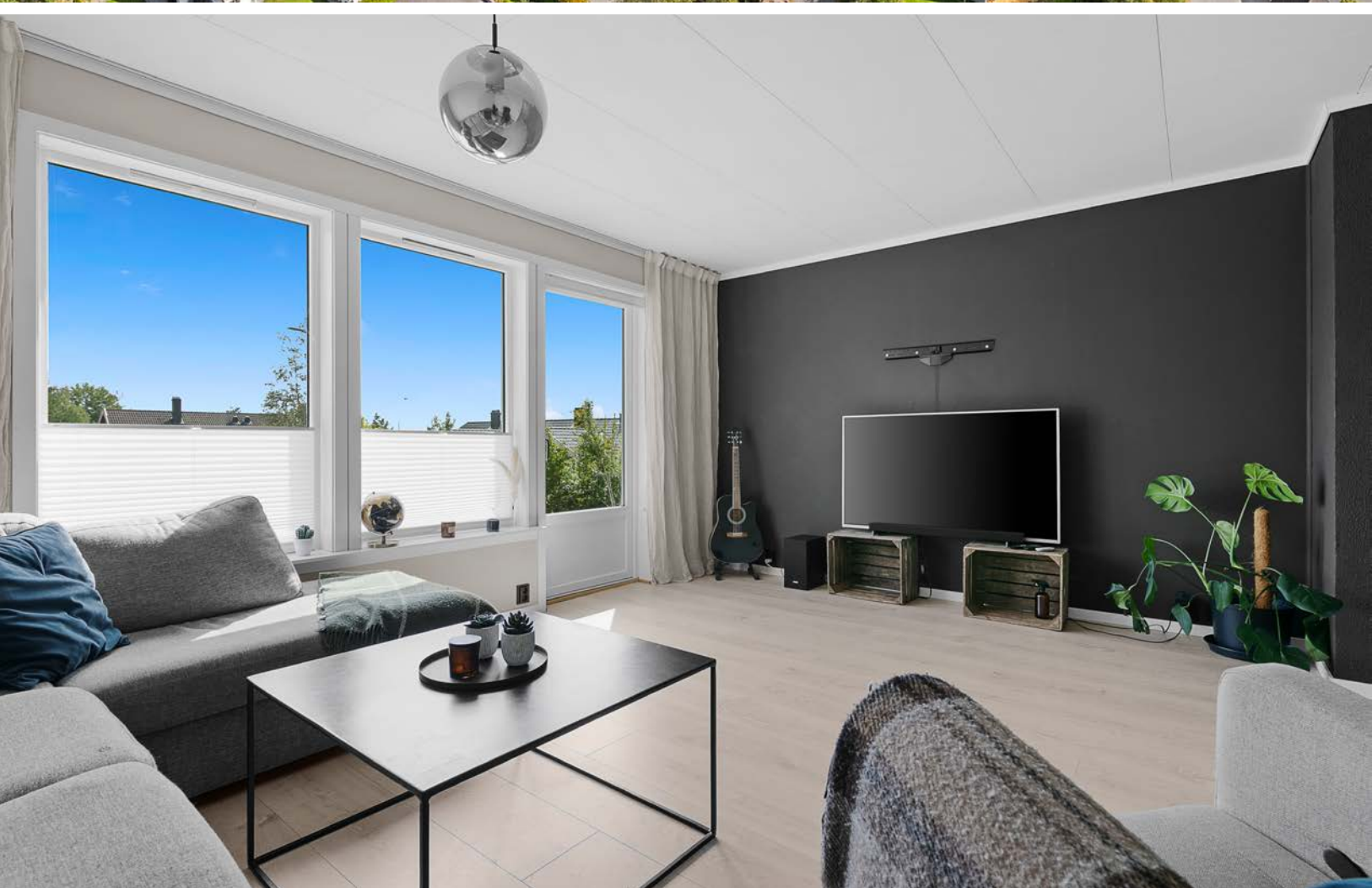






Eiendomsmegler

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 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 96 603,-
Omkostn.: Kr 8 250,-
Total ink omk.: Kr 2 104 853,-
Felleskostn.: Kr 6 291,-
Selger: Jonas Thorsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 109/114 kvm
Tomtstr.: 25253 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 631
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1302250175

Ekorntoppen 36B

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Sollia. Sollia er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter dyrenavn som bla. Harestien, Revesnaret, Elgfaret, Rådyrveien etc. Nesten helt på øverst på Sollia finner du Ekorntoppen, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre stortrives. Her ligger leiligheten Ekorntoppen 36B!

Romslig endeleilighet oppført i 1990. Leiligheten er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, og går over to plan. Det er fine uteplasser rundt leiligheten i form av gressplan og terrasse.

Tomannsboligen går over to plan og inneholder:

- 1.etasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
- 2.etasje: Loftstue og to soverom.

Det er i tillegg en integrert utebod ved inngangspartiet, samt en liten bod ved verandaen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	70
Andre vedlegg	112
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom.

BRA-e: 5 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 38 m² Stue, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25253 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget på ca 25253 kvm ifølge målebrev for Ekorntoppen 14-36. Grunneier er Strand, med feste til Kragerø Kommune, som igjen har fremfestet til borettslaget. Festekontrakten er uoppsigelig og kan reguleres hvert 10. år etter endringer i konsumprisindeksen. Kontakt megler for kopi av festeavtaler. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Fin og flat tomt som er opparbeidet med gruset adkomst. Beplantet med hekk, plen og en stor, usjenert veranda som ligger nord/vestvendt. Her kan du nyte den sene kveldssolen. Tomten er ellers barnevennlig, og det er kort vei til lekeplassen til borettslaget på andre siden av veien.

Det er gjort arbeider av Steintransport på skråningen i nordvest nylig, hvorav det er satt opp en steinmur med fylling. Dette for å ivareta tomten, og hindre utglidning av masser.

Beliggenhet

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Sollia. Sollia er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter dyrenavn som bla. Harestien, Revesnaret, Elgfaret, Rådyrveien etc. Nesten helt på øverst på Sollia finner du Ekorntoppen, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre stortrives. Her ligger leiligheten Ekorntoppen 36B!

Kun 7-8 minutter unna leiligheten kommer du inn på en sti som fører opp til Gustulkollen. Turen opp tar en liten halvtime, og på toppen kan man nyte en fin utsikt utover Helle og Hellefjorden. I dette området er det også fine bade- og fiskemuligheter i forskjellige ferskvann, Langtjenn som er nærmest ligger ca 15 min gange fra boligen.

Kort vei til dagligvareforretningen Extra, herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal.

Det er ca. 1 km til sjøen med offentlige badeplasser og Helle Småbåthavn.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekräftelse til eiendommen. Leiligheten vil bli merket med et aktiv tilsalgsskilt.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 10 min gange til barneskole, og drøye 10-12 min til barnehage. Store deler av skoleveien er på bilfri sti. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a klubbhus og kunstgressbane.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart av tomannsbolig, oppført i 1990 i trekonstruksjon, på plate av betong.

Innhold

Tomannsboligen går over to plan og inneholder:

1.etasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

2.etasje: Loftstue og to soverom.

Det er i tillegg en integrert utebod ved inngangspartiet, samt en liten bod ved verandaen.

Standard

Romslig endeleilighet oppført i 1990. Leiligheten er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, og går over to plan. Det er fine uteplasser rundt leiligheten i form av gressplan og terrasse. De siste årene er blant annet stue/spisestue, soverom og gang pusset opp med nye overflater. I stuen er det noe nytt elektrisk. Det er også satt inn ny vedovn og ny varmepumpe, varmepumpa i 2024 og vedovnen i 2023. Flere vinduer og dører er skiftet av borettslaget siste årene, dette gjelder verandadør, utgangsdør, boddør og stuevinduer mot syd samt vinduet på soverommet nede. Takvindu i 2. etasje står for tur og det er planlagt skifte i 2027. Leiligheten har noe behov for oppussing, blant annet rommene i 2. etasje hvor selger har fjernet gulv da planen var å pusse opp denne etasjen i år.

Fra et overbygd inngangsparti kommer du inn i vindfang / gang. Herfra er det videre inngang til bad/vaskerom, soverom, kjøkken/spisestue og stue med oppgang til 2. etasje. Badet har belegg på gulv og inneholder dusjkabinett, servant, wc og opplegg til vaskemaskin. Kjøkkenet har en eldre innredning med lyse fronter og frittstående hvitevarer. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin medfølger. På kjøkkenet er det naturlig plass for spisebord, her er det også utgang til terrasse med ettermiddags- og kveldssol. Stuen er lys og koselig med store vindusflater. Mellom stuen og kjøkkenet er det satt inn en ny vedovn og varmepumpe. Soverommet på hovedplan fremstår romslig med grå- og grønnmalte vegger. Her det god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

I 2. etasje er det to soverom og loftstue. I loftstuen er det takvindu. Her er det også kott med plass for oppbevaring. Begge soverom er romslige. Denne etasjen er strippet for de gamle gulvene.

Integrert utebod har utvendig adkomst. Her finner du varmtvannsbereder og sikringsskap, det er i tillegg god plass til oppbevaring.

Bod ved veranda.

Oppført uisolert bod ved verandaen. Praktisk til hageredskap, utemøbler etc. Denne er ikke omsøkt kommunen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vindu med alders og bruksslitasje. Tak vindu med kondens i glass og til dels mye alders og vær slitasje.
- Dører med generell alders og værslitasje.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapper med elde og bruksslitasje.
- Innvendige dører: Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.
- Kjøkken: Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget. Det er også registrert lokk som ikke er på bryter/kontakter. Dette skyldes nok ikke ferdigstilt oppussing.

Forhold som har fått TG3:

- Terrasser med en del alder og vær slitasje. Det er også stedvis start på råde og det er skjevheter.
- Innvendige overflater: Det er registrert stedvis mye bruksslitasje og aldersslitasje. Det er også flater som ikke er ferdigstilt, dette gjelder også detaljer i forbindelse med flater. Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik. Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.
- Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Kjøkken: Kjøkken med elde og bruksslitasje. Det er også stedvis skader og topplate har folie som stedvis løsner.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 26.08.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området. Altibox Flex L 549,- er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Biloppstillingsplass på eget tun. Borettslaget eier et garasjeanlegg i nærheten, og det er mulig å sette seg opp på venteliste. Garasjene ligger kort vei fra leiligheten.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP588086

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er ny vedovn (1,5 år) og varmepumpe (ca. 1 år) i stuen. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I følge eier utgjorde strømforbruket 9290 kwh i 2024.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000

Formuesverdi primær

Kr 599 931

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 399 722

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Borettslagets felleskostnader dekker betaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, kabel-tv, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Altibox Flex L 549,- er også inkludert i fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 291

Andel Fellesgjeld

Kr 96 603

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 705

Rentekost. fellesgjeld

Kr 554

Andel fellesformue

Kr 4 836

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ekorntoppen 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

950817666

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 29 leiligheter fordelt på 2 stk vertikaldelte rekkehus, 1 stk. 3-manns rekke og 1 stk. 6-manns bolig.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånet innfris: 2026

Rentesats: 5,9 % pr. 23.04.2025

Långiver: Sparebanken Sør.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordningen AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospekt. Styret opplyser at de forsøker likevel å unngå større økninger enn nødvendig, og at de har en solid vedlikeholdsplan som gir forutsigbarhet.

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

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospekt.

Dyrehold

I borettslagets husordensregler står det følgende: "Det er tillatt å holde ett dyr. Dyret får ikke være til sjenanse for andre borettslavere. Hunder skal ikke gå løs på borettslagets eiendom". Katt må være sterilisert/kastrert.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 631 i Kragerø kommune. Andelsnr. 29 i Ekorntoppen 2 Borettslag med orgnr. 950817666

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant 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 eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Festekontrakt /vilkår - dagboksnummer 3302 - tinglyst 30.09.1983

Dette er festeavtalen mellom Elisabeth Strand og Kragerø kommune. Et større område er framfestet til kommunen, som videre har delt opp området i tomter som festet bort til borettslag og boligeierne i området.

Festekontrakt/vilkår - dagboksnummer 4133 - tinglyst 29.11.1989

Dette er festekontrakten mellom Kragerø kommune og Ekorntoppen II BRL. Denne festekontrakten er evigvarende og konsumprisindeksreguleres hvert 10.år. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Tinglyste festekontrakter 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 1990:
- Røykvarslere monteres ved soverom

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 kommunen datert 28.08.1988. Plantegningene stemmer godt, men tegninger over fasade avviker noe fra dagens løsning. Det ene vinduet mot nord er byttet ut med en verandadør. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktig.

Megler finner ikke tegninger på utebod ved veranda, og det må antas at denne ikke er omsøkt. Boden er ikke lovlig oppført, i ytterste konsekvens kan kommunen pålegge tilbakeføring. Ny eier overtar ansvar og risiko.

Tegninger og midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligformål, men også til parkering, lekeareal og felles vei. Det er reguleringsplanen "Del av Sollia" datert 20.10.1988 som gjelder for eiendommen.

Området er regulert til følgende formål iflg. reguleringsplanen: byggeområder, trafikkområder og fellesområder.

Reguleringsplanen sier blant annet følgende: "I området skal de oppføres boliger med tilhørende anlegg, og bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningene skal ha saltak og takvinkelens fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2. etasjer. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasjer og boder kan oppføres i 1. etasje med grunnflate på ikke over 40kvm og skal være tilpasset bolighuset".

"Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel og biloppstillingsplass for eiendommene med to- og tremannsboliger. Felles lekeareal skal nyttes til felles lekeplass for tomtene innenfor planområdet. Inngjerding av tomtene må innmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdens høyde, konstruksjon og farge".

Eiendommen er også vist til boligformål i kommunens arealdelplan. På kommuneplanens side 100 står det at reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanen. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fåes 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.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

96 603 (Andel av fellesgjeld)

2 096 603 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 250 (Omkostninger totalt)

16 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 104 853 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 112 753 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 115 553 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 250

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% (minimum 50.000,-) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 500 Markedspakke

3 750 Oppgjørshonorar

5 900 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 79 955

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg.

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

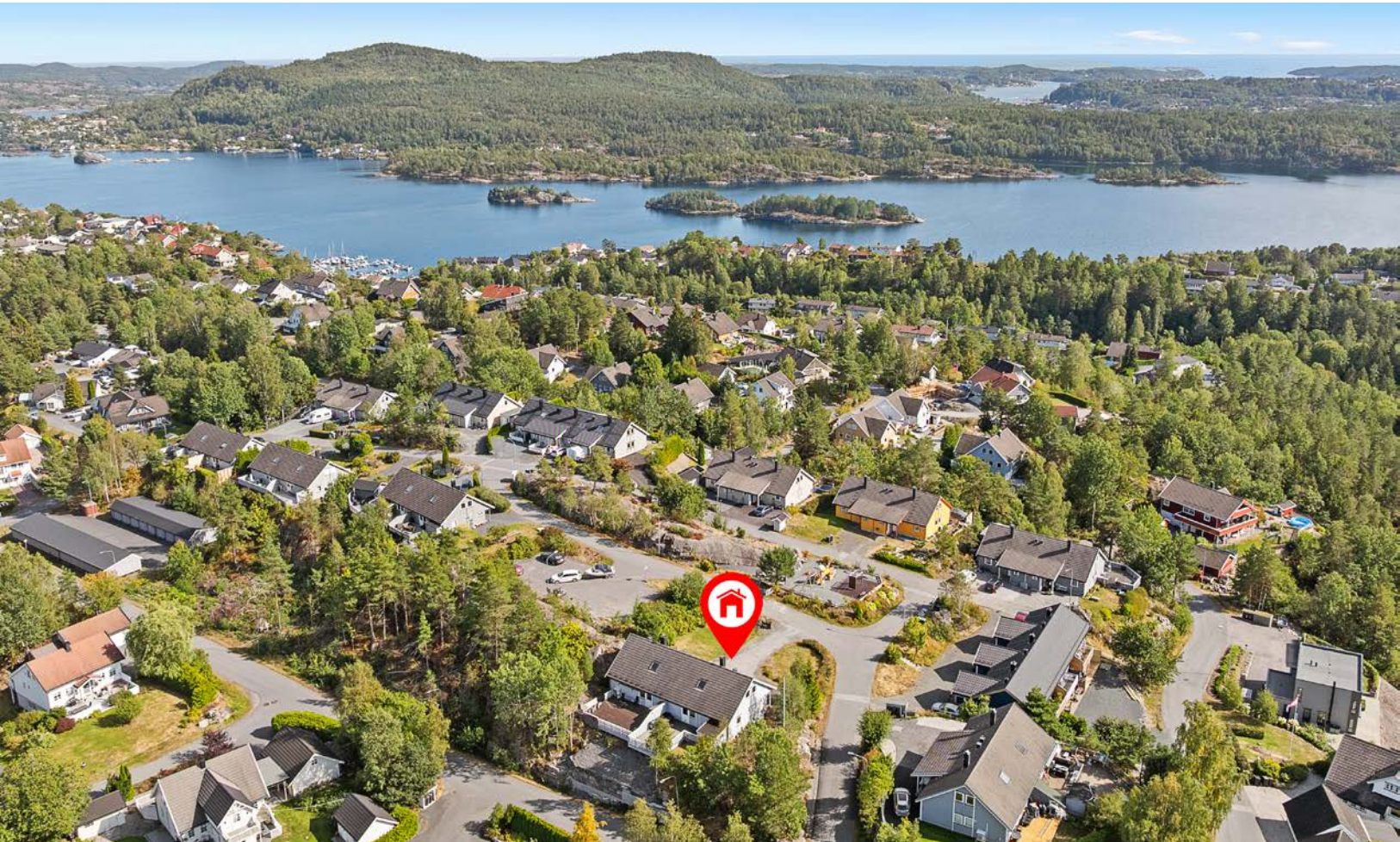
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

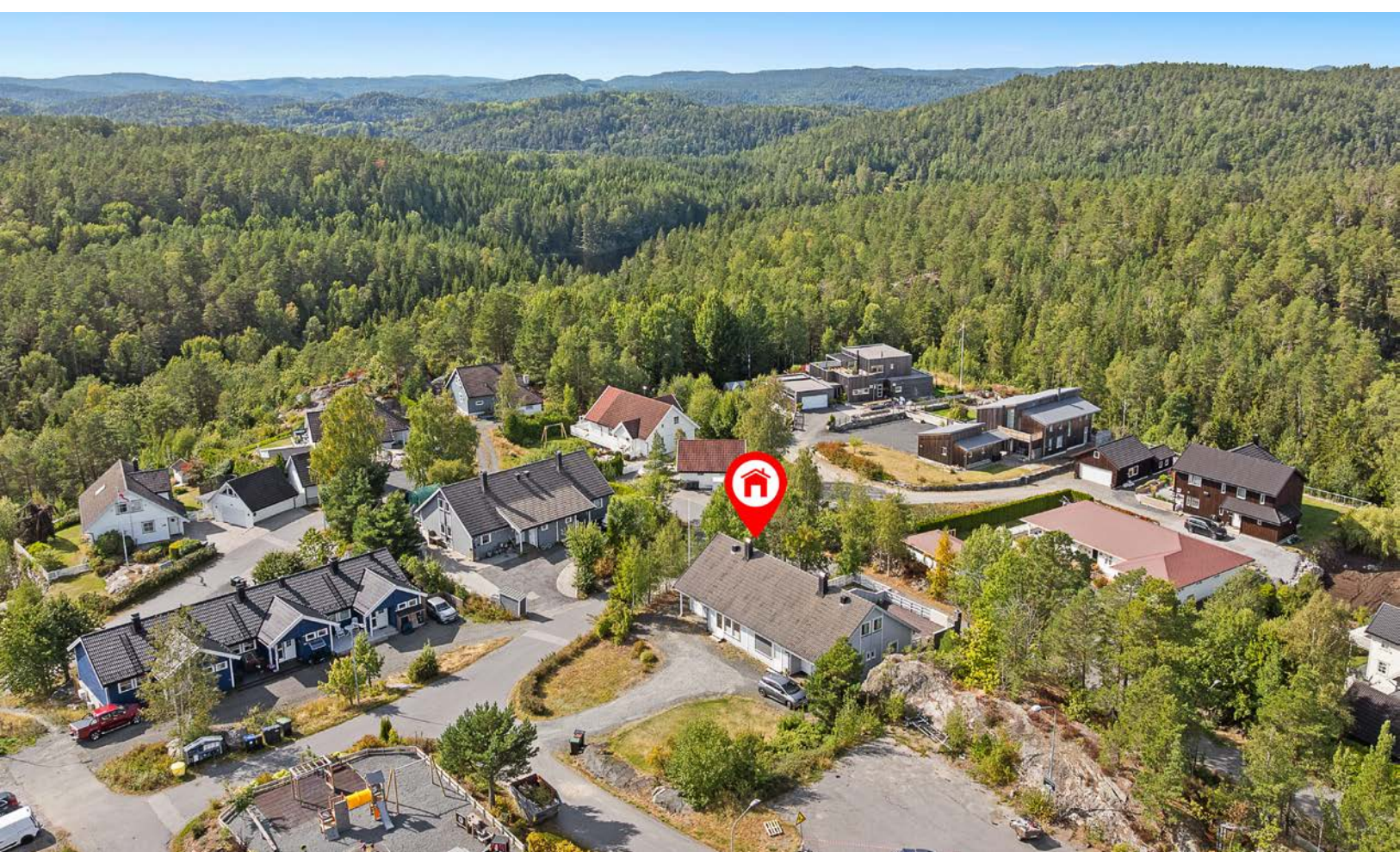
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

29.08.2025

Endeleilighet med fine uteplasser,
gode solforhold og 3 soverom.
Oppgraderingsbehov.





Fin og flat tomt som er opparbeidet med gruset adkomst.

Beplantet med hekk, plen og en stor, usjenert veranda som ligger nord/vestvendt. Her kan du nyte den sene kveldssolen.

Tomten er ellers barnevennlig, og det er kort vei til lekeplassen til borettslaget på andre siden av veien.





Tomannsboligen går over to plan og inneholder:

1.etasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

2.etasje: Loftstue og to soverom.

Det er i tillegg en integrert utebod ved inngangspartiet, samt en liten bod ved verandaen.



Stuen er lys og koselig med store vindusflater.

Mellom stuen og kjøkkenet er det satt inn en ny vedovn og varmepumpe.





Kjøkkenet har en eldre innredning med lyse fronter og frittstående hvitevarer.

Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin medfølger.

På kjøkkenet er det naturlig plass for spisebord, her er det også utgang til terrasse med ettermiddags- og kveldssol.





Badet har belegg på gulv og inneholder dusjkabinett, servant, wc og opplegg til vaskemaskin.

Soverommet på hovedplan fremstår romslig med grå- og grønnmalte vegger. Her det god plass til dobbeltseng og garderobeskap.



I 2. etasje er det to soverom og loftstue.

I loftstuen er det takvindu. Her er det også kott med plass for oppbevaring.

Begge soverom er romslige.

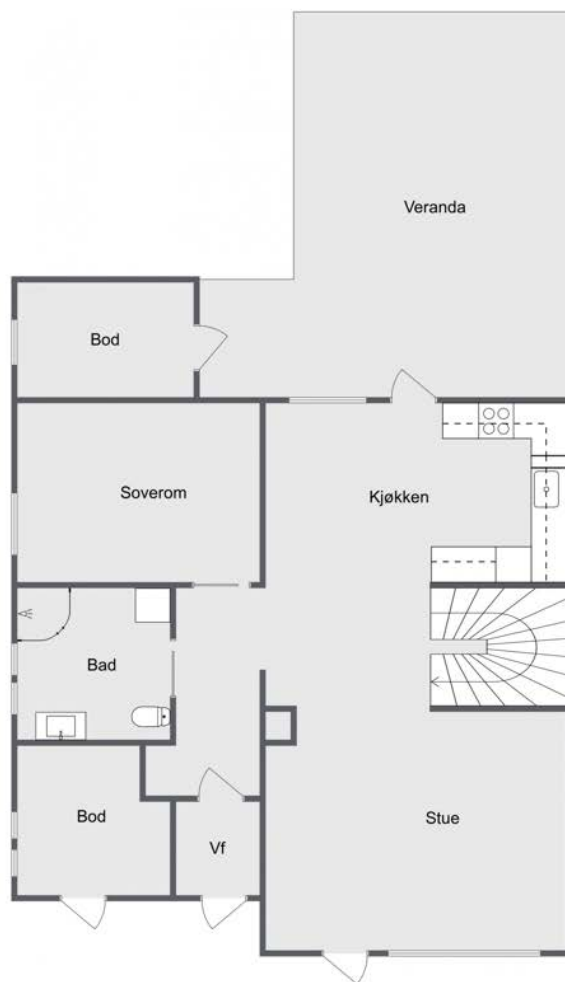
Denne etasjen er strippet for de gamle gulvene.





Ekorntoppen 36B

1. Etasje



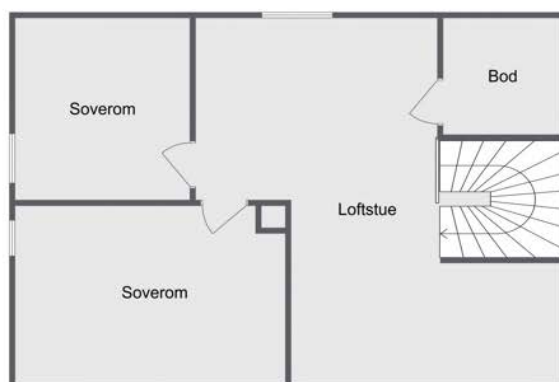
aktiv.

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

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

Ekorntoppen 36B

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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ekorntoppen 36B, 3790 HELLE

 KRAGERØ kommune

 gnr. 70, bnr. 631

 Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 10062-1292

Referansenummer: UZ9101

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Jonas Thorsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende Gnr. 70 Bnr. 631 Anr: 29 med adresse Ekorntoppen 36 B i Kragerø kommune. Alle arealer var tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold og vindu/dører i yttervegg og terrasser som er omtalt i denne rapport. Når det gjelder øvrige bygnings elementer viser en til borettslaget.

Det er registrert noen avvik med TG: 2 og TG: 3 - en nevner ikke disse enkeltvis her, men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Leiligheten fremstår generelt med et stedvis behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Det er også generelt registrert noe symptomer på alders og bruksslitasje.

Ut over dette må man påregne vanlig vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Med unntak av dører/vinduer i yttervegg og terrasser så er ikke utvendige forhold vurdert i denne rapporten. En viser til sameiet og forretningsfører ang opplysninger om utvendige forhold.

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale vær- og vindforhold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er stedvis bruksslitasje og det er flater som ikke er ferdigstilt.

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom/vaskerom i 1 etasje.

Bad er av noe eldre dato og en viser her til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i leiligheten som er enkelt innredet til sitt bruk.

Kjøkken er av eldre dato og det er bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av noe varierende dato og fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige arealer er fellesområder, en viser til forretningsfører angående opplysninger om forvaltning og drift av utvendige forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

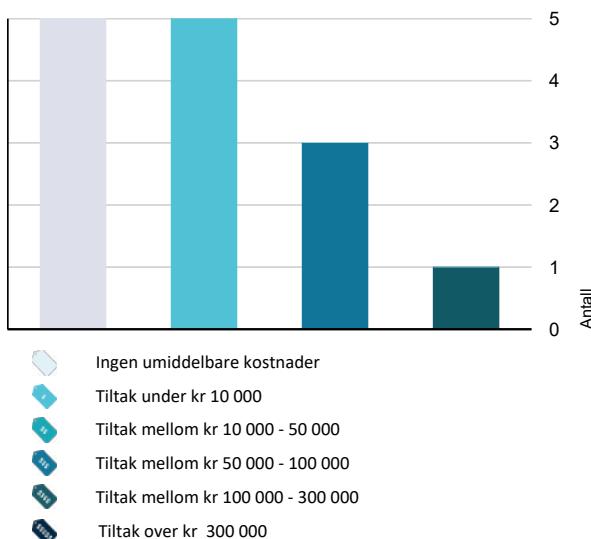
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på leilighet beliggende på Gnr: 70 Bnr: 631 Anr: 29 med adresse Ekorntoppen 36 B i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 1 Etasje > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Tomannsbolig fra 1990. 1 etasje og 2 etasje. Total BRA 139 m². Oppvarming med strøm, varmepumpe og ved. Energimerking til et mulig salg.

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.

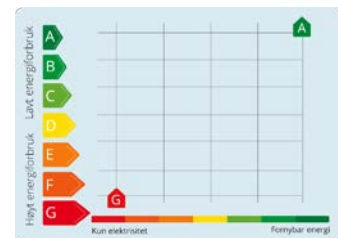
Oppvarmingskarakter:

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

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligenhet.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Montert i vegg i 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje. Tak vindu med kondens i glass og til dels mye alders og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold og utskiftninger av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på takvindu.

Dører

Bygningen har malte dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.



Dør inn til bod.



Terrassedør inn til stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje. Det er også stedvis start på råde og det er skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

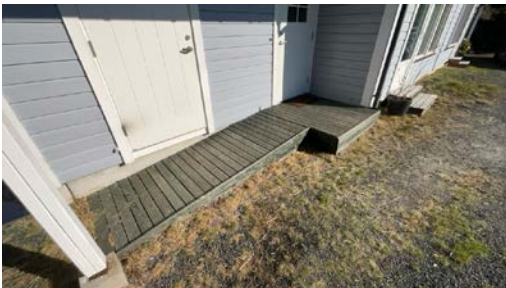
Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og synlig gulvplater. Veggene har tapet, panel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Flater er av en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis mye bruksslitasje og aldersslitasje. Det er også flater som ikke er ferdigstilt, dette gjelder også detaljer i forbindelse med flater.

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av gulv.

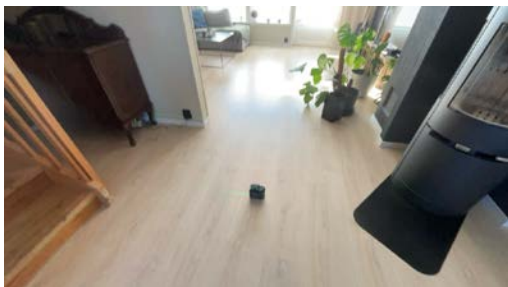


Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre og støtplate på mark.

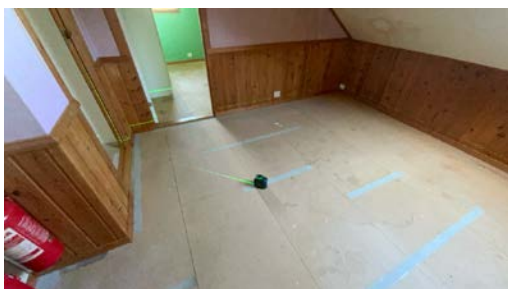
Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registrert noe "åpninger" mellom lister og gulv.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Montert ovn i stue.



Del av pipe. Feieluke.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapper med elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

En konsekvens av avvikene er fare for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noen av dørene kan justeres, ut over dette er det ingen umiddelbare tiltak som er påkrevet.

Dører kan evt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat gjelder justering av dører og ikke eventuell fornying.

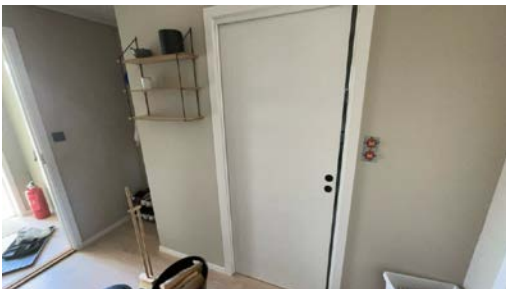
Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

Generell

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

Gulv med belegget og sluk. Vegger med plater og tapet. Tak med plater. Montert dusjkabinett, innredning med håndvask, wc og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at badetrom også fungerer til dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Del av badrom/vaskerom.



Del av badrom/vaskerom.



Del av badrom/vaskerom.

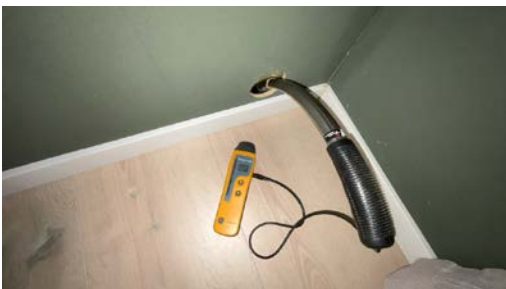


Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med elde og bruksslitasje. Det er også stedvis skader og topplate har folie som stedvis løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden varierer mye ut fra ønsket standard og løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Montert avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av metall og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

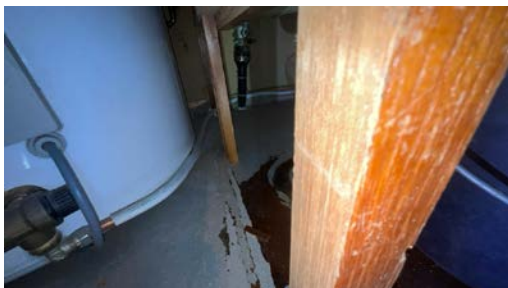
Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Stoppekran til vann.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank.

Andre installasjoner

Montert varmepumpe. Varmepumpe av nyere dato, det er ukjent for takstmannen om det er gjennomført service.

Tilstandsrapport



Varmepumpe innerdel.



Varmepumpe ytterdel.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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.

1990

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Det er også registrert lokk som ikke er på bryter/kontakter. Dette skyldes nok ikke ferdigstilt oppussing.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Eksempel elektrisk komponent som ikke har montert lokk.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere. Montert sige for rømming fra 2 etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.



Stige for rømming ved brann.

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

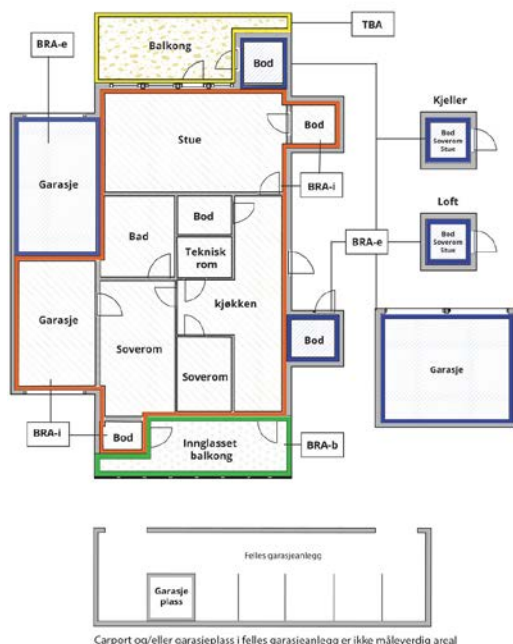
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	71	5		76	42	6	82
2 Etasje	38			38		19	57
SUM	109	5			42	25	139
SUM BRA	114						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom 1 Etasje	Bod	
2 Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal med lavhimlingshøyde i 1 etasje gjelder bod på terrasse.

Denne bod og kott i 2 etasje er ikke oppgitt i romangivelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	109	5

Kommentar

Tomannsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S-rom i 1 etasje gjelder bod med egen dør ved inngangsparti.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	631		0	29524.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ekorntoppen 36B

Hjemmelshaver

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
36 B/Ekorntoppen 2 Borettslag.	950817666	36 B	Kragerø bolig og byggelag.	Jonas Thorsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

29

Kommentar

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

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 i regulert boligområde i Kragerø Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 29 524m². Arealet gjelder hele sameiet. Tomten fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet busker og planter. Ut over dette er det noe naturtomt.

Det er etablert område på framsiden av huset som gir parkering til bil til leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsejansplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført bygg med 2 stk leiligheter som er vertikaldelt.

Denne leiligheten har 1 etasje og 2 etasje.

Det er et overbygget areal på ca 5 m² i forbindelse med inngangsdør.

Ut fra 1 etasje er det også en terrasse på ca 38 m².

I forbindelse med denne terrasse er det etablert en bod, denne er ikke måleverdig men har et gulvareal på ca 6 m².

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.08.2025	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.	Gjennomgått	5	Nei
Energirapport	27.08.2025	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.08.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	25.08.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UZ9101>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

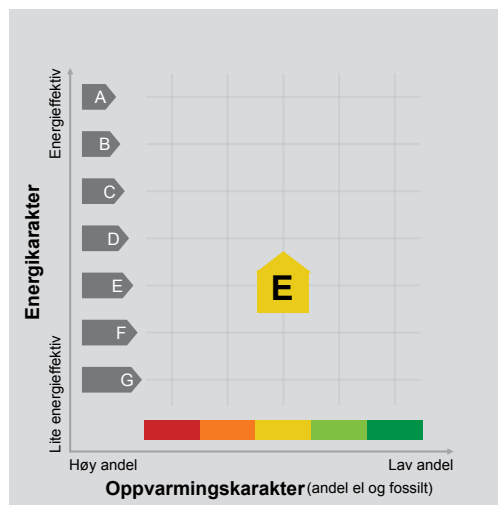


Fasade på leilighet.

ENERGIATTEST



Adresse	Ekor toppen 36B
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	631
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8588821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160846
Dato	27.08.2025



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

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

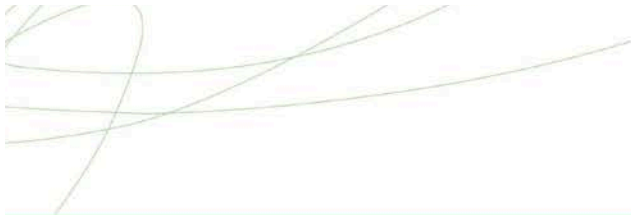
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innnetemperaturen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1990
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 139
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

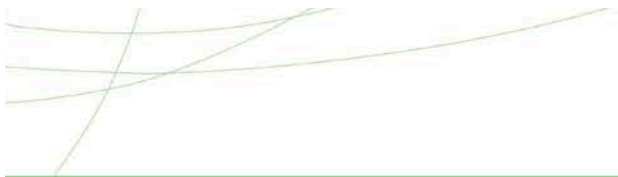
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 varmeelementer 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250175	

Selger 1 navn
Jonas Thorsen

Gateadresse	
Ekorntoppen 36B	

Poststed	Postnr
HELLE	3790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1302250175

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250175

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Mus og maur i andre enheter
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250175

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Thorsen	4e57b1ee313fdf9a7f219c6 39d1cd40dbc2f8c83	29.08.2025 07:42:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250175

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

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Kragerø

J.nr.	049/89
Målebrev nr.	024/39
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

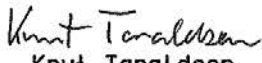
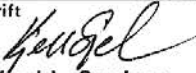
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	70	631	
	Bruksnavn/adresse		
	EKORNTOPPEN 14-36		
Areal	25253.6		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	14.6.89
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Sollia II, gnr.70 bnr.468. Deling i henhold til godkjent reguleringsplan.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	14.6.89	 Knut Taraldsen	 Kjell Sjøtne

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglyingsstempel
Dagbokført 28.06.89. nr. 02203.	

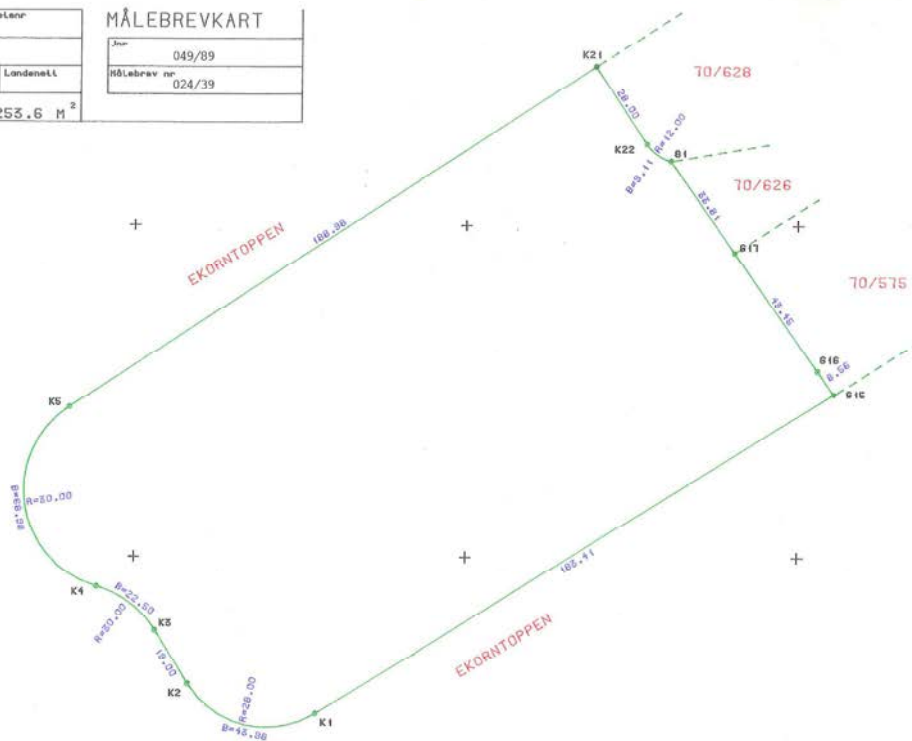
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Snr	70	Blm	63 f	Festlær
Representasjonspunkt				
X	100550	Y	56396	Z
Kartblad	RV02 f-1-n7			
Kartblad	K 1 Londenell			
Målestokk	1:1000	Areall	25253.6 M ²	

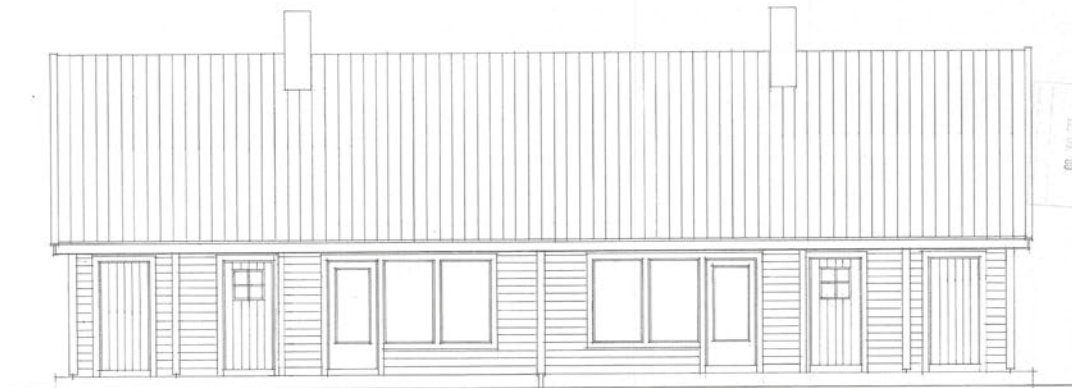
MÅLEBREVKART

Jahr 049/89
Målebrev nr 024/39



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Stde/Bue	Radlue
K21	3015	100647.34	56458.81	28.00	
K22	3016	100624.48	56464.08	9.11	-12.00
61	3017	100615.22	56461.22	5.11	
617	3018	100591.70	56480.88	35.81	
616	3019	100586.21	56508.89	45.45	
61C	3020	100549.22	56510.85	8.58	
K1	3021	100462.58	56554.95	185.11	
K2	3022	100461.62	56516.10	15.00	28.00
K3	3023	100477.77	56506.29	22.00	-20.00
K4	3024	100480.88	56288.77	68.88	50.00
K5	3025	100546.01	56280.62	188.98	

X=100400 Y=56100



SYD



NORD

8.688/504 28.08.88

TYPE **EVA 2**

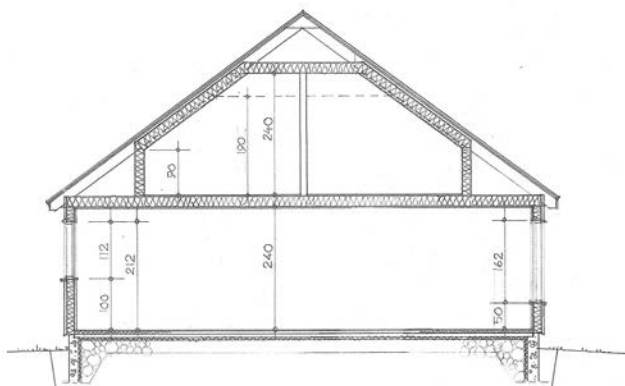
KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLÖPSBOLIG

FASADER

M. 1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnaI·npa

Rådhusgt. 3 · 3770 Kragerø
Tlf. 03 - 980959- 982305



SNITT



VEST
GAVLVEGG MOT ØST ER SPEILVENDT IDENTISK

8.688/ 503 28.08.88

TYPE

EVA 2

KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLØPSBOLIG

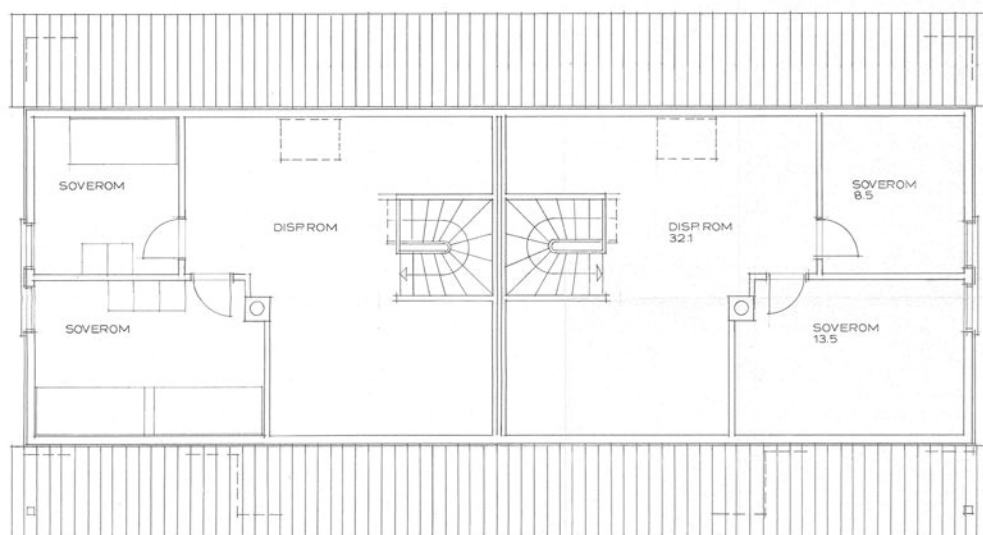
SNITT + FASADE

M.

1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnaI npa

Rådhusgt. 3 · 3770 Kragerø
Tlf. 03 - 980959- 982305



8.688 / 502 28.08.88

TYPE **EVA 2**

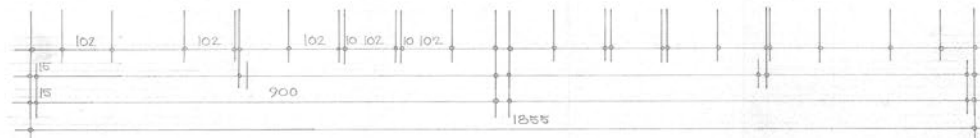
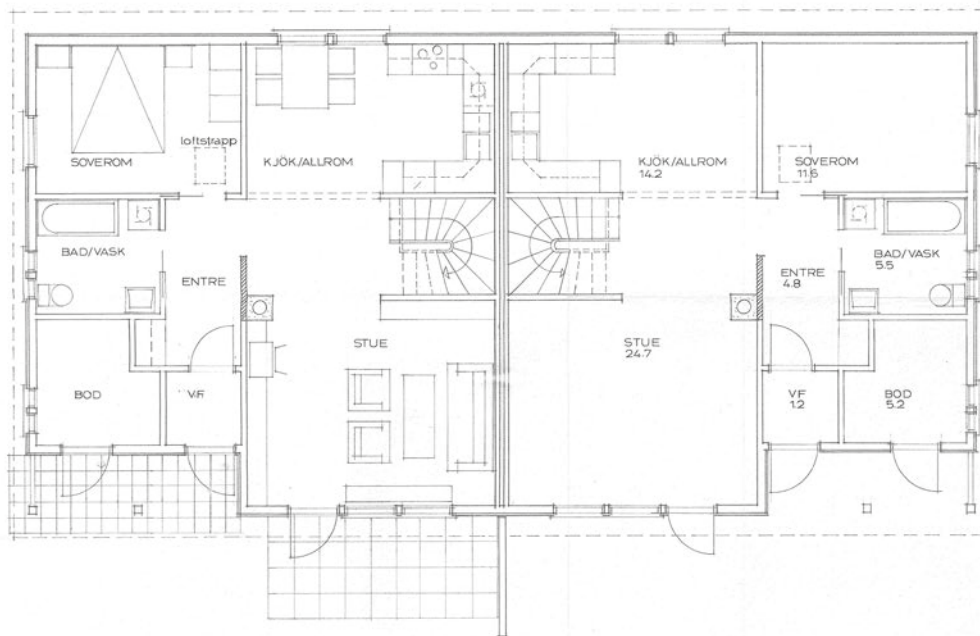
KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLØPSBOLIG

LOFTSETASJE

M. 1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnaI·npa

Rådhusgt. 3 · 3770 Kragerø
Tlf. 03 - 980959- 982305



AREALER:

	BRA	BA
1. ETG.	76.08 m ²	76.08 m ²
LOFT	41.40 *	24.84 *
SAMLET	117.48 *	100.92 *

8.688 / 501 28.08.88

TYPE **EVA 2**

KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLÖPSBOLIG

HOVEDETASJE

M. 1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnl·npa

Rådhusgt. 3 · 3770 Kragerø
Tlf. 03 - 980959- 982305



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

033. B/L Ekorntoppen II

FORETAKS NR. 950 817 666

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 33 EKORNTOPPEN II BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 822 584	1 822 584	1 822 584	2 078 676
Leieinntekt garasjer		101 281	102 150	102 300	102 300
Sum inntekter		1 923 865	1 924 734	1 924 884	2 180 976
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	71 776	26 243	26 243	26 243
Revisjonshonorar	4	7 577	6 888	7 577	8 107
Vedlikehold	5	2 296 941	509 658	228 810	1 614 832
Brøyting / strøing / plenklipping		131 813	68 450	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		102 090	98 987	103 461	106 246
Andre tjenester		35 775	2 813	0	0
Kabel-tv		191 052	191 824	191 052	191 052
Forsikring		267 701	252 611	271 502	302 163
Kommunale avgifter		586 691	466 623	481 238	649 618
Festeavgifter		36 669	36 669	36 669	36 669
Energi, strøm		8 316	7 145	8 000	8 000
Kontigent KBBL/NBBL		11 833	10 963	11 833	11 943
Andre driftsutgifter		22 294	14 335	9 500	118 431
Sum driftskostnader		3 770 528	1 693 209	1 425 885	3 123 304
Driftsresultat		-1 846 663	231 525	498 999	-942 328
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 770	1 922	1 000	1 000
Rentekostnad		45 264	6 530	378 900	175 935
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-40 494	-4 608	-377 900	-174 935
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-1 887 158	226 917	121 099	-1 117 263
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-1 887 158	226 917	121 099	-1 117 263

BALANSE EKORNTOPPEN II BORETTSLAG 2024 org nr: 950 817 666

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	12 902 886	12 902 886
Garasjer	6, 9	745 717	745 717
Sum varige driftsmidler		13 648 604	13 648 604
Sum anleggsmidler		13 648 604	13 648 604
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		3 921	3 921
Andre fordringer		454	6 776
Sum fordringer		4 376	10 698
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		142 869	741 000
Sum bankinnskudd		142 869	741 000
Sum omløpsmidler		147 245	751 698
SUM EIENDELER		13 795 848	14 400 301

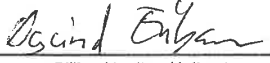
BALANSE EKORNTOPPEN II BORETTSLAG 2024 org nr: 950 817 666

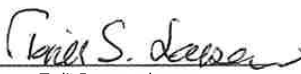
	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital	7	10 558 175	12 445 332
Sum egenkapital		10 561 075	12 448 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	1 351 069	103 298
Borettsinnskudd	9	1 833 000	1 833 000
Sum langsiktig gjeld		3 184 069	1 936 298
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		121	121
Andre forskuddsbetalte leier		1 735	0
Leverandørgjeld		31 198	1 479
Skyldig off. myndigheter		8 666	6 807
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 570	0
Påløpne renter		5 415	7 364
Sum kortsiktig gjeld		50 705	15 771
Sum gjeld		3 234 774	1 952 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 795 848	14 400 301

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Helle, dato: 13.03.25


Siw Pedersen
Leder


Gillian Heather Høiland
Styremedlem


Torill Synnøve Larsen
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
A. Disponible midler	735 927	557 627
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-1 887 158	226 917
Opptak langsiktig gjeld	1 600 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-352 229	-48 617
B. Endringer disponible midler	-639 387	178 300
C. Disponible midler UB	96 540	735 927
 Omløpsmidler	 147 245	 751 698
- Kortsiktig gjeld	50 705	15 771
= Disponible midler	96 540	735 927

Noter

Note 2 - Garasjeregnskap

Utdrag fra regnskapet	2024	2023	2022	2021
Inntekter				
Garasjeleie	101 281	102 150	102 206	102 170
Sum inntekter	101 281	102 150	102 206	102 170
Kostnader				
Felles strøm	7 030	6 550	6 476	5 866
Forretningsførsel	8 333	8 333	8 333	8 333
Vedlikehold bygg	4 467	4 467	7 291	2 558
Vedlikehold utvendig anlegg	122 725			191 125
Snørydding	36 250	14 100	20 500	8 125
Forsikring	3 909	3 687	3 412	3 210
Sparebanken Sør renter	6 509	6 575	5 730	7 816
Sparebanken Sør avdrag	50 861	48 617	48 085	
Sum kostnader	240 084	92 329	99 827	227 033
Resultat garasjer	- 138 803	9 821	2 379	- 124 863

Noter

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5100 LØNN	35 000	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	3 570	0
5300 STYREHONORAR	24 336	23 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 366	3 243
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	503	0
Sum	71 776	26 243

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	7 577	6 888
Sum	7 577	6 888

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 919 019	263 611
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	142 646
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	315 384	40 864
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	20 000	20 000
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	42 537	42 537
Sum	2 296 941	509 658

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

	Garasjer 1999/2000	Bygninger 1990
Anskaffet år		
Antatt levetid i år		
Kostpris 01.01	745 717	12 902 886
+ Nyanskaffet i året		
- Salg / utrangering av anskaffelseskost		
Kostpris 31.12	745 717	12 902 886
Samlede avskrivninger pr 01.01		
+ Avskrivninger i år		
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost		
Samlede avskrivninger		
Bokført verdi 31.12	745 717	12 902 886

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

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital pr 01.01	12 445 332	12 218 415
Årets resultat	-1 887 158	226 917
Sum egenkapital pr 31.12	10 561 075	12 448 232

Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30007915531	28008718956
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	6.00 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	27.12.2026	27.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	200 000
Lånesaldo 01.01:	0	103 298
Avdrag i perioden:	301 368	50 861
Opptak i perioden:	1 600 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 298 632	52 437
Saldo 5 år frem i tid:	0	52 437

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008718956	23	1 904	43 792
	6	1 439	8 634
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007915531	23	47 163	1 084 749
	6	35 647	213 882

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	1 351 069	103 298
Borettninskudd	1 833 000	1 833 000
Sum	3 184 069	1 936 298
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	12 902 886	12 902 886
Garasjer	745 717	745 717
Sum	13 648 604	13 648 604

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

Hovedbok/Kontospesifikasjon
33 EKORNTOPPEN II BORETTSLAG

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3330006	18.01.24	2024-01	Byggmester Stig Rugtveit, Fakt: 363-vinduer, dører			56 966,75	
3310002	05.02.24	2024-02	Ref. utlegg lister JT			1 116,50	
3330012	12.02.24	2024-02	Egil A. Myrstrand AS, Faktura : 716-belisning			3 466,97	
3330019	11.03.24	2024-03	Byggmester Stig Rugtveit, Faktura : 370-pakning			3 158,75	
3330031	28.04.24	2024-04	Byggmakker Handel AS, Fakt : 15713539-tjæralin			1 457,00	
3330035	27.05.24	2024-05	Johnsen Vaktmester og snekkertjenester, Faktura : .			3 988,00	
3330038	27.05.24	2024-05	Byggmester Stig Rugtveit, Fakt : 378-bytte vindu			12 823,38	
3330041	09.06.24	2024-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 15977351-klednir			124,50	
3330040	16.06.24	2024-06	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16021657			3 727,80	
3330044	20.06.24	2024-06	Tømrmester Andreas Risøy AS, Faktura : 317-tak			339 547,50	
3330045	20.06.24	2024-06	Tømrmester Andreas Risøy AS, Faktura : 318			68 300,00	
3330060	06.08.24	2024-08	Tømrmester Andreas Risøy AS, Fakt: 325-bytte ta			339 547,50	
3330059	11.08.24	2024-08	Byggmakker Handel AS, Fakt : 16363531-furu, malir			2 172,90	
3330063	22.08.24	2024-08	Tømrmester Andreas Risøy AS, Faktura : 330-			77 462,50	
3330065	22.08.24	2024-08	Tømrmester Andreas Risøy AS, Fakt : 326- Div 16			380 175,00	
3330067	31.08.24	2024-08	Bygg og Sanering AS, Faktura : 14640-skade			36 663,35	
3330069	31.08.24	2024-08	Servicealliansen AS, Faktura : 14641-skade			40 015,98	
3330072	24.09.24	2024-09	Tømrmester Andreas Risøy AS, Faktura : 332-tak			380 175,00	
3310021	01.10.24	2024-10	Oppgjør skade 23.480384				40 016,00
3330082	28.10.24	2024-10	Byggmester Stig Rugtveit, Fakt: 1004-barnesikring			2 241,13	
3310022	18.11.24	2024-11	Oppgjør skade 22.438371				36 663,35
3330092	12.12.24	2024-12	Tømrmester Andreas Risøy AS, Fakt : 360-vedlike			216 999,00	
3330098	20.12.24	2024-12	Tvedestrand Blikkenslageverksted AS, Faktura : 13€			11 131,25	
3330101	28.12.24	2024-12	Buen Bygg AS, Faktura : 823-kontr.takarb.			14 438,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			1 995 698,76	76 679,35
			Utgående Saldo			1 919 019,41	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3330031	28.04.24	2024-04	Byggmakker Handel AS, Fakt : 15713539-grev, river			1 037,00	
3330034	15.05.24	2024-05	Bjorstaddalen Næring AS, Faktura : 116816-cont			4 552,40	
3330043	15.06.24	2024-06	Bjorstaddalen Næring AS, Faktura : 117370-cont			2 480,00	
3330064	22.08.24	2024-08	Daniel Nilsen, Faktura : 1087-trefelling			4 125,00	
3330091	29.11.24	2024-11	Steintransport AS, Faktura : 3770-natursteinsmur			169 665,00	
3330095	30.11.24	2024-11	Steintransport AS, Faktura : 3827-masseutskiftning			122 725,00	
3330099	20.12.24	2024-12	Kragerø Arkitekten AS, Faktura : 116-støttemur			10 800,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			315 384,40	0,00
			Utgående Saldo			315 384,40	

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3310021	01.10.24	2024-10	Egenandel skade 23.480384			10 000,00	
3310022	18.11.24	2024-11	Egenandel skade 22.438371			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			20 000,00	0,00
			Utgående Saldo			20 000,00	

Til generalforsamlingen i Ekorntoppen II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kragerø, 28. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 13:44:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LP95N-PZDCE-6G6EX-SGSM6-BPWBK-BLZ3U

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Budsjett B/L Ekorntoppen II - 033

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	Økning
Felleskostnader	4 755	6	12	300 168	342 360	586
Felleskostnader	6 291	23	12	1 522 416	1 736 316	775
Sum felleskostnader				1 822 584	2 078 676	
Bruk av lånte midler					1 400 000	
Sum inntekter				1 822 584	3 478 676	
Driftskostnader						
5300. STYREHONORARER				23 000	23 000	
5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT				3 243	3 243	
6600. LÅNEFINANSIERT VEDLIKEHOLD					1 400 000	
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				385 000	200 083	
6601. AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD				274 091		
6604. SNØRYDDING				40 000	40 000	
6700. REVISJON				7 577	8 107	
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR		3 320	29	93 757	96 280	
6950. ALTIBOX FLEX L		549	29	191 032	191 052	
7440. KONTINGENT NBBL		61,82	29	1 683	1 793	
7450. KONTINGENT KBBL		350	29	10 150	10 150	
7501. FORSIKRING AV BYGG				266 257	296 227	
7520. SIKRINGSFOND				1 367	1 559	
7750. GRUNNLEIE				36 669	36 669	
7751. EIENDOMSSKATT				101 281	111 841	
7760. KOMMUNALE AVGIFTER FRA 2024					108 931	
7760. KOMMUNALE AVGIFTER				379 957	537 777	
7770. BANK / TRANSAKSJONSGEBYR				4 500	4 500	
7790. SOSIALE TILTAK				2 500	2 500	
7790. ANDRE KOSTNADER				1 500	1 500	
Sum driftskostnader				1 823 564	3 075 212	
Finansinntekter og kostnader						
8050. RENTEINNTEKTER				1 000	1 000	
8150. RENTER LÅN SPAREBANKEN SØR		6,0 %	10 år		174 164	
2220. AVDRAG LÅN SPAREBANKEN SØR					228 300	
Sum finansinntekter og kostnader				1 000	403 464	
Sum utgifter				1 822 564	3 478 676	

Kragerø 04.11.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 14.11.24

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag


Leder

Budsjett B/L Ekorntoppen II Garasje - 033

<u>Inntekter</u>	<u>Leie</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Garasjeleie boende	415	17	12	84 660	84 660
Garasjeleie ikke boende	490	3	12	17 640	17 640
Sum felleskostnader				102 300	102 300
<u>Sum inntekter</u>				<u>102 300</u>	<u>102 300</u>
Driftskostnader					
6200. FELLES STRØM				8 000	8 000
6601. VEDLIKEHOLD				13 719	14 749
6604. SNØRYDDING				10 000	10 000
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR				9 704	9 966
7501. FORSIKRING AV BYGG				3 877	4 377
7790. ANDRE KOSTNADER				1 000	1 000
Sum driftskostnader				46 300	48 092
Finansinntekter og kostnader					
8150. RENTER SPAREBANKEN SØR		6,20 %		5 900	1 771
2220. AVDRAG SPAREBANKEN SØR				50 100	52 437
Sum finansinntekter og kostnader				56 000	54 208
<u>Sum utgifter</u>				<u>102 300</u>	<u>102 300</u>

Kragerø 25.10.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 14.11.24

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag


Leder

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 33. EKORNTOPPEN II

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

Styret har i perioden fra ordinær generalforsamling den 24.04.2024 bestått av følgende:

Leder:	Siw Pedersen
Styremedlem:	Gillian Høilund og Torill S. Larsen
Varamedlem:	Øyvind Eriksen og Aleksandra Gazda
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisjon:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 6 styremøter og protokollført 38 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

Det ble byttet tak på nr 16a-f og 24a-c, det ble byttet 2 endevegger og en del råteskader samt 2 takvinduer og en del dører.

Det ble dessverre avdekket store avvik i HMS ved 2 boliger. Selv om ikke styret er grunneier, finnes det ingen klausul i festeavtalen som gjør at vi slipper å utbedre avvikene. Disse var så grove og medførte fare for både liv og bygninger så styret har jobbet intenst med disse i en periode. Det er omfattende arbeid som må utføres for å sikre boligene og dette er langt utenfor styrets kunnskap og derfor ble Trond Buen leid inn for å bistå oss i arbeidet med både arkitekt pga byggesøknader og mot håndverkerne.

Sent på høsten ble det også oppdaget synkehull i adkomstveien opp ved nr 14, og når asfalten var fjernet stod man å så rett ned på store hull. Grunnen til at dette og de store avvikene ved boligene har oppstått, er at grunnarbeidet var veldig dårlig og den fyllmasse man valgte med årene har blitt "vasket" bort.

Vi opplever også til stadighet, at det kjøres for fort gjennom borettslaget. Det ble sendt ut rundskriv om dette, men det hadde liten effekt og styret er som vi har nevnt, redde for at noen av barna som leker og løper brått ut i veien, skal bli skadet. Det er både mopeder, biler og større kjøretøy som ikke holder 30 km og det har vært flere nesten ulykker gjennom året.

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 639 387,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 96 540,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2025 ble vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 14,1 % tilsvarende en økning på kr. 256 092,- fordelt på andelene.

Det er foretatt låneopptak på kr 1 600 000,- og gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12 utgjør kr 1 351 069,-.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.

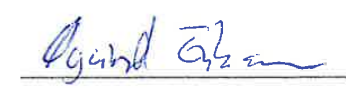
Leder får kr 9 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Styremedlemmer og varamedlemmer får kr 4 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Antall boliger omsatt i 2024: 2

Antall boliger som er utleid pr. 31.12: 0

Kragerø 13/ 3 - 2025

Styret

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L Ekorntoppen 2

Onsdag den 24/4 2024 kl. 1800

Møtet ble åpnet og ledet av

Siw Pedersen

Den oppsatte sakliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnpropp.

Det møtte

15

stemmeberettigta andelseiere. Fullmakter:

b. Valg av møtesekretær

Siw Pedersen

ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll

John E. Minck Torill S. Larsen

ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsberetning fra styret 2023.

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

Vedtak. Styrets årsberetning for 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 3. Årsregnskap for 2023.

Revisors beretning ble referert

Følgende hadde ordet.

Vedtak. Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder. Siw Pedersen valgt for 1 år.

Nestleder Torill S. Larsen valgt for år.

Styremedlem. Gillian Haulund valgt for 1 år.

Styremedlem. Gillian Haulund valgt for 2 år.

Styremedlem. valgt for år.

Varamedlem. Opvornal Enksen valgt for 1 år.

Varamedlem. Aleksandra Gazda valgt for 1 år.

Valgkomite: og

Vedtak. Forslagene ble enstemmig godkjent.

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

Leder får kr. 9000,- i honorarer pr år (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer

Styre - vara medl. får 4000,- pr/år (styreperiode)

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 12.06.24 kl. 17.30

1 delegert pr. 7. andelseier

John E. Nørde
Gillian Haulund

Martin Gjernes
Inne Johnson

Sak. 7. Innkomne saker

Generalforsamlingen ble hevet kl

18.14

John Edgar
(sign)

Torill S. Larsen
(sign)

VEDTEKTER

for **Ekorntoppen II** borettslag org. nr 950 817 666.

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.05.1988, sist endret den 04.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ekorntoppen II 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 andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er kun tillatt med 1 (ett) husdyr pr husstand. Katter må være kastret/sterilisert og hunder holdes i bånd, slik at de ikke er til sjanse eller ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det er søknadsplikt på dyrehold, skjema fås/leveres styret.

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.

Den enkelte andelseier har fullt innvendig og utvendig vedlikeholdsansvar for oppsatt bod, levegg, terrasse o.l. utover det opprinnelige bygg. Vedlikeholdsansvaret omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av samtlige konstruksjoner. Bod o.l. males i samme farge som tilhørende bygg.

Utvendige badebasseng, boblebadkar o.l. er andelseiers ansvar. Skader/følgeskader som påføres borettslaget ved nevnte installasjoner er andelseiers hele og full ansvar.

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVER

Hvert enkelt borettslag er ansvarlige for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Ekomtoppen 2 Borettslag er andelseiernes eiendom, det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at felles eiendom holdes i god stand og at borettslaget ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader.

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Borettslaverne skal ved samarbeide holde veier og felles hageanlegg i orden.
Balkonger og vinduer må ikke brukes til å riste tøy, tepper eller sengeklær.
Flaggstenger, markiser, skilt o.l må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
Det er tillatt å holde ett dyr. Dyret får ikke være til sjenanse for andre borettslaver.
Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom.
Det er ikke lov å legge ut mat til fuglene, da dette trekker mus og rotter til eiendommen.
Biler skal parkeres på oppstillingsplassen foran bolig eller på gjesteparkeringen- slik at vanlig ferdsel ikke blir hindret og slik at brann- og sykebil lett kan komme til.
Farten i borettslaget er maks 30 km/h

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 -06.00
Naboer skal varsles på forhånd ved selskap utover dette klokkeslett.
Borettslagets styre kan godkjenne musikkundervisning i leiligheter.
Radio og tv må benyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl. 23.00 og tidlig om morgenen.
Banking og borrowing skal ved behov, foretas i tiden kl. 08.00-19.00 på hverdager og kl. 09.0-18.00 på lørdager, søndag, helligdager, 1 og 17 mai er det ikke tillatt.

3. SØPPEL, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD.

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.
For å undgå unødvendig lukt fra søppeldunkene, bør disse spyles ved behov.
Snørydding må foretas av borettslaverne for de veier m.v. som naturlig tilhører leiligheten, dette gjelder også evt. måking av tak. Felles ansvar for snømåking rundt postkasser og søppeldunker.
Borettslaverne skal også følge med og rense opp i takrenner tilhørende boligen.

4. TØRKING AV KLÆR.

Klær og lignende skal ikke henges ut søndag, helligdager, 1 og 17 mai.

5. SANITÆRANLEGG OG HOVED/STOPPEKRAN.

Bruk aldri vann unødig.
Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser.
Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er borettslaveren ansvarlig for.
Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettslaveren. For kloakkledning som er felles for flere borettslaver, betaler disse i fellesskap oppstaking.
Tøm aldri kaffegrut i vasker eller sluk. Kast aldri sanitærbind eller papirbleier i klosettet.
Sjekk en gang i mellom med oppløsningsmiddel for at avløpsrør ikke skal så lett stoppe til.
Borettslaveren må straks melde fra til borettslagets leder hvis det merkes veggdyr, om det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygningen eller eiendommen.
Borettslaverne skal sette seg inn i hvor hoved- og stoppekran befinner seg, slik at den kan stenges ved behov, så at man begrenser evt vannskade som følge av feil på røranlegg.

6 BRANNVERN.

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannslukker i sin bolig i orden.
Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
Røykvarsler og brannslukker er borettslagets eiendom og skal alltid følge leiligheten.

Revidert 02.06.2015

Andelsnr. 033-029 Ekorntoppen 36b

Andelshavere 2025- Jonas Thorsen (2023)

Tidligere andelshavere har vært: Eira Lundgren 2024, Josef Putz 1995, Trine Lise Edvardsen 1994, Anne Kristin Myrland.

Dette er utbedret i boligen.

- 2025 Utbedring av mark bak bolig utført av Steintransport.
- 2025 Tiltak mot stokkmaur iverksatt av Anticimex. Sak 418695-3.
- 2024 Belistning rundt vindu utvendig stue byttet av Egil Myrstrand.
- 2024 Boddør byttet av Stig Rugtvedt.
- 2024 Stuevinduer byttet av Stig Rugtvedt.
- 2024 Soveromsvindu nede byttet av Stig Rugtvedt.
- 2023/24 Vannskade, sak 07.11.2023, soverom oppe, utbedret av Servicealliansen.
- 2023 Utbedring på tak, rundt luftepipe, av Andreas Risøy.
- 2023 7 fordelingskurser i sikringsskapet , fra byggeåret, ble byttet til automatsikringer, jobben ble utført av Kragerø Installasjon.
- 2022 Inngangsdøren byttet av Andreas Risøy.
- 2018 terrassedør fram byttet av E. Myrstrand.
- 2016 ble inngangsdør og bod dør hengslejustert av E. Myrstrand

Andre opplysninger av betydning.

Arkitekt Reidar Engedahl ble engasjert som arkitekt og for å forstå reguleringsarbeidet og 1989 startet Johnny Jensen as oppføringen av boligen.

- 2024 godkjenning for varmepumpe.
- 2023 søknad om dyrehold godkjent.
- 2016 Ble alle fibersentralene oppdatert av Relacom.
- 2005 Ble det kjøpt inn stige på 4,2 m som skal deles med naboileiligheten.
- 1994 ble det montert opp brannstige.
- 1991 ble det utbetalt 15% av innskuddet, for å utbedre rom inne eller opparbeide uteområdet. Midlene kom fra lagets overskudd.

Styrets plan for videre vedlikehold på boligen.

- 2027 Takvindu må byttes.

Fasade, vinduer og dører bør ha periodisk vedlikehold som rengjøring, skraping og maling ved behov.

Det kan også finnes andre opplysninger styret ikke har, som gjelder boligen på min side på portalen og på boligmappa.no.

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnaI.npa

Rådhusgata 3
3770 Kragerø
Tlf. 03 982305
980959

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK135..... DATO 20/10-88
Bygningssjefen i Kragerø 4/11-88
Olaf Lunde

23. 08. 88

9.684-04

KRAGERØ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL ENDRET OG UTVIDET REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV SOLLIA, HELLE.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Fellesareal for flere eiendommer

1.0.0 BYGGEOMRÅDER

1.0 Boligbebyggelse

- .1 I området skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.
- .2 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
- .3 Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- .4 Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.
- .5 Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer.
Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- .6 Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
- .7 Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.0.0 TRAFIKKOMRÅDER

1.0 Veger

- .1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.

3.0.0 FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER.

1.0 Felles avkjørsel

- .1 Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel og biloppstillingsplass for eiendommene med 2- og 3-manns boliger.

2.0 Felles lekeareal

- .1 Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for tomtene innenfor planområdet.

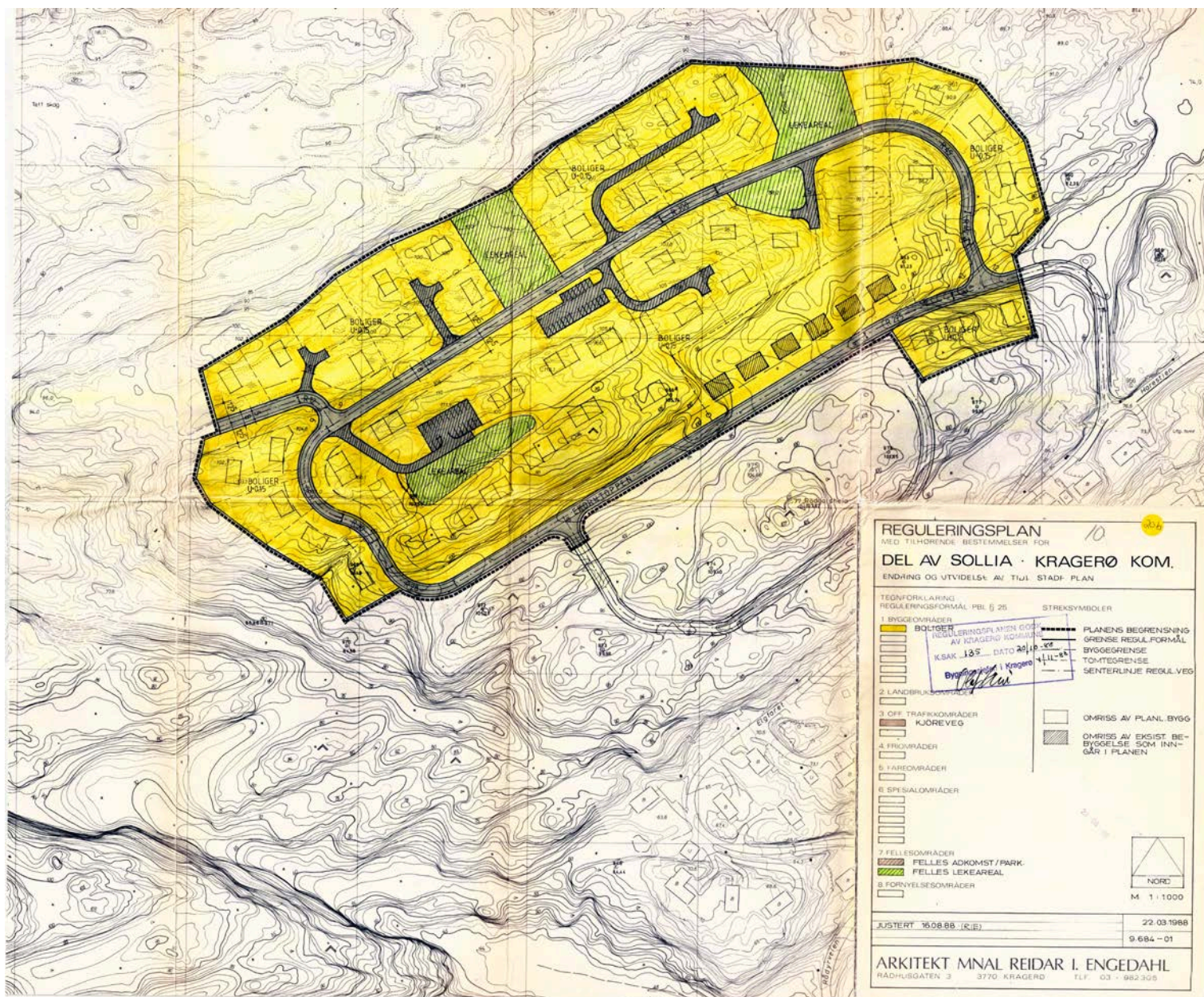
4.0.0 GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING

- 1.0 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

5.0.0 FELLESBESTEMMELSER

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



TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

STATENS KARTVERK



Saksbehandler: Heljar Hogner
Online: 17657EDRM/

Bestillingsnr.: 106758840371

Deres ref.:
Ekorntoppen 16

Dato:
26.09.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4133	29.11.1989	Festekontrakt

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	70	631	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

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238

www.tinglysing.no



KRAGERØ KOMMUNE

Vi bekræfter at nærværende gjø-
per er en korrekt gjengivelse av
det dokument eller den del av
dokumentet som blir tinglyst.

den 29.11.89

DAGBOKFØRT

29.11.89 04133

SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ

GRUNNSEDEL

til Ekorntoppen II Borettslag

Kragersø kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet en tomt som ved
kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 14.6.89

tinglyst 28.6.89 er utskilt fra g.nr. 70, b.nr. 468

Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen.

Tomten har fått betegnelsen gnr. 70 bnr. 631 av sk.

og bruksnavnet Ekorntoppen 14-36 i Kragersø og er bortfestet på følgende vilkår:

1. a. Den årlige grunnleie er kr. 25.254.- og
forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai —

Første gang 1.5.90 og regnes fra 4.2.88

b. Den årlige grunnleie kan av Kragersø kommune hvert 10. år, forlanges justert i
overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.

c. Festeforholdet er uoppsigelig.

d. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien
med

kr.

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

kr. 25.254.-

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

3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse
hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom for endelig
salg kan skje, idet grunneieren herunder har forkjøpsrett. Avgjørelse om for-
kjøpsretten må grunneieren ta innen en frist av 3 uker.

Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder forkjøpsretten ikke. Fram-
leie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.

4. Oppmåling, tinglysing, stempling av hjemmelsbrev betales av festeren.

5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdselsloven § 108 og 111.

6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank
har ydet lån, skal banken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny
fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

7. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivnings-
bidrag i Husbanken og Bustadbanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde sålenge
Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og ned-
skrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragersø kommune, den 05.10.89

På grunneierens vegne:

Pragmar Kalseth
ordfører

Kragersø Kommune
Ordfører

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

Rolf Frøhaugen

Karin Landsmark

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

Kragerø, den 6. 10. 1989

Som fester: B/L Ekorn toppen II

Jon Birte Johnsen

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

Bjørn Aasen

Brit Sytten

cf.

TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

STATENS KARTVERK



* 1 0 6 7 5 8 8 4 2 2 6 1 *

Saksbehandler: Heljar Hogner
Online: 17657EDRM/

Bestillingsnr.: 106758842261

Deres ref.:
Ekorntoppen 16

Dato:
26.09.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3302	30.09.1983	Festekontrakt

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	70	468	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

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238

www.tinglysing.no

DAGBOKLETT

20 SEP 83 09:30

EDENSKHVEN N1
KRAGERØ

SOLLIA UTBYGGING - KONTRAKT MELLOM GRUNNEIER JOHN STRAND OG
KRAGERØ KOMMUNE.

03. 02. 82

406
1231

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

Mellom John Strand, Strand Gård, Kragerø og Kragerø kommune
v/ordføreren er det inngått denne kontrakt:

1. John Strand bortfester til Kragerø kommune den ubebygde del av Sollia, g.nr. 70, b.nr. 229 i Kragerø.
Grensene for området fremgår av vedlagte kart.
Det nøyaktige areal skal oppmåles av Kragerø Oppmålingsvesen.
2. Festeforholdet trer i kraft 01.02.1982.
Tomteprisen fastsettes til 37,6 øre pr. m2. Grunnleien forfaller til betaling forskottsvis en gang hvert år.
3. Partene har rett til å kreve grunnleien justert en gang hvert 10. år i overensstemmelse med forandringene i levekostnadsindeksen.
4. Til sikkerhet for festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren l.prioritets panterett i festeretten og de bygninger som blir oppført på tomtearealet, dog således at festeavgiften bare skal hefte på de fremfestede tomter og tomter som blir fremfestet med et beløp tilsvarende den andel eiendommen utgjør av g.nr. 70, b.nr. 229.
5. Festeren kan disponere arealet til boligformål m.v. innenfor rammen av den reguleringsplan som gjelder for strøket til enhver tid. Festeren har rett til å oppdele arealet etter festerens ønske og fraskilte tomter kan bortfestes videre, men med påhefte av bestemmelsene i denne kontrakt.
6. Området bortfestes fri for andre pengeheftelser enn pantobligasjonen til Gjensidige Norsk Skadeforsikring.

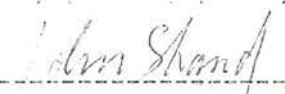
Ret kopi bekreftes

Bart G. Berg



7. Grunneieren har rett til å drive ut skogen på det bortfestede område etter anvisning av KRAGERØ KOMMUNE. Skog som grunneieren etter anvisning må fjerne skal fjernes innen en frist fastsatt av KRAGERØ KOMMUNE. Dersom denne tidsfrist ikke overholdes av grunneieren, tilfaller påstående skog KRAGERØ KOMMUNE.
8. Omkostningene i forbindelse med overdragelsen (utgiftene til oppmåling, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og utgiftene til juridisk bistand) dekkes i henhold til vanlig kutyme av festeren.
9. KRAGERØ KOMMUNE får samtidig håndgitt et område avmerket med gult på kart av 09.06.81 utarbeidet av arkitektene Engedahl og Lunøe. Håndgivelsen gjelder for et tidsrom av 5 år regnet fra nærværende kontrakts inngåelse. Håndgivelsen er vederlag fri under forutsetning av at kommunen utarbeider reguleringsplan for området.
10. Ved en eventuell utbygging av det håndgitte området skal det inngås kontrakt på samme betingelser som i nærværende kontrakt. I grunnleie skal betales 37,6 øre pr. m². oppjustert til det prisnivå som måtte eksistere når kontrakten blir inngått.
11. KRAGERØ KOMMUNE overtar ansvaret for panteheftelsen til GJENSIDIGE NORSK SKADEFORSIKRING. Partene forutsetter at KRAGERØ KOMMUNE overtar rettighetene som følge av investering og anlegg i området.
12. Mulige tvister mellom partene vedrørende denne kontrakt skal avgjøres ved voldgift i henhold til tvistemålslovens § 32. Hver av partene oppnevner hvert sitt medlem av voldgiftsnemnda, og sorenskriveren i Kragerø oppnevner formann.
13. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar hver.

Kragerø, den



Som grunneier



Som fester

Undertegnede som er over 18 år bekræfter herved at grundejeren
og festeren egenhændig har underskrevet nærværende kontrakt og
at de begge er over 18 år.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 41-22-0272 (Torunn Bakke)
Vår referanse: 3028292/20113836
Bestilling: C3 2022-11-21 34

Dato
21.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2203	31	28.6.1989	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	70	468	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Kragerø

J.nr.	049/89
Målebrev nr.	024/39
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	70	631	
	Bruksnavn/adresse		
	EKORNTOPPEN 14-36		
Areal	25253.6		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
049 02203
SØRENSKRIVEREN
KRAGERØ

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

Dato for forretningen	14.6.89
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Sollia 11, gnr.70 bnr.468. Deling i henhold til godkjent reguleringsplan.

Reti kopi bekreftes
Anne Leine Feiberg

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	14.6.89	Knut Taraldsen	Kjell Sjetne

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

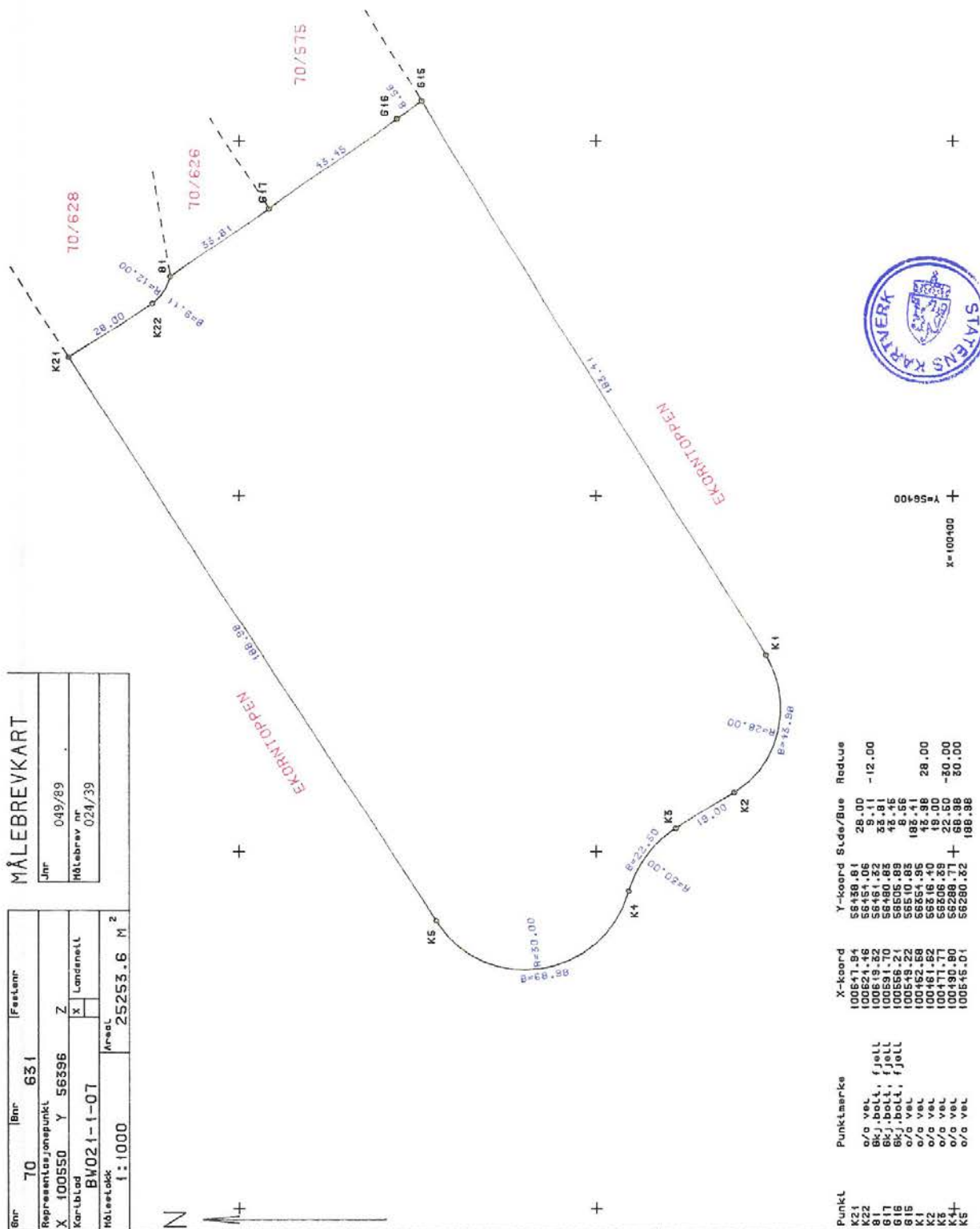
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr	70	Bnr	631	Festn
Representasjonspunkt				
X	100550	Y	56396	Z
Kartblad				
BW021-1-07				
Målestokk				
1:1000				
Areall				
25253.6 M ²				

MÅLEBREVKART

Jnr	049/89
Målebrev nr	024/39



Punkt	Punktaerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side/Bue	Reduse
K21	o/a vel	100547.94	56438.81	28.00	
K22	o/a vel	100549.26	56434.06	9.11	-12.00
K1	o/a vel	100551.70	56480.88	58.91	
K2	o/a vel	100556.24	56505.89	48.46	
K3	o/a vel	100549.22	56510.83	182.41	
K4	o/a vel	100452.68	56554.95	48.98	28.00
K5	o/a vel	100451.52	56516.40	19.00	
K6	o/a vel	100430.80	56528.51	22.50	-20.00
K7	o/a vel	100535.01	56580.42	188.98	20.00

X=100400
Y=56400

Nabolagsprofil

Ekorntoppen 36B - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helle skole Linje 459	9 min 0.8 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 22.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	12 min 7.3 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	12 min 8 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	10 min 6.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	29 min 31.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

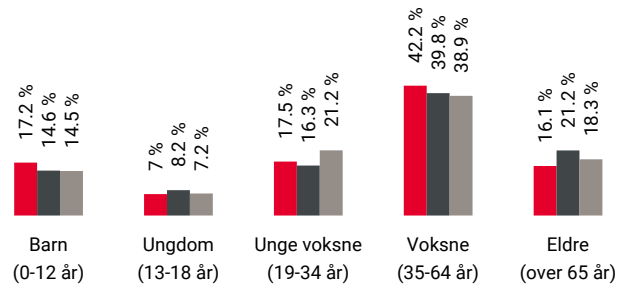
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helle/Månelia	1 194	558
Vadfoss/Helle	2 127	1 018
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	16 min 1.4 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.5 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 6.7 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km
Spar Sluppan	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Helle skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	1 km	
⚽ Hellebanen idrettsanlegg	11 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1 km	
🚴 MOT Kragerø	7 min	🚗
🚴 Family Fitness Kragerø	12 min	🚗

Boligmasse



87% enebolig
13% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

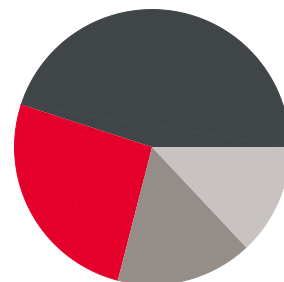
12 min 🚗



Boots apotek Sannidal

12 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
45% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



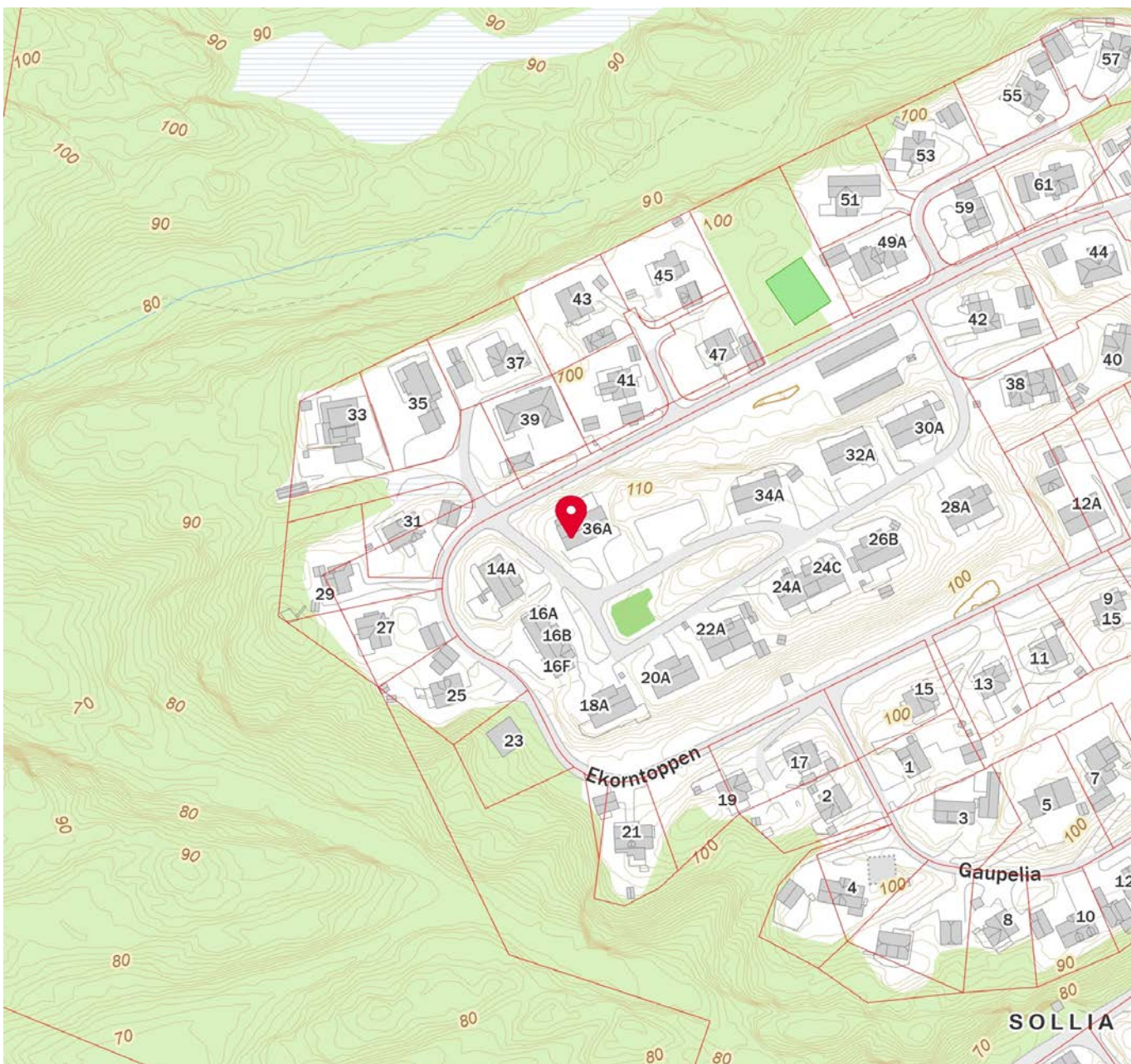
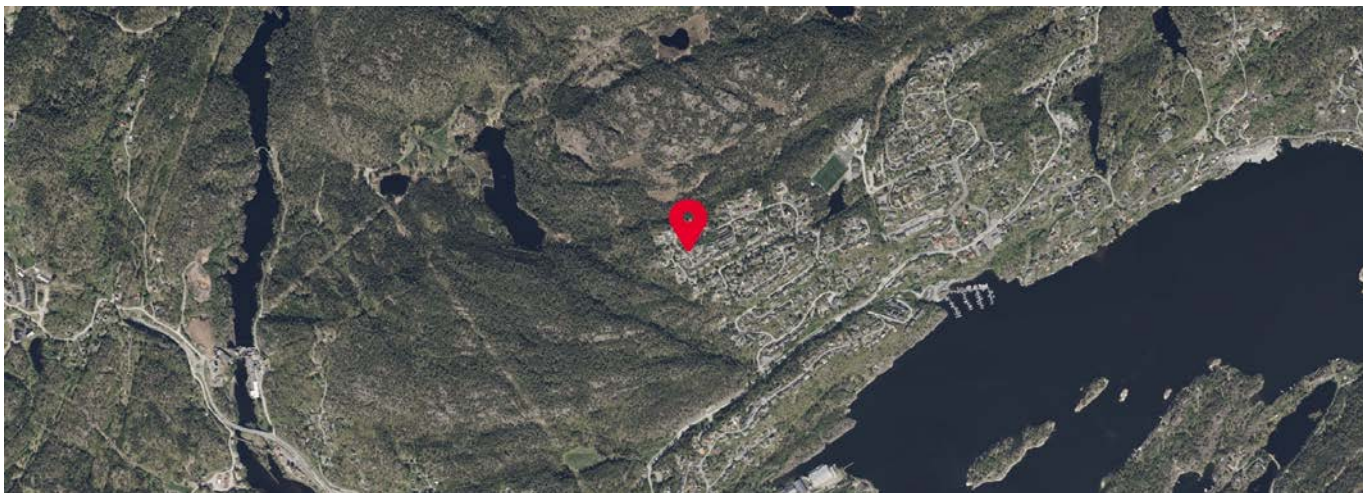
0%

43%

Helle/Månelia
Vadfoss/Helle
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ekorntoppen 36B
3790 HELLE

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre