andelene.

På siste års ordinære generalforsamling ble godtgjøring til styre videreført.

Leder får kr 60 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Sekretær får kr 40 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr 15 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Styremedlemmer får kr 10 000,- hver i honorar pr. år (styreperiode).

Antall boliger omsatt i 2023: 6

Antall boliger som er utleid pr. 31.12: 3

Kragerø 25 / 4 - 2024

Tom Bjørn Nilsen      Bogdan Mistic

Thuridur ask Valtysdottir      BENJAMIN HOLTE

Gunn Herregården  
Styret

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kalstad II Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Kragerø, 11.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EU8HJ-YI2XC-3IXXK-2W2K2-WJ2XG-WDB2X

Penneo Dokumentnøkkel: EU8HJ-YI2XC-3IXXK-2W2K2-WJ2XG-WDB2X





KRAGERØ KOMMUNE

Dagbok nr. 1445 15 SEPT. 1971  
Kragerø Sørenskriverembete

*Hjelpen. fee. 515,-*

## GRUNNSEDEL

Kragerø kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet en tomt som ved kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 17/8 -71 tinglyst er utskilt fra Kalstadjordet, g.nr. 12 Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen. b.nr. 696 Tomten har fått betegnelsen gnr. 12 bnr. 800 av sk. 1 øre og bruksnavnet Kalstød II i Kragerø og er bortfestet på følgende vilkår:

1. a. Den årlige grunnleie er kr. 1994,- og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai — Første gang 1/5 -72 og regnes fra 1. november 1970.
- b. Den årlige grunnleie kan av Kragerø kommune hvert 10. år, forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.
- c. Festeforholdet er uoppsigelig.
- d. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien med kr. \_\_\_\_\_

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste prioritets panterett, sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførendes bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller kr. 1994,-

Misligholdes grunnleiebetalingen er grunneieren berettiget til ikke alene å holde seg til festeren, men også til — i overensstemmelse med loven om tvangsfullbyrdelse, å la pantet bortselge ved auksjon. I tilfelle av søksmål, overtar festeren for seg og pantets senere eiere Kragerø forliksråd og herredsrett som rette verne- ting, forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med — eller beboer eiendommen.

3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom før endelig salg kan skje, idet grunneieren herunder har forkjøpsrett. Avgjørelse om forkjøpsretten må grunneieren ta innen en frist av 3 uker. Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder forkjøpsretten ikke. Framleie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.
4. Oppmåling, tinglysing, stempeling av hjemmelsbrev betales av festeren.
5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdelsesloven § 108 og 111.
6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank har ydet lån, skal banken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
7. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivningsbidrag i Husbanken og Bustadbanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde sålenge Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragerø kommune, den 13-9-1971

På grunneierens vegne:

*[Signature]*  
ordfører

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

*[Signature]* *[Signature]*

Foranstående in duplo utferdigede grunnseddel vedtas for såvel meg selv som for senere festere av tomten, og erkjenner jeg å ha mottatt det ene eksemplar mens det annet blir hos grunneieren.

Kragerø, den 14/9-71

Som fester:

Kalstød II Borettslag

*[Signature]*

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

*[Signature]* *[Signature]*



Rett kopi bekreftes



# Nabolagsprofil

Frydensborgveien 12C - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Kalstad Linje 459, 506, 607, 609	3 min	0.2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min	23.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min	

## Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	26 min	1.9 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	6 min	0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

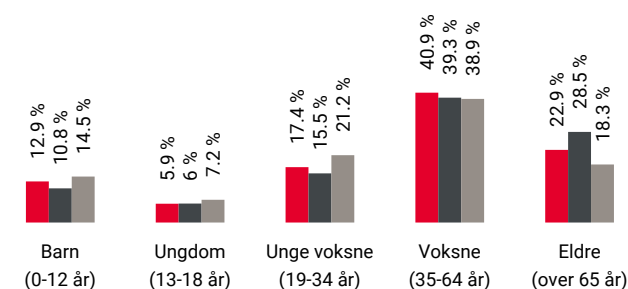
Gromstad 50kw	18 min
---------------	--------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

Naboskapet  
Høflige 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min	1.2 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	17 min	1.3 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	20 min	1.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord	19 min	1.4 km
Kiwi Kalstad	19 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

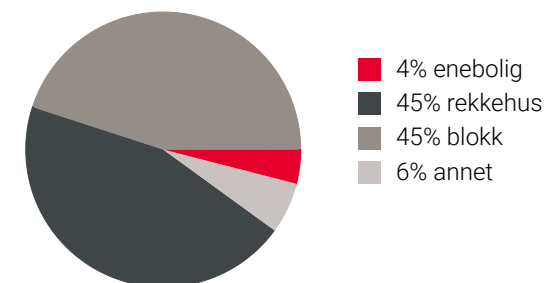
Trafikk  
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

## Sport

Kalstad banen fotballbane Fotball	1 min	0.2 km
Kragerøhallen Aktivitetshall	3 min	0.2 km
Family Fitness Kragerø	27 min	
MOT Kragerø	5 min	

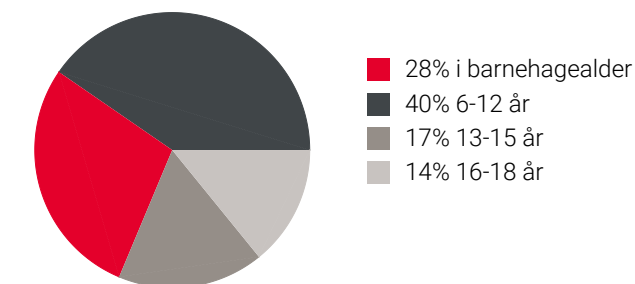
## Boligmasse



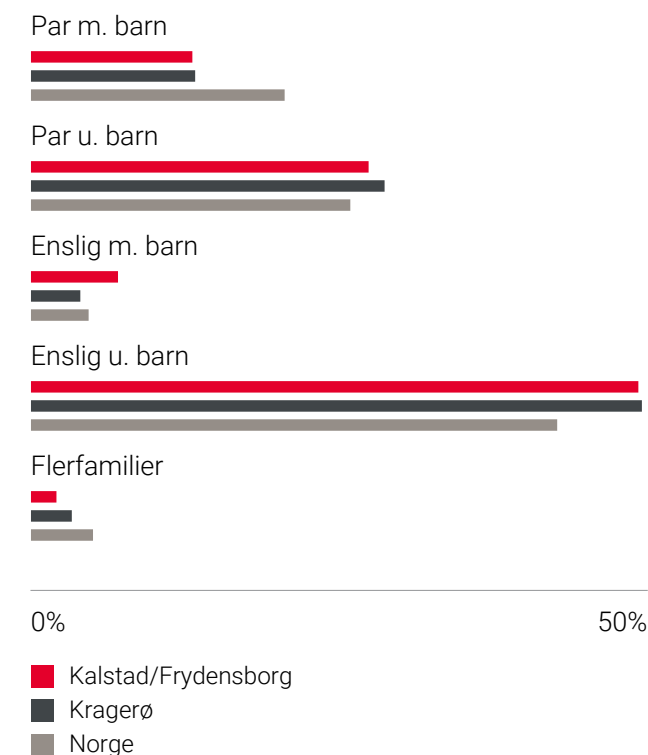
## Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	13 min
Vitusapotek Kragerø	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



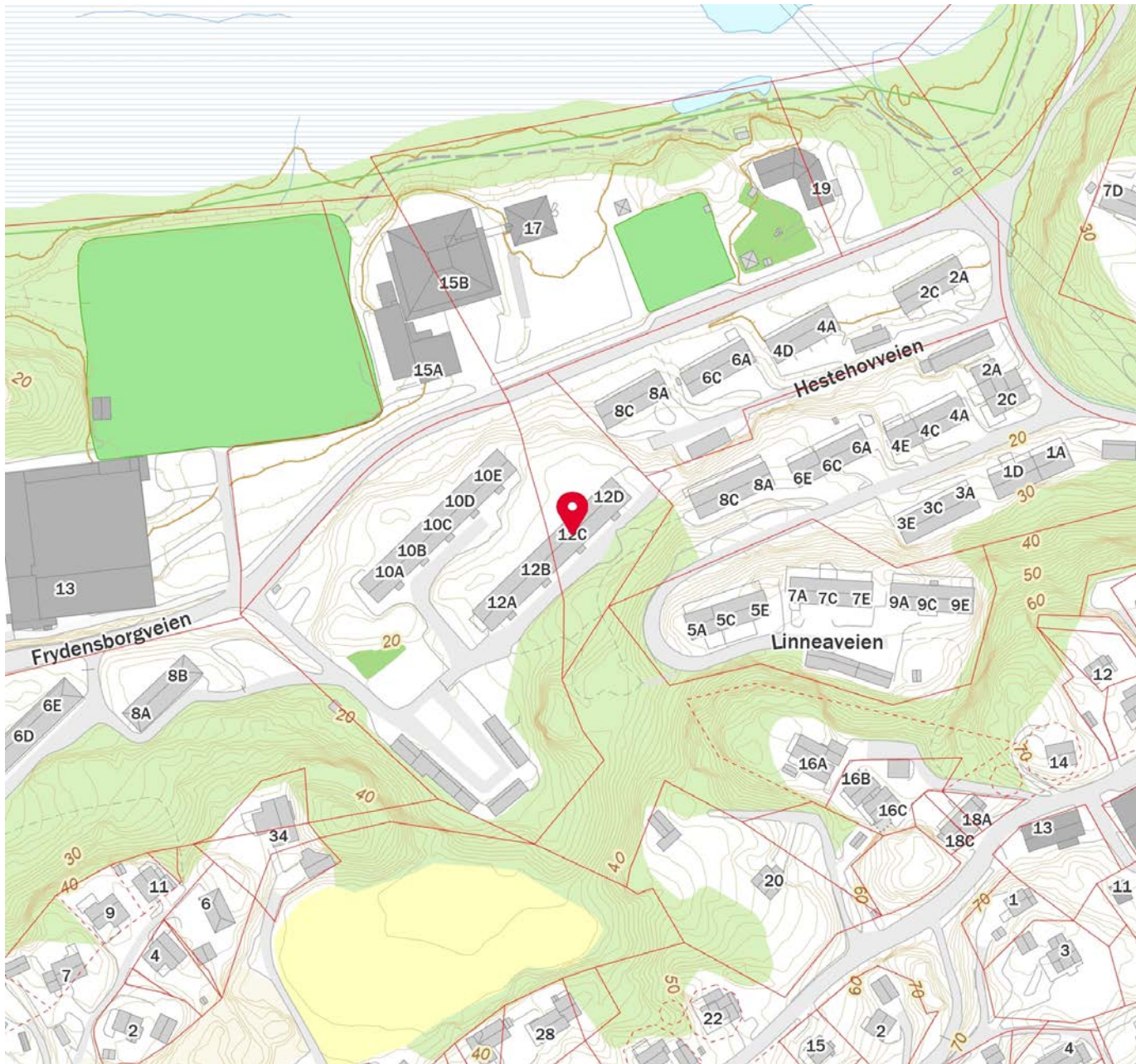
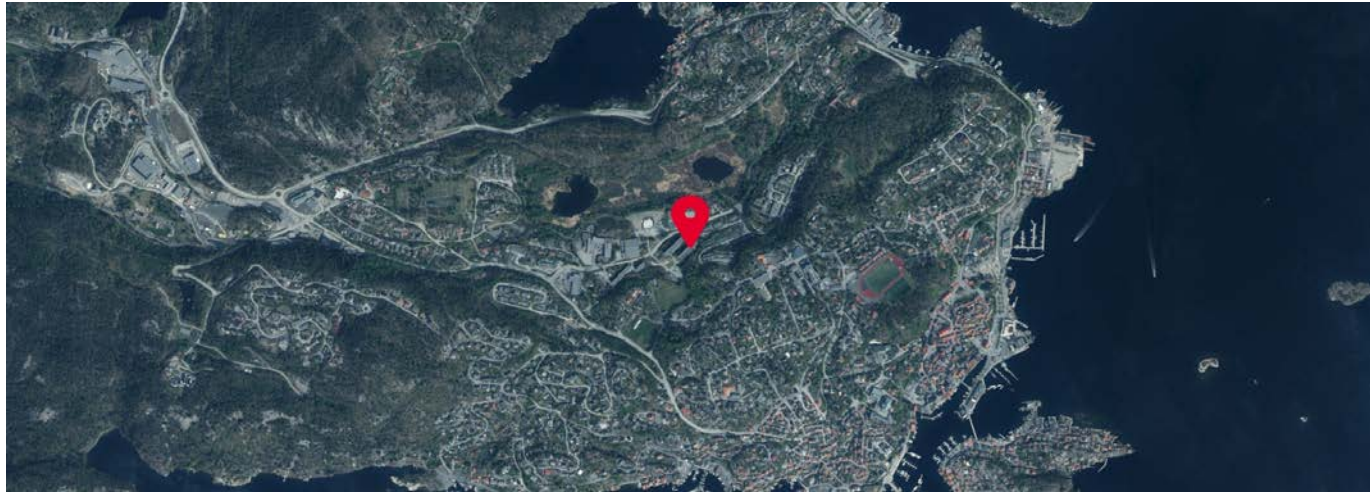
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Frydensborgveien 12C  
3772 KRAGERØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Eileen Johnsen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre