

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 302 432,-
Omkostn.: Kr 8 250,-
Total ink omk.: Kr 1 800 682,-
Felleskostn.: Kr 8 285,-
Selger: Gry Anita Birkeland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 82/93 kvm
Tomtstr.: 2785 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 467
Andelsnr.: 101
Oppdragsnr.: 1302250202

Nordre Kalstadvei 10B

Flott endeleilighet med hyggelig uteplass.

Leiligheten har alt på en flate og inneholder: vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad, soverom, bod/disponibelt rom, bod/teknisk rom og romslig bod i tilknytning til leiligheten.

Leiligheten ligger på Nordre Kalstad, et attraktivt og stille boområde med kort avstand til bybussen (holdeplass "rett utenfor døra") og andre fasiliteter. Like i nærheten, ca 3-4 minutter gange, ligger Rema 1000 og Kiwi. Ørvik Hagesenter ligger som nærmeste nabo med masse flotte planter og pyntegjenstander. Meget barnevennlig område, med kort vei til skole og barnehage, men også ett ypperlig sted for eldre.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	50
Energiattest	55
Andre vedlegg	92
Nabolagsprofil	111
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entre, stue/kjøkken/spisestue, soverom, teknisk rom, bad/vaskerom, bod/
disponibelt rom.

BRA-e: 11 m² Utebod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2785 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 2 785 kvm. Tomten er en fellestomt for borettslaget. Endetomt som er pent
opparbeidet med asfaltert adkomst hvor det er biloppstillingsplass.

Plen hvor det er hekk og natursteinmur rundt deler av tomten.

Romslig terrasse med markise hvor det er plen og hekk utforbi som skjermer mot gata
og innsyn til leiligheten.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Nordre Kalstad, et attraktivt og stille boområde med kort avstand
til bybussen (holdeplass "rett utenfor døra") og andre fasiliteter.

Rundt leiligheten og i området ligger det mange grønne omgivelser/turstier som byr på
fine tur-og rekreasjonsmuligheter som Studsdalen og Tjennaområdet. I begge
områdene er det muligheter for å spasere på opparbeidede stier. Rundt Tjenna er det
nylig anlagt ny gangvei, som forenkler adkomsten med barnevogn, rullestol etc.

Like i nærheten, ca 3-4 minutter gange, ligger Rema 1000 og Kiwi. Ørvik Hagesenter
ligger som nærmeste nabo med masse flotte planter og pyntegjenstander. Meget
barnevennlig område, med kort vei til skole og barnehage, men også ett ypperlig sted

for eldre. Det er kort vei til Kragerø videregående skole, nærmeste barnehage og idrettshall. Kragerø barne- og ungdomsskole, samt svømmehall, ligger en gåtur på ca. 20 minutter unna.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger og leiligheter.

Skolekrets

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i bygg oppført i 2005.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 20.10.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Leiligheten har alt på en flate og inneholder: vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad, soverom, bod/disponibelt rom, bod/teknisk rom og romslig bod i tilknytning til leiligheten.

Standard

Pen leilighet med alt på en flate. Stor bod i tilknytning til leiligheten.

Nyere termostater på bad, bod og vindfang. LED-lys i takene.

Vindfang.

Klesskap.

Laminat på gulv med varmekabler (varmekablene er anbefalt å ikke brukes), malt strie på vegger, takess i himling.

Kjøkken.

Innredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Plater mellom benk og overskap. Nyere ventilator. Frittstående hvitevarer som ikke medfølger. Opplegg for oppvaskmaskin. Spiseplass.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, takess i himling.

Stue/spisestue.

Varmepumpe fra 2019. Utgang til stor terrasse.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, takess i himling.

Soverom.

Stort soverom med god plass. Klesskap.

Laminat på gulv, malt strie på vegger, takess i himling.

Bad.

Wc, dusjkabinett (nytt i 2019), håndvask med tilpassede skap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Belegg på gulv (nytt i 2019), våtromsplater på vegger, takess i himling.

Bod/disponibelt rom.

Romslig rom, som har blitt benyttet som gjesterom, men som ikke oppfyller krav til soverom pga. manglende vindu/rømningsvei.

Belegg på gulv, tapet på vegger, takess i himling.

Bod/teknisk rom.

Ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder, rør-i-rør, sikringsskap og lagringsplass.

Belegg på gulv, plater på vegger og i himling.

Bod.

Bod i tilknytting til leiligheten. Egen inngang fra utsiden. Godt med lagringsplass.

Ca. 12 kvm.

Betonggulv, mur/plater på vegger, betong i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Bad/vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet iht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 20.10.2025.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

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.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox TV start kr 199,- er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

1 biloppstillingsplass ved leiligheten og 1 gjesteparkering.

Solforhold

Sol fra tidlig morgen til ca kl 20-21 sommertid.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP588108

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2021 og målingene viste godkjent verdier. opplyser selger. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Selger opplyser at det har vært vannlekkasje for 3-4 år siden. Det kom vann ned i himling på bad. Borettslaget stod for utbedring av skadene, gjort av fagfolk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad og i vindfang. Balansert ventilasjonsanlegg. Filter som byttes en gang i året. Borettslaget kjøper inn filter, men hver enhet betaler selv.

Info strømforbruk

Selger opplyser at fjorårets forbruk var 7553 KWH.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 490 000

Formuesverdi primær

Kr 470 365

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 881 460

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Borettslagets felleskostnader dekker betaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring. Altibox TV start er kr. 199,- er inkludert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 285

Andel Fellesgjeld

Kr 302 432

Fellesgjeld pr. dato

01.07.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 584

Rentekost. fellesgjeld

Kr 648

Andel fellesformue

Kr 32 651

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kalstadlåven Borettslag

Organisasjonsnummer

987218835

Andelsnummer

101

Om borettslaget

Borettslaget Kalstadlåven er tilknyttet KBBL og består av 16 leiligheter i lavblokk.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånet innfris : 2031/2036

Rentesats: 5,4% Sp. banken Sør, 2,3% Husbanken pr 15.10.2025

Långiver: Sparebanken Sør

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget.

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.

Dyrehold

Må søkes og godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 467 i Kragerø kommune. Andelsnr. 101 i Kalstadlåven
Borettslag med orgnr. 987218835

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/13/467:

26.09.2001 - Dokumentnr: 2720 - Best. om adkomstrett. Vederlagsfri og ubegrenset rett til benytte adkomstvei som ligger med en halv part på naboen, G.nr:13, b.nr:10.

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:13 Bnr:10

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:13 Bnr:290

Overført fra: Knr:0815 Gnr:13 Bnr:467 Snr:1

14.09.2001 - Dokumentnr: 2595 - Registrering av grunn. Målebrev.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:13 Bnr:10

30.09.2004 - Dokumentnr: 2877 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 450/1178

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 728/1178

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2005 - Dokumentnr: 2908 - Opphevelse av seksjonering

Oppheving av:

Seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 450/1178

Seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 728/1178

26.09.2001 - Dokumentnr: 2722 - Erklæring/avtale. Hjemmelshavere til G.nr:13, b.nr:10 gitt G.nr:13.,b.nr:467 vederlagsfri og ubegrenset rett til å benytte adkomstvei som

ligger med en halv part på G.nr:13,b.nr:10.
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:13 Bnr:10
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0815 Gnr:13 Bnr:467 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.12.2005.
Det er anmerket at det bør monteres en trinnløsning fast på veggen i det soverommet hvor vinduets inderkant er mer enn 1 m over gulvet.
Det foreligger byggetegninger fra 2004. Tegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning. med unntak at hele 1. etasje opprinnelig ble omsøkt som næringformål. I 2005, ble 1. etasje seksjonert om til boligformål, og seksjoneringstegningene stemmer med dagens løsning.
Selger har påbygd terrassen og det er eier selv som har ansvaret for denne, ikke borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til næring/bolig, garasjebygg, tilhører reguleringsplan "eiendommen Nordre Kalstad gård", datert 15/4-2004. Det er regulert et friluftsområde på nordsiden og avsatt plass for parkering på østsiden av leilighetsbygget. Tinglyst vederlagsfri og ubegrenset rett til å kunne benytte adkomstvei som ligger med en halvpart på G.nr:13, b.nr:10 til G.nr:13, b.nr:467.
På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

302 432 (Andel av fellesgjeld)

1 792 432 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

8 250 (Omkostninger totalt)

16 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 800 682 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 808 582 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 811 382 (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 8 250

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. Minimum kr 50.000,- ink mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

29 000 Markedspakke

5000,- Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Alle priser er ink mva.

Ansvarlig megler

Torunn Bakke

Eiendomsmegler

torunn.bakke@aktiv.no

Tlf: 951 42 350

Ansvarlig megler bistås av

Torunn Bakke

Eiendomsmegler

torunn.bakke@aktiv.no

Tlf: 951 42 350

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

27.10.2025

Flott endeleilighet med alt på en flate og hyggelig uteplass. Ekstra romslig bod. Biloppstillingsplass i innkjørsel.

Leiligheten ligger på Nordre Kalstad, et attraktivt og stille boområde med kort avstand til bybussen og andre fasiliteter. Like i nærheten, ca 3-4 minutter gange, ligger Rema 1000 og Kiwi.

Meget barnevennlig område, med kort vei til skole og barnehage, men også ett ypperlig sted for eldre.





Bod i tilknytning til leiligheten.

Romslig terrasse med markise hvor det er plen og hekk utforbi som skjerner mot gata og innsyn til leiligheten.





Leiligheten har alt på en flate og inneholder:
Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, bad,
soverom, bod/disponibelt rom, bod/teknisk
rom.

Stue/spisestue med varmepumpe fra 2019
og utgang til stor terrasse.





Kjøkken med innredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate.

Nyere ventilator.
Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

Hyggelig spiseplass.

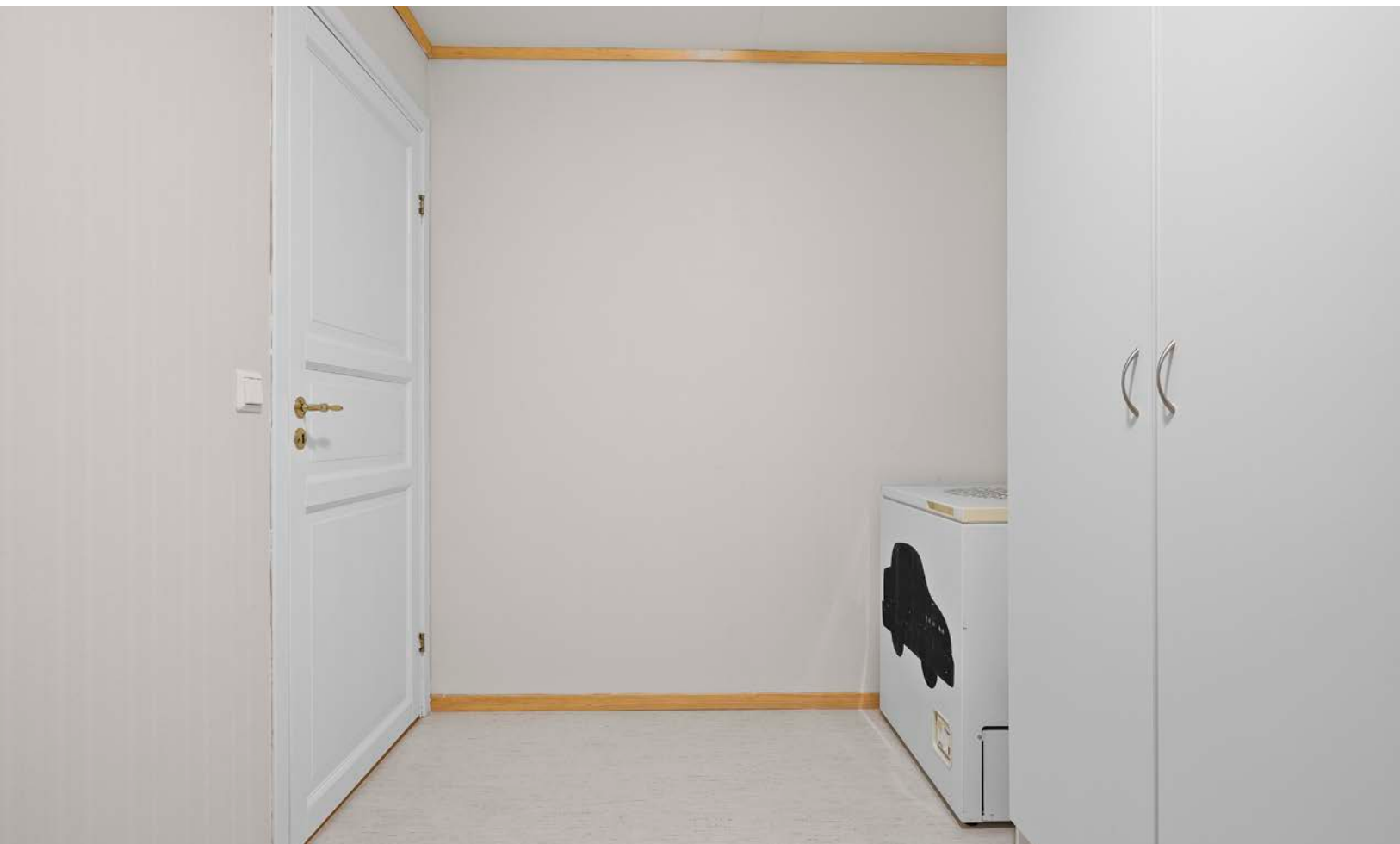




Stort soverom med klesskap.

Romslig bod/disponibelt rom som har blitt benyttet som gjesterom, men som ikke oppfyller krav til soverom pga. manglende vindu/rømningsvei.



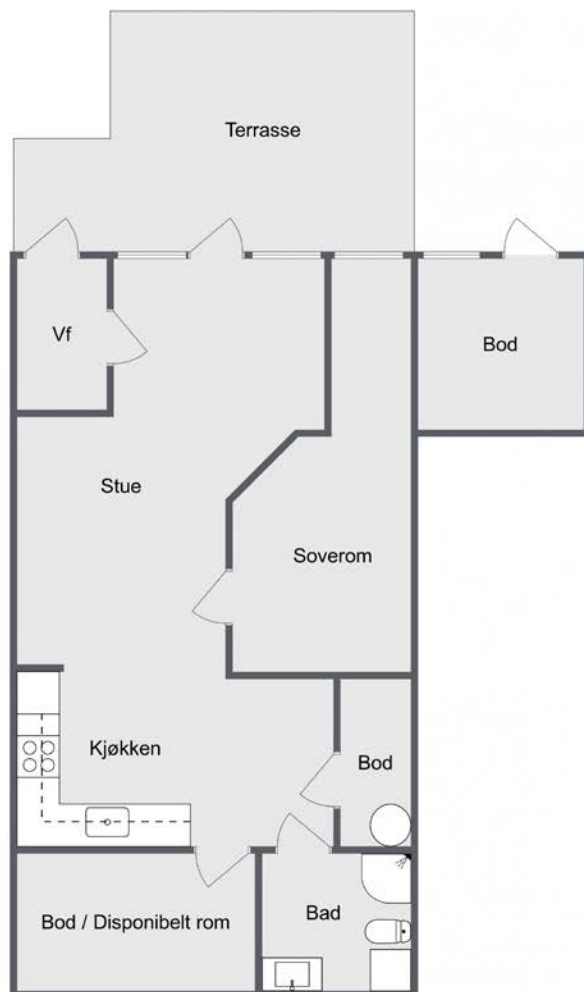


Bad med wc, dusjkabinett (nytt i 2019),
håndvask med tilpassede skap og speilskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Nordre Kalstadvei 10B

1. Etasje



aktiv.

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nordre Kalstadvei 10 B, 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 13, bnr. 467

 Andelsnummer 101

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 15711-2047

Referansenummer: HD9390

Autorisert foretak: SørTakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg oppført i 2005.

På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.

Det er tredører med isolerglass.

Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har bruksslitasje.

Gulv på grunn er av betong.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det ble lagt nytt belegg i 2018

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Det ble søkt etter fukt i bunnsvill, der rør fra varmtvannsbereder går inn i baderomsveggen. Det ble ikke målt unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

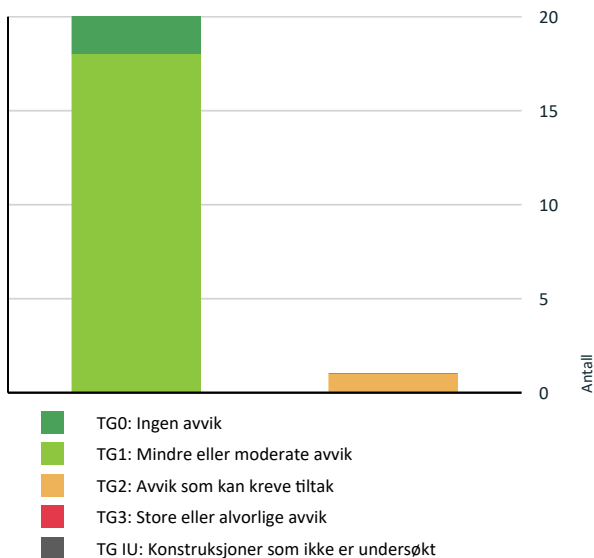
[Gå til side](#)

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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater [Gå til side](#)
Gulv

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

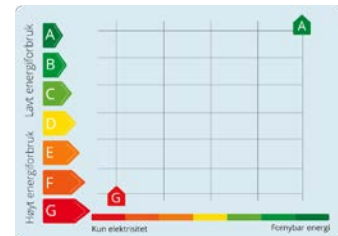
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

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

UTVENDIG

Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Dører

Det er tredører med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.



20 kvm.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater har bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong.

Tilstandsrapport



! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

! TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2006



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det ble lagt nytt belegg i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i bunnsvill, der rør fra varmtvannsbereider gått inn i baderomsveggen. Det ble ikke målt unormale verdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det bør fremskaffes samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	82	11		93	
SUM	82	11			
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken/spisestue, soverom, teknisk rom, bad/vaskerom, bod / disponibelt rom	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Gry Anita Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	13	467		0	2785.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordre Kalstadvei 10 B

Hjemmelshaver

Kalstadlåven Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KALSTADLÅVEN BORETTSLAG	987218835			Birkeland Gry Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

101

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Nordre Kalstad, et attraktivt og stille boområde med kort avstand til bybussen (holdeplass "rett utenfor døra") og andre fasiliteter. I området ligger det mange grønne omgivelser/turstier som byr på fine tur-og rekreasjonsmuligheter som Studsdalen og Tjennaområdet

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/HD9390>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250202	
Selger 1 navn	
Gry Anita Birkeland	
Gateadresse	
Nordre Kalstadvei 10B	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3772
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1302250202

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i take som er utbredt av fagfolk

Initialer selger: GAB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er boretslaget som har stått for

Arbeid utført av

Boretslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Reiner med dette siden boretslaget som har utført dette

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Terrassen har blitt større

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen utgangs dør

Arbeid utført av

Fag folk og dugnad

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Di har tatt test her i 2021

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

godkjent verdier

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250202

Tilleggs kommentar

Boligen er mat på dugnad. Veldig lys å finne leilighet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Ved oppgjør oppdrag 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 overtakelse. Ved oppgjør oppdrag 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 1302250202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Anita Birkeland	d16cffd6f1039885d93522 8a2f6f251d98dc0173	17.10.2025 11:04:51 UTC	Signer authenticated by One time code

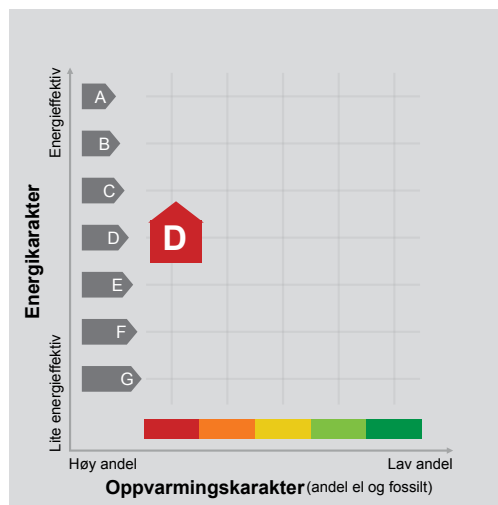
Document reference: 1302250202

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nordre Kalstadvei 10B
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	467
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15616881
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183097
Dato	22.10.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Aktiv Eiendomsmegling Kragero
Pb. 68
3791 KRAGERØ

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

Kragero, den
15.10.2025

**OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 101 I KALSTADLÅVEN
BRL, ORG. NR. 987 218 835, EIER: GRY ANITA BIRKELAND**

- Internt nummer hos KBBL: 042-101
- Adresse: Nordre Kalstadvei 10 B, 3772 Kragero
- Antall rom: 2
- Etasje: 1
- Felleskostnader pr. mnd: 8 285,- (inkl. Altibox TV start kr. 199,-)
- Herav andel betjent fellesgjeld: ca. 45% (iht.borettslagets budsjett 2025)
- Andel fellesgjeld pr. 01.07.2025: kr. 302 432,-
- Andel renter fellesgjeld pr.mnd: kr. 648,-
- Andel avdrag fellesgjeld pr.mnd: kr. 3 584,-
- Rentesats lån pr. i dag: 5,4% Sp.banken Sør, 2,3% Husbanken
- Fellesgjeld innfris: 2031/2036
- Annen formue 31.12.2024: kr. 32 651,-
- BTA/BOA: ca. 93/68 m2
- Byggeår: 2005
- Gårds/bruksnummer: 13/467
- Festet/eid tomt: Eid
- Forsikringsselskap/polisenr: If Skadeforsikring/SP588108
- Sikringsfond: Ja

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

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

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

Opplysninger om borettslaget:

Kragero Bolig- og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragero

Telefon: 35 98 59 10
post@kragero-bbl.no

Org.nr.: NO 950 715 685 MVA
Bankkonto: 2705.07.17432
www.kragero-bbl.no

Del av Norske Boligbyggelag

Borettslaget Kalstadlåven er tilknyttet KBBL og består av 16 leiligheter i lavblokk. Egen garasje i rekke tilhører leiligheten. Ytterligere opplysninger kan hentes på vår hjemmeside www.kragero-bbl.no under borettslagene.

Leder: Irene Tønnessen, Nordre Kalstadvei 10 D, 3772 Kragerø. Tlf. 928 50 987.
Styrets fellesmail: kalstadloven@mittkbbl.no

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

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

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

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

Vedlagt følger:

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

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

Med hilsen
Kragerø Bolig- og Byggelag
Ann-Sofi Kittilsen
Tlf. 35 98 59 18
Mail: ask@kragero-bbl.no

Kalstadlåven borettslag.
Husordensregler for borettslavere.
13.april 2024.

Sist endret 17. januar 2024.

Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke bli brukt slik at den sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

Husordensreglene skal oppdateres og distribueres til andelshaverne når nye bestemmelser vedtaes, slik at ikke blir historieløse.

GENERELE ORDENSREGLER.

Borettslaverne skal ved samarbeid holde veier og hageanlegg i orden.

Det skal være fri passasje i svalgangen 2 og 3 etg.

Tøy, tepper og sengeklær må ikke ristes fra vindu, balkong eller svalgang.

Verandakasser må festes forsvarlig og plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboene. Ved valg av planter må det tas hensyn til at minst mulig av blader, visne blomster og rusk faller ned til naboene under.

Flaggstenger, markiser, persiennner, skilt o.l. må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Persiennner skal være hvit og markiser skal være hvit og grønn. Ved fremtidig utskifting skal disse fargene velges.

Det tillates ikke å holde husdyr som f.eks. Hund og katt.

Andelseier må søke styret om dispensasjon (iht. Husleieloven §5,2) før anskaffelse av husdyr. Borettslagets uteområder skal ikke brukes som toalett for eventuelle husdyr.

Det er ikke lov å legge ut mat til fugler eller dyr på eiendommen eller fra leilighetens vindu, terrasse eller veranda. Dette for å motvirke rotter og mus.

Utslipp av forurensende røyk, gass og væskeer ikke lov på eiendommen.

Dette omfatter kullgrill og bålrensning. Ved andre griller- vær oppmerksom på sikkerhetsavstand mot tervegger og eventuelt sjenanse for andre.

Biler må parkeres slik at de ikke stenger forbrann, politi og ambulanse.

De må heller ikke være til hinder for vanlig ferdsel.

Hekk og parkerte biler må ikke hindre fri sikt mot trafikkert vei.

Bilvask er tillatt, men ikke på søndager og ikke i vintermånedene grunnet risiko for isdannelse. (Vedtak fra generalforsamling 2024)

Alle henvendelser og klager skal sendes skriftlig til styret.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det bør være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – 06.00.

Naboer bør på forhånd varsles ved selskaper ut over dette klokkeslett.

Søppel og renhold.

Her gjelder regler for søppeltømming i Kragerø kommune.

Alle oppfordres til å sortere riktig. Plast i egen sekk settes i grønndunk.

Sanitæranlegg.

Alle rom må være temperert til enhver tid, slik at vann ikke fryser.

Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er borettslagers ansvarlig for.

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk besørges av borettslagersen.

Vedlikehold av rør i bærende konstruksjon bekostes av borettslaget.

Borettslagersen må straks melde til teknisk leder om det oppstår større skader av enhver art i leiligheten, bygningen eller eiendom.

For 2. og 3. etg:

Rensing av avløp utføres hvert 3 år. Dette organiseres og bekostes av borettslaget. Det henstilles til beboerne og helle Mudin i slukene hver høst.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD.

Utvendig vedlikehold er styrets ansvar og dekkes fra posten

felleskostnader. Hekker, gressplenner og påbygg (verandaer, levegger og gjerder) er andelseiers ansvar.

Det er inngått avtale om brøyting og sandstrøing på trafikkert område.

Det er bare styrets medlemmer som har anledning til å bestille varer og tjenester (ekstra brøyting) for lagets regning.

VEDTEKTER

for **Kalstadlåven** borettslag org. nr. 987 218 835.

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. august 2004. Sist endret 26.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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



3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett 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.

(6) Det er ikke lov å lade elbil fra vanlige stikkontakt på lagets eiendom.

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, innvendige dører med karmen og ventilasjonsanlegg i boligen som varmepumper og varmevekslere med kanaler.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløp og 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. Vedlikehold og beising av gulv på veranda og terrasse som hører til boligen.

(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.

(8) Sprosser i vinduene: Bygningen er oppført i 2005 med sprosser i alle vinduer. Skriftlig avstemning på generalforsamlingen 11.05.21 resulterte i klart flertall for å opprettholde sprosser i vinduene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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



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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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



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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Budsjett B/L Kalstadlåven - 042

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2-3. etasje</u>	<u>Sum</u>	<u>1. etasje</u>	<u>2-3. etasje</u>	<u>Sum</u>
Felleskostnader 2.-3. etg	9 681	6	12	14 475	13 125	934 200	934 200	104 676	697 032	697 032
Felleskostnader 2.-3. etg	4 845	4	12	2 041	1 851	49 152	49 152	104 676	232 560	232 560
Felleskostnader 1. etg.	8 723	1	12	94 104	83 772	94 104	94 104	497 100	104 676	104 676
Felleskostnader 1. etg.	8 285	5	12	446 820	601 776	446 820	446 820	601 776	929 592	929 592
Sum felleskostnader				540 924	601 776	983 352	1 524 276			1 531 368
Sum inntekter				540 924	601 776	983 352	1 524 276		929 592	1 531 368

Driftskostnader

5300. STYREHONORARER				14 475	24 125	38 600	38 600	13 125	21 875	35 000
5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT				2 041	3 402	5 443	5 443	1 851	3 084	4 935
6200. FELLES STRØM					38 000	38 000	38 000		38 000	38 000
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				53 163	88 607	141 770	141 770	83 772	131 277	215 049
6760. SNØRYDDING				1 000	19 000	20 000	20 000		25 000	25 000
6640. HEISKONTROLL					5 000	5 000	5 000		5 000	5 000
6990. ALARMKOSTNADER					5 000	5 000	5 000		5 000	5 000
6700. REVISJON				2 557	4 263	6 820	6 820	2 736	4 561	7 297
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR			3 320	19 398	32 330	51 728	51 728	19 920	33 200	53 120
6710. FORRETNINGSFØRSEL AVDELINGSREGNSKAP				3 639	6 065	9 704	9 704	3 737	6 229	9 966
6950. ALTIBOX TV-START			199	14 328	23 880	38 208	38 208	14 328	23 880	38 208
7440. KONTINGENT NBBL			61,82	348	581	929	929	371	618	989
7450. KONTINGENT KBBL			350	2 100	3 500	5 600	5 600	2 100	3 500	5 600
7501. FORSIKRING AV BYGG				19 283	32 138	51 421	51 421	21 615	36 025	57 640
7520. SIKRINGSFOND				406	738	1 143	1 143	451	697	1 149
7751. EIENDOMSSKATT				15 750	26 250	42 000	42 000	16 200	27 000	43 200
7760. KOMMUNALE AVGIFTER FRA 2024								17 826	29 709	47 535
7760. KOMMUNALE AVGIFTER				67 519	112 532	180 051	180 051	93 879	156 465	250 344
7770. BANK / TRANSAKSJONSGEBYR				1 500	2 500	4 000	4 000	1 500	2 500	4 000
7790. ANDRE KOSTNADER				1 500	2 500	4 000	4 000	1 500	2 500	4 000
Sum driftskostnader				219 007	430 411	649 417	649 417	294 912	556 120	851 032

Budsjett B/L Kalstadlåven - 042

Finansinntekter og kostnader		1. etasje	2-3. etasje	Sum	1. etasje	2-3. etasje	Sum
8050.	RENTEINNTEKTER	600	1 000	1 600	600	1 000	1 600
8150.	RENTER VEDLIKEHOLDSLÅN SPB SØR	11 556	15 240	26 796	10 092	13 320	23 412
8151.	RENTER HUSBANKLÅN 10		74 987	74 987		68 112	68 112
8151.	RENTER HUSBANKLÅN 20	42 595		42 595	37 032		37 032
2220.	AVDRAG VEDLIKEHOLDSLÅN SPB SØR	8 965	11 760	20 725	9 732	12 960	22 692
2230.	AVDRAG PÅ HUSBANKLÅN 10		466 952	466 952		280 080	280 080
2230.	AVDRAG PÅ HUSBANKLÅN 20	244 404		244 404	250 608		250 608
Sum finansinntekter og kostnader		306 920	567 939	874 859	306 864	373 472	680 336
Sum utgifter		525 927	998 350	1 524 276	601 776	929 592	1 531 368

Kragerø 31.10.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 25/11-2024

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Jane Tønnesen
leder



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

042. B/L Kalstadlåven

FORETAKS NR. 987 218 835

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 562 354	1 452 132	1 524 276	1 531 368
Andre leieinntekter	2	992 400	0	0	0
Sum inntekter		2 554 754	1 452 132	1 524 276	1 531 368
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	43 857	44 385	44 043	39 935
Revisjonshonorar	4	6 820	6 200	6 820	7 297
Vedlikehold	5	57 549	116 770	146 770	220 049
Brøyting / strøing / plenklipping		37 370	54 938	20 000	25 000
Forretningsførerhonorar		60 061	58 349	61 432	63 086
Andre tjenester		3 281	1 875	0	0
Kabel-tv		38 208	36 217	38 208	38 208
Forsikring		52 561	49 950	52 564	58 789
Kommunale avgifter		265 362	215 125	222 051	293 544
Energi, strøm		43 614	42 714	38 000	38 000
Alarmlinjer		0	1 990	5 000	5 000
Kontigent KBBL/NBBL		6 529	6 049	6 529	6 589
Andre driftsutgifter		9 318	5 775	8 000	8 000
Sum driftskostnader		624 529	640 336	649 417	803 497
Driftsresultat		1 930 225	811 796	874 859	727 871
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 709	1 999	1 600	1 600
Rentekostnad		176 483	150 311	144 378	128 556
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-168 774	-148 312	-142 778	-126 956
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		1 761 451	663 484	732 081	600 915
Overføringer					
Overført til egenkapital fra IN		992 400	0	0	0
Overført til annen egenkapital		769 051	663 484	732 081	600 915

BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	1 185 000	1 185 000
Bygninger	6, 9	17 223 165	17 223 165
Sum varige driftsmidler		18 408 165	18 408 165
Sum anleggsmidler		18 408 165	18 408 165
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		0	35
Sum fordringer		0	35
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	35
Innestående på driftskonto		552 793	458 086
Sum bankinnskudd		552 793	458 121
Sum omløpsmidler		552 793	458 156
SUM EIENDELER		18 960 958	18 866 321

BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Egenkapital fra IN	7	1 691 444	699 044
Opptjent egenkapital	7	7 688 546	6 919 495
Sum egenkapital		9 381 590	7 620 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 9	3 779 188	5 406 650
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	383 269	404 297
Borettsinnskudd	9	5 340 000	5 340 000
Sum langsiktig gjeld		9 502 457	11 150 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 039	26 059
Skyldig off. myndigheter		10 646	11 955
Påløpne renter		59 227	57 221
Sum kortsiktig gjeld		76 911	95 235
Sum gjeld		9 579 368	11 246 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 960 958	18 866 321

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 31/3-2025

Irene Tønnessen
Irene Tønnessen
Leder

Bente Klausen
Bente Klausen
Styremedlem

Turid Solvik Nilssen
Turid A. Solvik-Nilssen
Styremedlem

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.

IN ordning

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

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler IB	362 921	358 806
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 761 451	663 484
Innbetalt IN	-992 400	
Avdrag langsiktig gjeld	-656 090	-659 369
Årets endring disponible midler	112 961	4 115
Disponible midler UB	475 882	362 921
Omløpsmidler	552 793	458 156
- Kortsiktig gjeld	76 911	95 235
= Disponible midler	475 882	362 921

Note 2 - Andre inntekter

Posten andre leieinntekter er innbetaling av IN-lån fra andelseiere.

Noter

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 STYREHONORAR	38 438	38 900
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 418	5 485
Sum	43 857	44 385

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 4 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	6 758	1 671
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	18 750
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 951	54 638
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	3 077	27 993
6620 REP. OG VEDL. HOLD UTSTYR	10 742	0
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	10 000	0
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	22 020	13 718
Sum	57 549	116 770

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

	Bygninger 2005	Tomt 2005	Sum
Anskaffet år			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	17 223 165	1 185 000	18 408 165
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	17 223 165	1 185 000	18 408 165
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger			
Bokført verdi 31.12	17 223 165	1 185 000	18 408 165

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

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital pr 01.01	6 919 495	6 256 011
Innbetalt IN pr. 01.01	699 044	699 044
Innbetalt IN i perioden	992 400	0
Årets resultat	769 051	663 484
Sum egenkapital pr 31.12	9 381 590	7 620 139

Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	28008799840	11496633-20	11496633-10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005	2005
Rentesats:	6.20 %	2.307 %	3.823 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 01.01.2027	Fastrente til 01.11.2027
Beregnet innfridd:	30.12.2036	01.07.2031	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	4 690 000	8 850 000
Lånesaldo 01.01:	404 297	2 025 807	3 380 843
Avdrag i perioden:	21 028	237 600	1 389 863
Lånesaldo 31.12:	383 269	1 788 207	1 990 980
Saldo 5 år frem i tid:	255 136	527 736	504 035
Andelssaldo 01.01:	0	0	375 649
Innbetalt IN i perioden:	0	0	992 345
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	44 169
Andelssaldo 31.12:	0	0	1 323 826
Sum pantegjeld for lån:	383 269	1 788 207	3 314 806

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-10	6	331 481	1 988 886
	3	699	2 097
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-20	1	331 887	331 887
	5	315 618	1 578 090
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008799840	1	29 684	29 684
	5	27 065	135 325
	10	21 826	218 260

Noter

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	4 162 457	5 810 947
Borettsinnskudd	5 340 000	5 340 000
Sum	9 502 457	11 150 947
 Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	17 223 165	17 223 165
Tomt	1 185 000	1 185 000
Sum	18 408 165	18 408 165

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

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

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 1 323 826,- tilsvarende 14,11 %.

Noter

Note 10 - Avdelingsregnskap

Avdelingsfordelt inntekter og kostnader

Inntekter	1. etg	2. og 3. etg	Sum
Inndekning av felleskostnader	583 265	979 089	1 562 354
Sum inntekter	583 265	979 089	1 562 354
Driftskostnader			
Styrehonorar, arb.giveravg.	16 644	27 411	44 055
Revisjonshonorar	2 558	4 263	6 821
Vedlikehold	3 361	11 425	14 786
Utvendig vedlikehold, snørydding	14 014	23 356	37 370
Vedlikehold heis		32 762	32 762
Egenandel forsikringsskader		10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	22 523	37 538	60 061
Andre tjenester		3 281	3 281
Kabel-tv	14 328	23 876	38 204
Forsikring	19 282	32 182	51 464
Sikringsfond	429	669	1 098
Eiendomsskatt	14 173	23 676	37 849
Kommunale avgifter	85 336	142 227	227 563
Energi, strøm		43 614	43 614
Kontingent KBBL/NBBL	2 448	4 081	6 529
Andre driftsutgifter	3 494	5 824	9 318
Sum driftskostnader	198 590	426 185	624 775
Driftsresultat	384 675	552 904	937 579
Finansinntekt og -kostnad			
Renteinntekter	2 891	4 818	7 709
Rentekostnader Spb Sør	- 9 384	- 15 640	- 25 024
Rentekostnader Husbanken	- 27 061	- 124 403	- 151 464
Resultat finansinntekter og -kostnader	-33 554	-135 225	-168 779
Årsresultat	351 121	417 679	768 800

Hovedbok/Kontospesifikasjon

42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
4230005	09.01.24	2024-01	Bygg og Sanering AS, Faktura : 12749			30 533,05	
4230031	25.04.24	2024-04	Barmen Sag AS, Faktura : 144917-24-murmaling			341,50	
4230031	25.04.24	2024-04	Barmen Sag AS, Faktura : 144917-24-murmaling			569,50	
4230037	10.05.24	2024-05	Barmen Sag AS, Faktura : 145397-24-vask, grunnin			220,50	
4230037	10.05.24	2024-05	Barmen Sag AS, Faktura : 145397-24-vask, grunnin			367,50	
4230042	06.06.24	2024-06	Barmen Sag AS, Faktura : 146436-24-murmaling			195,00	
4230042	06.06.24	2024-06	Barmen Sag AS, Faktura : 146436-24-murmaling			324,00	
4230062	31.08.24	2024-08	Servicealliansen AS, Faktura : 14644-skade			4 740,49	
4210019	18.12.24	2024-12	VEDLIKEHOLD BYGG				30 533,05
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			37 291,54	30 533,05
			Utgående Saldo			6 758,49	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
4230007	11.01.24	2024-01	Barmen Sag AS, Faktura : 142554-24-panelovn			2 199,00	
4230033	02.05.24	2024-05	Kragerø Elektriske AS, Fakt : 10072-lyspære i mast			807,35	
4230033	02.05.24	2024-05	Kragerø Elektriske AS, Fakt : 10072-lyspære i mast			1 346,00	
4230056	30.06.24	2024-06	Frithjof Johnsens AS, Fakt:176389-Lader AL 3620 C			224,50	
4230056	30.06.24	2024-06	Frithjof Johnsens AS, Fakt:176389-Lader AL 3620 C			374,50	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			4 951,35	0,00
			Utgående Saldo			4 951,35	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
4230011	25.01.24	2024-01	Barmen Sag AS, Faktura : 142819-24-issmelt			165,00	
4230011	25.01.24	2024-01	Barmen Sag AS, Faktura : 142819-24-issmelt			274,00	
4210004	05.04.24	2024-04	Ref. utlegg kalk, gjødsel MB			280,90	
4210004	05.04.24	2024-04	Ref. utlegg kalk, gjødsel MB			468,00	
4230059	22.08.24	2024-08	Barmen Sag AS, Faktura : 148573-24-trimmetråd			62,30	
4230059	22.08.24	2024-08	Barmen Sag AS, Faktura : 148573-24-insektmiddel			145,40	
4230059	22.08.24	2024-08	Barmen Sag AS, Faktura : 148573-24-insektmiddel			87,30	
4230075	22.10.24	2024-10	Daniel Nilsen, Faktura : 1130-plassering kantstein			976,75	
4230075	22.10.24	2024-10	Daniel Nilsen, Faktura : 1130-plassering kantstein			617,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 076,65	0,00
			Utgående Saldo			3 076,65	

6620 REP. OG VEDL. HOLD UTSTYR

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
4230009	17.01.24	2024-01	Kone AS, Faktura : 952282996-heis stoppet			10 742,13	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			10 742,13	0,00
			Utgående Saldo			10 742,13	

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
4210019	18.12.24	2024-12	EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			10 000,00	0,00
			Utgående Saldo			10 000,00	

Til generalforsamlingen i Kalstadlåven Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kragerø, 11. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 16:32:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3ZJX9-3AD4R-OJQGWW-TK5QC-l6WDA-C772G

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordre Kalstadvei 10C (Torunn Bakke)
Vår referanse: 2630480/16683727
Bestilling: C3 2021-09-16 (2) 5

Dato
16.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2595	31	14.9.2001	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	13	10	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Kragero

J. nr.	058/01
Målebrev nr.	68/53
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr	13	Bnr	467	Festenr.
	Bruksnavn/adresse LÅVEN				
Areal (m ²)	2788.2				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.08.2001
Rekvirent	T.A. Haugen, A-K. Haugen, E.B. Johansen, T. I Kjærre, K. B. Norum m. f.
Bestyrer	Knut Jarle Sordalen
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Kalstad nordre, Gnr 13, Bnr 10.

Rett kopi bekreftes

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragero	27.08.2001	<i>Knut J. Sordalen</i> Knut Jarle Sordalen	<i>Odd Morten Dalen</i> Odd Morten Dalen

GAB

Registreringsstempel

Doknr. 2595 Tinglyst 14.09.2001 Emb. 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

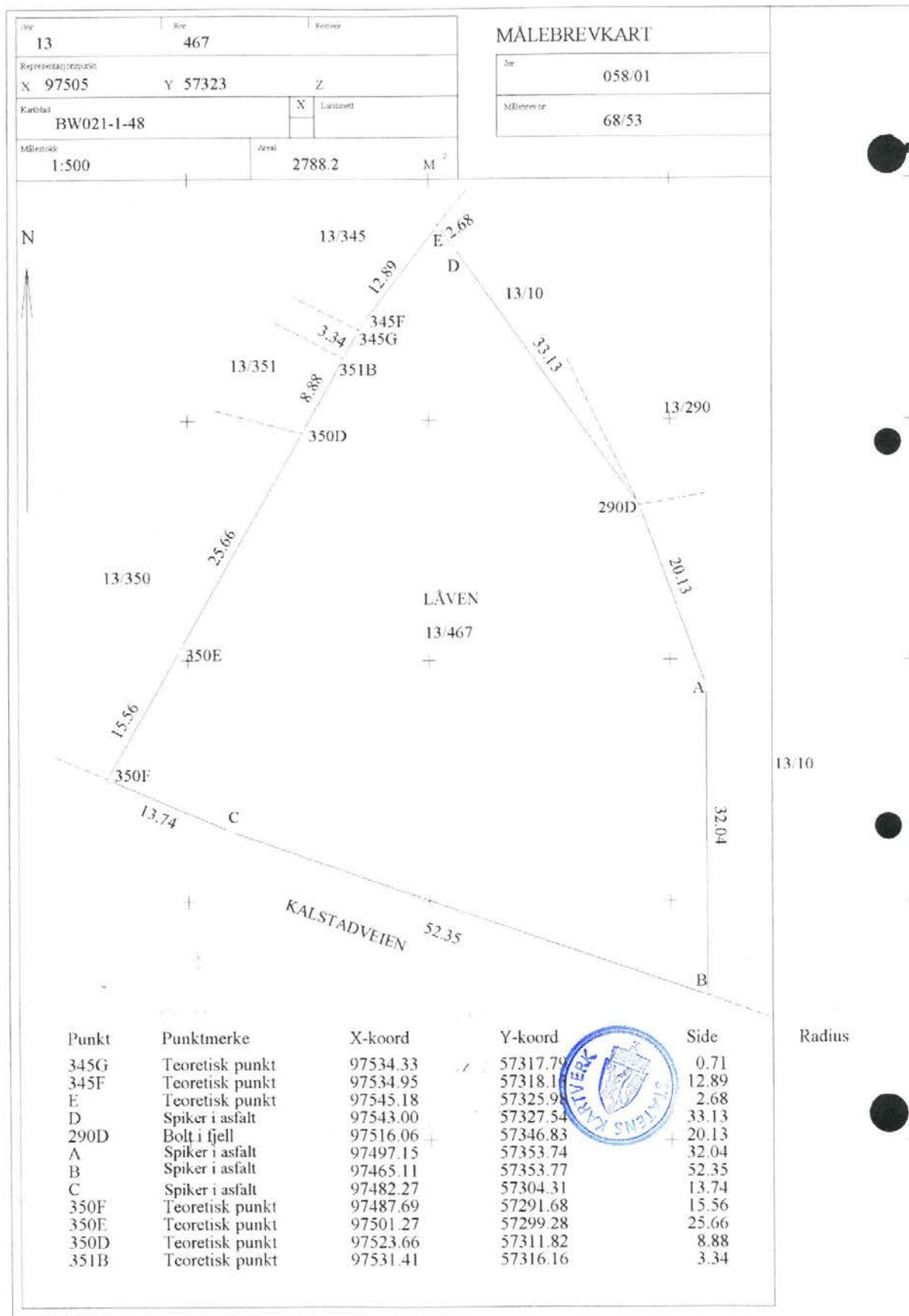
Dagbokstempel
TINGLYST
14 SEP 2001
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 2595



Påtegninger (rettelser o.l.)

--

22/09/2001



11m Jrefiber

4STK KONTROLL-
ERKLÆRINGER
OVERLEVERES
PÅ BEFARING
SIBORD



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Apeland Byggmester A/S
Skonnertveien 2

3770 KRAGERØ

Vår ref.
04/01990-020/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 13/467

Deres ref.

Dato
01.07.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

LEILIGHETSBYGG KALSTADVN. 28 G/BNR. 13/467 – 2. og 3. etasje

Rammetillatelse er gitt og igangsettingstillatelse er gitt 030904.

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

Kommunen har foreløpig ikke mottatt dokumentasjon på heisen, men fått bekreftet at kontroll er foretatt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Frist for utføring av gjenstående arbeider (garasjer med boder) settes til oktober 05 .
Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:

Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA, Barthebrygga 5, 3770 KRAGERØ
KBBL, Torvg. 2, 3770 Kragerø

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 13 83



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Apeland Byggmester A/S
Skonnertveien 2

3770 KRAGERØ

Vår ref.
04/01990-024/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 13/467

Deres ref.

Dato
12.12.2005

FERDIGATTEST

LEILIGHETSBYGG KALSTADVN. 28 G/BNR. 13/467 - Underetasjen

Igangsettingstillatelse er gitt 12 04 05.

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

Det bør monteres en trinnløsning fast på veggen i det soverommet hvor vinduets underkant er mer enn 1m over gulvet.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:

Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA, Barthebrygga 5, 3770 KRAGERØ
KBBL, Torvg. 2, 3770 Kragerø

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 13 83

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr. 13	Bnr. 467	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Kalstadvn. 28 C				Postnr. 3770	Poststed Kragere

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[illegible]

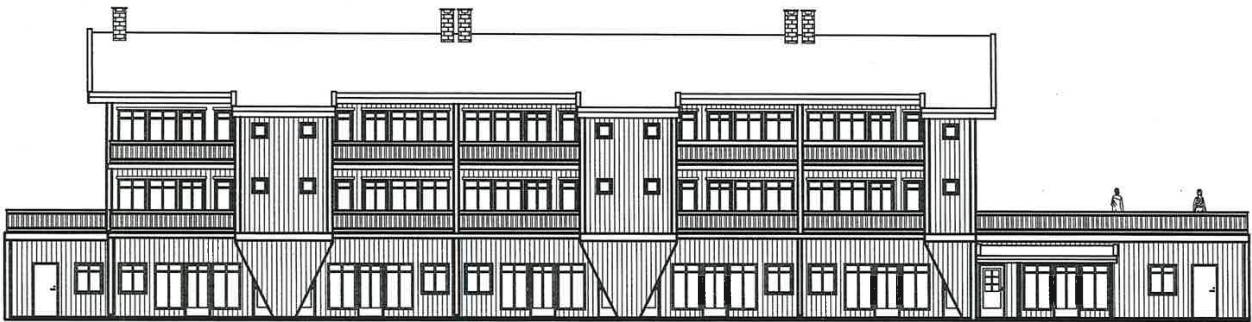
KRAGERØ KOMMUNE
 SAMFUNNSENHETEN
 Dato 09 DES 2005
 Arkivkode 1
 Arkivkode S
 Arkivsaksnr.
 13/767
 04/1990
 1331/05

Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver
Foretak / Tiltakshaver
S. Bothner siv. ark. as
Dato 8.12.05
Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver
SIGURD BOTHNER



FASADE SØR



FASADE NORD

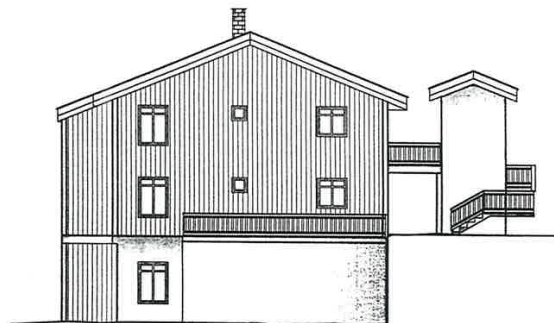
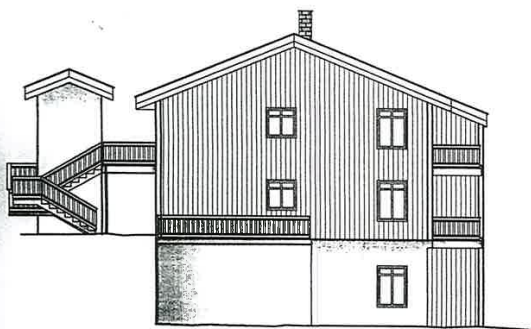
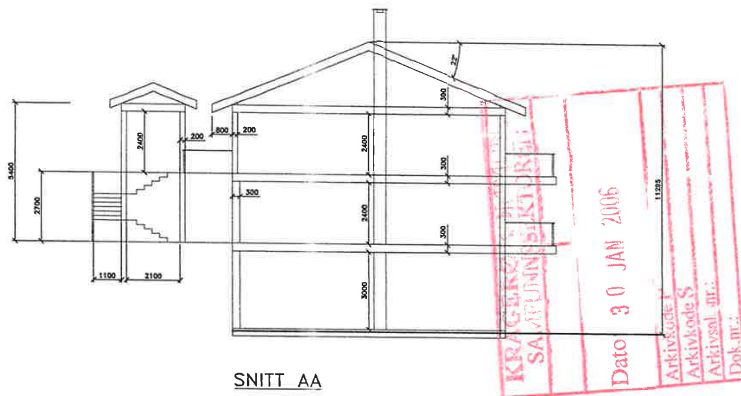
Vedlegg nr:
FASADER
Dato: 18.03.05
GNR: 13 BNR: 467
FORRETNING OG LEILIGHETSBYGG
ARVE APELAND NORDRE KALSTAD
Målestokk: 1:200
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MKAL HFA
Tegning nr. 1, 2700 01/05 1:200 01/05 01/05 01/05 01/05 01/05 01/05 01/05 01/05

A detailed architectural line drawing of a two-story house. The house features a gabled roof with a chimney on the right side. The exterior walls are covered in vertical siding. There are four rectangular windows: two on the second floor and two on the first floor. A balcony with a railing is located on the first floor, extending across the front. To the left of the main house, there is a small, square, tower-like structure with a flat roof and a set of stairs leading up to it. The drawing is done in a simple, clean line style.

A black and white line drawing of a two-story house. The house features vertical siding and a gabled roof with a chimney on the left side. There are four windows: two on the first floor and two on the second floor. A balcony with a railing is located on the second floor. To the right of the main house is a smaller structure with a flat roof and a balcony. The drawing is simple and uses only outlines.

93

Eksisterende



Vedlegg nr:
FASADER OG SNITT
Dato: 11.06.04
GNR: 13 BNR: 467
FORRETNING OG LEILIGHETSBYGG
NORDRE KALSTAD
Målestokk: 1:200
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MMAL NPA
Buthner & NPA AS TILBUD NR. 24-06-2004-04 NR. 44 2004011 20 007 sigurd@buthner.no

2. OG 3. ETASJE

Ehs. Schmidt

NOVEMBER 10 1997
SAMUUNSEKTOR 1
Date: 37 JAN 2006

Dato: 30 JAN 2006

Arivkode P

Ar
iVest
3100

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

THE

5

L

100

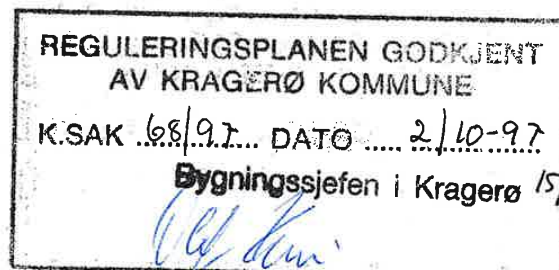
1950

1000

Vedding nr.
PLAN
2. OG SÆTASJE
Dato: 11.08.04
Gnr. 15 Bnr. 487
FØRSTENING OG LEJLIGHEDSVISNO
NORDRE KALSTAD
Målestokk 1:200
SINLAUSTE SIGUARD POTTNER KVAL MÅA
Prosjektør og tegner: Ingvald Nilsen AS Postboks 96 N-2007 Kjeller



59



KRAGERØ KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR DALANE - STORKOLLEN - SJÅEN, DEL 1

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen..... 05.03.93

Dato for kommunestyrets vedtak..... 25.03.93

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

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

1. BYGGEOMRÅDER

- boligbebyggelse
- industribebyggelse
- off. bygninger - barnehage

2. LANDBRUKSOMRÅDE 3. TRAFIKKOMRÅDER

- gartneri
- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- ballplass

4. FRIOMRÅDER

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

- høyspentlinje
- kommunaltekn. anlegg
- friluftsområde

7. FELLESOMRÅDER

- frisiktsone
- felles adkomst/parkering
- felles lekeareal



KRAGERØ KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR DALANE – STORKOLLEN – SJÅEN, DEL 1

REGULERINGSBESTEMMELSER.

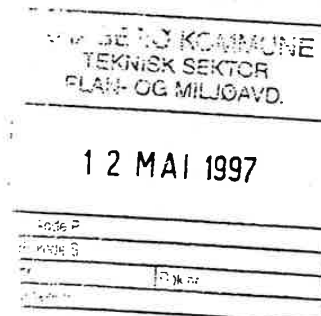
Dato for siste revisjon av planen..... 05.03.93

Dato for kommunestyrets vedtak..... 25.03.93

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

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvvisning til plankartets tekstboks:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| 1. BYGGEOMRÅDER | - boligbebyggelse |
| | - industribebyggelse |
| 2. LANDBRUKSOMRÅDE | - off. bygninger – barnehage |
| 3. TRAFIKKOMRÅDER | - gartneri |
| | - kjøreveg |
| 4. FRIOMRÅDER | - gang- og sykkelveg |
| 5. FAREOMRÅDER | - ballplass |
| 6. SPESIALOMRÅDER | - høyspentlinje |
| | - kommunaltekn. anlegg |
| | - friluftsområde |
| | - frisiktsone |
| 7. FELLESOMRÅDER | - felles adkomst/parkering |
| | - felles lekeareal |



PBL.: §25 og §26 REGULERINGSFORMÅL/REGULERINGSBESTEMMELSER

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
12 MAI 1997	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

§1. BYGGEOMRÅDER**1.1 Boligbebyggelse.**

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal utføres som frittliggende bygninger.

Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av kommunen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal føres opp samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

1.2 Industribbyggelse.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Kommunen kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygninger.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0 m.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Samlet gulvareal i industribbyggelsen skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

1.3 Offentlige bygninger – barnehage

I området skal oppføres barnehage med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering samt områder for lek o.l.

§2. LANDBRUKSOMRÅDER**2.1 Gartneri.**

I området kan det oppføres bygninger knyttet til garneridriften.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst, parkering, etc.

61

§3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveger og gang- og sykkelveger.

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annene tiltalende måte. Utbygging av de planlagte boligene, samt en vesentlig utvikling av de viste industriområder, kan ikke gjennomføres før vegforbindelsen Dalanevegen og ny fylkesveg mellom eksisterende fylkesveg og RV 38 er etablert. Gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles samtidig med bygging av samlevegen.

DALANEVEGEN KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
12 MAI 1997	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjett	

§4. FRILUFTSOMRÅDER.

4.1 Ballplass.

Området skal brukes til ball- og lekeplass.

§5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det regulert høyspenttrase med sikringssone.

§6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde.

Området skal benyttes til friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Mindre anlegg som vil være nødvendig for gjennomføring av avløpssystemet fra boligfeltene, f.eks. pumpestasjoner, kan oppføres etter nærmere anvisning.

6.2 Frisiktsone.

Langs traseen for ny fylkesveg skal det anlegges frisiktsoner. I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegs planum. (Kfr. bestemmelsene i veglovens § 31.) Frisiktsonene skal være for kryss 10 m x 85 m og for avkjørsler 4 m x 85 m.

§7. FELLESOMRÅDER.

7.1 Felles adkomst og parkering.

Fellesarealet skal nyttes til felles adkomst og biloppstillingsplasser for de eiendommene som sokner til adkomsten.

7.2 Felles lekereale.

Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i feltene B1 til B15.

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.

12 MAI 1997

Ark. kode P

Ark. kode S

J.nr.

Dok.nr.

Kassasjon

PBL.: §25 og §26 REGULERINGSFORMÅL/REGULERINGSBESTEMMELSER**§1. BYGGEOMRÅDER****1.1 Boligbebyggelse.**

I området skal det oppføres boligebebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal utføres som frittliggende bygninger.

Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av kommunen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal føres opp samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

1.2 Industribenyggelse.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Kommunen kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygninger.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0 m.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Samlet gulvareal i industribenyggelsen skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

1.3 Offentlige bygninger – barnehage

I området skal oppføres barnehage med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering samt områder for lek o.l.

§2. LANDBRUKSOMRÅDER**2.1 Gartneri.**

I området kan det oppføres bygninger knyttet til garneridriften.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst, parkering, etc.

Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser som er vist i plane skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene i husgruppen.

§9. GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING.

- 9.1 Inngjerding av tomtene må anmeldes til kommunen som skal godkjenne gjerdens høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal også denne plassering godkjennes av kommunen.

§10. FELLESBESTEMMELSER

- 10.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 10.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 05.05.97



MORTEN LUNØ.



C:\DOK\OK1\KRVB3511.BST

62.

Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser som er vist i plane skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene i husgruppen.

§9. GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING.

- 9.1 Inngjerding av tomtene må anmeldes til kommunen som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal også denne plassering godkjennes av kommunen.

§10. FELLESBESTEMMELSER

- 10.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 10.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 05.05.97



MORTEN LUNØE.

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
12 MAI 1997	
Ark. nr. 1000 P	
Ark. nr. 1000 S	
Ans.	1000
Bilag nr. 681.102	

C:\DOK\DOK1\KRVES811.BST

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE KALSTAD GÅRD GNR. 13, BNR. 467. I
KRAGERØ KOMMUNE.

SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER, BARTHEBYGGA 5, - 3770 KRAGERØ.

Side 1 av 3.

DATO 14.04.04

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
NORDRE KALSTAD GÅRD GNR. 13 BNR. 467. KRAGERØ
KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Byggeområder | Næringsbygg/leilighetsbygg.-
Garasjebygg med innkjøringsone. |
| 6. Spesialområder -friluftsområder | |
| 7. Fellesområder | -felles adkomst/parkering

-felles parkering. |

KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato: 15 APR 2004	
Arkivkode 1	
Arkivkode 2	
Arkivsaksnr.	
Dok.nr.	

§1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Næringsbygg/leilighetsbygg.

I området skal oppføres bygninger for næringsvirksomhet kombinert
med leiligheter med tilhørende anlegg som vist på plankart.

Gesimshøyden skal ikke overstige 9.5 meter. ~~Mannehøyde~~ skal ikke
overstige 11.5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Garasjer og boder kan oppføres i en etasje som vist på plankart, og skal være tilpasset øvrige bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer og boder kan plasseres i nabogrense i henhold til PBL 70.2.

Det skal foretas radonmålinger av hver byggetomt før byggestart. Hvis forholdene krever det skal all ny bebyggelse med rom for varig opphold oppføres med radonfelle slik at kravene i byggeforskriftene etterkommes.

Byggegrense settes til 10 meter fra veimidte Kalstadveien og 6 meter fra veimidte Skogstjernveien. Mot Skogstjernvn. kan carport tilknyttet nybygget legges nærmere vegmidte enn 6 meter.

KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato: 15 APR 2004	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	
Dok.nr.:	

§ 6. SPESIALOMRÅDER.

6.1. Friluftsområde

Område skal benyttes til friluftsområde.

I dette område er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.2.

Frisiktzone.

Langs Kalstadveien skal det anlegges frisiktssoner. I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktssoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegs planum. (Kfr. Bestemmelsene i veglovens § 31.)

Frisiktsoner skal være for kryss 10m x 85 m og for avkjørsler 4 m x 85 m.

§ 7. FELLESOMRÅDER.

7.1. Felles adkomst og parkering.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE KALSTAD GÅRD GNR. 13, BNR 467. I
KRAGERØ KOMMUNE.

SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER, BARTHEBRYGGA 5, - 3770 KRAGERØ.

Side 3 av 3.

DATO 14.04.04

Fellesarealet skal nyttes til felles adkomst og parkeringsområde.

§ 9. GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING.

9.1.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til kommunen som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innefor tomtegrense, skal også denne plassering godkjennes av kommunen.

§ 10. FELLESBESTEMMELSER.

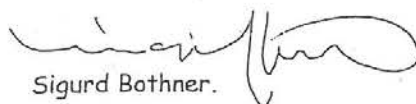
10.1.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan kun søkes når særlige grunner taler for det. Tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

10.2.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Kragerø den 14. april 2002.


Sigurd Bothner.

KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato: 15 APR 2004	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.	

Saksprotokoll

Utvalg: Kragerø kommunestyre
Møtedato: 02.09.2004
Sak: 0054/04

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 04/01195
Tittel: SAKSPROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR NORDRE
KALSTAD ... G/BNR. 13/467 2. GANGS BEHANDLING.

Behandling:

Representanten Geir H. Eikeland tok opp igjen sitt endringsforslag til pkt. 1 framsatt i formannskapetets møte 10/8-04 :

"....og ikke konkurrere med detaljhandelen som er i byen" strykes.

Avstemming:

Eikelands forslag til nytt endret pkt. 1 vedtatt med 25 mot 7 stemmer.
Innstillingens punktene 2 – 6 enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det fremlagte forslag til reguleringsplan for Nordre Kalstad IV – gnr. 13, bnr. 467, datert 14.04.2004 med tilhørende reguleringsbestemmelser revideres slik :

1. Det tas inn i reguleringsbestemmelsene følgende ordlyd :

Det forutsettes at forretning/nærings-virksomhet i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum.

2. Eventuelle krav om arkeologiske registreringer må dekkles av tiltakshaver.
3. Det må settes av plass til grøft mellom regulert areal og Skogstjerneveien/Gamle Kalstadvei.
4. Det må tas hensyn til tracé for vann og avløp.
5. Det må utarbeides plan over overvann i området. Dette må gjøres samtidig som godkjennelse av byggesak og vann og avløpsplan for øvrig.
6. Gårdsplass må skilles fra veiareal og avgrenses til inntegnet avkjøring.

Reguleringsplanen gis ny dato, 01.07.2004 og legges frem for kommunestyret med slik

INNSTILLING

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
KragerøTelefaks:

Telefon: 35 98 62 50
35 98 13 83

Kragerø kommunestyre vedtar reguleringsplanen for Nordre Kalstad, gnr. 13, bnr. 467, sist revidert 01.07.2004 med tilhørende reguleringsbestemmelser

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
KragerøTelefaks:

Telefon: 35 98 62 50
35 98 13 83



Eiendom: 13/467
Adresse: Nordre Kalstadvei 10H
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Bolig/Forretning
-  Forretning/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Nordre Kalstadvei 10B - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skogstjerneveien Linje 506	1 min 0 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 22.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	4 min 2.1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	11 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rema Kragerø	5 min
Uno-X Kragerø	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

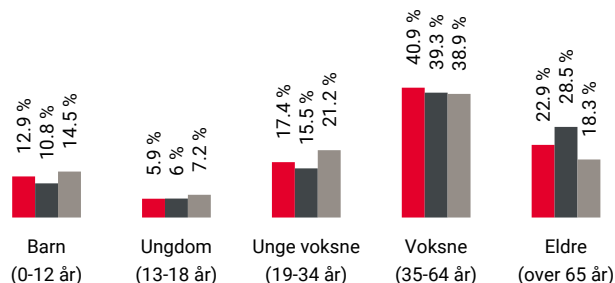
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	18 min 1.5 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	21 min 1.8 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Kalstad	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



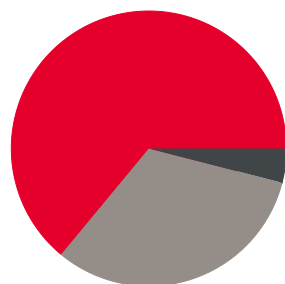
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Kragerøhallen	12 min	🚶
	Aktivitetshall	1.1 km	
⚽	Kalstad banen fotballbane	11 min	🚶
	Fotball	1.1 km	
🚴	MOT Kragerø	11 min	🚶
🚴	Family Fitness Kragerø	4 min	🚗

Boligmasse



64% enebolig
4% blokk
32% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

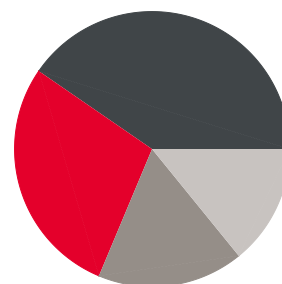
12 min 🚗



Apotek 1 Kragerø

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



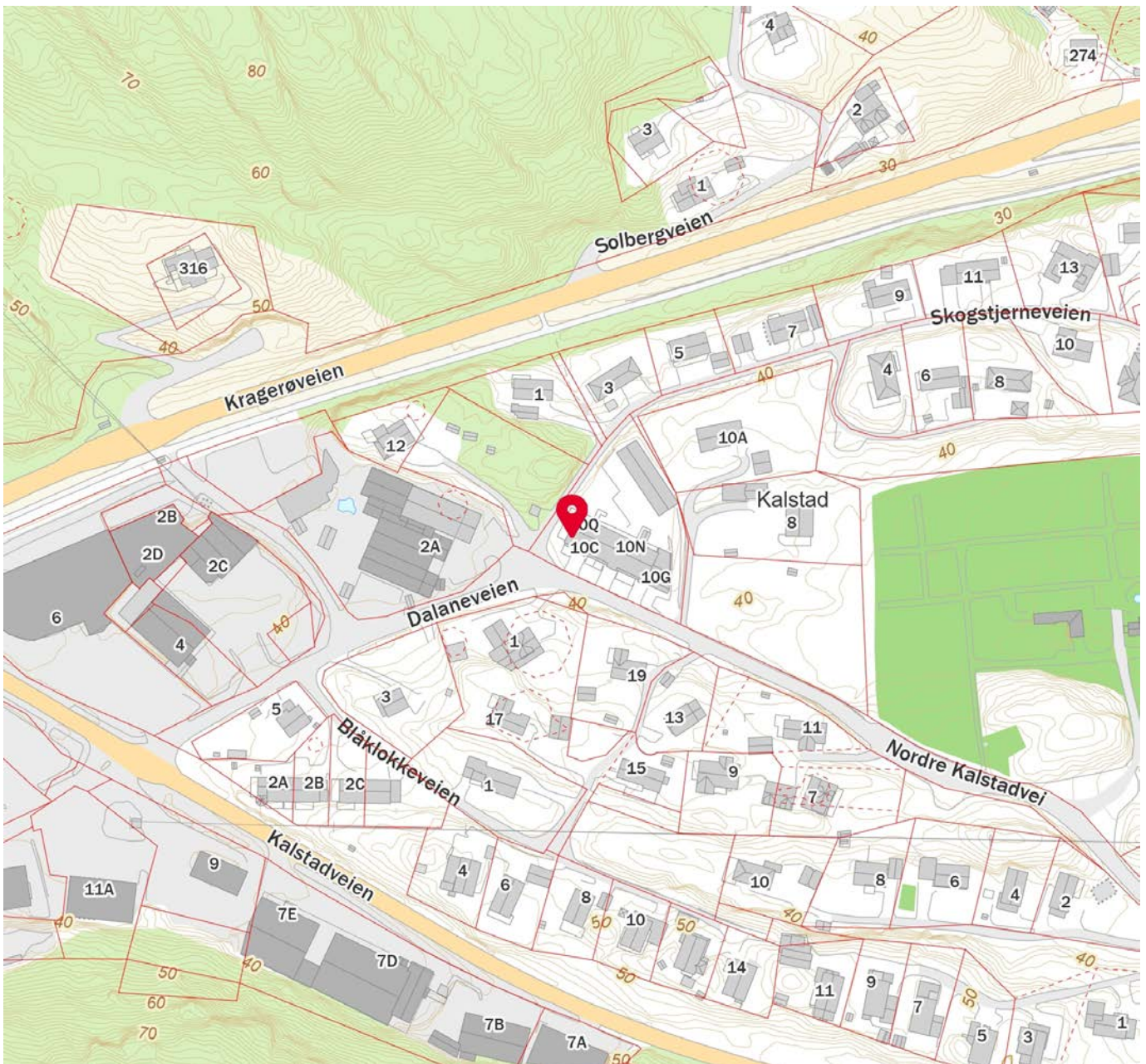
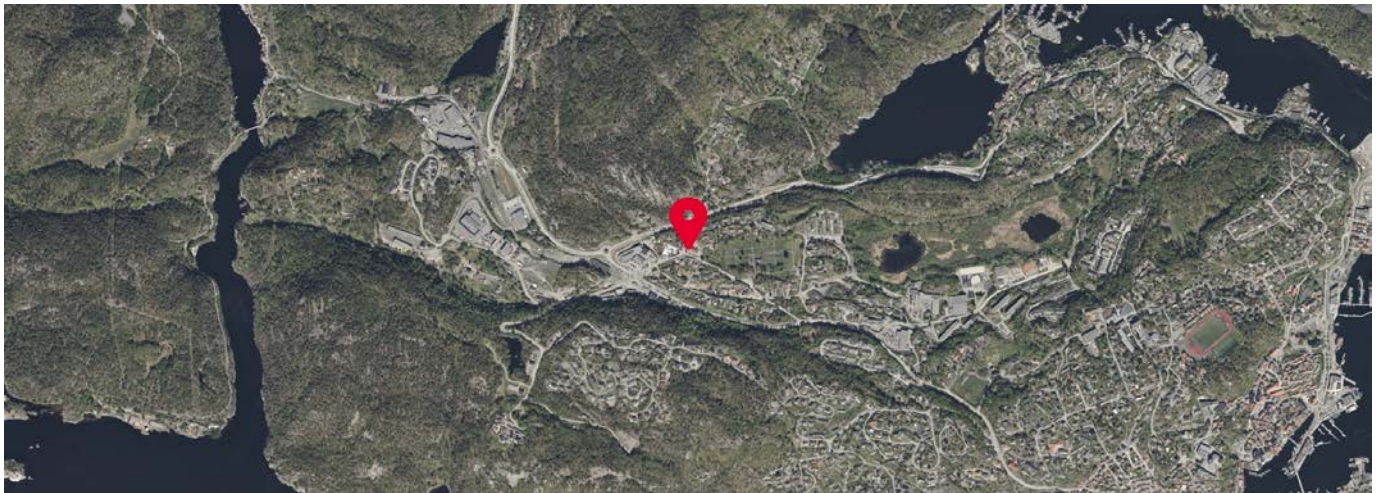
0%

50%

Kalstad/Frydensborg
Kragerø
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordre Kalstadvei 10B
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn Bakke

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre