

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, a red arrow points to a specific house with a dark roof and white walls. The surrounding area includes other houses, trees, and a body of water in the background.

aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

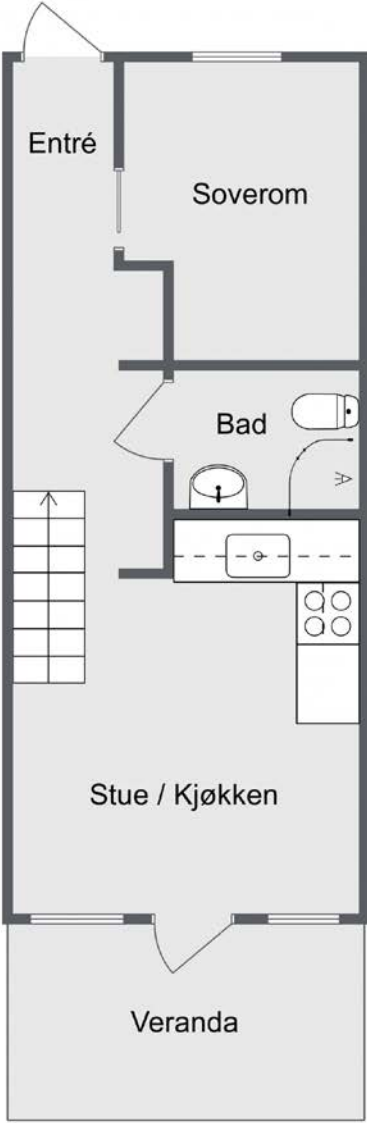
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre



Gamle Kragerøvei 73b - Enhet 24

2. Etasje





Eiendomsmegler  
**Jon Reidar Haugland**

**Mobil** 477 15 120  
**E-post** jon.reidar.haugland@aktiv.no

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

### Nøkkelinfomasjon

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 1 650 000,-             |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 9 832,-                 |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 1 659 832,-             |
| <b>Felleskostn.:</b>   | Kr 2 955,-                 |
| <b>Selger:</b>         | Hjalmar Andreas Spjelkavik |
| <b>Boligtype:</b>      | Fritidseiendom             |
| <b>Eierform:</b>       | Andel                      |
| <b>Byggeår:</b>        | 2004                       |
| <b>BRA/P-rom:</b>      | 33/33 m²                   |
| <b>Soverom:</b>        | 1                          |
| <b>Antall rom:</b>     | 2                          |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | 13/508                     |
| <b>Andelsnr.:</b>      | 26                         |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1302230204                 |

## Gamle Kragerøvei 73B

Bergland Borettslag består totalt av 20 leiligheter, 10 i første etasje og 10 i andre etasje. Leilighetene i 1. etasje er bygget i 1991, mens 2. etasje er bygget på i 2004. Det er ingen utleieplikt, men mange av eierne leier ut leiligheten sin når de selv ikke benytter den. Denne leiligheten har innløst fellesgjelden, noe som gir lave felleskostnader.

Ligger i 2. etasje og inneholder:  
Stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc og ett soverom, i tillegg til hems. Utgang til terrasse.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med ca. 200 meter til sjøen og ca. 2 km til Kragerø sentrum. I området er det i tillegg fantastiske og varierte turmuligheter i skog/mark, langs sjøen og langs ferskvann. Kragerøs kanskje flotteste tur- og friområder finner du på Berg/Berg museum, ca. 1,5 km fra leiligheten.



## Innhold

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Velkommen . . . . .            | 4  |
| Om eiendommen . . . . .        | 6  |
| Vedtekter . . . . .            | 50 |
| Husordensregler . . . . .      | 55 |
| Forbrukerinformasjon . . . . . | 63 |
| Budskjema . . . . .            | 64 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 33 m²

BRA: 33 m²

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Leiligheten har uteplass i form av egen veranda, i tillegg har borettslaget rett til bruk og parkering på gnr. 13, bnr. 11 (Villa Berglands grunn). Det er gruset adkomst/parkering og uteplass/lekeplass pent opparbeidet med plen, busker og trær.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet med ca. 200 meter til sjøen og ca. 2 km til Kragerø sentrum. I området er det i tillegg fantastiske og varierte turmuligheter i skog/mark, langs sjøen og langs ferskvann. Kragerøs kanskje flotteste tur- og friområder finner du på Berg/Berg museum, ca. 1,5 km fra leiligheten. Denne vakre kystgården og parken ble for mange år siden gitt i gave til Kragerø kommune, og er nå et attraktivt og populært friområde.

Kragerø er kjent for sin vakre skjærgård, her er det ca. 500 øyer, holmer og skjær en kan gå i land på. Fra Kragerø sentrum er det mulighet for å ta ferje til noen av øyene. F.eks. Jomfruland eller Stabbestad med bl.a. hotell/restaurant, beach-anlegg, tennisbane og en av Norges flotteste golfbaner!

Området har gode solforhold, og det er fine, barnevennlige uteplasser og grøntarealer rett utenfor døren.

### Adkomst

Se kartutsnitt på finn.no. Felles parkering rett ved leiligheten.

### Bebyggelsen

I tillegg til disse 20 leilighetene er området bebygget med eneboliger, gamle ærverdige Villa Bergland og 14 hytter.

### Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsleilighet oppført i 1991 i trekonstruksjon. I 2004 ble det bygget på en 2.etg. Gjeldende leilighet ligger i 2.etg.

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling. Det er vinduer med koblede rammer. Det er malte ytterdører. Det er balkong i trekonstruksjon.

### Innhold

Bergland Borettslag består totalt av 20 leiligheter, 10 i første etasje og 10 i andre etasje. Leilighetene i 1. etasje er bygget i 1991, mens 2. etasje er bygget på i 2004. Selv om det er et borettslag har man full utleierett året rundt. En del eiere leier ut til studenter i skoleåret, og til ferierende gjennom sommeren. Her står man helt fritt til å kombinere egenbruk og utleie.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc og ett soverom, i tillegg til hems. Utgang til terrasse.

Leilighetene er organisert som et frittstående borettslag. Kjøpesummen er todelt, innskudd og fellesgjeld. Denne leiligheten har innløst fellesgjelden.

### Standard

Leiligheten er lys og fin, praktisk hems med ekstra soveplasser, med oppgang fra stue/kjøkken.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, og rommet har flislagte gulv. Det er kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter, og ny laminert benkeplate. Herfra er det også utgang til veranda som er vendt mot sør-vest. Utsikten fra verandaen er det herskapelige og flotte Villa Bergland-bygget. Badet er flislagt med varmekabler, og inneholder dusjhjørne, wc og servant med speil.

Alt innbo med hvitevarer medfølger. Senger, sofa, diverse hyller/oppbevaring er nylig kjøpt inn. Nåværende eier har ikke leid ut leiligheten.

Bygningen er oppført i 2004 med normal standard for tiden. Enheten er godt vedlikeholdt, negative anførsler er på et lavt nivå.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):  
-Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg

i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Trappa er ikke i henhold til forskrift, og er egnet til sporadisk adkomst til enheten.  
-Ventilasjon: Ingen ventiler utover åpning av vindu. Tiltak: Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):  
-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen ligger i område med liten fare for høye radonverdier. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.  
-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør i system. Det bør settes tettemuffer på rør i rør i kjøkkenskap.  
-Vinduer: Oppsprekking i vinduskitt og noe værslitasje på rammer. Tiltak: Det bør planlegges utskifting av vinduer.  
-Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Tiltak: Dører må justeres. Det bør planlegges å skifte ut døren (fungerer i dag med relativ moderat fritidsbruk).  
-Overflater gulv, bad: Det er påvist sprekker i fliser. Oppsprekking er sannsynligvis forårsaket av bevegelse i konstruksjonen. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten

utarbeidet av Kragerø Takst AS ved Kevin Nielsen, datert: 09.08.2023.  
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

**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 installert fiber fra altibox i leiligheten.

**Parkering**

En parkeringsplass pr.leilighet på felles område for parkering, av-og pålessing utenfor inngangsdøra.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP588111

**Diverse**

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

Energi

**Oppvarming**

Elektrisk.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Rød

Borettslaget/Økonomi

**Formuesverdi primær**

Kr 387 662

**Formuesverdi primær år**

2021

Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Betaling av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, TV/internett, innbo, utvendig forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, snømåking, KBBL`s forretningsførsel og andre driftsutgifter.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 955

**Andel fellesgjeld år**

2023

**Andel fellesformue**

Kr 14 784

**Andel fellesformue dato**

31.12.2022

Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Bergland Borettslag

**Organisasjonsnummer**

990573883

**Andelsnummer**

26

**Om borettslaget**

Frittstående borettslag med 20 andeler.

Regnskap og siste årsberetning kan fåes ved henvendelse til megler. Vedtekter og rammeavtale er vedlagt i salgsoppgaven.

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

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Regnskap/budsjett**

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

foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

**Forretningsfører**

Kragerø Bolig og Byggelag;

**Eierskiftegebyr**

Kr 5150

Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 508 i Kragerø kommune.Andelsnr. 26 i Bergland Borettslag med orgnr. 990573883

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig på eldre eiendommer i Kragerø.

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

#### Vei, vann og avløp

Offentlig. Kostnader til kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til herberge og bevertningssted. Eiendommen er en del av reguleringsplanen for "Reguleringsplan for området «kilen», deler av gnr.12 og 13.». I reguleringsplanen står det blant annet følgende:

«I området kan eksisterende bygninger og innretninger bygges om og til i tråd med områdets funksjon som serviceområde, med etablering av aktiviteter som naturlig kan knyttes til dette formål. Her finner du også info om Bla. Fellesområder, Trafikområder og friområde.» Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt i prospekt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i reguleringskart- og bestemmelser før budgivning. I kommunens arealdelplan er området vist til Forretninger. I

kommuneplanen står det at reguleringsplanen skal gjelde foran kommunens arealdelplan og dennes bestemmelser.

#### Adgang til utleie

Selv om man har en utleierett året rundt er det samtidig ingen pliktig utleie på noen måte. Her står man helt fritt til å ha full egenbruk eller full utleie - eventuelt kombinere de to. Ved utleie vil dette gi gode inntekter.

#### 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 må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

## 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,

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

#### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

#### 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 650 000 (Prisantydning)  
0 (Andel av fellesgjeld)

1 650 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172 (Panteattest kjøper)  
480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)  
480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)  
0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

9 832 (Omkostninger totalt)

1 659 832 (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 832

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Oppdragsansvarlig**

Jon Reidar Haugland  
Eiendomsmegler  
jon.reidar.haugland@aktiv.no  
Tlf: 477 15 120

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

**Salgsoppgavedato**

21.08.2023



Ferieleilighet nær sjøen, i idylliske omgivelser!





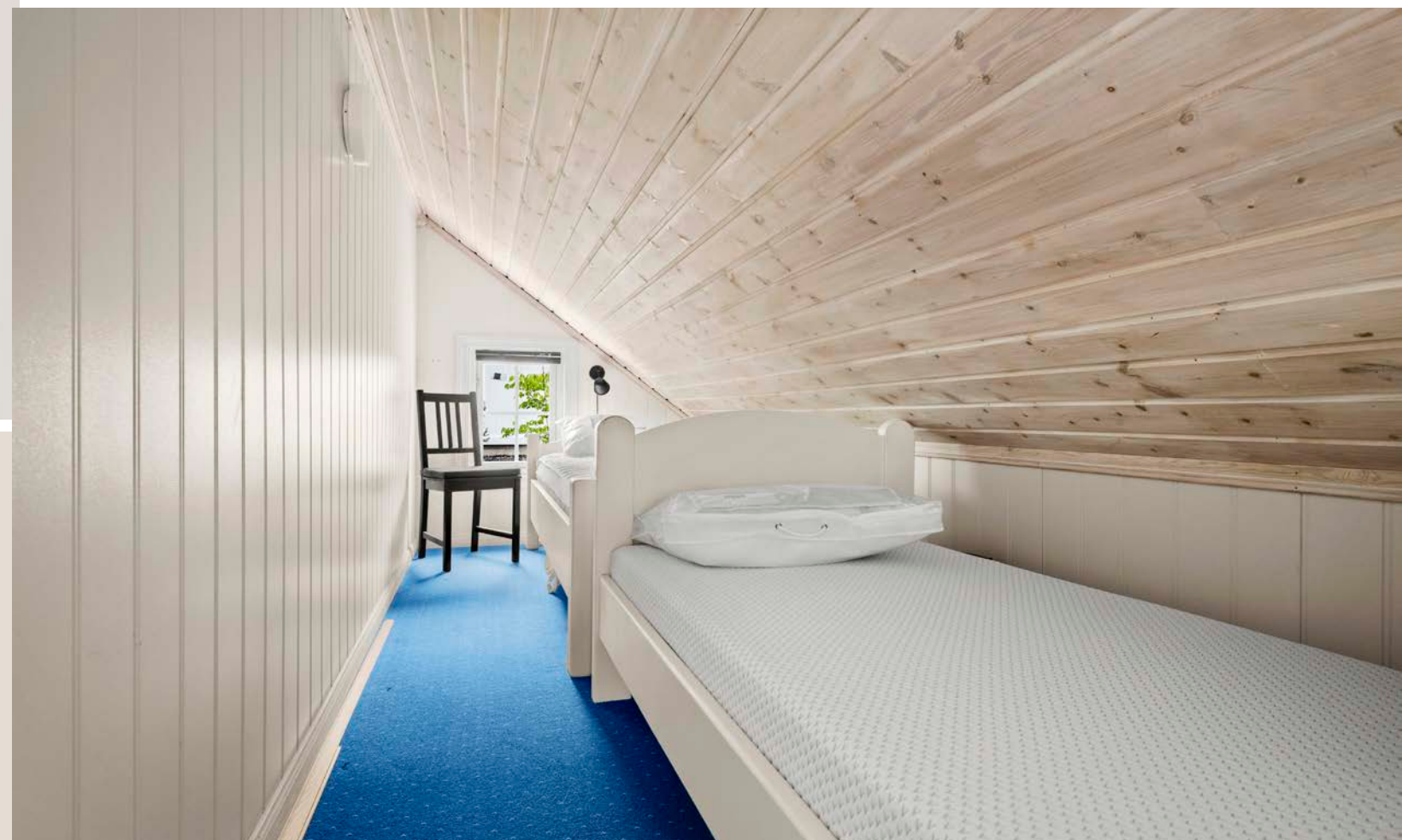
Leiligheten er lys og fin, praktisk hems med ekstra soveplasser, med oppgang fra stue/kjøkken.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, og rommet har flislagte gulv. Det er kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter, og ny laminert benkeplate. Herfra er det også utgang til veranda som er vendt mot sør-vest.





Det ett soverom i leiligheten, i tillegg til hems.





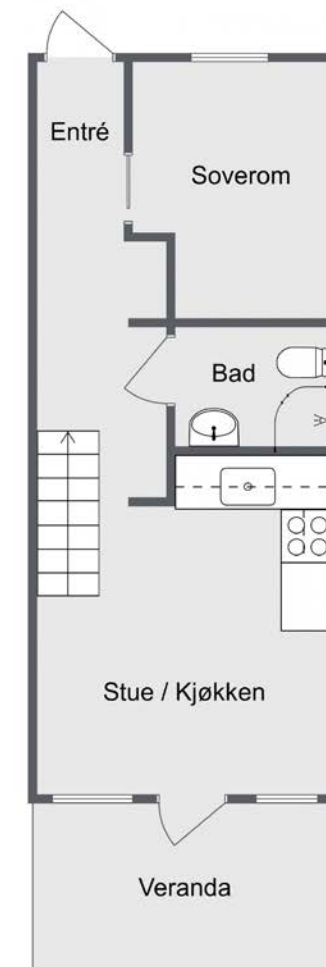
Badet er flislagt med varmekabler, og inneholder dusjhjørne, wc og servant med speil.

# Plantegning

2. etasje

Gamle Kragerøvei 73b - Enhet 24

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.

# Tilstandsrapport

📍 Gamle Kragerøvei 73 B, 3770 KRAGERØ

📖 KRAGERØ kommune

# gnr. 13, bnr. 508

# Andelsnummer 26



## 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.

## Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 33 m²

Befaringsdato: 09.08.2023

Rapportdato: 14.08.2023

Oppdragsnr.: 12441-1841

Referansenummer: UO8229

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



Gyldig rapport  
14.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

*Kevin Nielsen*

Kevin Nielsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@ktakst.no  
915 50 213



# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

# 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.

**TG 0**

**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.

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

**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.

**TG 3**

**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.

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag i Kilen nær Kragerø sentrum over et plan med hems. Bygningen er oppført i 2004 med normal standard for tiden. Enheten er godt vedlikeholdt, negative anførsler er på et lavt nivå.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

#### UTVENDIG

Malte vinduer med koblede glass.  
Malt hovedytterdør av tre.  
Balkongdør av tre med innsatt isolérglass.  
Terrasse av impregnert trelast.

#### INNVENDIG

Gulv har overflate av laminat.  
Vegger har overflater av malte panelplater.  
Himlinger har overflater av malt malt trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag.  
Radonforhold.  
Fyllingsdører av heltré, malt.  
Enkel trapp til hems ment for sporadisk adkomst.  
Dette er en enkel trapp som er vanlig å bruke for adkomst til areal som ikke er måleverdig.  
Trappa oppfyller ikke forskriftskrav.

#### VÅTROM

Bad  
Bad originalt fra byggeår 2004 i henhold til forskrift.  
Fliser på vegg  
Trepanel i tak/himling.  
Overflater på gulv av flis.  
Gulvet har gode fallforhold, ca 25mm. høyde fra topp slukrist ved dør.  
Sluk av plast.  
Membran av smøremembran.  
Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil, dushjørne med forheng.  
Mekanisk avtrekk og tilgang på friskluft via luftespalte ved dør.  
Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

#### KJØKKEN

Kjøkken har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og opplegg/nisje for komfyr og kjøleskap.  
Avtrekk, ventilator med utkast.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast/rør i rør.  
Rørskap er plassert utenfor enheten.  
Stoppekran er tilgjengelig i skap.  
Avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via vinduer som kan åpnes.  
Varmtvannsbereder, 200 liter.  
Undersøkelse av elektrisk anlegg.  
Brannvarsling, brannslukking og brannssikkerhet.

#### Arealer

##### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |  |
|-------------------------------|--------|-------|-------|--|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| Etasje                        | 33     | 33    | 0     |  |
| Sum                           | 33     | 33    | 0     |  |

#### Forutsetninger og vedlegg

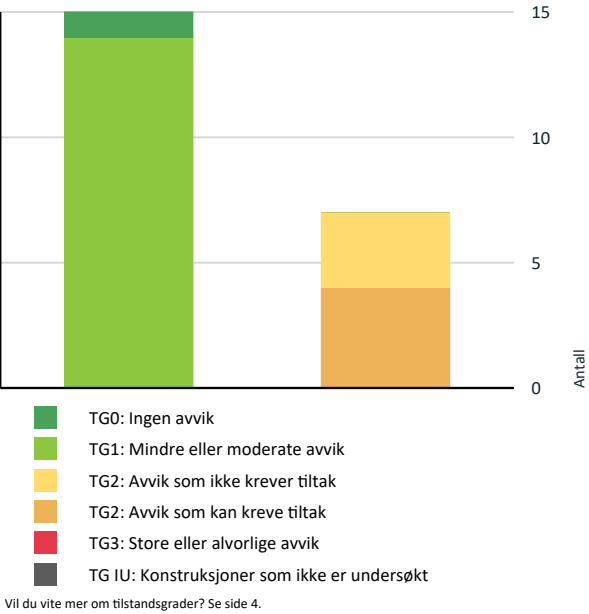
#### Lovlighet

##### Boligbygg med flere boenheter

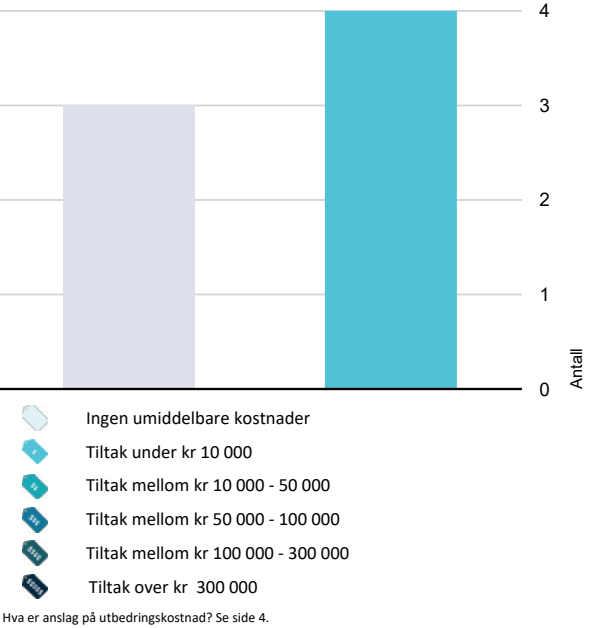
- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattat takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

**Innvendig > Radon**  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
  
Bygningen ligger i område med liten fare for høye radonverdier.  
  
Kostnadsestimat: Under 10 000
- !

**Tekniske installasjoner > Radon**  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
  
Bygningen ligger i område med liten fare for høye radonverdier.  
  
Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

**Tekniske installasjoner > Vannledninger**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.  
  
Kostnadsestimat: Under 10 000
- !

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**  
Det er avvik:  
  
Det er kun mulighet for friskluft via vindu.  
  
Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Det er avvik:  
  
Berederen er innbygget og bør være tilgjengelig for service inspeksjon.  
  
Kostnadsestimat: Under 10 000
- !

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Det er avvik:  
  
Berederen er innbygget og bør være tilgjengelig for service inspeksjon.  
  
Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- !

**Utvendig > Vinduer**  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

## Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                                   |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  | Oppsprekking i vinduskitt og noe værslitasje på rammer. |
|  |                                                         |
|  |                                                         |

|                                                                                   |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Utvendig &gt; Dører</b> <a href="#">Gå til side</a>                                   |
|                                                                                   | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. |
|                                                                                   | Dørbladet har slått seg etter slitasje over tid.                                         |

|                                                                                   |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a> |
|                                                                                   | Det er påvist sprekker i fliser.                                        |
|                                                                                   | Oppsprekking er sannsynligvis forårsaket av bevegelse i konstruksjonen. |

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Informasjon fra eiendomsregisteret.

**Anvendelse**  
Boligformål, fritid

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

**Vinduer**[TG 2](#)

Malte vinduer med koblede glass.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Oppsprekking i vinduskitt og noe værslitasje på rammer.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør planlegges utskifting av vinduer.

**Dører**[TG 2](#)

Malt hovedytterdør av tre.  
Balkongdør av tre med innsatt isolérglass.



Liten glippe mellom dør og dørbblad, (kan sannsynligvis forbedres med justering i låskasse).

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørbladet har slått seg etter slitasje over tid.

**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.

Det bør planlegges å skifte ut døren (fungerer i dag med relativ moderat fritidsbruk).

**Balkonger, terrasser og rom under balkonger**[TG 1](#)

Terrasse av impregneret trelast.



Terrasse/rekkverk.

### INNENDIG

# Tilstandsrapport

OverflaterTG 1

Gulv har overflate av laminat.  
Vegger har overflater av malte panelplater.  
Himlinger har overflater av malt malt trépanel.

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 1

Etasjeskille av trebjelkelag.



Gulv ved kjøkkeninnredning.

RadonTG 2

Radonforhold.



Utsnitt fra radonkart

**Vurdering av avvik:**

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

Bygningen ligger i område med liten fare for høye radonverdier.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendige dørerTG 1

Fyllingsdører av heltré, malt.

Andre innvendige forholdTG 1

Enkel trapp til hems ment for sporadisk adkomst.  
Dette er en enkel trapp som er vanlig å bruke for adkomst til areal som ikke er måleverdig.  
Trappa oppfyller ikke forskriftskrav.



Trapp til hems

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

Generell

Bad originalt fra byggeår 2004 i henhold til forskrift.

Overflater vegger og himlingTG 1

Fliser på vegg  
Trepanel i tak/himling.

# Tilstandsrapport

Overflater GulvTG 2

Overflater på gulv av flis.  
Gulvet har gode fallforhold, ca 25mm. høyde fra topp slukrist ved dør.



Gjennomgående sprekk i flis/gulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i fliser.

Oppsprekking er sannsynligvis forårsaket av bevegelse i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Sluk av plast.  
Membran av smøremembran.



Sluk/membran.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil, dushjørne med forheng.

VentilasjonTG 1

Mekanisk avtrekk og tilgang på friskluft via luftespalte ved dør.



Luftespalte i dør/terskel.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 1

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 1

Kjøkken har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og opplegg/nisje for komfyr og kjøleskap.

AvtrekkTG 1

Avtrekk, ventilator med utkast.

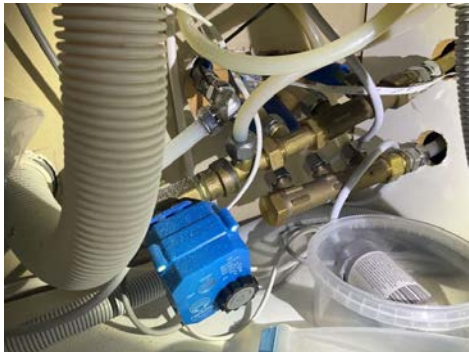
## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Vannrør av plast/rør i rør.  
Rørskap er plassert utenfor enheten.  
Stoppekran er tilgjengelig i skap.



Skap/kjøkkenen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør settes tettemuffer på rør i rør i kjøkkenskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via vinduer som kan åpnes.



Lufting via vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun mulighet for friskluft via vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sette inn ventil i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, 200 liter.



Bereider er plassert i skap.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

Berederen er innbygget og bør være tilgjengelig for service inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Elektrisk anlegg

TG 1

# Tilstandsrapport

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2004**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap i gang.

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

| Boligbygg med flere boenheter |                   |       |       |                                     |                       |
|-------------------------------|-------------------|-------|-------|-------------------------------------|-----------------------|
|                               | Bruksareal BRA m² |       |       |                                     |                       |
| Etasje                        | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                 | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje                        | 33                | 33    | 0     | Gang , Soverom , Bad , Stue/kjøkken |                       |
| Sum                           | 33                | 33    | 0     |                                     |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

### 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:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 09.8.2023 | Kevin Nielsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|----------|----------------------------|------------|
| 3814 KRAGERØ                                | 13   | 508  |      | 0    | 989.1 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Gamle Kragerøvei 73 B     |      |      |      |      |          |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Bergland Borettslag |      |      |      |      |          |                            |            |

### Andelsobjekt

| Boligselskap           | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter  |
|------------------------|-----------|-----------|------------------|----------------------------|
| 26/BERGLAND BORETTSLAG | 990573883 | 26        |                  | Spjelkavik Hjalmar Andreas |

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
26

### Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**  
Leilighet/andel beliggende i fritidskompleks med flere enheter. Enheten har en relativt usjenert plassering og har gode solforhold. Det er gangavstand til Kragerø sentrum, turområder og badeplasser i området.

**Adkomstvei**  
Det er adkomst til eiendommen via offentlig vei.

**Tilknytning vann**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

**Tilknytning avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum   | År   |
|------------|------|
| 16 000 000 | 2007 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Ordregrunnlag    |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist         | 0     | Nei     |

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UO8229>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Aktiv EM Kragerø                                                    |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 1302230204                                                          |        |
|                                                                     |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Hjalmar Andreas Spjelkavik                                          |        |
|                                                                     |        |
| Gateadresse                                                         |        |
|                                                                     |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
|                                                                     |        |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 2020   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 3      |
| Antall måneder                                                      | 0      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  |        |
| Polise/avtalendr.                                                   |        |

## 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? |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                       |
| Beskrivelse                                                         | Sprekker i noen av gulvflisene.                                                                                       |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2                                                                   | Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?                                                                                                                                                    |
| Svar                                                                | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse                                                         | Byggeår. Må forutsette at firma med fagkompetanse var utførende!                                                                                                                                         |
| Arbeid utført av                                                    | Vet ikke.                                                                                                                                                                                                |
| 2.1                                                                 | Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?                                                                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse                                                         | Utført byggeår.                                                                                                                                                                                          |
| 2.2                                                                 | Er arbeidet byggemeldt?                                                                                                                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse                                                         | Det er normalt alle nye bygg.                                                                                                                                                                            |
| 3                                                                   | Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?                                                                                                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| 4                                                                   | Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?                                                                                                                              |
| Svar                                                                | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse                                                         | Kontroll av avløp bad. v/ Paul Norin Kragerø VVS Undersøkt sluk og membran 23.2.23                                                                                                                       |
| Arbeid utført av                                                    | Kragerø VVS AS                                                                                                                                                                                           |
| 5                                                                   | Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?                                                                                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse                                                         | Informasjon fra borettslaget sier at det var lekkasje og vann i bad i underetasje i 1 etg. I følge takstmann var det ingen avvik i vår leilighet. Undersøkt sluk og membran, utført av takstmann 22.2.23 |
| 6                                                                   | Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?                                                                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| 7                                                                   | Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| 8                                                                   | Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?                                                                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| 9                                                                   | Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse                                                         | Så maur i overskap kjøkken i sommer. Ble borte etter et par dager.                                                                                                                                       |
| 10                                                                  | Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?                                                                                                                                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| 11                                                                  | Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?                                                                    |
| Svar                                                                | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse                                                         | Montert utstyr for fjern- avlesning av strømforbruk i sikringsskap,                                                                                                                                      |
| Arbeid utført av                                                    | Kragerø Elektriske.                                                                                                                                                                                      |
| 11.1                                                                | Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?                                                                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| 12                                                                  | Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?                                                                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse                                                         | Jeg har kontrollert installasjonen i leiligheten. Samsvarserklæring i sikringsskap, samt ny kurs -fortegnelse.                                                                                           |

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har lader på parkeringsplass.

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mulig uenighet angående bruksrett til parkeringsplass.

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

Beskrivelse

Villa Berglands nuværende eiere. Parkeringsplass.

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mulig sig i fundament i enden hvor trappen går opp til andre etg.

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230204

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtagelse.

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302230204

Initialer selger: HAS

4

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Hjalmar S      | f70e4488a28558bba83e73<br>e7f1c1425bf49c7a6a | 18.03.2024<br>11:18:35 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

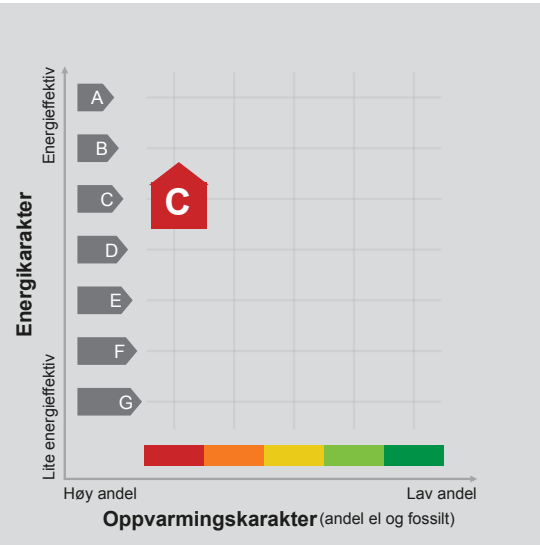
Document reference: 1302230204

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



## ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Gamle Kragerøvei 73B                 |
| Postnummer        | 3770                                 |
| Sted              | KRAGERØ                              |
| Kommunenavn       | Kragerø                              |
| Gårdsnummer       | 13                                   |
| Bruksnummer       | 508                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 15592508                             |
| Bruksenhetsnummer |                                      |
| Merkenummer       | 512740a1-c587-4df3-a2e8-3725781f78a0 |
| Dato              | 16.08.2023                           |



**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.energimerking.no](https://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# VEDTEKTER

for **Bergland** borettslag org nr. 990 573 883

vedtatt ved lagets stiftelse den 17.11.2006, sist endret 20.01.2016

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Bergland borettslag er et samvirkeforetak med fritidsboliger. Formålet er å gi andelseierne bruksrett til egen fritidsbolig med utleierett.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Kragerø kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **5 000,-**

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

## 3. Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke regler for forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i laget.

## 4. Bruksrett og bruksoverlating

### 4-1 Bruksretten

(1) Hver andel gir rett til å bruke en fritidsbolig 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 fritidsboligen til annet enn fritidsformål uten styrets samtykke.

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

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

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

## 4-2 Bruksoverlating

(1) Bruksoverlating krever ikke godkjenning fra lagets styre. Styret kan, på basis av markedssituasjonen på søknadstidspunktet, ha mulighet til å gi dispensasjon for bruksoverlating der leietaker skal bruke andelen som bolig. Godkjenning av brukeren kreves, men kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i leiligheten 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 leilighet 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 leiligheten, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til leiligheten 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 leiligheten slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 15. juni.
- (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.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

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

#### 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.

## HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

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

### 1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Borettsshaverne skal ved samarbeide holde gangveier og felles hageanlegg i orden. Balkonger må ikke brukes til risting av tøy eller sengkler. Flaggstenger, markiser, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra borettslagets styre. Det tillates ikke å holde større husdyr som f.eks. hund, uten tillatelse fra borettslagets styre - og samtykke fra de øvrige borettsshaverne i samme hus. Eierne av dyrene må til enhver til passe på at disse ikke er til sjenanse for andre borettsshavere. Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom. Biler skal ikke parkeres i gangveien foran leilighetene slik at vanlig ferdsel blir hindret og slik at brann- og sykebler ikke kan komme til.

### 2. REGLER OM RO I LEILIGETEN.

Pass på at barna ikke støyer eller leker i felles trappeoppgang/platting bak 2. etg. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 - 06.00. Naboene bør på forhånd varsles ved selskaper utover dette klokkeslett. Radio og TV må nyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl. 23.00 og tidlig om morgenen.

### 3. SØPPEL OG SNØRYDDING.

Til leilighetene er det felles avfallsbeholdere som skal benyttes. Papiravfall skal sorteres i egen dunk. Snørydding må foretas av gjester ved privat utleie og av eier når man selv bruker leiligheten for de gangveier m.v. som naturlig tilhører leiligheten.

### 4. TØRKEPLASS

Tørke av tøy skal ikke skje på fellesområder.

### 5. SANITÆRANLEGG.

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling, er borettsshaveren ansvarlig for. Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettsshaveren. Tøm aldri kaffegrut i vasker eller sluk. Skyll en gang i mellom med oppløsningsmiddel for at avløpsrør ikke skal så lett stoppe til. Borettsshaveren må straks melde fra til borettslagets leder hvis det merkes maur e.l. i leiligheten. Borettsshaveren må straks melde fra til styret når det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygningen eller eiendommen.



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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Kragerøvei 73B  
3770 KRAGERØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Jon Reidar Haugland

**Oppdragsnummer:** 1302230204

**Telefon:** 477 15 120  
**E-post:** jon.reidar.haugland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.08.2023

**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