

# aktiv.





Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

**Mobil** 464 20 926

**E-post** nora.eikeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 8 290,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 458 290,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 538,-  
**Selger:** Fredrik Blandkjenn Janssen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 117/117 kvm  
**Tomtstr.:** 8073.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 12, bnr. 1017  
**Andelsnr.:** 10  
**Oppdragsnr.:** 1302260003

# Hvitveissvingen 5D

Hvitveissvingen 5D er en attraktiv rekkehusleilighet, med sentral beliggenhet på Kalstad, Kragerø. Leiligheten har en god plassering på enden av rekka, med parkering rett på utsiden av leiligheten. Det medfølger også en egen garasje plass til leiligheten. Fine uteområder i form av en nordvendt veranda og en sydvendt uteplass opparbeidet med hage og terrasse. Leiligheten fremstår fin og er oppgradert de siste årene med blant annet ny terrasse, malt opp flere overflater, gjort klart for el-billader og satt inn nytt kjøkken.

Rekkehusleiligheten går over to plan og inneholder:

1. etasje:

Vindfang, gang, to soverom, bad, wc, vaskerom og to boder.

2. etasje:

Stue, kjøkken og soverom.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Egenerklæring .....     | 75  |
| Andre vedlegg .....     | 81  |
| Nabolagsprofil .....    | 113 |
| Budskjema .....         | 121 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 65 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 kvm Entré, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, vaskerom, bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue, spisestue, kjøkken, soverom

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

20 kvm

1. etasje

45 kvm

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

8073.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger på en felles festet tomt for borettslaget. Grunneier er Peter Georg Dahll, og festekontrakten er evigvarende. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene, og kan indeksreguleres hvert 10. år. Festekontrakten ligger vedlagt i prospektet.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass rett på utsiden av leiligheten. Her er det gjort klart for å installere el-billader. Ved inngangspartiet til leiligheten er det lagt beleggningsstein. På denne siden er det også en nordvendt veranda med utgang fra soverommet, hvor du har kveldssol sommerstid. På sydsiden av leiligheten er det en stor, usjenert uteplass opparbeidet med gressplen og en nyere platting fra 2021. Uteplassen har gode solforhold tidlig formiddag til sen ettermiddag / kveld sommerstid. Her er det god plass til hagemøbler, grill etc.

Merk at terrassen på sydsiden av leiligheten er bygd i privat regi, og andelseier har selv vedlikeholdsansvar/plikt. Det samme gjelder felles garasjerekke, andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og forsikring.

### **Beliggenhet**

Hvitveissvingen 5D har en attraktiv og sentral beliggenhet, på Kalstad. Her er det stille og fredelig, og perfekt for barnefamilier som ønsker å bo i trygge omgivelser med lite trafikk og fine lekeområder. Det er gangavstand til Frydensborg barnehage (ca 10 minutters gange). I tillegg er det ca 15 minutters gange til Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse, og videregående skole ligger ca 8-9 minutter unna leiligheten.

Det er fine turområder i kort avstand fra leiligheten med både Kalstادتjenna og Studsdalen som ligger nærmest rett utenfor døren. Det er 5 minutters gange til bybussens holdeplass. Bussen går ca. en gang i timen i ukedagene. Det er i tillegg verdt å nevne at Kragerø sentrum ligger kun 15 minutters gange fra leiligheten.

### **Adkomst**

Se kartskisse på finn.no eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Området består i hovedsak av rekkehusleiligheter og noen eneboliger.

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med taksteinsprofil.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 2010.

Husk at det er snø- og isdekke på befaringsdagen, det er en fare for skjulte feil og avvik.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson

under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Nedløp, renner og beslag i stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak med W-takstoler.

Vinduer: Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer skiftet i perioden 2014-2019.

Dører: Ytterdør i tre med glassfelt.  
Terrassedører i tre med glassfelt.

Normal slitasje på ytterdører jamfør med alder, vedlikehold må beregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre med rekker i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn ligger mot støpt såle.

Pipe og ildsted: Elementpipe med ildsted lokalisert i stue.  
Feieluke lokalisert i underetasje.

Rom Under Terreng: Rom under terreng er baderom, vaskerom boder og soverom.

Gulv har overflater av laminat og flis.  
Vegger har overflater av flis, malte flater, plater og trepanel.

Det er ved hulltaking registrert fukt i innforet trevegg under terreng.  
Det er registrert utvendig fuktsikring i plast og plast mot terreng på innsiden.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

Fuktsikring og drenering: Det er registrert fuktsikring mot grunnmur og drenerør i plast.

Grunnmur og fundamenter: Enheten står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.

Det er ikke registrert store sprekker eller nedbøyning, TG: 1 gitt jamfør med alder.  
Normal vedlikehold må beregnes.

Terrengforhold: Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.  
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

### Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert alder, værslitasje og stedvis råte.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

### Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Takkonstruksjon må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert alder og værslitasje.  
Det er registrert sprekker.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Ny overflatebehandling.

### Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe slitasje og merker på overflater.

Det er registrert stedvis uferdige overflater, som manglende listverk.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må beregnes utbedringer og ferdigstilling for TG:1.

### Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

#### Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er ved hulltaking registrert fukt i innforet trevegg under terreng. Det er registrert utvendig fuktsikring i plast og plast mot terreng på innsiden. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det kan ikke utelukkes at det må utføres utbedring av drenering, fuktsikring og rom under terreng for et godt innemiljø.

Rom under terreng må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

#### Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert noe merker og slitasje på innerdører.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

#### Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er også registrert avvik i rom under terreng ved hulltaking, og baderom er rom under terreng.

Konsekvens/tiltak: Ved renovering av baderom må konstruksjonen mot grunnmur kontrolleres.

#### Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert avvik i rom under terreng ved hulltaking, og vaskerom er rom under terreng.

Konsekvens/tiltak: Ved renovering av vaskerom må konstruksjonen mot grunnmur kontrolleres.

#### Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

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

#### Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

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

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

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikring mot grunnmur er montert uten tettelist, vann kan renne ned bak fuktsikring.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Med tanke på miljø i rom under terreng og registrert avvik, så kan det ikke utelukkes en redrenering.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

#### TG3

##### Underetasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning og dusjkabinett på baderom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG: 3 er gitt da forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt.

Det er informert om skifte av fliser på gulv og vegger i 2010, men dette er udokumentert og det er ukjent om membran/tettesjikt ble fornyet samtidig.

Baderommet brukes som normalt på befaringsdagen.

#### Underetasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av malte flater.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert manglende håndløper i trappeløp og åpninger på over 10 cm.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon eller sikring mot radon, radonmåling anbefales.

Det er anbefalt en kontroll av el-anlegget av en fagkyndig.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Innhold**

Rekkehusleiligheten går over to plan og inneholder:

#### 1. etasje:

Vindfang, gang, to soverom, bad, wc, vaskerom og to boder.

#### 2. etasje:

Stue, kjøkken og soverom.

Det medfølger også en egen garasjeplass i felles rekke.

### **Standard**

Hvitveissvingen 5D er en attraktiv rekkehusleilighet, med sentral beliggenhet på Kalstad, Kragerø. Leiligheten har en god plassering på enden av rekka, med parkering rett på utsiden av leiligheten. Det medfølger også en egen garasjeplass til leiligheten. Fine uteområder i form av en nordvendt veranda og en sydvendt uteplass opparbeidet med hage og terrasse. Leiligheten fremstår fin og er oppgradert de siste årene med blant annet ny terrasse, malt opp flere overflater, gjort klart for el-billader og satt inn nytt kjøkken.

Leiligheten går over to plan, og det er inngang i 1. etasje. Fra hyggelig inngangsparti kommer du inn i et lysmalt vindfang og gang. I gangen er skyvedørsgarderober og varmepumpe. Det er fra gangen videre adkomst til to soverom, to boder, bad, toalettrom, vaskerom og oppgang til 2. etasje. Begge soverom i 1. etasje er romslige med parkett på gulv og malt tapet på vegger. Badet ble oppgradert i 2010 og har flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og takess i himling. Rommet inneholder dusjkabinett og servant, samt en innredning med stor oppbevaringsplass. Termostat til varmekabler ble skiftet for noen mnd siden. Separat wc-rom som inneholder wc og servant. Her er det flislagte gulv og vegger, og rommet ble pusset opp samtidig som badet. Vaskerommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og vaskekum.

I 2. etasje er det stue, kjøkken og soverom. Kjøkkenet har nyere (2020) og lekker innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap). Lysmalte vegger som er malt i en behagelig farge. Stuen er nylig malt opp i en moderne gråfarge, samt at en vegg er kledd med spiler. I stuen er det peisovn med innsats, og utgang til koselig uteplass med terrasse (2021) og gressplen. De store vinduene i stua ble byttet av borettslaget i 2015. Hovedsoverommet er malt opp i en knasj blåfarge, og har skyvedørsgarderober. Herfra er det utgang til nordvendt balkong hvor kveldssolen kommer inn sommerstid. Rommet har ellers parkett på gulv, panel/plater på vegger og takess i himling. Det er tilgang til loft via loftsluke på hovedsoverommet.

Det medfølger ellers en parkeringsplass i felles rekke, garasje nr. 5 fra venstre (den lange garasjerekka).

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

Lampe over spisebord medfølger ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fellesutgiftene inkluderer Altibox Flex M kr. 799,-.

### **Parkering**

Det er en parkeringsplass på utsiden av leiligheten. I tillegg er det en garasje plass i felles rekke. Ellers flere gjesteparkeringsplasser for borettslaget.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring. , polisenummer SP588081

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Yale doorman lås til ytterdør medfølger.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedfyring, varmepumpe og elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

Nåværende eier hadde et strømforbruk på 11 379,7 kWh i 2025.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 450 000

#### Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 458 290 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 467 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 469 990 (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.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 592 893 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 371 573 for år 2024

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

#### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker betaling av 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. Ink. i felleskostnadene er også Altibox Flex M kr. 799,-.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 538

### Fellesgjeld pr. dato

01.01.2026

### Kommentar fellesgjeld

Det er pr. 01.01.2026 ingen andel fellesgjeld.

### Andel fellesformue

Kr 47 198

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Blåveisdalen III Borettslag;

### Organisasjonsnummer

962000819

### Andelsnummer

10

### Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 19 vertikaldelte leiligheter fordelt på 5 rekkehus og 1 tomannsbolig.

Alle interessenter må sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning for budgivning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett 6900,- kroner dekkes av kjøper.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Må søkes og godkjennes av styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Kragerø Bolig og Byggelag;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 12, bruksnummer 1017 i Kragerø kommune. Andelsnr. 10 i Blåveisdalen III Borettslag; med orgnr. 962000819

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/12/1017:

28.02.1980 - Dokumentnr: 541 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,082

FESTERETT FOR BESTANDIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

MED FLERE BESTEMMELSER

Dette er festekontrakten mellom Peter Georg Dahl og Blåveisdalen 3 borettslag. Se mer informasjon under punktet "tomt". Festekontrakten ligger vedlagt i prospekt.

19.12.1979 - Dokumentnr: 4218 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:12 Bnr:983

Dette er målebrevet over felles festet tomt for borettslaget.

Tinglyste bestemmelser kan fås ved henvendelse megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse. Følgende arbeider gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest i 1980:  
- Spaltetør wc

- Ventilasjon wc
- Håndlist trapp

Megler kjenner ikke til og har heller ikke kontrollert om arbeidene over er fullført.

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

Det foreligger tegninger fra Kragerø kommune datert 13.10.1979. Tegningene fra 1979 er fra byggeår og stemmer i all hovedsak med dagens løsning på leiligheten, dog er det noen avvik. Når det gjelder planløsning i 1. etasje, så er badet gjort noe større, og gang/oppbevaring noe mindre. Veranda mot nord er bygd på i senere tid av borettslaget, megler kan ikke finne tegninger på dette. Dersom tilbygg veranda ikke omsøkt, kan kommunen kreve at tiltaket omsøkes av borettslaget. De fleste leilighetene i området har samme type veranda, så det må antas at forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Ny eier overtar uansett ansvar og risiko. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger av felles garasjerekke fra 2003. Denne ser ut til å stemme med dagens løsning. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjerekka, da bygget er nyere enn 1998 vil det fremdeles være mulig å få utstedt ferdigattest. Andelseiere som eier garasje anbefales å gå sammen og få ferdigattest. Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.11.1979.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunens arealdelplan vist til boligbebyggelse, Søndre del av fellestomten, hvor hagene til Hvitveissvingen 5 og 7 ligger, er regulert til faresone høyspent. Kopi av kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

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

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

3 750 Oppgjørshonorar

5 900 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 800 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

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

Totalt kr: 87 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

### **Ansvarlig megler bistås av**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

### **Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

### **Salgsoppgavedato**

27.01.2026

**Flott endeleilighet med stor  
uteplass, kveldssol og  
garasje plass!**





Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass rett på utsiden av leiligheten. Her er det gjort klart for å installere el-billader.

På denne siden er det også en nordvendt veranda med utgang fra soverommet, hvor du har kveldssol sommerstid.

På sydsiden av leiligheten er det en stor, usjenert uteplass opparbeidet med gressplen og en nyere platting fra 2021. Uteplassen har gode solforhold tidlig formiddag til sen ettermiddag / kveld sommerstid. Her er det god plass til hagemøbler, grill etc.





I 2. etasje er det stue, kjøkken og soverom.

Kjøkkenet har nyere (2020) og lekker innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer (platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap).





Stuen er nylig malt opp i en moderne gråfarge, samt at en vegg er kledd med spiler. I stuen er det peisovn med innsats, og utgang til koselig uteplass med terrasse (2021) og gressplen.

De store vinduene i stua ble byttet av borettslaget i 2015.





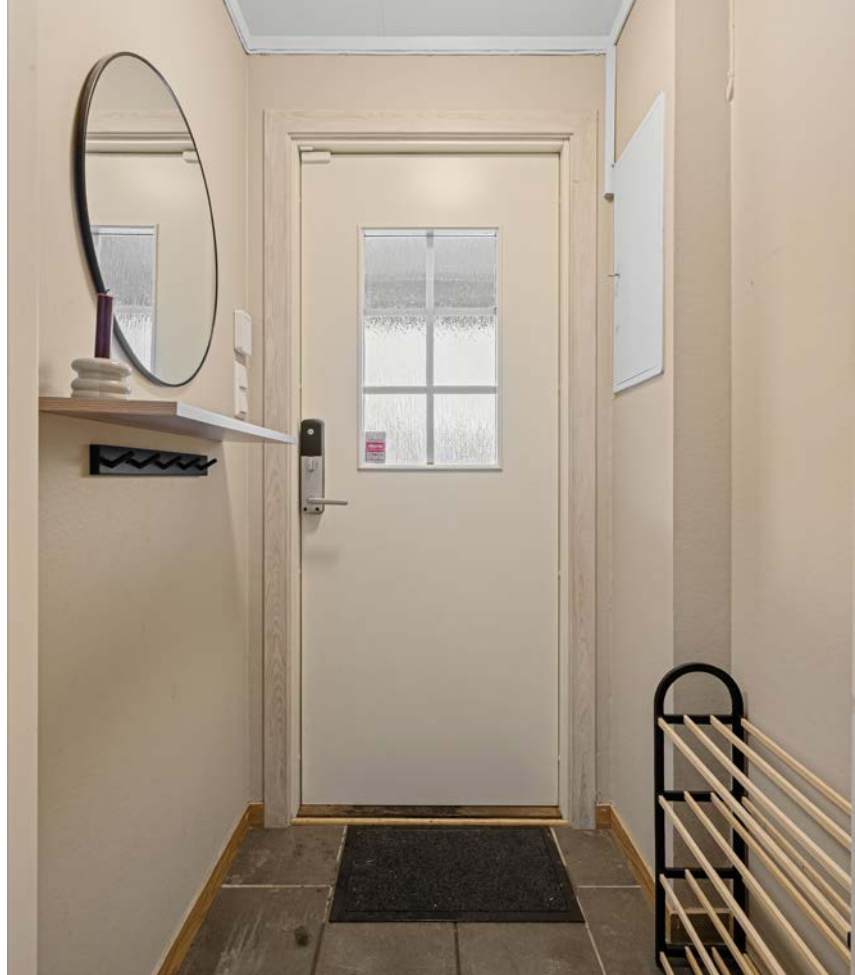


Hovedsoverommet er malt opp i en knasj blåfarge, og har skyvedørsgaderobe. Herfra er det utgang til nordvendt balkong hvor kveldssolen kommer inn sommerstid.



I 1. etasje finner man vindfang, gang, to soverom, bad, wc, vaskerom og to boder.

I gangen er skyvedørgarderobe og varmepumpe.



Begge soverom i 1. etasje er romslige med parkett på gulv og malt tapet på vegger.



Badet ble oppgradert i 2010 og har flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og takess i himling. Rommet inneholder dusjkabinett og servant, samt en innredning med stor oppbevaringsplass.

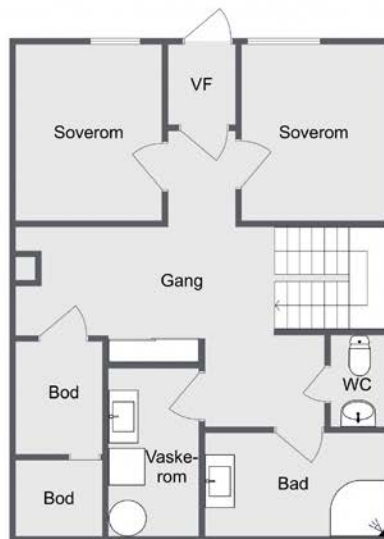
Separat wc-rom som inneholder wc og servant.





## Hvitveissvingen 5D

### 1. Etasje



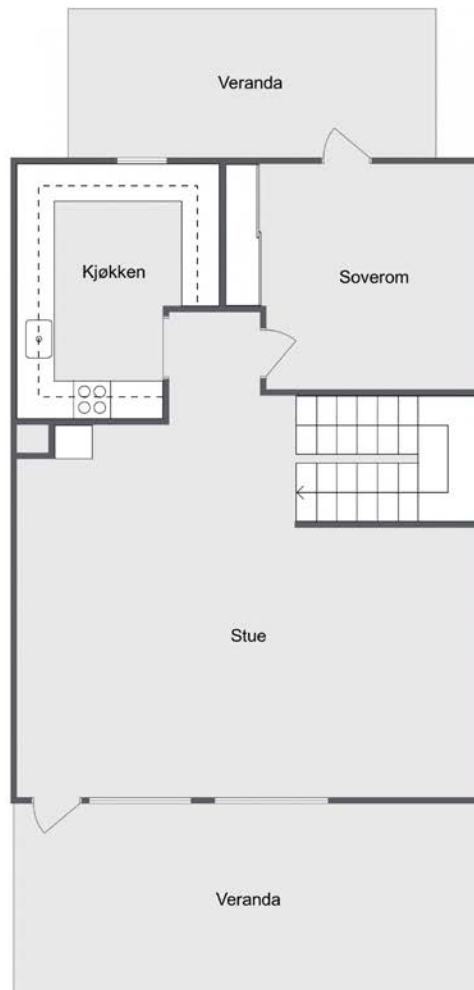
**aktiv.**

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.

## Hvitveissvingen 5D

### 2. 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.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hvitveissvingen 5D , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 1017

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20917-1469

Referansenummer: XK8918

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

[jacob@bjerketangen.no](mailto:jacob@bjerketangen.no)

918 89 227



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Fredrik Blandkjenn Janssen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enhet i rekkehus med adresse Hvitveissvingen 5D i Kragerø kommune. Det er overskyet, snø- og isdekke på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at denne enheten er en del av et sameie/borettslag, bygningselementene er vurdert, men utenom innvendige forhold viser en til sameiet når det kommer til vedlikehold og utbedringer.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, terrasse, overflater, feieluke, rom under terreng, innvendig dører, toalettrom, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank og fuktsikring.

TG: 3 er gitt til: våtrom.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Rekkehus - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enheten er en del av rekkehusbebyggelse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, parkett og flis.  
Vegger har overflater av malte flater, tapet og plater.  
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Innvendig trapp i tre, med malte rekke og teppe i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører og tredør med glassfelt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning og dusjkabinett på baderom.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflater av malte flater.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.  
Benkeplater i laminat med enkel vask i sort kompositt.  
Integrert kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv var overflate av flis.  
Vegg har overflater av flis.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning og toalett på toalettrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran lokalisert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt, grus, belegningsstein, gress, beplantning og naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert manglende håndløper i trappeløp og åpninger på over 10 cm.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon eller sikring mot radon, radonmåling anbefales.

Det er anbefalt en kontroll av el-anlegget av en fagkyndig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

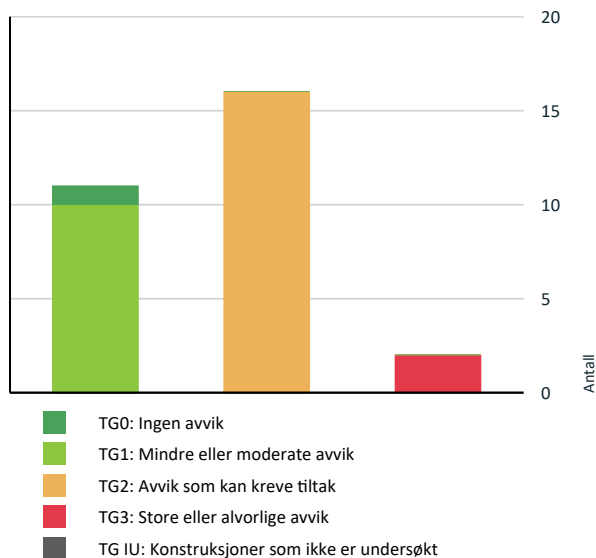
Avvik fra tegning:

Underetasje: Areal merket for oppbevaring er fjernet for større bad.

Fasade: Terrasser mangler på fasade tegninger. Terrassedør er på feil side av stuevinduer utfra tegning.

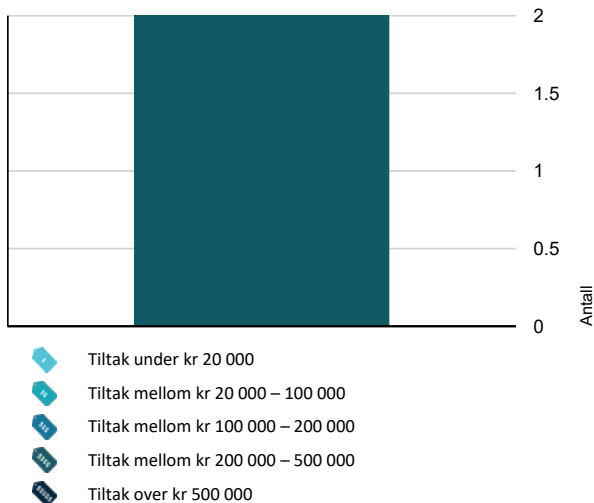
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enhet i rekkehus beliggende på Gnr: 12 Bnr: 1017 med adresse Hvitveissvingen 5D i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#)  
dagens forskriftskrav.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person  
kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige  
trappeløpet.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.  
Bygningstype: Rekkehus.  
Byggeår: 1980.  
Bygningsmateriale: Tre.  
BRA: 117.  
Ant. etg. med oppv. BRA: 2.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og ved.  
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## 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.

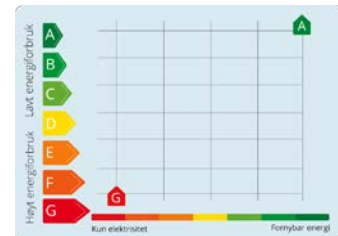
### Energikarakteren A–G:

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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                  |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010 | Modernisering | Baderom, fliser på gulv og vegg ble lagt nye i 2010. Dette er gjort uten dokumentasjon, og det er ukjent om membran ble fornyet. |
| 2014 | Modernisering | I perioden 2014-2019 er vinduer og terrassedører skiftet.                                                                        |
| 2017 | Modernisering | Overflater er stedvis utbedret og malt i perioden 2017-2025.                                                                     |
| 2019 | Modernisering | Kjøkken ble renoveret i 2019.                                                                                                    |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med taksteinsprofil.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 2010.

Husk at det er snø- og isdekke på befaringsdagen, det er en fare for skjulte feil og avvik.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



Utsnitt takteking.

## ! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i stål.



Utsnitt renner og nedløp.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

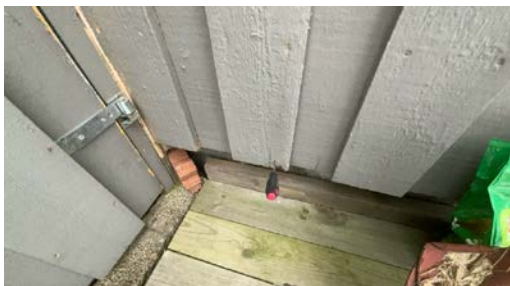
Det er registrert alder, værslitasje og stedvis råde.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak med W-takstoler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.



Utsnitt takkonstruksjon.

## TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer skiftet i perioden 2014-2019.

# Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.

## TG 1 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.  
Terrassedører i tre med glassfelt.

Normal slitasje på ytterdører jamfør med alder, vedlikehold må beregnes.



Terrassedør.



Inngangsdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Ny overflatebehandling.

# Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, parkett og flis.  
Vegger har overflater av malte flater, tapet og plater.  
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe slitasje og merker på overflater.

Det er registrert stedvis uferdige overflater, som manglende listverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes utbedringer og ferdigstillelse for TG:1.



Utsnitt overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn ligger mot støpt såle.

# Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert.

## **TG 2** Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted lokalisert i stue.  
Feieluke lokalisert i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildsted.



Feieluke.

## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng er baderom, vaskerom boder og soverom.

Gulv har overflater av laminat og flis.

Vegger har overflater av flis, malte flater, plater og trepanel.

Det er ved hulltaking registrert fukt i innforet trevegg under terreng.

Det er registrert utvendig fuksikring i plast og plast mot terreng på innsiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ved hulltaking registrert fukt i innforet trevegg under terreng.

Det er registrert utvendig fuksikring i plast og plast mot terreng på innsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det kan ikke utelukkes at det må utføres utbedring av drenering, fuksikring og rom under terreng for et godt innemiljø.

Rom under terreng må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

# Tilstandsrapport



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

## TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre, med malte rekker og teppe i trinn.



Utsnitt innvendig trapp.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og tredør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert noe merker og slitasje på innerdører.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning og dusjkabinett på baderom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG: 3 er gitt da forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt.

Det er informert om skifte av fliser på gulv og vegger i 2010, men dette er udokumentert og det er ukjent om membran/tettesjikt ble fornyet samtidig.

Baderommet brukes som normalt på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg og naboenhet.  
Det er også registrert avvik i rom under terreng ved hulltaking, og baderom er rom under terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er også registrert avvik i rom under terreng ved hulltaking, og baderom er rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av baderom må konstruksjonen mot grunnmur kontrolleres.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflater av malte flater.  
Himling har overflate av himlingsplater.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt vaskerom.

## UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert avvik i rom under terreng ved hulltaking, og vaskerom er rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i rom under terreng ved hulltaking, og vaskerom er rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av vaskerom må konstruksjonen mot grunnmur kontrolleres.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.

Benkeplater i laminat med enkel vask i sort kompositt.

Integrert kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstall: 2019



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv var overflate av flis.

Vegg har overflater av flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning og toalett på toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Utsnitt toalettrom.



Utsnitt toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

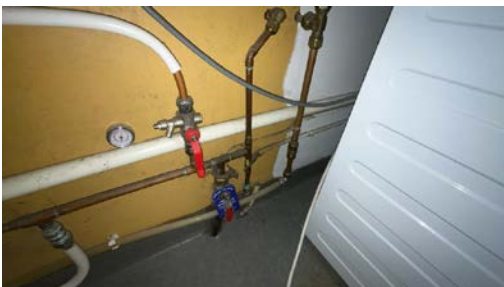
Stoppekran lokalisert på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran.

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.  
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, innvendig aggregat.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.  
**1980**
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?  
**Nei**
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

# Tilstandsrapport



Sikringskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er registrert fuktsikring mot grunnmur og drensrør i plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Fuktsikring mot grunnmur er montert uten tetteliste, vann kan renne ned bak fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Med tanke på miljø i rom under terreng og registrert avvik, så kan det ikke utelukkes en redrenering.



Utsnitt fuktsikring.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Enheten står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.

Det er ikke registrert store sprekker eller nedbøyning, TG: 1 gitt jamfør med alder.

Normal vedlikehold må beregnes.

# Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.

## 1 TG 0 Terrenghold

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.  
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er registrert manglende håndløper i trappeløp og åpninger på over 10 cm.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon eller sikring mot radon, radonmåling anbefales.

Det er anbefalt en kontroll av el-anlegget av en fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektroaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

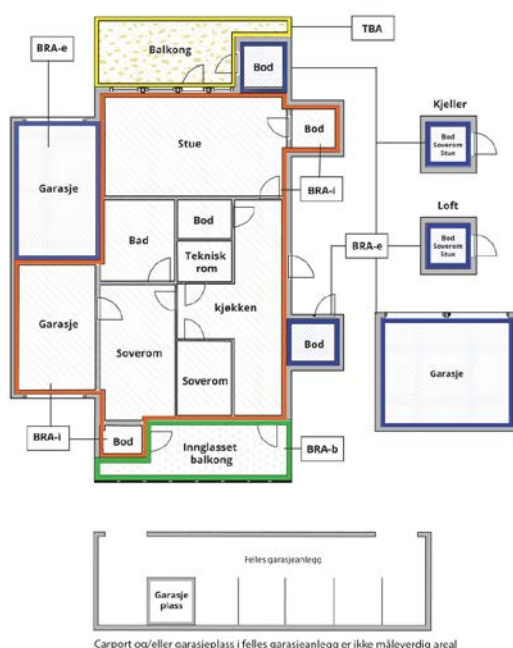
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 57                            |                             |                            | 57  | 20                              |
| 1 etasje       | 60                            |                             |                            | 60  | 45                              |
| <b>SUM</b>     | <b>117</b>                    |                             |                            |     | <b>65</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>117</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Entré, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, vaskerom, bod, bod 2 |                             |                            |
| 1 etasje    | Stue, spisestue, kjøkken, soverom                                      |                             |                            |

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser i tre og platting av belegningsstein ved inngangsparti.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik fra tegning:

Underetasje: Areal merket for oppbevaring er fjernet for større bad.

Fasade: Terrasser mangler på fasade tegninger. Terrassedør er på feil side av stuevinduer utfra tegning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### 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) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 112        | 5          |

#### Kommentar

Rekkehus

Underetasje: BRA 57, P-rom 52, S-rom 5.

1 etasje: BRA 60, P-rom 60.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 22.1.2026 | Jacob U. Ramberg           | Takstingeniør |
|           | Fredrik Blandkjenn Janssen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4014 KRAGERØ | 12   | 1017 |      | 0    | 8868.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Hvitveissvingen 5D

### Hjemmelshaver

Dahll Peter George, Blåveisdalen lli Borettslag

### Kommentar

Areal gjelder for hele sameiet.

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter  |
|-----------|-----------|--------------------------------|----------------------------|
| 962000819 |           | Kragerø Bolig- og<br>Byggelag. | Janssen Fredrik Blandkjenn |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

10

## Årsregnskap

|                      |   |                                         |   |
|----------------------|---|-----------------------------------------|---|
| Regnskapsår          | 0 | Samlet aksjekapital:                    | 0 |
| Omløpsmidler:        |   | 0 Samlet innskuddskapital:              | 0 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 0 Langsiktig gjeld (+):                 | + |
| Disponible midler:   |   | 0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 0 |

### Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt, grus, belegningsstein, gress, beplantning og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det overskyet, snø- og isdekke. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

### Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp rekkehusbebyggelse. Denne rapporten gjelder for enheten i enden mot vest.

Etter informasjon av eier, har enheten bruksrett på en garasjeplass i rekkegarasje.

## Forsikring

| Selskap                                                                  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| <b>Kommentar</b><br>Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                      | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 24.01.2026 | Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen. | Fremvist    |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 24.01.2026 |                                                                                                                                                                                | Fremvist    |       | Nei     |
| Situasjonskart       |            | Kommunekart.com                                                                                                                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no          |            | Ambita.                                                                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport        |            |                                                                                                                                                                                | Innhentet   |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

## Andre bilder



Lagt opp til elbillader.



Adresse

**Hvitveissvingen 5D, 3772 KRAGERØ**

Dato for energimerking

**25.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-250140**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**165350642**

Gårdsnummer

**12**

Bruksnummer

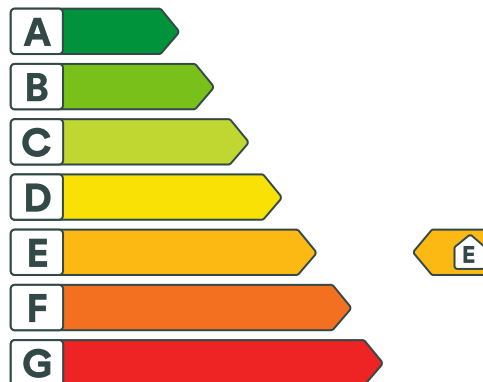
**1017**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1980**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**117,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**117,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**222,52 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**219,49 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**25 680 kWh**



## Hvitveissvingen 5D, 3772 KRAGERØ



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## **Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Fredrik Blandkjenn Janssen

---

## Boligen

Hvitveissvingen 5D

3772 KRAGERØ

4014-12/1017/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** kragørø elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** byttet termostat til varmekablene til bad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

dør på soverom ble byttet ut litt etter vi tok over leilighet, var vanskelig og få igjen etter at den hadde stått åpen i regn

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** borhetslaget

**Beskrivelse av arbeidet:** borhetslaget som ordnet bytte av dør og oppgradering av 2 av vinduene nede, var fagarbeidere som de hadde leid inn

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Firmanavn:** borhetslaget

**Beskrivelse av arbeidet:** borhetslaget sto for oppgradering av sikringer

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Firmanavn:** tesla

**Beskrivelse av arbeidet:** satt opp lader til elbil mellom tesla godkjent elektrikker

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

027. B/L Blåveisdalen III

FORETAKS NR. 962 000 819

---

Kragerø Bolig-og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 Kragerø

## RESULTATREGNSKAP 27 BLÅVEISDALEN III BORETTSLAG

|                                       | Note | Resultat<br>2024 | Resultat<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader         |      | 712 380          | 748 784          | 712 380          | 831 180          |
| Sum inntekter                         |      | 712 380          | 748 784          | 712 380          | 831 180          |
| <b>Driftskostnader</b>                |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnader                        | 2    | 17 115           | 15 449           | 17 115           | 17 115           |
| Revisjonshonorar                      | 3    | 6 994            | 6 359            | 6 994            | 7 484            |
| Vedlikehold                           | 4    | 15 537           | 17 533           | 227 657          | 171 000          |
| Brøyting / strøing / plenklipping     |      | 74 406           | 67 375           | 30 000           | 30 000           |
| Forretningsførerhonorar               |      | 61 427           | 59 394           | 61 427           | 61 427           |
| Andre tjenester                       |      | 1 944            | 0                | 0                | 0                |
| Forsikring                            |      | 92 588           | 84 760           | 92 584           | 104 459          |
| Kommunale avgifter                    |      | 384 785          | 303 236          | 313 085          | 425 576          |
| Festeavgifter                         |      | 27 765           | 27 765           | 27 765           | 27 765           |
| Kontigent KBBL/NBBL                   |      | 7 753            | 7 183            | 7 753            | 7 825            |
| Andre driftsutgifter                  |      | 4 192            | 4 013            | 5 000            | 5 000            |
| Sum driftskostnader                   |      | 694 506          | 593 066          | 789 380          | 857 651          |
| <b>Driftsresultat</b>                 |      | <b>17 874</b>    | <b>155 718</b>   | <b>-77 000</b>   | <b>-26 471</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>      |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                        |      | 6 795            | 4 709            | 2 000            | 2 000            |
| Rentekostnad                          |      | 0                | 6 560            | 0                | 0                |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad |      | 6 795            | -1 851           | 2 000            | 2 000            |
| <b>Ekstraordinære poster</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årsresultat                           |      | 24 669           | 153 867          | -75 000          | -24 471          |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til annen egenkapital        |      | 24 669           | 153 867          | -75 000          | -24 471          |

# BALANSE BLÅVEISDALEN III BORETTSLAG 2024 org nr: 962 000 819

|                                  | Note | Regnskap<br>Pr 31.12.24 | Regnskap<br>Pr 31.12.23 |
|----------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                         |                         |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>    |      |                         |                         |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                         |                         |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                         |                         |
| Bygninger                        | 5, 7 | 6 232 420               | 6 232 420               |
| Sum varige driftsmidler          |      | 6 232 420               | 6 232 420               |
| Sum anleggsmidler                |      | 6 232 420               | 6 232 420               |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                         |                         |
| <b>Fordringer</b>                |      |                         |                         |
| Andre fordringer                 |      | -46                     | 0                       |
| Sum fordringer                   |      | -46                     | 0                       |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                         |                         |
| Innestående på driftskonto       |      | 880 704                 | 864 076                 |
| Sum bankinnskudd                 |      | 880 704                 | 864 076                 |
| Sum omløpsmidler                 |      | 880 658                 | 864 076                 |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>7 113 078</b>        | <b>7 096 496</b>        |

# BALANSE BLÅVEISDALEN III BORETTSLAG 2024 org nr: 962 000 819

|                                 | Note | Regnskap<br>Pr 31.12.24 | Regnskap<br>Pr 31.12.23 |
|---------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                         |                         |
| Innskutt egenkapital            |      | 1 900                   | 1 900                   |
| Opptjent egenkapital            |      | 5 048 886               | 5 024 216               |
| Sum egenkapital                 | 6    | 5 050 786               | 5 026 116               |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                         |                         |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                         |                         |
| Borettsinnskudd                 | 7    | 2 052 000               | 2 052 000               |
| Sum langsiktig gjeld            |      | 2 052 000               | 2 052 000               |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                         |                         |
| Gjeld til forretningsfører      |      | 2 688                   | 12 375                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 1 195                   | 1 195                   |
| Skyldig off. myndigheter        |      | 6 410                   | 4 810                   |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 10 292                  | 18 380                  |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>2 062 292</b>        | <b>2 070 380</b>        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>7 113 078</b>        | <b>7 096 496</b>        |

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted:

Kragerø, dato: 22.02.25

x   
Tore Lundgren  
Leder

x  x   
Eva W. Karlsen  
Styremedlem

Stein Erik Skotmyr  
Styremedlem

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Disponible midler

|                                       | 2024           | 2023             |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler</b>           | <b>845 697</b> | <b>1 201 438</b> |
| B. Endringer disponible midler        |                |                  |
| Resultat                              | 24 669         | 153 867          |
| Avdrag langsiktig gjeld               | 0              | -509 608         |
| <b>B. Endringer disponible midler</b> | <b>24 669</b>  | <b>-355 741</b>  |
| <b>C. Disponible midler UB</b>        | <b>870 366</b> | <b>845 697</b>   |
| Omløpsmidler                          | 880 658        | 864 076          |
| - Kortsiktig gjeld                    | 10 292         | 18 380           |
| <b>= Disponible midler</b>            | <b>870 366</b> | <b>845 697</b>   |

## Noter

### Note 2 - Lønnskostnader

|                          | 2024          | 2023          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 5300 STYREHONORAR        | 15 000        | 13 000        |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT  | 2 115         | 1 833         |
| 5920 YRKESKADEFORSIKRING | 0             | 616           |
| <b>Sum</b>               | <b>17 115</b> | <b>15 449</b> |

Borettslaget har ingen ansatte

## Noter

### Note 3 - Revisjon

|               | 2024         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 REVISJON | 6 994        | 6 359        |
| <b>Sum</b>    | <b>6 994</b> | <b>6 359</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

|                                  | 2024          | 2023          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 6601 VEDLIKEHOLD BYGG            | 9 048         | 9 571         |
| 6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG | 6 489         | 7 962         |
| <b>Sum</b>                       | <b>15 537</b> | <b>17 533</b> |

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

## Noter

### Note 5 - Eiendeler

|                                             | Bygninger<br>1980 | Påkostninger<br>2005 | Sum              |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| <b>Anskaffet år</b>                         |                   |                      |                  |
| Antatt levetid i år                         |                   |                      |                  |
| Kostpris 01.01                              | 5 788 420         | 444 000              | 6 232 420        |
| + Nyanskaffet i året                        |                   |                      |                  |
| - Salg / utrangering av anskaffelseskost    |                   |                      |                  |
| <b>Kostpris 31.12</b>                       | <b>5 788 420</b>  | <b>444 000</b>       | <b>6 232 420</b> |
| Samlede avskrivninger pr 01.01              |                   |                      |                  |
| + Avskrivninger i år                        |                   |                      |                  |
| - Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost |                   |                      |                  |
| <b>Samlede avskrivninger</b>                |                   |                      |                  |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>                  | <b>5 788 420</b>  | <b>444 000</b>       | <b>6 232 420</b> |

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

### Note 6 - Egenkapital

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital            | 1 900            | 1 900            |
| Opptjent egenkapital pr 01.01   | 5 024 216        | 4 870 350        |
| Årets resultat                  | 24 669           | 153 867          |
| <b>Sum egenkapital pr 31.12</b> | <b>5 050 786</b> | <b>5 026 116</b> |

### Note 7 - Gjeld sikret med pant

|                                                 | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gjeld sikret med pant</b>                    |                  |                  |
| Borettnnskudd                                   | 2 052 000        | 2 052 000        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>2 052 000</b> | <b>2 052 000</b> |
| <br><b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b> |                  |                  |
| Bygninger                                       | 6 232 420        | 6 232 420        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>6 232 420</b> | <b>6 232 420</b> |

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

Hovedbok/Kontospesifikasjon  
27 BLÅVEISDALEN III BORETTSLAG

6601    VEDLIKEHOLD BYGG

| Bilagsnr | Dato     | Periode | Bilagstekst                                       | Mva | Bankref: | Debet    | Kredit |
|----------|----------|---------|---------------------------------------------------|-----|----------|----------|--------|
|          |          |         | Inngående saldo                                   |     |          | 0,00     |        |
| 2730010  | 28.04.24 | 2024-04 | Byggmakker Handel AS, Faktura : 15713435-terr.bei |     |          | 598,00   |        |
| 2730009  | 30.04.24 | 2024-04 | Rune Brekka AS, Faktura : 3238-maling             |     |          | 3 450,00 |        |
| 2730027  | 31.10.24 | 2024-10 | Jan-Erik Olsen, Faktura : 15316-energiglass       |     |          | 5 000,00 |        |
|          |          |         | Inngående Saldo                                   |     |          | 0,00     |        |
|          |          |         | Bevegelse i perioden:                             |     |          | 9 048,00 | 0,00   |
|          |          |         | Utgående Saldo                                    |     |          | 9 048,00 |        |

6604    VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

| Bilagsnr | Dato     | Periode | Bilagstekst                                       | Mva | Bankref: | Debet    | Kredit |
|----------|----------|---------|---------------------------------------------------|-----|----------|----------|--------|
|          |          |         | Inngående saldo                                   |     |          | 0,00     |        |
| 2730012  | 08.05.24 | 2024-05 | Vadfoss Transport & Maskin AS, Faktura : 7766-con |     |          | 5 863,75 |        |
| 2730016  | 06.06.24 | 2024-06 | Ørvik Plantemarked AS, Faktura : 13889-blomster   |     |          | 624,90   |        |
|          |          |         | Inngående Saldo                                   |     |          | 0,00     |        |
|          |          |         | Bevegelse i perioden:                             |     |          | 6 488,65 | 0,00   |
|          |          |         | Utgående Saldo                                    |     |          | 6 488,65 |        |

Til generalforsamlingen i Blåveisdalen III Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kragerø, 28. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor



## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L BLÅVEISDALEN III

Kragerø, den 09.04 2025 kl. 17.00

Møtet ble åpnet og ledet av Ann-Sofi Kittilsen (KBBL)

Den oppsatte sakliste ble godkjent.

### Sak 1. Konstituering

#### a. Navnopprop.

Det møtte 10 stemmeberettigta andelseiere. Fullmakter: 1

#### b. Valg av møtesekretær

Christoph Behn ble enstemmig valgt.

#### c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Bente Hegha Astrid Øien ble enstemmig valgt.

#### d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

### Sak 2. Årsrapport fra styret 2024.

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

.....  
.....

Vedtak. Styrets årsrapport for 2024 ble godkjent: ☒ enstemmig / \_\_\_\_ mot \_\_\_\_ stemmer

### Sak 3. Årsregnskap for 2024.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet

.....  
.....

Vedtak. Årsregnskapet for 2024 ble godkjent: ☒ enstemmig / \_\_\_\_ mot \_\_\_\_ stemmer

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder Tore Lundgren valgt for 2 år. ☒ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer / ☐ ikke på valg

Nestleder.....valgt for .....år. ☐ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer / ☐ ikke på valg

Styremedlem Eva W. Karlsen valgt for 2 år. ☒ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer / ☐ ikke på valg

Styremedlem Stein Skofthyr valgt for 2 år. ☒ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer / ☐ ikke på valg

Styremedlem.....valgt for .....år. ☐ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer / ☐ ikke på valg

Varamedlem Teril Østren valgt for 1 år. ☒ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer / ☐ ikke på valg

Varamedlem Bente Hegna valgt for 1 år. ☒ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer / ☐ ikke på valg

Valgkommitte.....og .....

Sak. 5. Godtgjøring til styret. Det ble vedtatt følgende: ☒ enstemmig / \_\_\_ mot \_\_\_ stemmer

Leder får kr. 15.000 i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

.....

.....

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 11.06.25 kl. 17:30  
1 delegert pr. 7. andelseier.

Tore Lundgren

Eva W. Karlsten

.....

.....

Sak. 7. Innkomne saker.

Altibox-avtale enstemmig vedtatt med 10 stemmer og en fullmakt

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17:30  
Astrid E. Øien  
(sign)

Bente Hegna  
(sign)

## **RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 27. BLÅVEISDALEN III**

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

Styret har i perioden fra sist generalforsamling den 23.04.2024 bestått av følgende:

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Leder:             | Tore Lundgren                   |
| Styremedlem:       | Eva W. Karlsen og Stein Skotmyr |
| Varamedlem:        | Toril Østrem og Bente Hegna     |
| Forretningsførsel: | Kragerø Bolig- og Byggelag      |
| Revisjon:          | Ernst & Young AS                |

Det er i perioden avholdt 3 styremøter og protokollført 1 saker.

**Som viktige saker kan nevnes:**

Økte husleie

### Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en økning på kr 24 669,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 870 366,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter. Reduksjonen skyldes at borettslagets lån ble innfridd med oppsparte midler.

Budsjett for 2025 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 16,7 % tilsvarende kr 118 800,- fordelt på andelene.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.  
Leder får kr 15 000 i honorar pr. år (styreperiode).

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Antall boliger omsatt i 2024:           | 2 |
| Antall boliger som er utleid pr. 31.12: | 0 |

Kragerø 22 / 02 - 2025

x [Signature]      a Jon W Karlsen  
[Signature]

Styret

# HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

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

## 1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

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

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

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

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

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

## 2. REGLER OM RO I LEILIGETEN.

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

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

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

## 3. SØPPEL OG RENHOLD.

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

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

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

## 4. TØRKEPLASS

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

## 5. SANITÆRANLEGG.

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

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

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

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

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

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

# VEDTEKTER

for **Blåveisdalen III** borettslag org. nr 962 000 819.

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.02.1980, sist endret den 19.4.2004

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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



### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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



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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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



## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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



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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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



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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

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

**11-1 Vedtektsendringer**

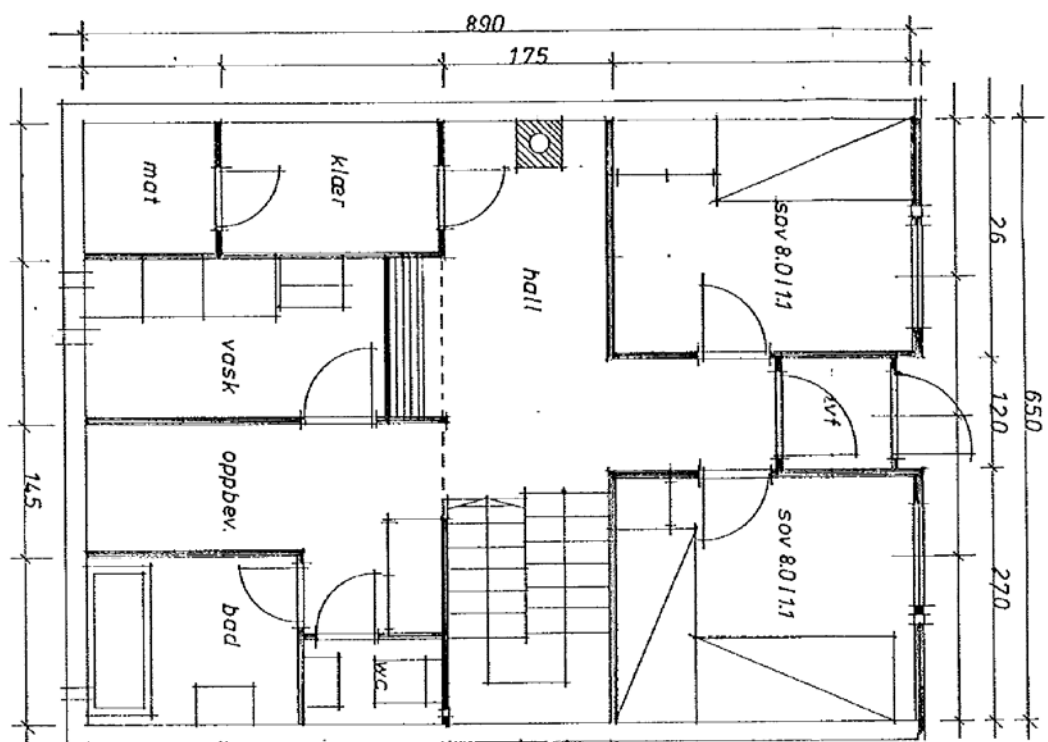
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

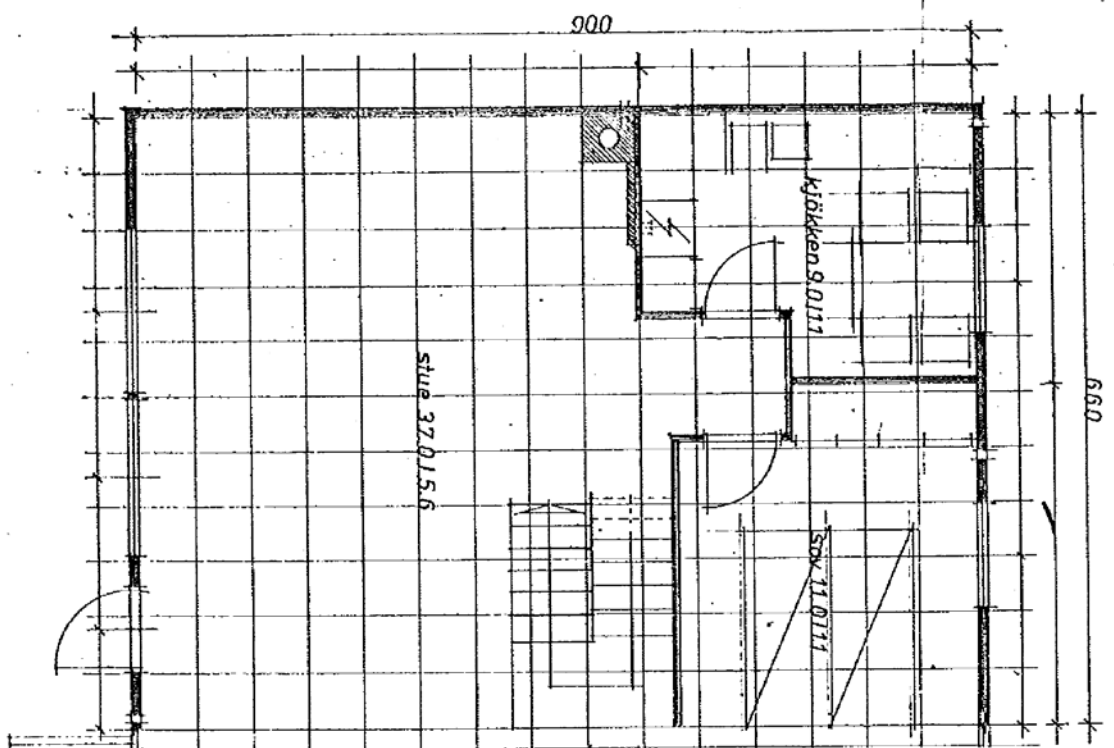
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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



plan underetg.



plan 1.etg.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

|                                                        |                                   |                                             |                                    |         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)<br><b>Hvitveissvingen nr. 50 D.</b> |                                   | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr |                                    |         |
| Arbeidets art<br><b>Nybygg</b>                         | Bygningens art<br><b>Rekkehus</b> | Dato for søknad<br><b>udat.</b>             | Dato for vedtak<br><b>29.11.79</b> | Sak nr. |
| Byggherre<br><b>Br. Brekka A/S</b>                     |                                   | Adresse<br><b>Hovedbyen, 3770 Kragerø.</b>  |                                    | Tlf.    |
| Anmelder<br>"                                          |                                   | Adresse<br>"                                |                                    | Tlf.    |
| Ansvarshavende<br><b>Rolf Brekka</b>                   |                                   | Adresse<br>"                                |                                    | Tlf.    |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget:

**Leølighet D.**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Pkt. 1. Spaltesdør WC.  
" 2. Ventilasjon WC  
" 3. Håndlist trapp.

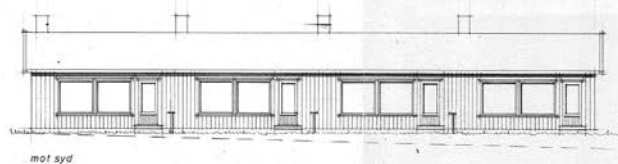
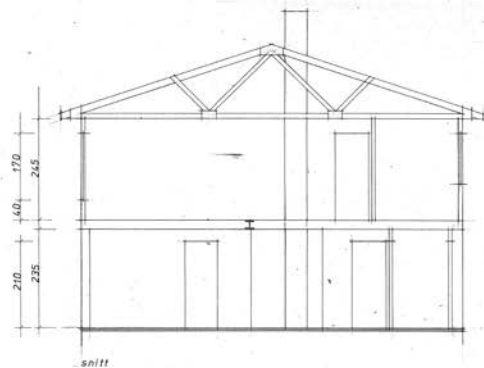
Arbeidet må være utført innen: **3.6.81.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

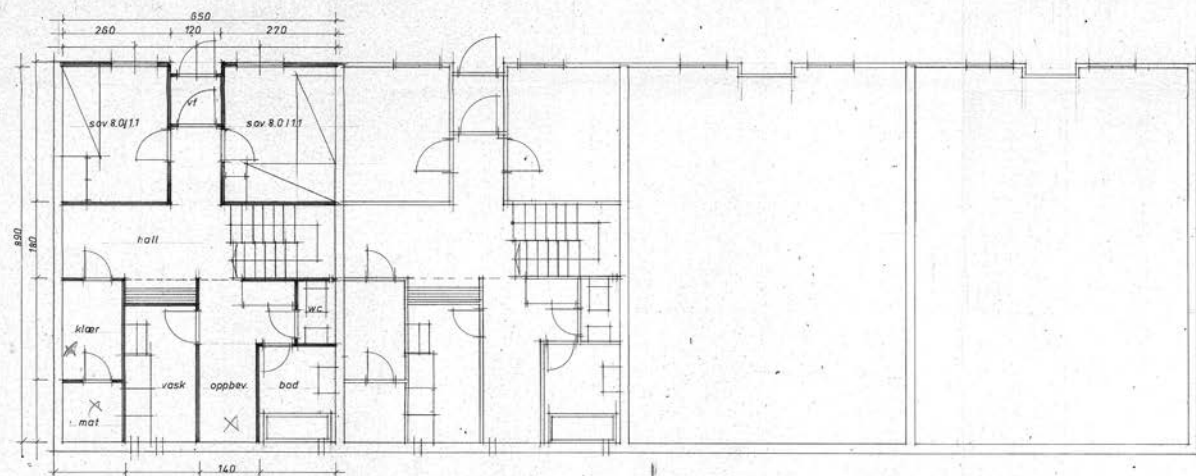
|                                                  |                                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Sted og dato<br><b>Kragerø, den 4 12 - 1980.</b> | Stempel<br><b>Olaf Keim(e.f.)</b><br>Underskrift |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

|                                                    |                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Sendes til <b>KBBL</b>                             | <b>Kjell Bråtelund.</b>                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre      | <input checked="" type="checkbox"/> Anmelder            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet            |
|                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> <i>ferdigmester</i> |

Nr 2128 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79

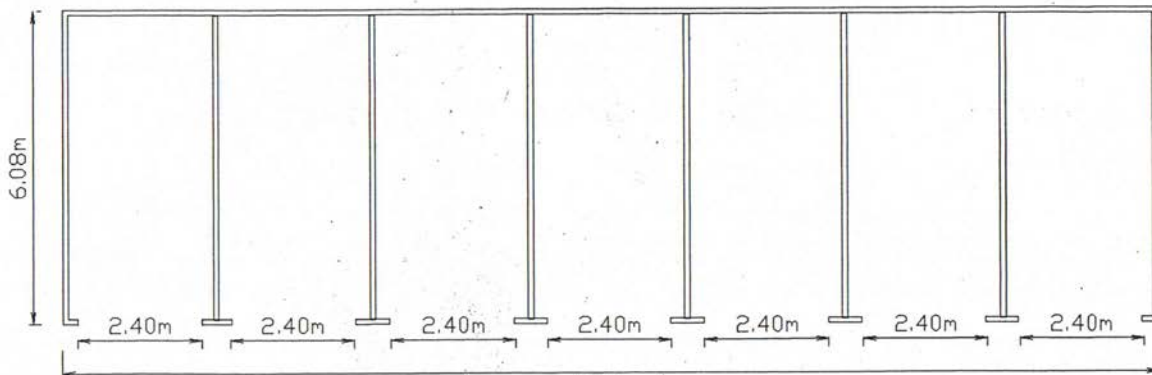


4-mannsbolig  
Blussdalen  
NR I.

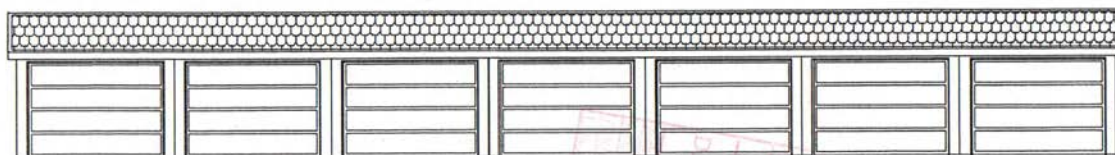


|                             |                  |          |                 |                |
|-----------------------------|------------------|----------|-----------------|----------------|
| Opp. 25.07.79               | Forskr. / Regnet | Indkomst | Indbetaling     |                |
|                             |                  |          | 150             |                |
| VERTIKALDELTA 4-MANNBOLIG   |                  |          | Indbetaling for | Erstatning for |
| STED BLÅVEISDALEN TOMTNR. 1 |                  |          |                 |                |
| BRØDR. BREKKA A/S           |                  |          |                 |                |
| Huset nr. 4                 |                  |          |                 |                |
| Revisjonsnr.                | Beregning        |          |                 |                |

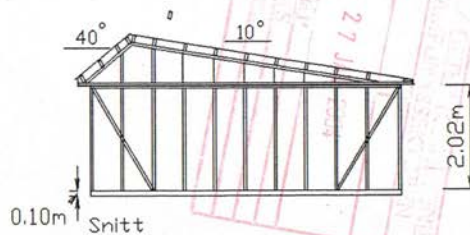
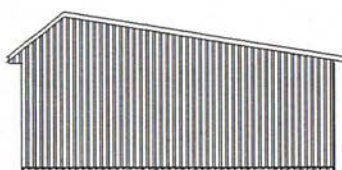




Grunnplan



Fasade



# SPESIFIKASJØNER

Garasje i rekke 7 stk. Blåveisdalen, borettslag

Støpt armert såle ca 10 cm på komprimert drenerende underlag på grunn.

|                                               |            |          |         |
|-----------------------------------------------|------------|----------|---------|
| FIRMA                                         |            |          |         |
| TAKSTINGENIØR & BYGGMESTER<br>FRANK MOLDFJELL |            |          |         |
| KUNDE                                         |            |          |         |
| BLÅVEISDALEN BORETTSLAG                       |            |          |         |
| TITTEL                                        |            | REF. NR. | FILNAVN |
| Garasje                                       |            |          | 103_pcm |
| SKALA                                         | DATO       | ARK      |         |
| 1 : 100                                       | 23.01.2003 | A4       | 1 av 1  |

E-2

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ



Saksbehandler: Heljar Hogner  
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 1872533

Deres ref.:  
Hvitveissvingen

Dato:  
28.08.2013

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                    |                        |
|-----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 541             | 28.02.1980         | Festekontrakt          |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>  | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0815 Kragerø | 12          | 1017        | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Honefoss, Postadresse: 3507 Honefoss  
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

# F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Ditte Dahll, fnr. 130427 48883 og Peter George Dahll, fnr. 080454 48143, Kragerø, erklærer herved å ha bortfestet til BORETTSLAGET BLÅVEISDALEN III, en tomt som ved kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning avholdt den 20.11.1979, tinglyst den 19.12.1979 har fått betegnelsen Blåveisdalen III, gnr. 12 bnr. 1017.

Tomten er festet bort på følgende vilkår:

1. Festet er stedsevarig.
2. I årlig grunnleie betaler festeren til grunneierne eller den de bemyndiger kr. 0,46 pr. m<sup>2</sup>, kr. 4.082,-.  
Grunnleien vil bli regulert når tomtens andel av fellesarealene er endelig fastsatt.  
Grunnleien regnes fra 1.1.1980. Grunnleien betales hvert år forskuddsvis den 1. mai.  
Hver av partene kan hvert 10. år forlange grunnleien justert overensstemmende med konsumprisindeksens forandringer.  
Første justering finner sted 1. mai 1988 på bakgrunn av indeksen for 15.4.1978.
3. Til sikkerhet for grunnleien stiller festeren 1. prioritets panterett i tomten med de til enhver tid på denne værende bygninger for skyldig festeavgift for de siste tre årene.
4. Brødr. Brekka A/S skal ha retten til å føre opp hus på tomten.
5. Såfremt ikke grunnleien betales til fastsatt tid skjer inndrivelsen i medhold av tomtefestelovens § 28.
6. Salg eller bortfeste av tomten eller deler av tomten er ugyldig uten skriftlig meddelt tillatelse fra grunneierne.  
Festet kan heller ikke overdras uten grunneiernes samtykke, dog kan de ikke nekte overdragelse, salg eller bortfeste uten fullgod saklig grunn.
7. Skogsvirke på tomten tilhører grunneierne.

Reitt kopi bekreftes

K. T. Tøftes



Dot. avg. kr. 400.  
DAGEOKFØRT

20 FEB 80 00541

SØRENSKRIVEREN I  
KRAGERØ

./.

8. Sålenge det hviler lån på tomten med bygninger i Husbanken skal

- A) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
- B) Festeavgiften ikke kunne forhøyes utover det som er bestemt i denne kontrakt uten bankens samtykke.
- C) Husbanken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festekontraktens eller eventuelt lånets løpetid.

9. Såfremt ikke annet er lovlig bestemt gjelder bestemmelsene i tomtefesteloven.

10. Rett og plikt for festeren og rettsetterfølgere til medlemskap i Velforeningen for området.

11. Alle omkostninger ved oppmåling, tinglysning og skriving av festekontrakten betales av festeren.

Kragerø, den 23. januar 1980.

for Ditte Dahll og Peter George Dahll

Ditte Dahll

Som fester vedtar vi bestemmelsene i denne kontrakt.

Kragerø, den 23.1.1980.

for borettslaget Blåveisdalen III

Bjørn Tolnæs

Ole M. Edvartsen

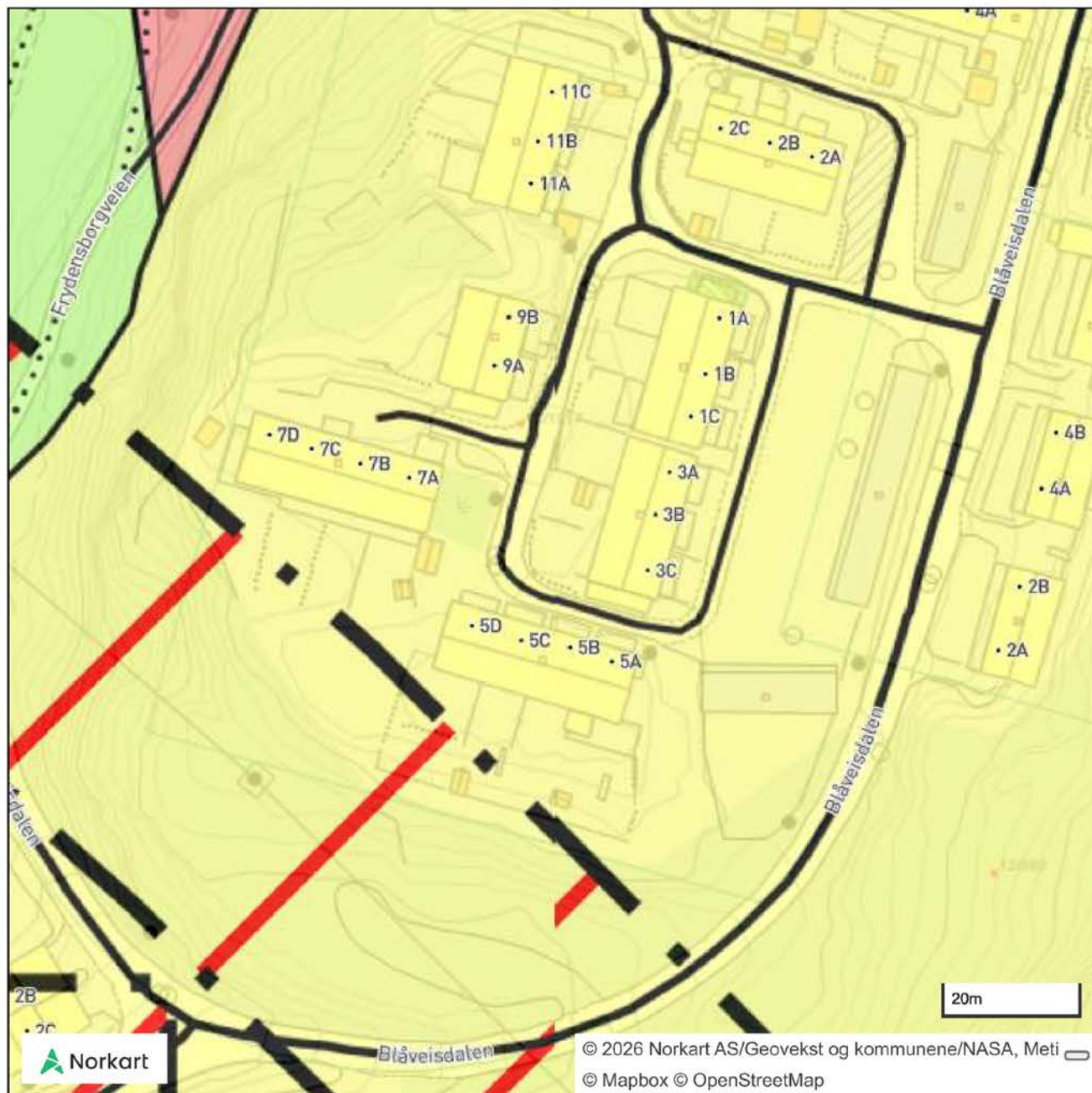
Rett gjenpart bekreftet.

Advokat

GUINN MIDGARD

Kragerø

# Kragerø kommune



# Nabolagsprofil

Hvitveissvingen 5D - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Frydensborg<br>Linje 459, 506, 607, 609 | 5 min<br>0.4 km   |
| Neslandsvatn stasjon<br>Linje F5        | 25 min<br>24.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                | 1 t 6 min         |
| Kristiansand Kjevik                     | 1 t 43 min        |

## Skoler

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Kragerø skole (1-10 kl.)<br>504 elever, 29 klasser   | 18 min<br>1.5 km |
| Kragerø videregående skole<br>483 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|               |        |
|---------------|--------|
| Gromstad 50kw | 12 min |
| Barthebrygga  | 21 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

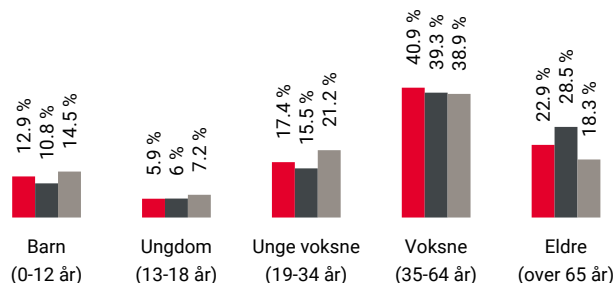
Bra 68/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 12 min<br>0.9 km |
| Siritun barnehage (1-5 år)<br>66 barn          | 17 min<br>1.2 km |
| Rømmerverven barnehage (1-5 år)<br>43 barn     | 15 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Spar Kirkebukta Kragerø<br>Post i butikk, PostNord | 20 min<br>1.6 km |
| Kiwi Kragerø                                       | 23 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 85/100



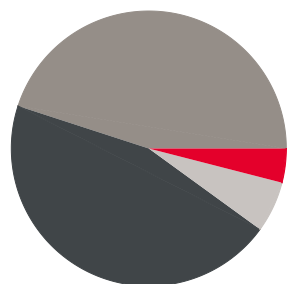
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| ⚽ Kragerøhallen             | 9 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall              | 0.8 km |   |
| ⚽ Kalstad banen fotballbane | 10 min | 🚶 |
| Fotball                     | 0.9 km |   |
| 🚴 Family Fitness Kragerø    | 18 min | 🚶 |
| 🚴 MOT Kragerø               | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

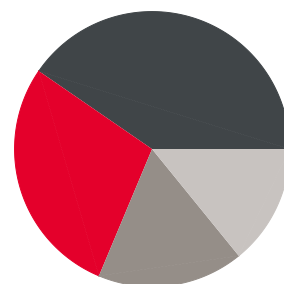
15 min 🚗



Vitusapotek Kragerø

20 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



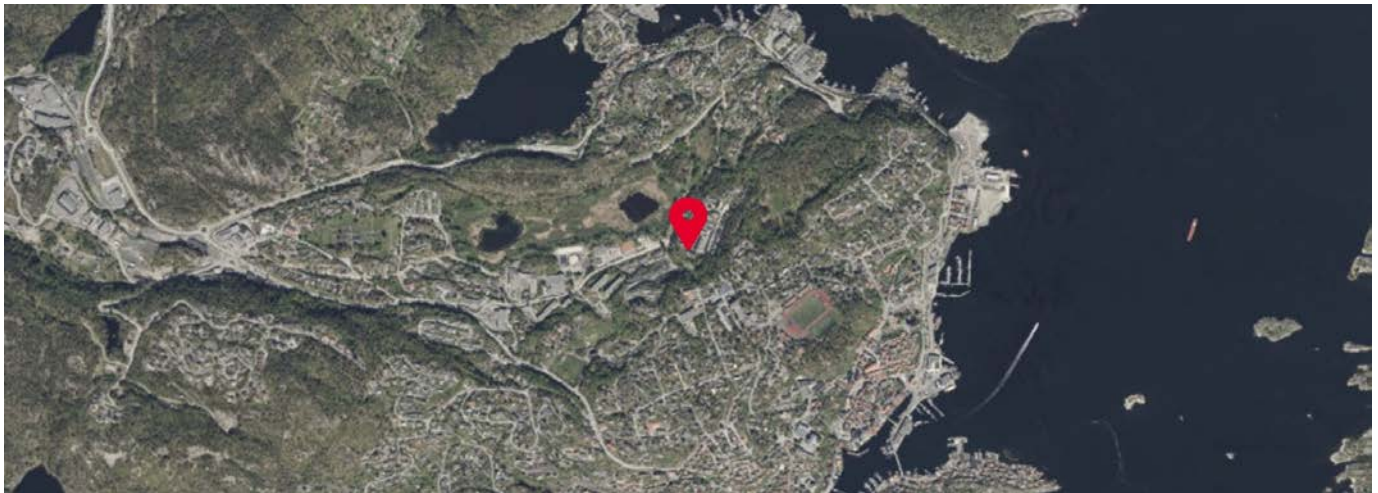
0%

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 musikk-anlegg 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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:** Hvitveissvingen 5D  
3772 KRAGERØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nora Eikeland

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre