







Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

**Mobil** 464 20 926

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 408 209,-  
**Omkostn.:** Kr 8 250,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 866 459,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 903,-  
**Selger:** Rafal Adam Banasiak

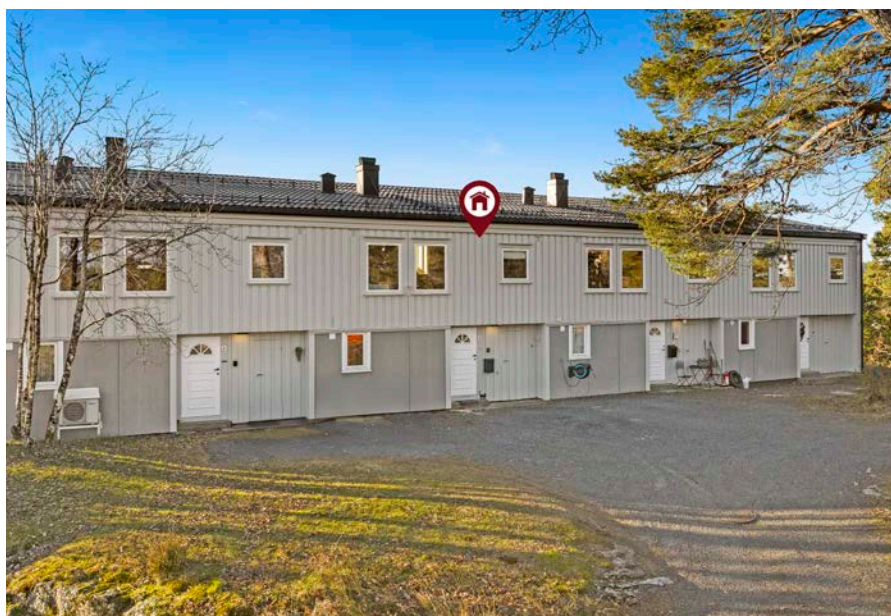
**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 97/97 kvm  
**Tomtstr.:** 1725 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 35, bnr. 143  
**Andelsnr.:** 6  
**Oppdragsnr.:** 1302250212

# Bergmesterveien 3B

Attraktivt beliggende rekkehusleilighet over 4 halvplan. Her har du fin sjøutsikt og gode solforhold.

Bergmesterveien 3B ligger i det populære boligområdet Bekkedalen. Her er det fin utsikt til sjøen og Bærøfjorden, samt gode solforhold fra formiddag til kveld.

Leiligheten ligger meget sentralt til og innenfor gangavstand finner du både barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikker, treningssenter, Kragerøstadion samt Kragerø sentrum med sjarmerende butikker, restauranter og kafeer. Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via bybussen, hvorav nærmeste holdeplass ligger ca. 3-4 minutter gange fra boligen.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Andre vedlegg .....     | 71  |
| Nabolagsprofil .....    | 99  |
| Budskjema .....         | 107 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 97 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Entre, 2 boder, gang, toalettrom, 2 soverom, bad.

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, kontor.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1725 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, og leiligheten disponerer en fin og solrik uteplass på norvestsiden av bygget. Uteplassen er opparbeidet med terrasse, og har utgang fra mellomgangen i plan 2. Andelseier har selv vedlikeholdsansvar på uteplassen.

Grunneier er Peter Dahll og festeavtalen ble inngått i 1962 (festeavgift regnes fra 1960). Festekontrakten er evigevarende. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene, og kan justeres hvert 10. år etter endringer i konsumprisindeksen. Festekontrakt kan fås ved henvendelse megler. Tomten er oppgitt i skylddelingsforretning til å være 1725 kvm, dog er tomten i praksis noe mindre pga tomten også inneholder veigrunn.



### **Beliggenhet**

Bergmesterveien 3B ligger i det populære boligområdet Bekkedalen. Her er det fin utsikt til sjøen og Bærøyfjorden, samt gode solforhold fra formiddag til kveld. Leiligheten ligger meget sentralt til og innenfor gangavstand finner du både barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikker, treningssenter, Kragerøstadion samt Kragerø sentrum med sjarmerende butikker, restauranter og kafeer. Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via bybussen, hvorav nærmeste holdeplass ligger ca. 3-4 minutter gange fra boligen.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Studsdalen er det mest brukte turterrenget for folk i Kragerø sentrum, og for dem som bor nær byen. Dette er et friområde med store jorder og en lysløype, noe som gir gleder for både store og små året rundt. Om sommeren kan en spasertur på ca. 10 min ta deg til Gunnarsholmen med friområde, populær badeplass, stort saltvannsbasseng, strand og gressple, eller til sjøbadet hvor det er brygger og stupebrett.

### **Adkomst**

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehusleiligheter.

### **Skolekrets**

Kragerø.

### **Bygningssakkyndig**

Jacob Unosen Ramberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Innhold**

Endeleiligheten går over fire halvplan og inneholder:

Plan 1: Gang, bad, toalettrom og to boder.

Plan 2: Mellomgang og to soverom.

Plan 3: Kjøkken/spisestue. Deler av spisestuen kan deles med skyvedør for et ekstra soverom.

Plan 4: Stue og soverom/kontor.

### **Standard**

Attraktivt beliggende rekkehusleilighet over 4 halvplan. Her har du fin sjøutsikt og gode solforhold.

Du kommer først inn i plan 1. Her er det gang, toalettrom, bad og to boder. Badet er pusset opp i 2023 og gjort med egeninnsats. Varmekabler lagt i 2017. Varmekablene er lagt i deler av gulvet. Rommet fremstår delikat og inneholder dusjkabinett, håndvask og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom vegg i vegg med badet. I plan 2 er det to soverom samt mellomgang med utgang til uteplass.

På plan 3 er det kjøkken/spisestue. Plan 3 og 4 har ekstra god takhøyde, og gjør at leiligheten oppleves som åpen og luftig. Fra denne etasjen er det nydelig sjøutsikt utover Bærøfjorden. I spisestuen kan du dele av rommet med en skyvedør, dersom du har behov for et ekstra soverom /kontor. Plan 4 har en stor stue og soverom/kontor.

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

Forhold som har fått TG2:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert noe alder og vær slitasje på inngangsdør og dør mot bod. Det er registrert slitasje på dørvrider til terrassedør.
- Terrasse: Det er registrert alder og værslitasje. Det er registrert endaved og konstruksjonsdeler i tre mot terreng.
- Utvendig trapp: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er registrert ufagmessige trinn.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert overflater med riper, skader, små merker og forvitring. Mange av de registrerte skadene hemmer ikke bruken av boligen, så kostnadsestimat vil variere etter ønsket kvalitet og standard på overflater.
- Det er registrert en sprekk i støpt såle i bod.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Plassbygd skyvedør tar noe i gulv og har noe merker og kant lister som ikke er festet ordentlig.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er registrert slitasje. Det er registrert platetopp som ikke fungerer som den skal, 2 felter fungerer ikke på befaringsdagen. Det opplyses om at oppvaskmaskinen noen ganger lekker, her er det målt unormale fuktindikasjoner på gulv og det er registrert svelling etter fukt.
- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert gulvplater som ligger løst. Det informeres om lukt, innimellom kan det lukte litt septik etter et en utbedring av flere enheter sameiet stod for. Sameiet vet om



dette og utførende har innrømmet en feil utførelse.

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

Rør-i-rør montert uten endetettinger og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

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

Det er registrert noe rennemerker og skader på skrog under kjøkkenvask.

- Varmtvannstank: Dette er et ukjent merke, ved inspeksjon er nok dette en økonomisk tank med lavere kvalitet. Pex rør er koblet på tank, disse er godkjent til 70 grader. Det er montert sluk ved tank, men det er ikke direkte avrenning til sluk med tregulv.

- Elektrisk anlegg: Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kursoversikt er lite oversiktlig og listen er punktvis lenger en antall sikringer. Kursoversikt må lages på nytt.

Forhold som har fått TG3:

- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG: 3 er gitt da badet er totalrenovert i 2023 på egeninnsats uten dokumentasjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 13.11.2025.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber og mulighet for Altibox. TV-pakke kr. 199,- er inkludert i fellesutgiftene.

### **Parkering**

Felles parkering for borettslaget. Denne leiligheten parkert en bil foran inngangspartiet.

### **Solforhold**

Gode solforhold fra formiddag til kveld.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP588063

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Det er varmpumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 450 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 490 391

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 961 563

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Innboforsikring, strøm og evt. oppgradering av TV- og internettpakke.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker renter og avdrag på felleslån, kommunale skatter og avgifter, forsikring av bygning, utvendig vedlikehold, forretningsførsel KBBL, brannvernustyr og snørydding fellesområder. TV-pakke fra altibox kr. 199,- er også inkludert i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at opplysningene er hentet fra naboileiligheten som ble solgt i juni 2025. Hvordan fellesutgiftene fordeler seg på renter, avdrag og driftskostnader kan avvike.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 903

**Andel Fellesgjeld**

Kr 408 209

**Fellesgjeld pr. dato**

01.10.2025

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 634

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 905

**Andel fellesformue**

Kr 15 827

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024



# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Bekkedalen 1 Borettslag;

## **Organisasjonsnummer**

952765043

## **Andelsnummer**

6

## **Om borettslaget**

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 16 leiligheter fordelt på 5 stk vertikaldelte rekkehus.

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

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånet innfris : 2049

Rentesats : 5,4% pr. 21.10.2025

Långiver : Sparebanken Sør.

## **Sikringsordning fellesgjeld**

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

## **Forkjøpsrett**

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

## **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.

I følge borettslaget skal fellesutgiftene øke med kr. 410,- pr. mnd fra og med 01.01.2026.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Må søkes og godkjennes av styret. I husordensreglene til borettslaget står det "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".

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Kragerø Bolig og Byggelag;

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 35, bruksnummer 143 i Kragerø kommune. Andelsnr. 6 i Bekkedalen 1 Borettslag; med orgnr. 952765043

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/35/143:

27.02.1962 - Dokumentnr: 279 - Festekontrakt - vilkår

Festeavtalen mellom kommunen og borettslaget. Kontrakten er uoppsigelig og kan justeres etter konsumprisindeksen hvert 10. år. Neste regulering skjer i 2030. Grunnleien er inkludert i felleskostnadene. (se punkt ang tomt for beskrivelse).

07.06.1961 - Dokumentnr: 897 - Skjønn

Fstekontrakt - dok.nr 898 - tinglyst 07.06.1961

Festeavtalen mellom grunneier Peter Dahll og Kragerø kommune. Avtale om feste av et stort areal som i ettertid er delt opp til mange parseller.

27.02.1962 - Dokumentnr: 278 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:35 Bnr:124

Dette er skylddelingsforretningen som beskriver fellestomtens grenser. I følge skylddelingsforretningen er fellestomten på ca. 1700kvm.

Tinglyste dokumenter kan fås ved henvendelse megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser at det hverken finnes tegninger eller midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, og at dette må skyldes at eiendommen er oppført før bygningsloven (1965). Forholdet med overnevnte mangler må derfor antas å være uproblematisk.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til boligformål og vei, og er en del av reguleringsplanen for "Bekkedalen, samt en del av Biørnsborgbakken" som trådte i kraft i 1958.

I dokumentet "vedtekter til reguleringsplan" står det blant annet at bebyggelsen skal være åpen villabebyggelse med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Bygningsrådet avgjør gesimshøyden og takvinkel i hvert enkelt tilfelle. Dette gjelder også takoppbygg. Bygningens farge samt farge på gjerder skal avpasses i samsvar med de nærmeste omgivelser og bebyggelsen og må godkjennes av bygningsrådet. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer. Inngjerding av tomtene må godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1,10m høye.

I kommunens arealdelplan er området vist til formål "boligbebyggelse". Arealplanen sier at reguleringsplanen fremdeles skal gjelde. Dette betyr at reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanen, der det evt måtte være avvik.

Reguleringskart- og vedtekter/bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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



Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 450 000 (Prisantydning)

---

408 209 (Andel av fellesgjeld)

---

2 858 209 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

8 250 (Omkostninger totalt)

16 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

2 866 459 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 874 359 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 877 159 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 8 250

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglerns vederlag**

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

24 900 Markedspakke

3 750 Oppgjørshonorar

5 900 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 96 345 ved salg for kr. 2.450.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 25.000,- for utført arbeid samt markedspakke og direkte utlegg.

**Ansvarlig megler**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

**Ansvarlig megler bistår av**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

**Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

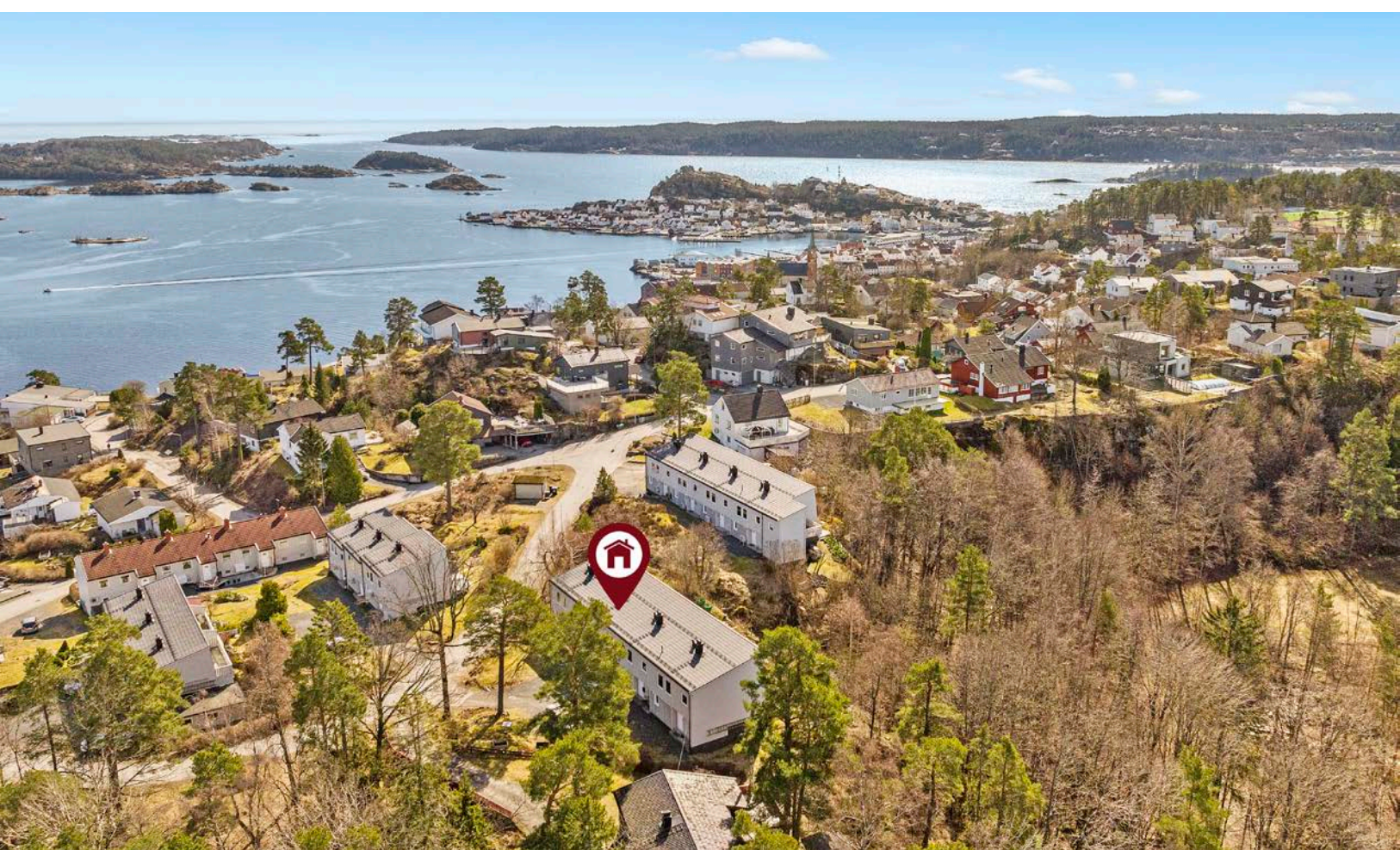
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

**Salgsoppgavedato**

19.11.2025

**Sentrumsnær rekkehusleilighet  
med fin sjøutsikt, uteplass  
og nytt bad (2023).**

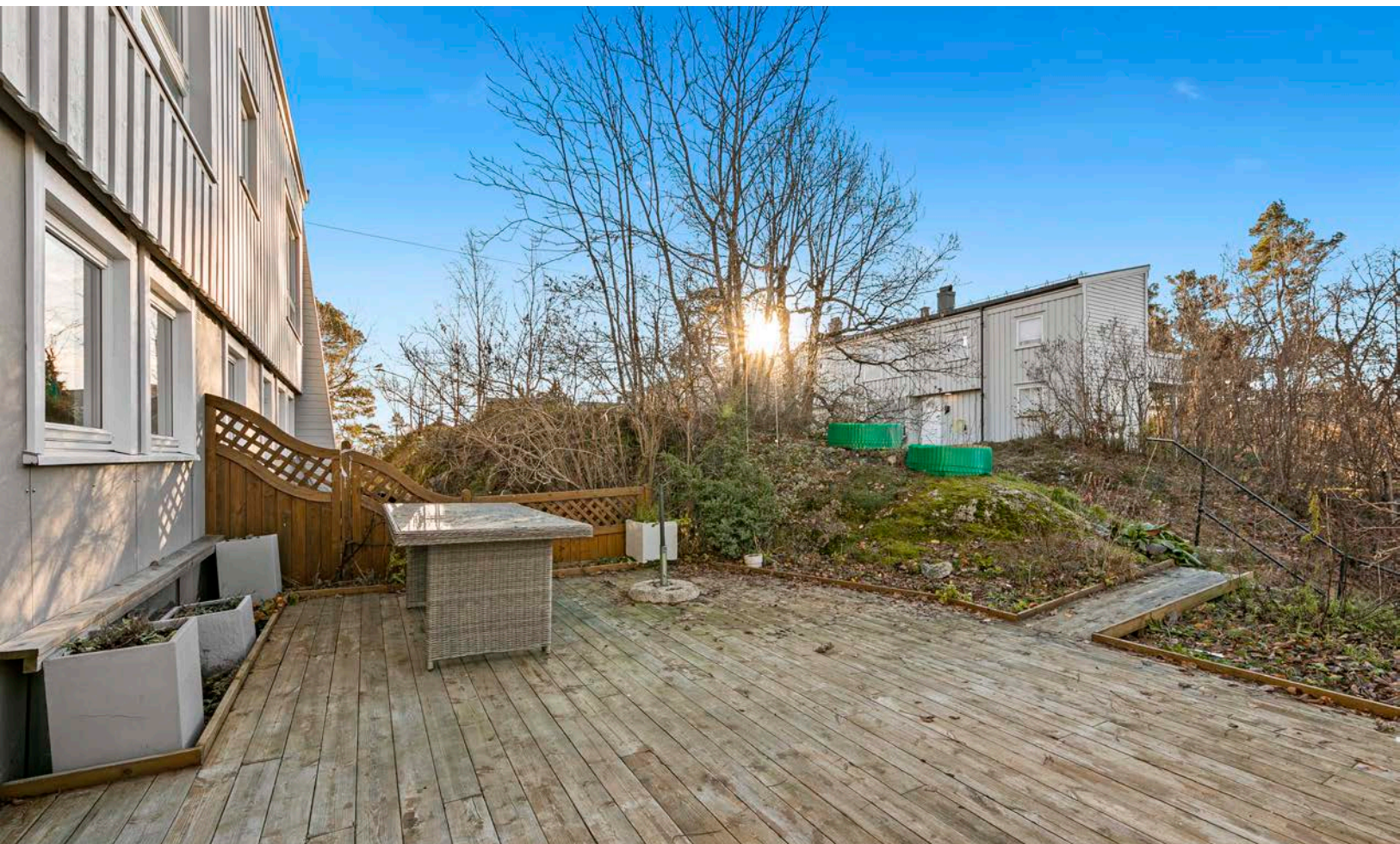














Endeleiligheten går over fire halvplan og inneholder:

Plan 1: Gang, bad, toalettrom og to boder.

Plan 2: Mellomgang og to soverom.

Plan 3: Kjøkken/spisestue. Deler av spisestuen kan deles med skyvedør for et ekstra soverom.

Plan 4: Stue og soverom/kontor.

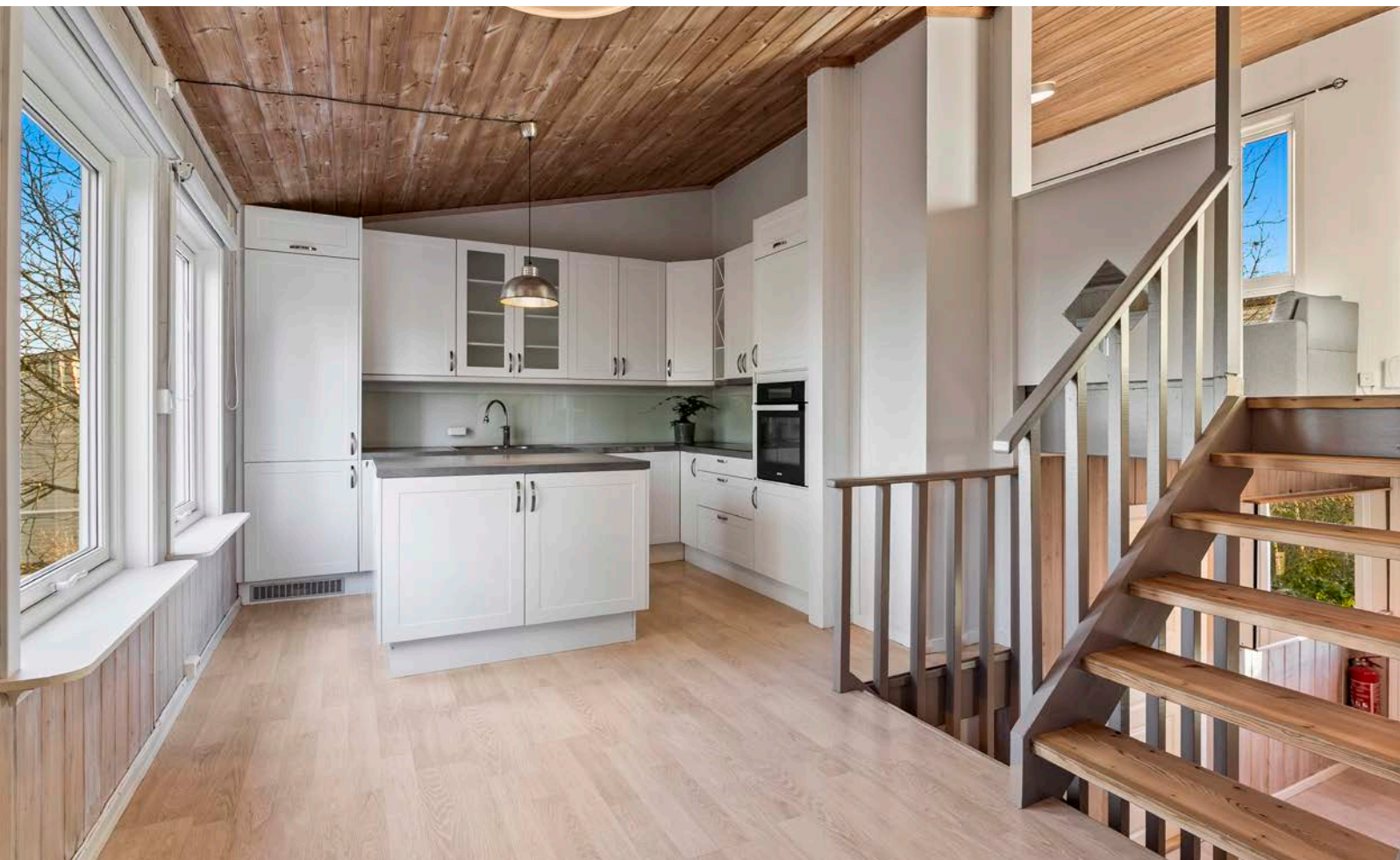




På plan 3 er det kjøkken/spisestue.

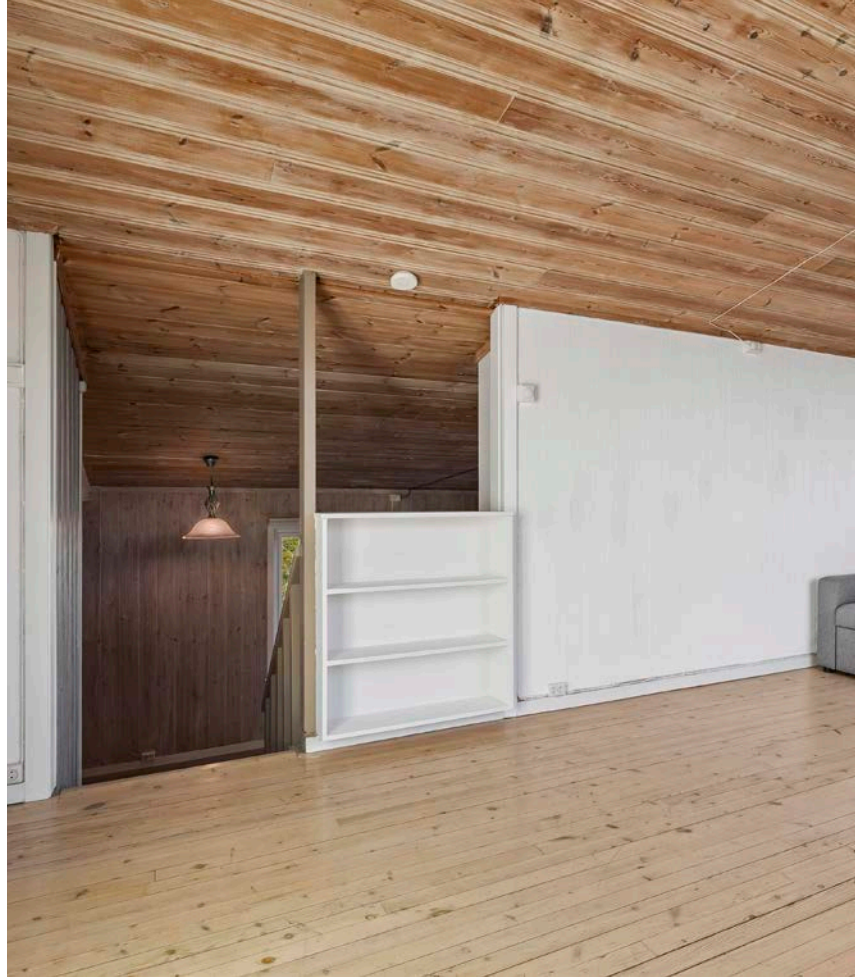
Plan 3 og 4 har ekstra god takhøyde, og gjør at leiligheten oppleves som åpen og luftig. Fra denne etasjen er det nydelig sjøutsikt utover Bærøyfjorden.

I spisestuen kan du dele av rommet med en skyvedør, dersom du har behov for et ekstra soverom /kontor.

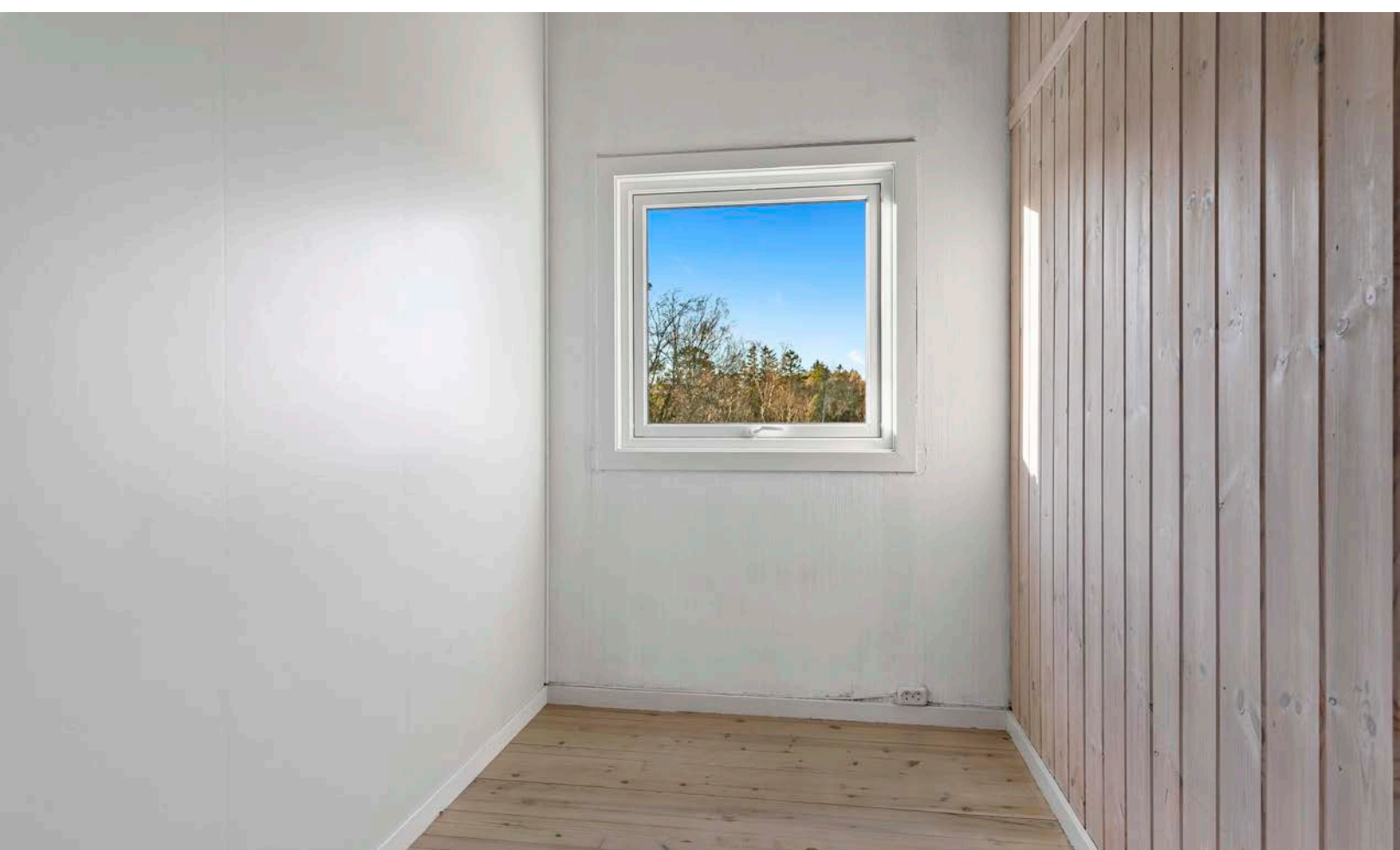




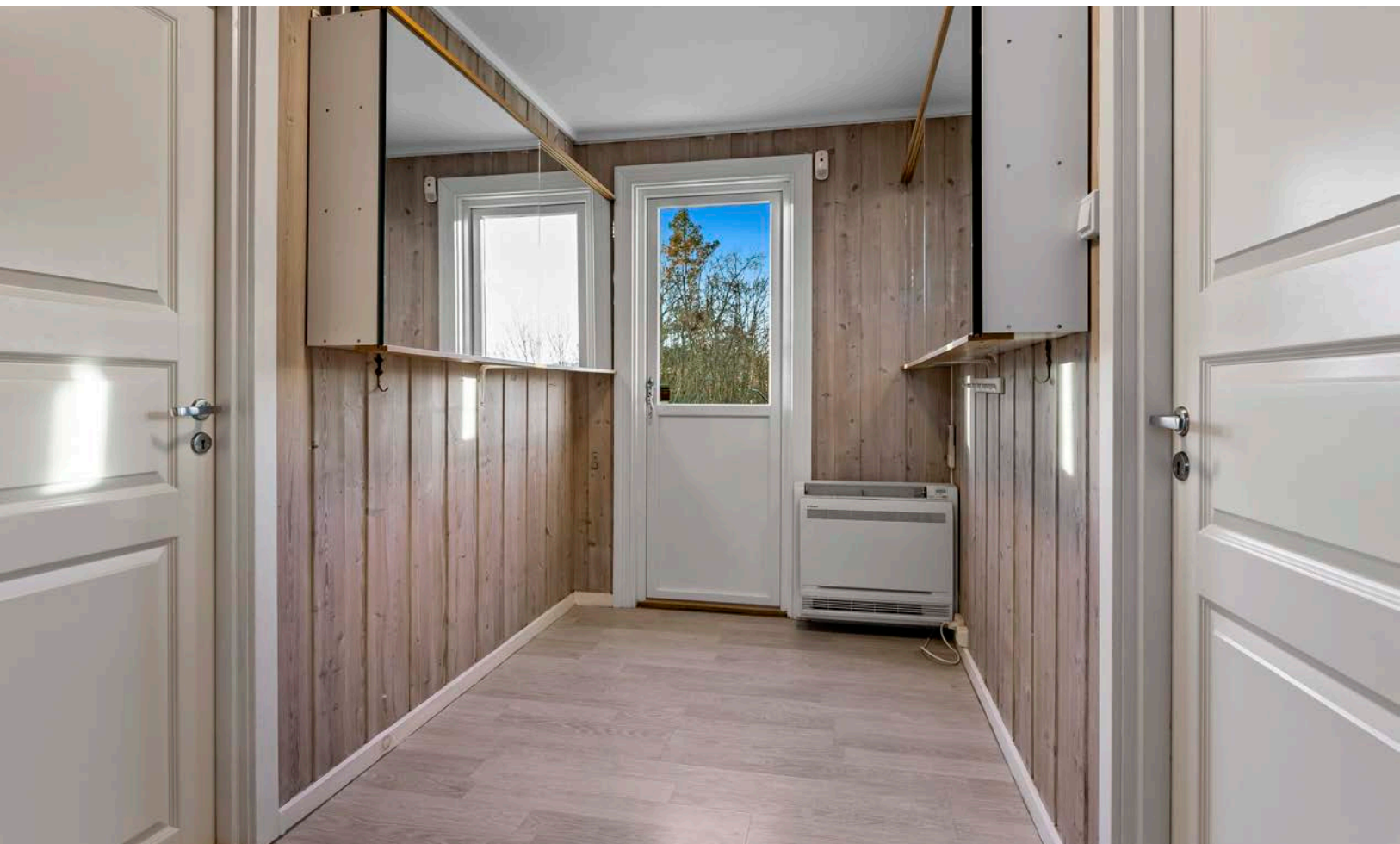
Plan 4 har en stor stue og soverom/kontor.



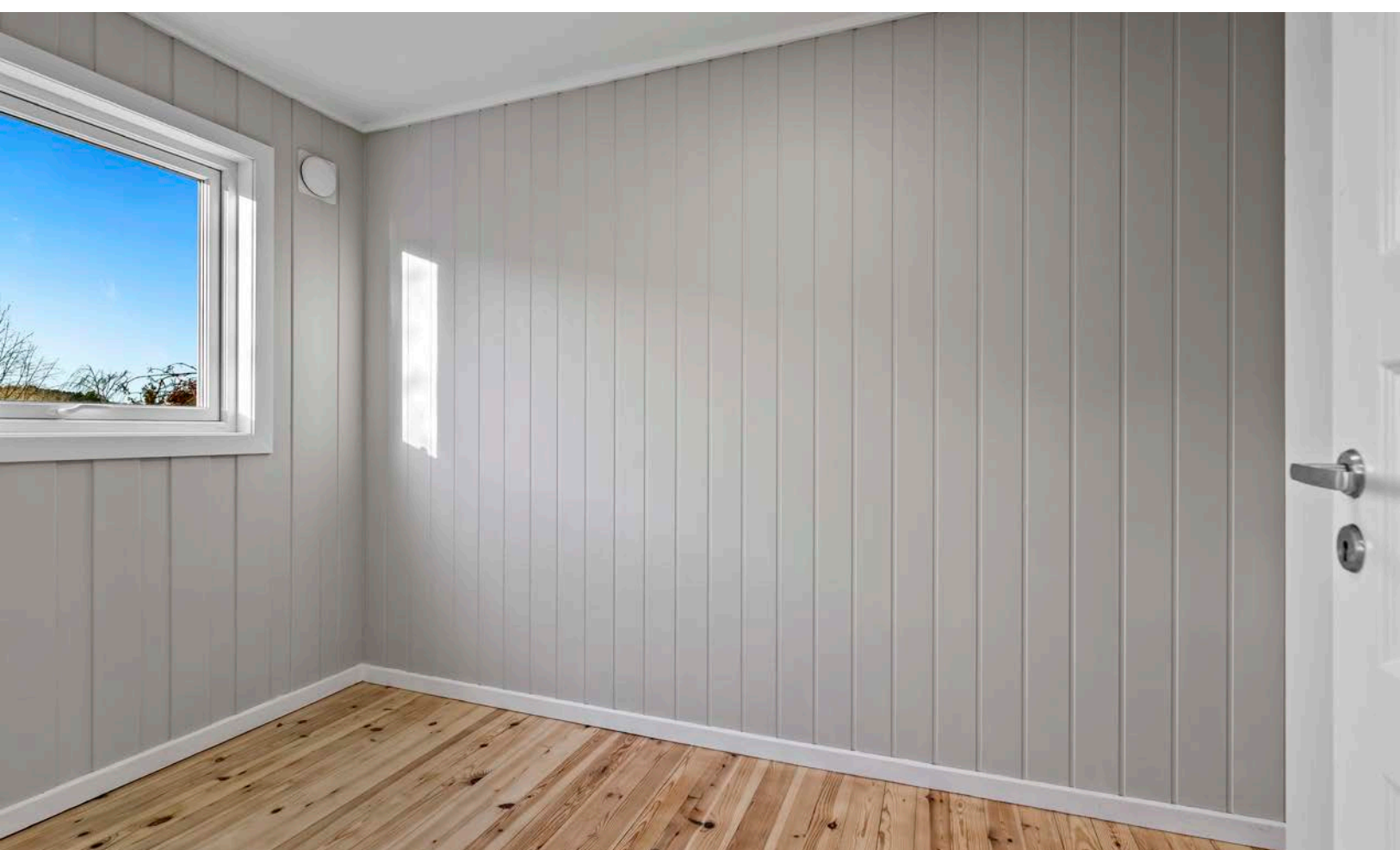




I plan 2 er det to soverom samt mellomgang med utgang til uteplass.







Badet er pusset opp i 2023 og gjort med egeninnsats.

Rommet fremstår delikat og inneholder dusjkabinett, håndvask og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom vegg i vegg med badet.

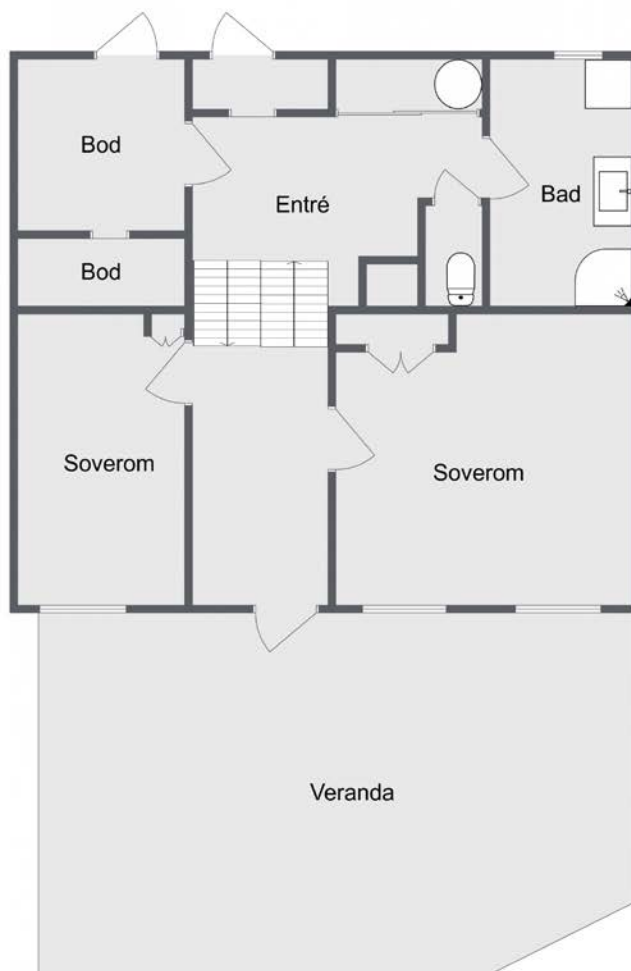






## Bergmesterveien 3B

1. og 2. Etasje



**aktiv.**

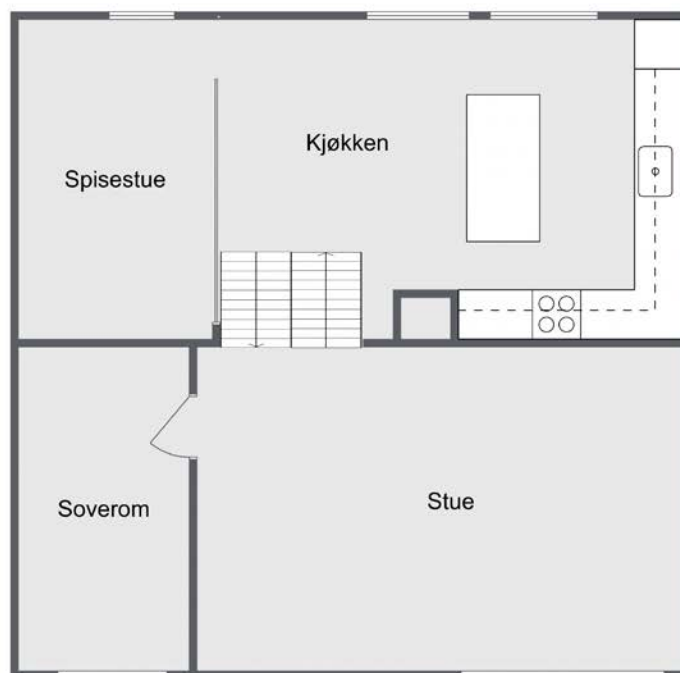
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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



## Bergmesterveien 3B

### 3. og 4. Etasje



**aktiv.**

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

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

# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                                    |        |
| Aktiv EM Kragerø                                                                                               |        |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |        |
| 1302250212                                                                                                     |        |
| Selger 1 navn                                                                                                  |        |
| Rafal Adam Banasiak                                                                                            |        |
| Gateadresse                                                                                                    |        |
| Bergmesterveien 3B                                                                                             |        |
| Poststed                                                                                                       | Postnr |
| KRAGERØ                                                                                                        | 3770   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |        |
| Avdødes navn                                                                                                   |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |        |
| År                                                                                                             | 2017   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |        |
| Antall år                                                                                                      | 8      |
| Antall måneder                                                                                                 | 4      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |        |
| Forsikringsselskap                                                                                             |        |
| Polise/avtalnr.                                                                                                |        |

Document reference: 1302250212

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RAB

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

egeninnsats, bytting av vegger gulv tak, byttet dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Document reference: 1302250212



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250212

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rafal Banasiak | 0bd6953d02a127b8bc89<br>5e79b3c24c4fa1d4782d | 20.11.2025<br>05:26:58 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1302250212

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

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bergmesterveien 3B, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 35, bnr. 143

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 20917-1448

Referansenummer: YE2010

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

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

918 89 227



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Rafal Adam Banasiak for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enhet i rekkehus med adresse Bergmesterveien 3B i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasser og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen fremstår med normal standard, bruksslitasje og stedvis manglete oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: ytterdør, terrasse, utvendig trapp, overflater, etasjeskille, radon, innvendig trapp, innvendig dører, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank og el-anlegg.

TG: 3 er gitt til: badrom.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Rekkehus - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp rekkehusbebyggelse. Denne rapporten gjelder for endeenhet mot nordvest.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av beleg, tregulv og laminat. Vegger har overflater av trepanel, plater og tapet. Himling har overflater av trepanel og malte flater.

### Boder:

Gulver har overflate av synlig støpt såle. Vegger har overflater av trepanel, grunnmur og synlig reisverk. Himling har overflater av trepanel.

Innvendige trapper i tre med malte spiler, rekke og lakkerte trinn.

Innvendig har boligen trefyllingsdører og malte glatte dører. Skyvedør i tre som kan brukes som skillevegg i kjøkken etasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis. Vegger har overflater av våtromsplater. Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt. Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflater av laminat. Vegger har overflater av tapet. Himling har overflate av malt flate.

Vegghengt toalett på toalettrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og stedvis rør-i-rør. Stoppekran registrert på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstank på ca. 120 liter montert vegghengt i gang.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang 1 etasje. Fjernavleser er montert i utvendig skap på gavlvegg mot sørøst.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat i enheten.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

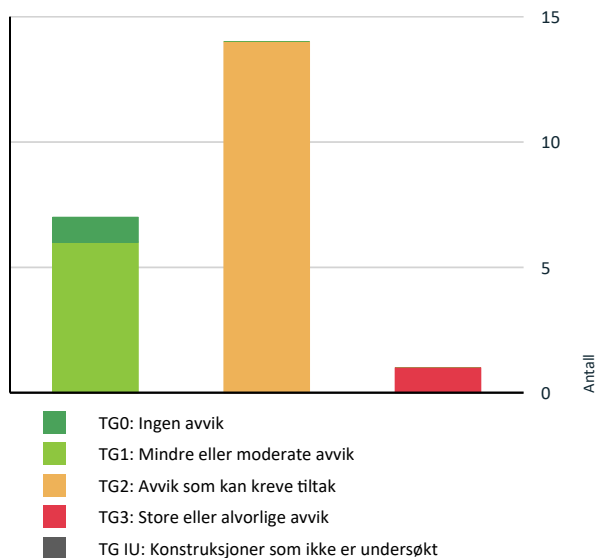
[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

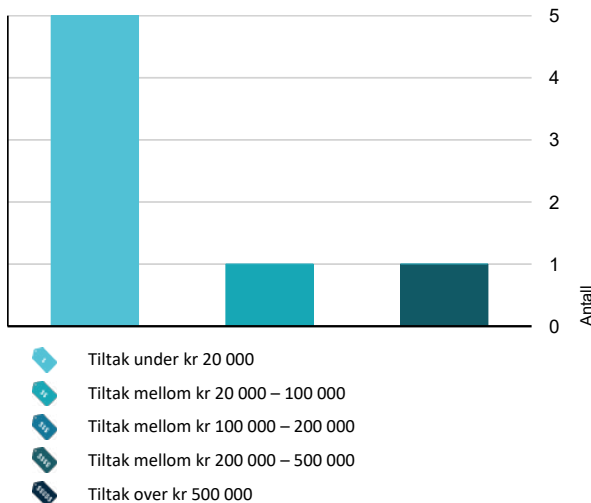
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enhet i rekkehus beliggende på Gnr: 35 Bnr: 143 med adresse Bergmesterveien 3B i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.  
Bygningstype: Rekkehus.  
Byggeår: 1965.  
Bygningsmateriale: Tre.  
BRA: 97.  
Ant. etg. med oppv. BRA: 2.

Oppvarming: Varmepumpe/elektrisk.  
Ventilasjon: Periodisk avtrekk.

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

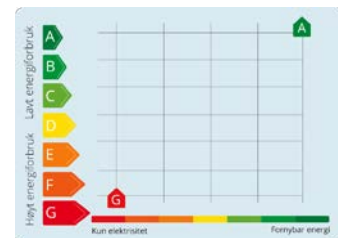
### Oppvarmingskarakter:

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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport





# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1965

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                              |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------|
| 2016 | Modernisering | Kjøkken skiftet i 2016.                                      |
| 2017 | Modernisering | Overflater: stedvis malt og skiftet i perioden 2017-2025.    |
| 2023 | Modernisering | Baderom renoverert på egeninnsats uten dokumentasjon i 2023. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Alle vinduer i boligen skiftet i 2022.

**Årstall:** 2022



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

### TG 2 Dører

Inngangsdør i tre med glassfelt.

Plassbygd tredør mot bod.

Terrassedør i tre med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport

Det er registrert noe alder og vær slitasje på inngangsdør og dør mot bod.  
Det er registrert slitasje på dørvrider til terrassedør.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Inngangsdør og dør mot bod må overvåkes og utbedres etter behov.  
Dørvrider til terrassedør må justeres.



Terrassedør.



Inngangsdør.



Ytterdør mot bod.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje.  
Det er registrert endevend og konstruksjonsdeler i tre mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres vedlikehold.  
Konstruksjonsdeler i tre mot terreng vil ha redusert levetid.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp mot hage.  
Rekkverk i jern med trinn i tre, naturstein og på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er registrert ufagmessige trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trappens sikkerhet og gangvei må utbedres.



Utsnitt utvendig trapp.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv har overflater av belegg, tregulv og laminat.  
Vegger har overflater av trepanel, plater og tapet.  
Himling har overflater av trepanel og malte flater.

### Boder:

Gulver har overflate av synlig støpt såle.  
Vegger har overflater av trepanel, grunnmur og synlig reisverk.  
Himling har overflater av trepanel.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert overflater med riper, skader, små merker og forvitring.

Mange av de registrerte skadene hemmer ikke bruken av boligen, så kostnadsestimat vil variere etter ønsket kvalitet og standard på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis utbedres eller skiftes for TG: 1.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i støpt såle i bod.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Eier opplyser om at denne sprekken ikke har blitt større siden byggeår, men dette gir skjevheter i gulv og såle må overvåkes. Registreres det bevegelse, må det utføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedringer.



Sprekk i bod.



Høydeforskjeller kontrollert.

## ❗ TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ✅ TG 1 Pipe og ildsted

Det er synlig pipevanger i enheten, men pipe er meldt ute av drift.



Synlige pipevanger.

## ❗ TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre med malte spiler, rekker og lakkerte trinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Trappenes sikkerhet må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Utsnitt innvendig trapper.



Utsnitt innvendig trapper.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen trefyllingsdører og malte glatte dører.  
Skyvedør i tre som kan brukes som skillevegg i kjøkken etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plassbygd skyvedør tar noe i gulv og har noe merker og kant lister som ikke er festet ordentlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedør kan utbedres.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av våtromsplater.  
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på bad.

**Årstall:** 2023

**Vurdering av avvik:**

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

TG: 3 er gitt da baderommet er totalrenovert i 2023 på egeninnsats uten dokumentasjon.

Eier opplyser om at det kun varmekabler i deler av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Baderommet brukes som normalt på befaringsdagen, men det er en fare for skjulte feil og avvik.  
Baderommet brukes som en risikokonstruksjon og må overvåkes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da vannrør og stoppekran er montert mot betongvegg.  
Ingen unormale fuktindikasjoner registrert på befaringsdagen.

**Årstall:** 2025

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.  
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.  
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

**Årstall:** 2016

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.



# Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje.

Det er registrert platetopp som ikke fungerer som den skal, 2 felter fungerer ikke på befaringsdagen.

Det opplyses om at oppvaskmaskinen noen ganger lekker, her er det målt unormale fuktindikasjoner på gulv og det er registrert svelling etter fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må utføres utbedringer.

Platetopp og oppvaskmaskin anbefales skiftes.

Fuktskader i gulv må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2016

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av tapet.

Himling har overflate av malt flate.

Vegghengt toalett på toalettrom.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

# Tilstandsrapport

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

Det er registrert gulvplater som ligger løst.

Det informeres om lukt, innimellom kan det lukte litt septik etter et en utbedring av flere enheter sameiet stod for. Sameiet vet om dette og utførende har innrømmet en feil utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Gulv må utbedres.

Lukt problem oppstår sjeldent og sameiet vet om denne feilen.

Innhent dokumentasjon om mulig på vegghengt toalett, det kan hende denne er montert med sealing bag.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Utsnitt toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og stedvis rør-i-rør.  
Stoppekran registrert på bad.

#### Vurdering av avvik:

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

Rør-i-rør montert uten endetettinger og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rør-i-rør må overvåkes.



Utsnitt vannrør.



Stoppekran.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe rennemerker og skader på skrog under kjøkkenvask.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er registrert veggventiler i boligen.

## TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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

Varmepumpe er eldre og det opplyses om at denne bråker litt.



Varmepumpe, innvendig aggregat.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter montert vegghengt i gang.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er et ukjent merke, ved inspeksjon er nok dette en økonomisk tank med lavere kvalitet.

Pex rør er koblet på tank, disse er godkjent til 70 grader.

Det er montert sluk ved tank, men det er ikke direkte avrenning til sluk med tregulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken må overvåkes.



# Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang 1 etasje.  
Fjernavleser er montert i utvendig skap på gavlvegg mot sørøst.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1965**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kursoversikt er lite oversiktlig og listen er punktvis lenger en antall sikringer. Kursoversikt må lages på nytt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sikringsskap.

## T G 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsapparat i enheten.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

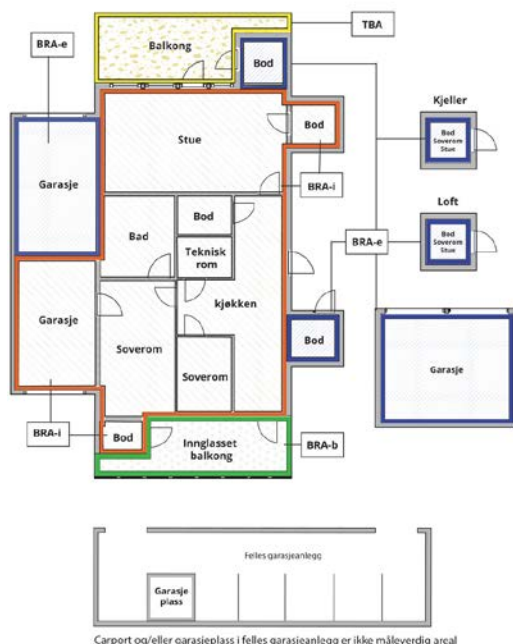
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       | 48                            |                             |                           | 48  | 27                              |
| 2 etasje       | 49                            |                             |                           | 49  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>97</b>                     |                             |                           |     | <b>27</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>97</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 etasje | Entré, bod, bod 2, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, bad |                             |                           |
| 2 etasje | Kjøkken, stue, kontor                                        |                             |                           |

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sørvest.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 91         | 6          |

### Kommentar

Rekkehus  
1 etasje: 48 BRA, 42 P-rom, 6 S-rom.  
2 etasje: 49 BRA, 49 P-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 13.11.2025 | Jacob U. Ramberg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 35   | 143  |      | 0    | 1681.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |

### Adresse

Bergmesterveien 3B

### Hjemmelshaver

Kragerø Kommune, Bekkedalen 1 Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------------------------|---------------------------|
| /BEKKEDALEN 1 BORETTSLAG | 952765043 |           | Kragerø Bolig- og<br>Byggelag. | Banasiak Rafal Adam       |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

6

## Årsregnskap

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

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger innen for et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Plannavn: Bekkedalen.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.  
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp rekkehusbebyggelse.  
Denne rapporten gjelder for midtstilt enhet.

## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.11.2025 |           |
| 2       | 20.11.2025 |           |
| 3       | 02.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

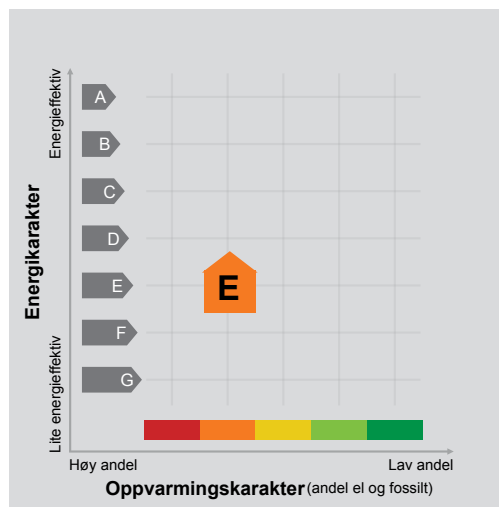
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YE2010>

## 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

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Bergmesterveien 3B       |
| Postnummer        | 3770                     |
| Sted              | KRAGERØ                  |
| Kommunenavn       | Kragerø                  |
| Gårdsnummer       | 35                       |
| Bruksnummer       | 143                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 165344413                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-190670 |
| Dato              | 17.11.2025               |



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

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

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

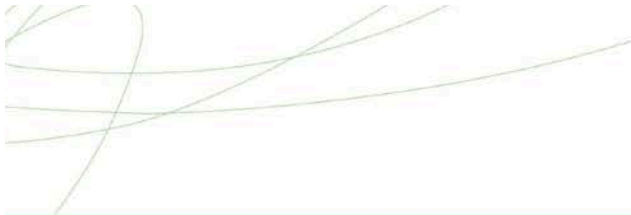
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår** 1965  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 97  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

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

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

#### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 16: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 17: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 18: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**



**Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

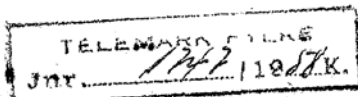
**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Vedtekter til reguleringsplan for Bekkedalen samt en del av  
Biörnsborgbakken.

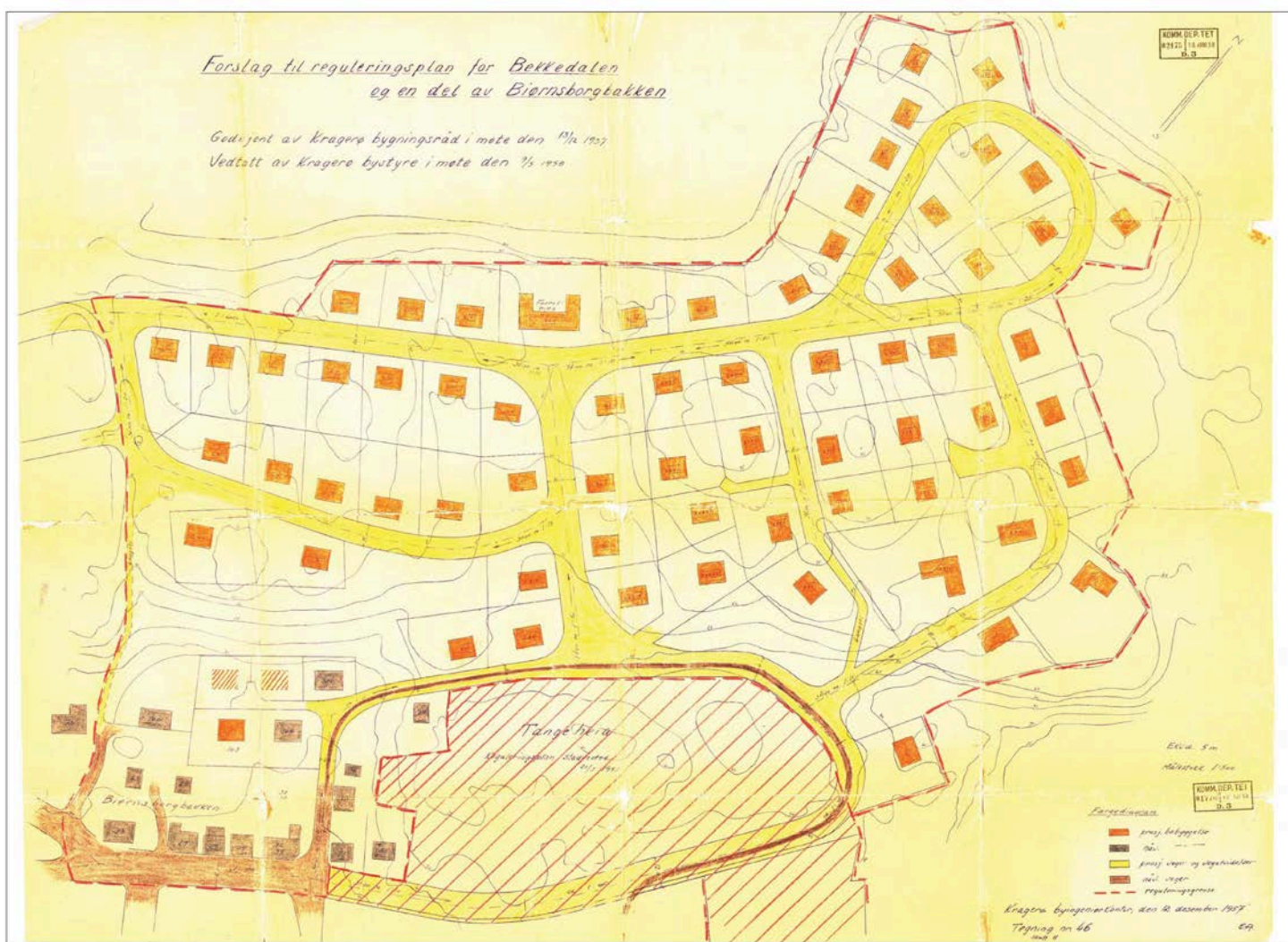
-----

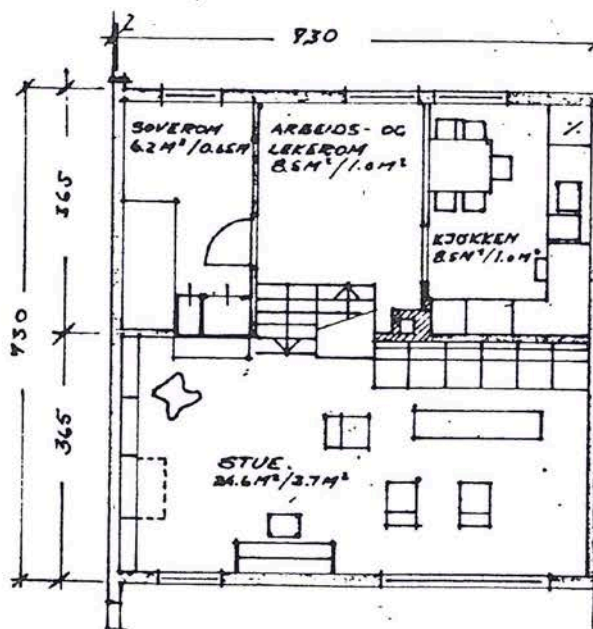
1. Bebyggelsen skal være åpen villabebyggelse med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Bygningsrådet avgjør gesimshøyden og takvinkel for hvert enkelt tilfelle. Dette gjelder også takoppbygg.
  2. Husene skal plasseres som vist på planen, dersom ikke de stedlige forholdene vanskeliggjør det.
  3. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.
  4. Garasjer kan ikke oppføres enkeltvis frittliggende, men enten i forbindelse med våningshuset eller på de stedene som er avmerket på planen.
  5. Bygningens farge samt farge på gjerder skal avpasses i samsvar med de nærmeste omgivelser og bebyggelsen, og må godkjennes av bygningsrådet.
  6. Inngjerding av tomtene må godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1.10 m høye.
  7. Bygningsrådet kan tillate at 2 tomter slås sammen, og at det oppføres vertikalt delt 2-mannsbolig på tomta.
  8. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.
  9. Parsellselger har ikke rett ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
  10. Når særskilte forhold taler for det, kan bygningsrådet meddele dispensasjon fra disse regler innen bygningslovens ramme.
- 



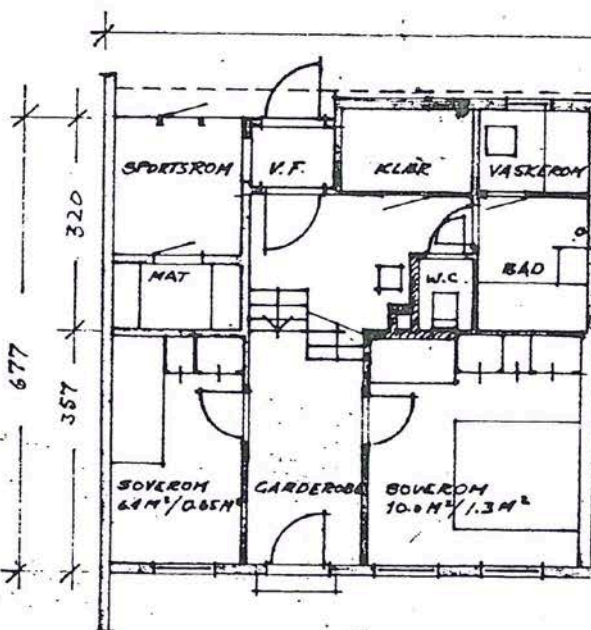
*Forslag til reguleringsplan for Bekkedalen  
og en del av Biernsborgetakken*

Godkjent av Kragers bygningsråd i møte den 19/12 1937  
Vedtatt av Kragers bystyre i møte den 1/5 1938





2. ØVERSTE PLAN



2. NEDERSTE PLAN



# HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

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

## 1. GENERELLE ORDENSREGLER.

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

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

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

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

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

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

## 2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

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

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

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

## 3. SØPPEL OG RENHOLD.

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

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

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

## 4. TØRKEPLASS

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

## 5. SANITÆRANLEGG.

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

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

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

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

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

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

## RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 9. BEKKEDALEN I

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

Styret har i perioden fra sist generalforsamling den 09.04.2024 bestått av følgende:

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Leder:             | Inger Liv Grønnerød                          |
| Styremedlemmer:    | Inger Johanne Lund Hansen og Karina Banasiak |
| Varamedlemmer:     | Tone Bjørnsen og Nikolai Randal              |
| Forretningsførsel: | Kragerø Bolig- og Byggelag                   |
| Revisjon:          | Ernst & Young AS                             |

Det er i perioden holdt 6 styremøter og protokollført 9 saker.

### Som viktige saker kan nevnes:

Nytt Rør har gått over, og rettet opp feil på arbeidet utført av Olmb.

### Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 97 803,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 278 535,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2025 ble vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på ca. 13,9 % tilsvarende en økning på kr. 152 064,- fordelt på andelene.

Det er foretatt låneopptak på kr 600 000,- og gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12. utgjør kr 7 416 677,-.

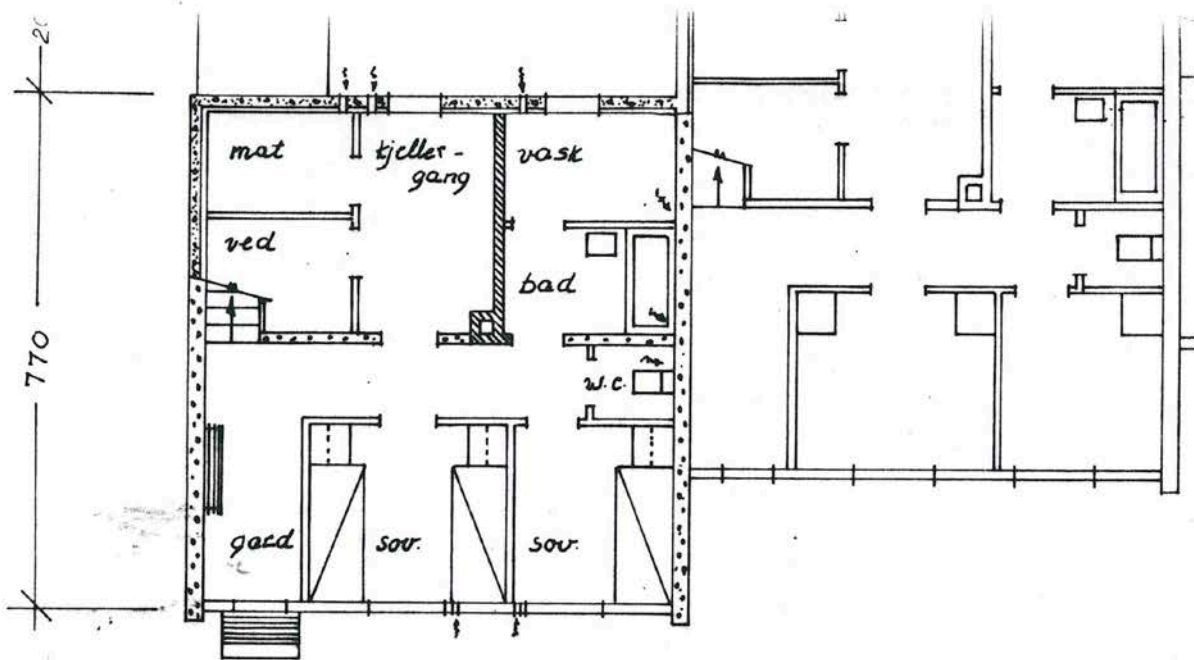
På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.  
Leder får kr 20 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Antall boliger omsatt i 2024:           | 4 |
| Antall boliger som er utleid pr. 31.12: | 0 |

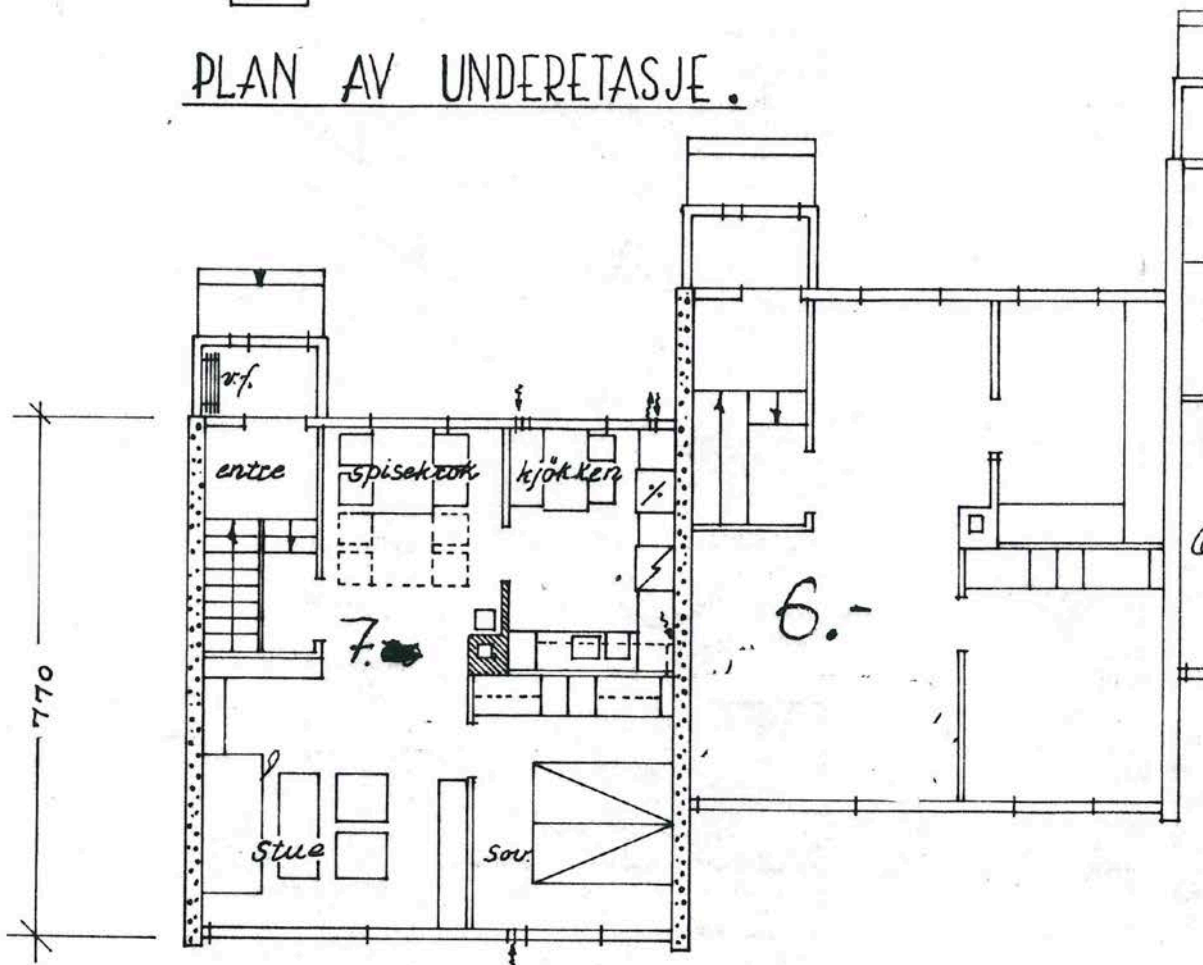
Kragerø 20 / 2 2025

Inger Lill Grønnefjord      Inger J. Lund Hansen.  
Tone Bjørnsen

Styret



PLAN AV UNDERETASJE.



PLAN AV 1. ETASJE.



# VEDTEKTER

for **Bekkedalen I** borettslag org. nr. 952 765 043

tilknyttet Kragerø **Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.10.1961, sist endret 04.05.2023.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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



### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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



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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseierne skal ha ansvaret for vedlikehold av alle typer tiltak utført i egen regi, så som eksempelvis tilbygg, boder, terrasser, boblebad mv., og er ansvarlig for skade som måtte oppstå på eksisterende bygg eller grunn som følge av tiltaket. Unnlater andelseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig eller avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet og eventuelle utbedringsarbeider for andelseiers regning. Disse forpliktelsene følger andelen, slik at tidligere andelseiers forpliktelser overføres til ny andelseier ved eierskifte. Dersom installasjonen står i veien for nødvendig vedlikehold fra borettslagets side, er det andelseiers ansvar å sørge for at den blir fjernet, og evt. satt opp igjen.

Borettslaget og andelseier kan i enkelte tilfeller avtale at andelseier i stedet dekker lagets økte vedlikeholdskostnader gjennom et tillegg i felleskostnadene. Disse forpliktelsene vil overføres til ny andelseier ved eierskifte.

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

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

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

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

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

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

(8) EL og VVS skal dokumenteres ved samsvarserklæring eller produktdokumentasjon, dokumentasjon skal foreligge ved videre omsetning av boligen.

Søknadspliktige tiltak gjeldende EL og VVS installasjon, utført av den enkelte andelseier, som bryter sikkerhetsforskriftene i forsikringsvilkårene dekkes ikke av laget men av den enkelte andelseier.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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



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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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





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

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle og avgjøre søknader om markiser, varmepumper, plattinger, boder o.l. Skisse med størrelse/plassering må følge søknaden. Etter evt. godkjenning må andelseier selv innhente godkjenning fra kommunen.

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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



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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Budsjett B/L Bekkedalen I - 009**

| <u>Inntekter</u>                        | <u>Felleskostn.</u> | <u>Antall</u> | <u>Mnd</u> | <u>2024</u>      | <u>2025</u>      |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------|------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader                         | 5 704               | 18            | 12         | 1 080 000        | 1 232 064        |
| <u>Tilleggsytelser:</u>                 |                     |               |            |                  |                  |
| Altibox TV Grunnpakke                   | 199                 | 18            | 12         | 42 984           | 42 984           |
| Tilbygg 1D                              | 60                  | 1             | 12         | 720              | 720              |
| Tilbygg 4A                              | 40                  | 1             | 12         | 480              | 480              |
| Veranda 1A, 1D, 4B, 4C, 6A-D            | 30                  | 8             | 12         | 2 880            | 2 880            |
| Veranda-utbedring 2019 for 6A-D         | 275                 | 4             | 12         | 13 200           | 13 200           |
| <b>Sum felleskostnader</b>              |                     |               |            | <b>1 140 264</b> | <b>1 292 328</b> |
| Garasjeleie                             | 80                  | 11            | 12         | 10 560           | 10 560           |
| Bruk av oppsparte/lånte midler          |                     |               |            |                  |                  |
| Bruk av lånte midler                    |                     |               |            |                  |                  |
| <b>Sum inntekter</b>                    |                     |               |            | <b>1 150 824</b> | <b>1 302 888</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                  |                     |               |            |                  |                  |
| 5300. STYREHONORARER                    |                     |               |            | 15 000           | 20 000           |
| 5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT                |                     |               |            | 2 115            | 2 820            |
| 6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER                |                     |               |            | 74 545           | 69 296           |
| 6604. SNØRYDDING                        |                     |               |            | 25 000           | 25 000           |
| 6700. REVISJON                          |                     |               |            | 6 936            | 7 422            |
| 6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR           |                     |               | 3 320 18   | 58 194           | 59 760           |
| 6950. ALTIBOX TV GRUNNPAKKE             | 199                 |               | 12 18      | 42 984           | 42 984           |
| 7440. KONTINGENT NBBL                   |                     |               | 61,82 18   | 1 045            | 1 113            |
| 7450. KONTINGENT KBBL                   |                     |               | 350 18     | 6 300            | 6 300            |
| 7501. FORSIKRING AV BYGG                |                     |               |            | 77 253           | 86 380           |
| 7520. SIKRINGSFOND                      |                     |               |            | 855              | 969              |
| 7750. GRUNNLEIE                         |                     |               |            | 9 096            | 9 096            |
| 7751. EIENDOMSSKATT                     |                     |               |            | 13 707           | 15 076           |
| 7760. KOMMUNALE AVGIFTER FRA 2024       |                     |               |            |                  | 68 835           |
| 7760. KOMMUNALE AVGIFTER                |                     |               |            | 241 065          | 340 890          |
| 7770. BANK / TRANSAKSJONSGEBYR          |                     |               |            | 3 500            | 3 500            |
| 7790. ANDRE KOSTNADER                   |                     |               |            | 1 479            | 1 479            |
| <b>Sum driftskostnader</b>              |                     |               |            | <b>579 074</b>   | <b>760 920</b>   |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b>     |                     |               |            |                  |                  |
| 8050. RENTEINNTEKTER                    |                     |               |            | 3 000            | 3 000            |
| 8150. RENTER ANDRE PANTELÅN             |                     |               | 6,00 %     | 440 300          | 407 160          |
| 2220. AVDRAG PÅ ANDRE LÅN               |                     |               |            | 134 450          | 137 808          |
| <b>Sum finansinntekter og kostnader</b> |                     |               |            | <b>571 750</b>   | <b>541 968</b>   |
| <b>Sum utgifter</b>                     |                     |               |            | <b>1 150 824</b> | <b>1 302 888</b> |

Kragerø 31.10.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 13.11.24

Karin Lohne  
Kragerø Bolig- og Byggelag

Inger Lise Grønnerød  
Leder



# ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

009. B/L Bekkedalen I

FORETAKS NR. 952 765 043

---

Kragerø Bolig-og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 Kragerø



**BALANSE BEKKEDALEN 1 BORETTSLAG 2024 org nr: 952 765 043**

|                                  | Note | Regnskap<br>Pr 31.12.24 | Regnskap<br>Pr 31.12.23 |
|----------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                         |                         |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>    |      |                         |                         |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                         |                         |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                         |                         |
| Bygninger                        | 5, 8 | 814 100                 | 814 100                 |
| Garasjer                         | 5, 8 | 25 500                  | 25 500                  |
| Sum varige driftsmidler          |      | 839 600                 | 839 600                 |
| Sum anleggsmidler                |      | 839 600                 | 839 600                 |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                         |                         |
| <b>Fordringer</b>                |      |                         |                         |
| Restanser felleskostnader        |      | 14 286                  | 0                       |
| Andre leierestanser              |      | 80                      | 0                       |
| Andre fordringer                 |      | 534                     | 72                      |
| Sum fordringer                   |      | 14 900                  | 72                      |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                         |                         |
| Innestående på driftskonto       |      | 286 037                 | 386 548                 |
| Sum bankinnskudd                 |      | 286 037                 | 386 548                 |
| Sum omløpsmidler                 |      | 300 936                 | 386 620                 |
| SUM EIENDELER                    |      | 1 140 536               | 1 226 220               |

## RESULTATREGNSKAP 9 BEKKEDALEN 1 BORETTSLAG

|                                       | Note | Resultat<br>2024 | Resultat<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader         |      | 1 087 680        | 976 080          | 1 097 280        | 1 249 344        |
| Leieinntekt garasjer                  |      | 10 640           | 10 560           | 10 560           | 10 560           |
| Andre leieinntekter                   |      | 494              | 468              | 0                | 0                |
| Sum inntekter                         |      | 1 098 814        | 987 108          | 1 107 840        | 1 259 904        |
| <b>Driftskostnader</b>                |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnader                        | 2    | 20 918           | 17 115           | 17 115           | 22 820           |
| Revisjonshonorar                      | 3    | 6 936            | 6 306            | 6 936            | 7 422            |
| Vedlikehold                           | 4    | 678 745          | 721 709          | 74 545           | 69 296           |
| Brøyting / strøing / plenklipping     |      | 52 500           | 35 000           | 25 000           | 25 000           |
| Forretningsførerhonorar               |      | 58 194           | 56 268           | 58 194           | 59 760           |
| Forsikring                            |      | 78 014           | 74 147           | 78 108           | 87 349           |
| Kommunale avgifter                    |      | 325 684          | 245 322          | 254 772          | 355 966          |
| Festeavgifter                         |      | 9 096            | 9 095            | 9 096            | 9 096            |
| Kontigent KBBL/NBBL                   |      | 7 345            | 6 805            | 7 345            | 7 413            |
| Andre driftsutgifter                  |      | 7 713            | 13 821           | 4 979            | 4 979            |
| Sum driftskostnader                   |      | 1 245 144        | 1 185 588        | 536 090          | 649 101          |
| Driftsresultat                        |      | -146 330         | -198 480         | 571 750          | 610 803          |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>      |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                        |      | 11 992           | 7 994            | 3 000            | 3 000            |
| Rentekostnad                          |      | 432 766          | 381 091          | 440 300          | 407 160          |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad |      | -420 774         | -373 097         | -437 300         | -404 160         |
| <b>Ekstraordinære poster</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årsresultat                           |      | -567 104         | -571 578         | 134 450          | 206 643          |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til annen egenkapital        |      | -567 104         | -571 578         | 134 450          | 206 643          |

# BALANSE BEKKEDALEN 1 BORETTSLAG 2024 org nr: 952 765 043

|                                 | Note | Regnskap<br>Pr 31.12.24 | Regnskap<br>Pr 31.12.23 |
|---------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                         |                         |
| Innskutt egenkapital            |      | 1 800                   | 1 800                   |
| Opptjent egenkapital            |      | -6 558 642              | -5 991 538              |
| Sum egenkapital                 | 6    | -6 556 842              | -5 989 738              |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                         |                         |
| Langsiktig gjeld                |      |                         |                         |
| Pant-og gjeldsbrev lån          | 7, 8 | 7 416 677               | 6 947 376               |
| Borettssinnskudd                | 8    | 258 300                 | 258 300                 |
| Sum langsiktig gjeld            |      | 7 674 977               | 7 205 676               |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                         |                         |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |      | 10 839                  | 0                       |
| Skyldig off. myndigheter        |      | 4 146                   | 4 810                   |
| Påløpne renter                  |      | 7 416                   | 5 471                   |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 22 401                  | 10 281                  |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>7 697 378</b>        | <b>7 215 957</b>        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>1 140 536</b>        | <b>1 226 220</b>        |

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 20/2-25

Inger Liv Grønnerød  
Inger Liv Grønnerød  
Leder

Tone Bjørnsen  
Karina Banasiak  
Styremedlem  
*vara*

Inger Johanne Lund Hansen  
Inger Johanne Lund Hansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Disponible midler

|                                       | 2024           | 2023            |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>A. Disponible midler</b>           | <b>376 338</b> | <b>805 994</b>  |
| B. Endringer disponible midler        |                |                 |
| Resultat                              | -567 104       | -571 578        |
| Opptak langsiktig gjeld               | 7 483 019      | 7 000 000       |
| Avdrag langsiktig gjeld               | -7 013 718     | -6 858 078      |
| <b>B. Endringer disponible midler</b> | <b>-97 803</b> | <b>-429 656</b> |
| <b>C. Disponible midler UB</b>        | <b>278 535</b> | <b>376 338</b>  |
| Omløpsmidler                          | 300 936        | 386 620         |
| - Kortsiktig gjeld                    | 22 401         | 10 281          |
| <b>= Disponible midler</b>            | <b>278 535</b> | <b>376 338</b>  |



## Noter

### Note 2 - Lønnskostnader

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5300 STYREHONORAR       | 18 333        | 15 000        |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 2 585         | 2 115         |
| <b>Sum</b>              | <b>20 918</b> | <b>17 115</b> |

Borettslaget har ingen ansatte

## Noter

### Note 3 - Revisjon

|               | 2024         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 REVISJON | 6 936        | 6 306        |
| <b>Sum</b>    | <b>6 936</b> | <b>6 306</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 VEDLIKEHOLD BYGG            | -9 121         | 697 221        |
| 6602 VEDLIKEHOLD VVS             | 684 166        | 20 813         |
| 6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG | 3 700          | 3 675          |
| <b>Sum</b>                       | <b>678 745</b> | <b>721 709</b> |

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

## Noter

### Note 5 - Eiendeler

|                                            | Garasjer<br>1963 | Bygninger<br>1963 | Sum            |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| <b>Anskaffet år</b>                        |                  |                   |                |
| Antatt levetid i år                        |                  |                   |                |
| Kostpris 01.01                             | 25 500           | 814 100           | 839 600        |
| + Nyanskaffet i året                       |                  |                   |                |
| - Salg / utrangering av anskaffelseskost   |                  |                   |                |
| <b>Kostpris 31.12</b>                      | <b>25 500</b>    | <b>814 100</b>    | <b>839 600</b> |
| Samlede avskrivninger pr 01.01             |                  |                   |                |
| + Avskrivninger i år                       |                  |                   |                |
| - Avgang samlede avsk. på anskaffelseskost |                  |                   |                |
| <b>Samlede avskrivninger</b>               |                  |                   |                |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>                 | <b>25 500</b>    | <b>814 100</b>    | <b>839 600</b> |

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

### Note 6 - Egenkapital

|                                 | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital            | 1 800             | 1 800             |
| Opptjent egenkapital pr 01.01   | -5 991 538        | -5 419 960        |
| Årets resultat                  | -567 104          | -571 578          |
| <b>Sum egenkapital pr 31.12</b> | <b>-6 556 842</b> | <b>-5 989 738</b> |

Borettslaget har negativ egenkapital som skyldes at bygningene er bokført til historisk kost.  
Virkelig verdi overstiger betydelig den bokførte verdi i regnskapet.

## Noter

### Note 7 - Pantegjeld

|                               |                        |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Kreditor:</b>              | <b>Sparebanken Sør</b> | <b>Sparebanken Sør</b> |
| <b>Formål:</b>                | Vedlikehold            | Vedlikehold            |
| <b>Lånenummer:</b>            | <b>28007133555</b>     | <b>30008687559</b>     |
| <b>Lånetype:</b>              | Annuitet               | Annuitet               |
| <b>Opptaksår:</b>             | 2024                   | 2023                   |
| <b>Rentesats:</b>             | 6.00 %                 | 6.00 %                 |
| <b>Betingelser:</b>           | Flytende rente         | Flytende rente         |
| <b>Beregnet innfridd:</b>     | 27.06.2049             | 01.11.2024             |
| <b>Opprinnelig lånebeløp:</b> | 7 483 019              | 7 000 000              |
| <b>Lånesaldo 01.01:</b>       | 0                      | 6 947 376              |
| <b>Avdrag i perioden:</b>     | 66 342                 | 6 947 376              |
| <b>Opptak i perioden:</b>     | 7 483 019              | 0                      |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>       | <b>7 416 677</b>       | <b>0</b>               |
| <b>Saldo 5 år frem i tid:</b> | 6 608 658              | 0                      |

### Pantegjeld

|                                                                   | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Sum fellesgjeld</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007133555 | 18                  | 412 038                  | 7 416 684              |

### Note 8 - Gjeld sikret med pant

|                                                 | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gjeld sikret med pant</b>                    |                  |                  |
| Pantelån                                        | 7 416 677        | 6 947 376        |
| Borettninskudd                                  | 258 300          | 258 300          |
| <b>Sum</b>                                      | <b>7 674 977</b> | <b>7 205 676</b> |
| <br><b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b> |                  |                  |
| Bygninger                                       | 814 100          | 814 100          |
| Garasjer                                        | 25 500           | 25 500           |
| <b>Sum</b>                                      | <b>839 600</b>   | <b>839 600</b>   |

## Hovedbok/Kontospesifikasjon

### 9 BEKKEDALEN 1 BORETTSLAG

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

#### 6601    VEDLIKEHOLD BYGG

| Bilagsnr | Dato     | Periode | Bilagstekst                                          | Mva | Bankref: | Debet    | Kredit    |
|----------|----------|---------|------------------------------------------------------|-----|----------|----------|-----------|
|          |          |         | Inngående saldo                                      |     |          | 0,00     |           |
| 980014   | 15.12.23 | 2024-01 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 1. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980049   | 15.12.23 | 2024-02 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 2. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980015   | 15.12.23 | 2024-01 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 1. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980050   | 15.12.23 | 2024-02 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 2. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980016   | 15.12.23 | 2024-01 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 1. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980051   | 15.12.23 | 2024-02 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 2. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980017   | 15.12.23 | 2024-01 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 1. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980052   | 15.12.23 | 2024-02 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 2. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980088   | 01.03.24 | 2024-03 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 3. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980089   | 01.03.24 | 2024-03 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 3. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980090   | 01.03.24 | 2024-03 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 3. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980091   | 01.03.24 | 2024-03 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 3. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980128   | 01.04.24 | 2024-04 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 4. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980129   | 01.04.24 | 2024-04 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 4. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980130   | 01.04.24 | 2024-04 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 4. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980131   | 01.04.24 | 2024-04 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 4. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980165   | 01.05.24 | 2024-05 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 5. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980166   | 01.05.24 | 2024-05 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 5. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980167   | 01.05.24 | 2024-05 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 5. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980168   | 01.05.24 | 2024-05 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 5. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980219   | 01.06.24 | 2024-06 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 6. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980220   | 01.06.24 | 2024-06 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 6. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980221   | 01.06.24 | 2024-06 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 6. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980222   | 01.06.24 | 2024-06 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 6. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980258   | 01.07.24 | 2024-07 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 7. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980259   | 01.07.24 | 2024-07 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 7. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980260   | 01.07.24 | 2024-07 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 7. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980261   | 01.07.24 | 2024-07 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 7. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980295   | 01.08.24 | 2024-08 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 8. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980296   | 01.08.24 | 2024-08 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 8. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980297   | 01.08.24 | 2024-08 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 8. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980298   | 01.08.24 | 2024-08 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 8. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 930047   | 30.08.24 | 2024-08 | Johnny Jensen AS, Faktura : 104979-fuge, tape        |     |          | 4 079,00 |           |
| 980333   | 01.09.24 | 2024-09 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 9. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980334   | 01.09.24 | 2024-09 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 9. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980335   | 01.09.24 | 2024-09 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 9. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980336   | 01.09.24 | 2024-09 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 9. termin, 2024, F |     |          |          | 275,00    |
| 980374   | 01.10.24 | 2024-10 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 10. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980375   | 01.10.24 | 2024-10 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 10. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980376   | 01.10.24 | 2024-10 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 10. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980377   | 01.10.24 | 2024-10 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 10. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980422   | 01.11.24 | 2024-11 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 11. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980423   | 01.11.24 | 2024-11 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 11. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980424   | 01.11.24 | 2024-11 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 11. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980425   | 01.11.24 | 2024-11 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 11. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980458   | 01.12.24 | 2024-12 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 12. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980459   | 01.12.24 | 2024-12 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 12. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980460   | 01.12.24 | 2024-12 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 12. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
| 980461   | 01.12.24 | 2024-12 | Nedbetaling rep.veranda over 8 år 12. termin, 2024,  |     |          |          | 275,00    |
|          |          |         | Inngående Saldo                                      |     |          | 0,00     |           |
|          |          |         | Bevegelse i perioden:                                |     |          | 4 079,00 | 13 200,00 |
|          |          |         | Utgående Saldo                                       |     |          |          | 9 121,00  |

#### 6602    VEDLIKEHOLD VVS

| Bilagsnr | Dato     | Periode | Bilagstekst                                 | Mva | Bankref: | Debet      | Kredit |
|----------|----------|---------|---------------------------------------------|-----|----------|------------|--------|
|          |          |         | Inngående saldo                             |     |          | 0,00       |        |
| 930049   | 26.08.24 | 2024-08 | Nytt Rør AS, Faktura : 13633-oppretting rør |     |          | 244 025,00 |        |
| 930054   | 13.09.24 | 2024-09 | Nytt Rør AS, Faktura : 13646                |     |          | 269 180,00 |        |



## Hovedbok/Kontospesifikasjon

### 9 BEKKEDALEN 1 BORETTSLAG

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

#### 6602    VEDLIKEHOLD VVS

| Bilagsnr | Dato     | Periode | Bilagstekst                  | Mva | Bankref: | Debet      | Kredit |
|----------|----------|---------|------------------------------|-----|----------|------------|--------|
| 930061   | 27.09.24 | 2024-09 | Nytt Rør AS, Faktura : 13661 |     |          | 170 961,25 |        |
|          |          |         | Inngående Saldo              |     |          | 0,00       |        |
|          |          |         | Bevegelse i perioden:        |     |          | 684 166,25 | 0,00   |
|          |          |         | Utgående Saldo               |     |          | 684 166,25 |        |

#### 6604    VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

| Bilagsnr | Dato     | Periode | Bilagstekst                                    | Mva | Bankref: | Debet    | Kredit |
|----------|----------|---------|------------------------------------------------|-----|----------|----------|--------|
|          |          |         | Inngående saldo                                |     |          | 0,00     |        |
| 930029   | 31.05.24 | 2024-05 | Bjorstaddalen Næring AS, Faktura : 117158-cont |     |          | 3 700,00 |        |
|          |          |         | Inngående Saldo                                |     |          | 0,00     |        |
|          |          |         | Bevegelse i perioden:                          |     |          | 3 700,00 | 0,00   |
|          |          |         | Utgående Saldo                                 |     |          | 3 700,00 |        |

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L BEKKEDALEN 1

KRAGERØ, den 09.04 2024 kl. 17.00

Møtet ble åpnet og ledet av KARIN LOHNE

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

### Sak 1. Konstituering

#### a. Navnpropp.

Det møtte 8 stemmeberettigede andelseiere. Fullmakter: 1

#### b. Valg av møtesekretær

INGER LIV GRØNNERØD ble enstemmig valgt.

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

ROLF KRISTIANSEN ANNE LISE AABY ble enstemmig valgt.

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

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

### Sak 2. Årsberetning fra styret 2023.

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

.....

.....

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

### Sak 3. Årsregnskap for 2023.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet.

.....

.....

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

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder. INGER LIV GRØNNERØD valgt for 1 år.

Nestleder ..... valgt for ..... år.

Styremedlem. INGER JOHANNE L. HANSEN valgt for 1 år.

Styremedlem. KARINA BANASIAK valgt for 2 år.

Styremedlem. .... valgt for ..... år.

Varamedlem. TONE BJØRNGSEN valgt for 1 år.

Varamedlem. NIKOLAI RANDAL valgt for 1 år.

Valgkomite. .... og .....

**Vedtak.** Forslagene ble enstemmig godkjent.

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

Leder får kr. 20.000,- i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

2024 har leder hele honoraret og varetar sekretæry jobben i tillegg til styreperioden.

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

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

INGER JOHANNE L. HANSEN INGER LIV GRØNNERØD

**Sak. 7. Innkomne saker.**

- Andelseier må koste dette selv. Anbrudet må utføres av godkjent bretteker. Andelseier må selv undersøke om tilfallet er skenadspliktig. 6A.
- Tørkeskapis ved inngangsdør. 2B.  
Saken sendes til styret for avgjørelse.
- Styret nedsetter en arbeidsgruppe som samarbeider med styret.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.00

Rolf Kristiansen  
(sign)

Anne-Lise Aaby  
(sign)

# **INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I**

**009 B/L BEKKEDALEN I**

**Tirsdag, den 9. April 2024 kl. 17.00**

**MØTESTED: KBBL's møterom, Torvgata 2, 1 etasje.**

## **SAKSLISTE: 1. KONSTITUERING**

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

## **2. RAPPORT FRA STYRET**

## **3. ÅRSOPPGJØR**

- a.) Revisors beretning. (Hvis ikke vedlagt, leveres den ut på generalforsamling.)

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

Inger Liv Grønnerød, leder (ikke på valg)  
Inger Johanne Lund-Hansen, styremedlem (ikke på valg)  
Karina Banasiak, styremedlem (sagt ja til gjenvalg)  
Tone Bjørnsen, vara (sagt ja til gjenvalg)  
Sølvi Nygaard, vara (på valg)

## **5. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET.**

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

## **7. INNKOMNE SAKER:**

- a) Ny dør nede som kan låses utenfra. Den som er der nå er veldig spinkel og kan bare låses fra innsiden (6 A)
- b) Ønsker å plassere et tørkestativ v/inngangspartiet, pga. nærheten til vaskerommet (2 B)
- c) EL-ladere for biler – hvor plasserer vi disse? (6 C)

Hvis du ikke har anledning til å komme – eller ikke ønsker å delta, har du mulighet til å gi fullmakt til en annen andelseier, se vedlagte skjema.

B/L Bekkedalen I  
Styret

# Nabolagsprofil

Bergmesterveien 3B - Nabolaget Bakken/Tangen - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Bekkedalen<br>Linje 506          | 1 min<br>0.1 km   |
| Neslandsvatn stasjon<br>Linje F5 | 28 min<br>25.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp         | 1 t 7 min         |
| Kristiansand Kjevik              | 1 t 45 min        |

## Skoler

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Kragerø skole (1-10 kl.)<br>504 elever, 29 klasser   | 18 min<br>1.4 km |
| Kragerø videregående skole<br>483 elever, 24 klasser | 26 min<br>1.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|               |        |
|---------------|--------|
| Gromstad 50kw | 19 min |
|---------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

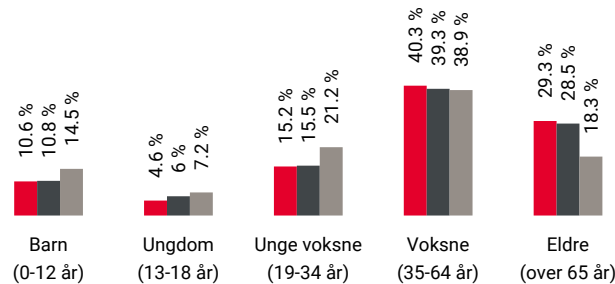
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Bakken/Tangen | 540       | 328           |
| Kragerø       | 5 530     | 3 170         |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 17 min<br>1.1 km |
| Trekanten barnehage (1-5 år)<br>43 barn        | 15 min<br>1.1 km |
| Siritun barnehage (1-5 år)<br>66 barn          | 22 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Spar Kirkebukta Kragerø<br>Post i butikk, PostNord | 12 min<br>1 km |
| Kiwi Kragerø                                       | 16 min         |



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



## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 Trafikk  
Lite trafikk 85/100

 Gateparkering  
Lett 85/100

 Støynivået  
Lite støynivå 84/100

## Sport

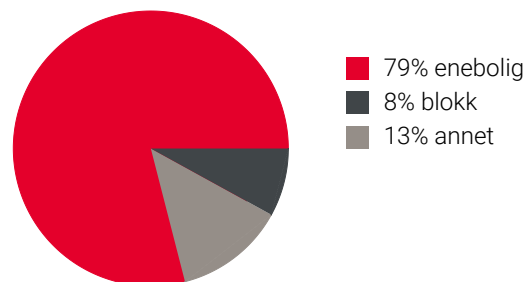
 Treningsbane kunstgress 14 min   
Fotball 0.9 km

 Kragerø Stadion 15 min   
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 1 km

 Family Fitness Kragerø 17 min 

 MOT Kragerø 8 min 

## Boligmasse

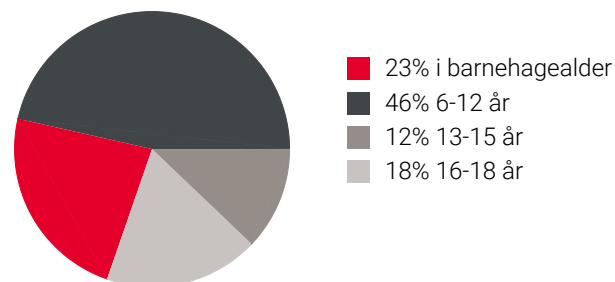


## Varer/Tjenester

 ALTI Kragerø 17 min 

 Vitusapotek Kragerø 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

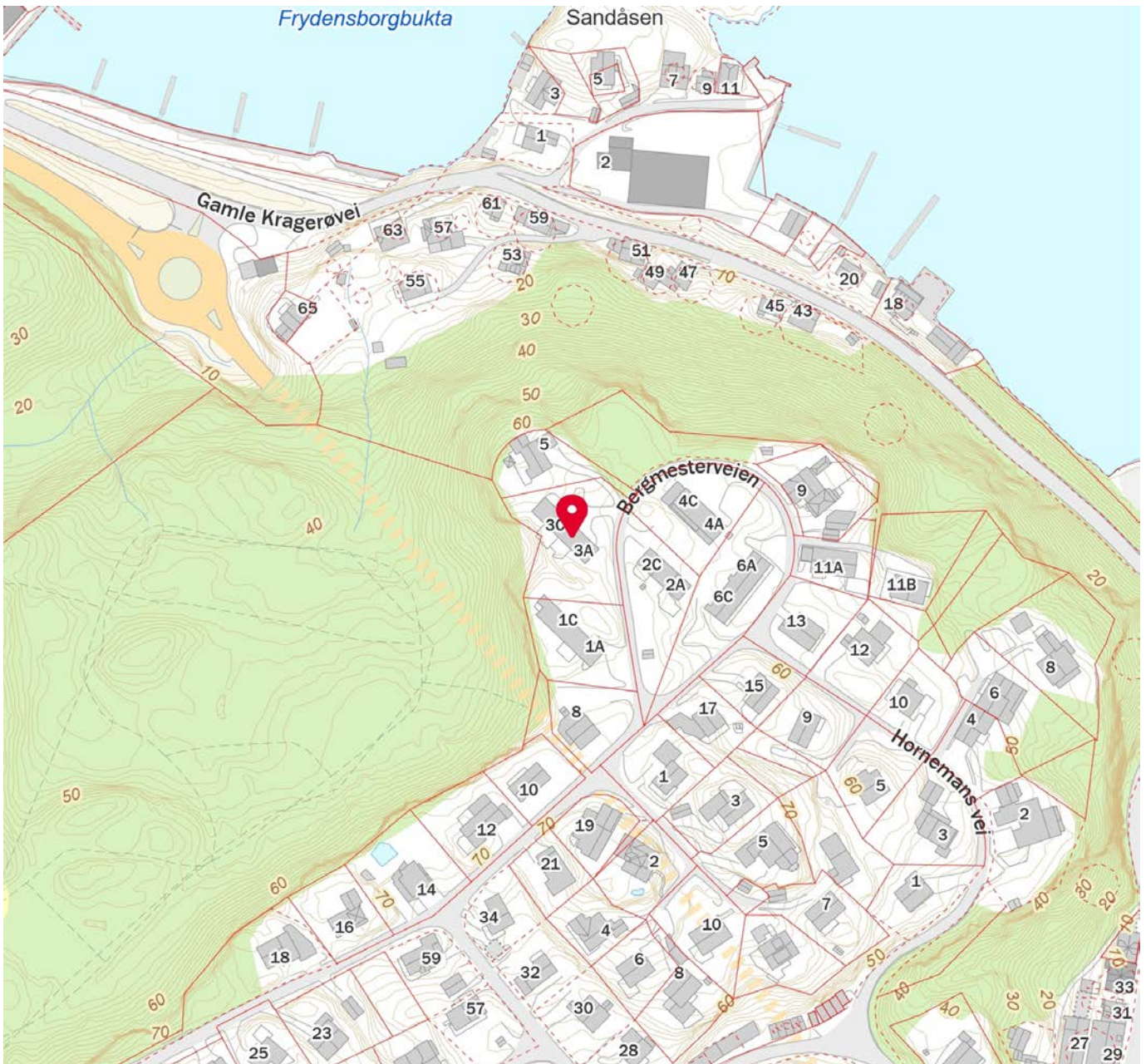
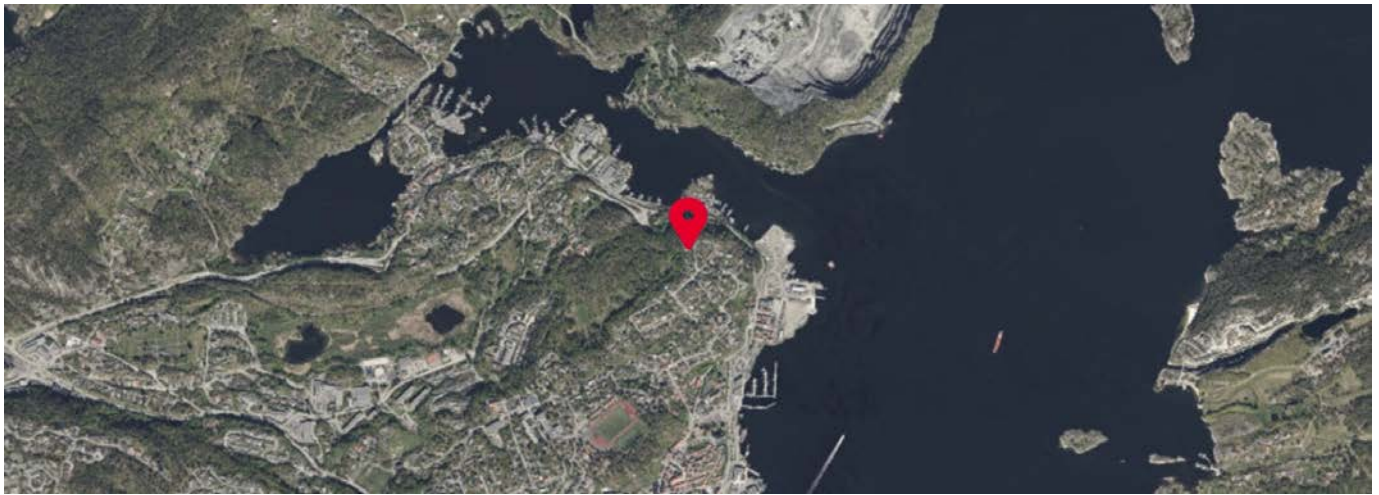


0% 54%

 Bakken/Tangen  
 Kragerø  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bergmesterveien 3B  
3770 KRAGERØ

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre