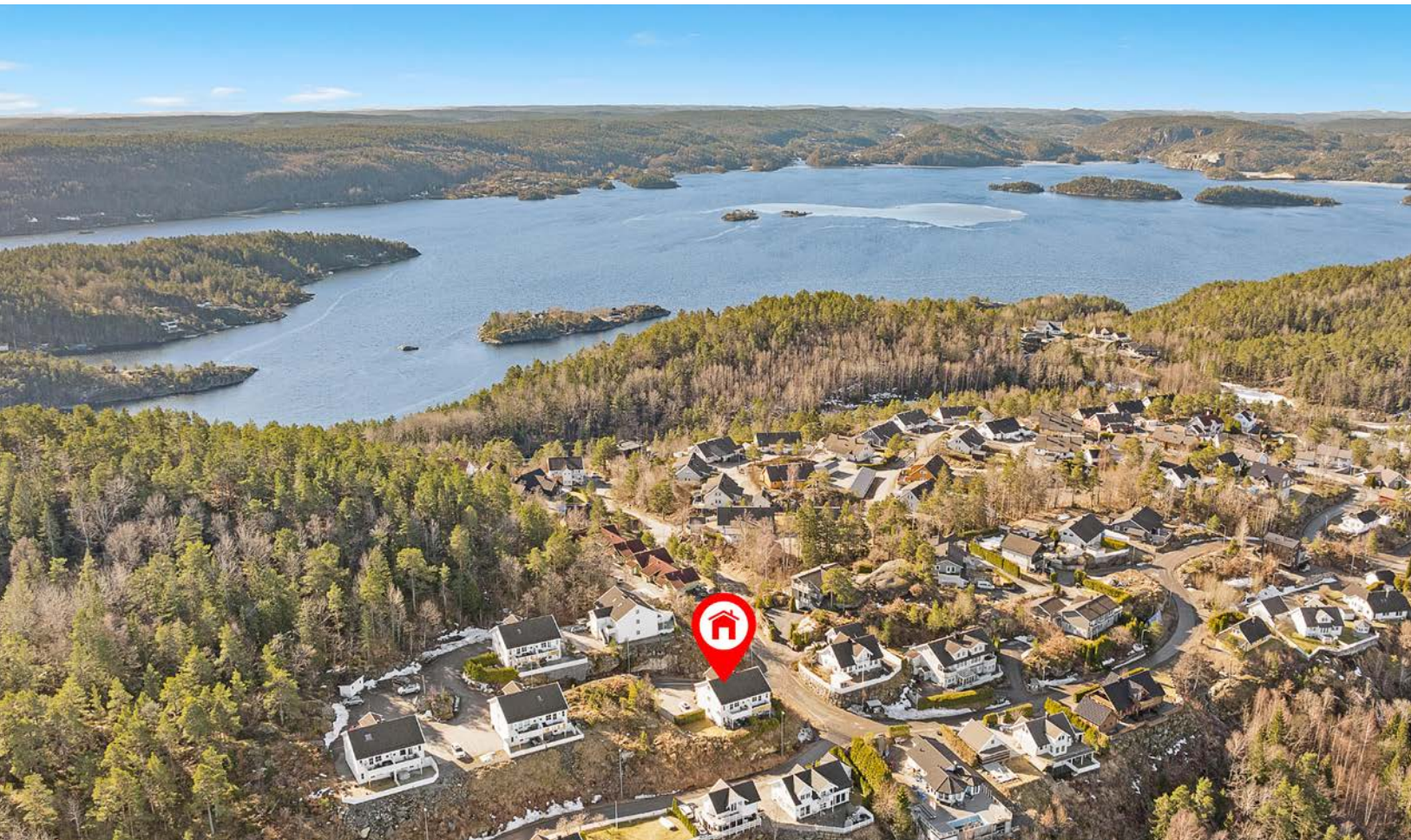


aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post eileen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Praktisk og lettstelt 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Sjåen

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Sjådamveien 25B!

Flott leilighet beliggende i 1. etasje i 4-mannsbolig oppført i 2006. Leiligheten består av entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning i vinkel, bad/vaskerom og 2 soverom. Det er i tillegg bod med utvendig adkomst.

Leiligheten er praktisk og lettstelt med alt på en flate. Adkomst fra hyggelig inngangsparti fra sør, til entré med moderne tapet, og videre inn til lys og luftig stue. Store vindusflater i slipper inn rikelig med lys og tar naturen inn i stuen. Herfra er det adkomst til nord-vendt terrasse med direkte adkomst til solrik og skjermet gressplen. Uteområdet er romslig med plass til flere sittegrupper.

Leiligheten har attraktiv beliggenhet på Sjåen. Området egner seg veldig godt for barnefamilier, men er også et stille og rolig boligområde for alle aldersgrupper. Utsiktspunktene på Sjåen og Storkollen ligger kun noen minutters gange fra eiendommen, og kan by på fine naturoplevelser med flott utsikt over skjærgården.

Fra Sjåen er det kort vei til skoler og barnehager. Her er det bussforbindelser fra nærliggende holdeplass og kun ca. 3,5 km fra Kragerø sentrum. Det er også kort vei til idrettshall, Kragerø videregående skole, bensinstasjon, butikk m.m.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 450 000,-	Antall rom:	3
Fellesgjeld:	Kr 336 434,-	Gnr./bnr.	Gnr. 13, bnr. 431
Total ink omk.:	Kr 1 786 434,-	Andelsnr.:	2
Felleskostn.:	Kr 7 774,-	Oppdragsnr.:	1302250035
Selger:	Siri Madeleine Nordahl Hanssen		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2006		
P-rom	66/ kvm		
Soverom:	2		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	52
Nabolagsprofil	59
Formuesverdi	62
Samsvarserklæring	63
Husordensregler	64
Vedtekter	66
Protokoll fra ordinær generalforsamling	73
Ekstraordinær generalforsamling	78
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken/spisestue

BRA-e: 5 m² Utebod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5818 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt for borettslaget. Tomten er oppgitt til å være 5818 kvm ifølge målebrev datert 08.11.2005.

På tomten er det oppført 4 stk 4-mannsboliger, med totalt 16 leiligheter. Resterende tomteareal er veigrunn og naturtomt bestående av stein, trær og kratt.

Beliggenhet

Leiligheten har attraktiv beliggenhet på Sjøen. Området egner seg veldig godt for barnefamilier, men er også et stille og rolig boligområde for alle aldersgrupper.

Fra Sjøen er det kort vei til skoler og barnehager. Her er det bussforbindelser fra nærliggende holdeplass og kun ca. 3,5 km fra Kragerø sentrum. Det er også

kort vei til idrettshall, Kragerø videregående skole, bensinstasjon, butikk m.m.

Ellers gode og naturrike turområder i umiddelbar nærhet. Utsiktspunktene på Sjøen og Storkollen ligger kun noen minutters gange fra eiendommen, og kan by på fine naturopplevelser med flott utsikt over skjærgården.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i bygg oppført i 2006, i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er tredører, dels med isolerglass. Det er terrasse i trekonstruksjon. Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Innhold

Leiligheten har alt på en flate og inneholder: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Leiligheten har i tillegg bod med utvendig adkomst.

Standard

Praktisk og lettstelt leilighet med alt på en flate. Leiligheten er en del av 4-mannsbolig, oppført i 2006.

Leiligheten består av entré/gang, delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom. Bod ved inngangsparti med utvendig adkomst.

Entré/gang har flislagt gulv, samt parkett med varmekabler og mønstret tapet på vegg. Det er tilpasset for oppbevaring av klær i gang mot stue.

Åpen stue- og kjøkkenløsning i vinkel. Plass til både spise- og sittegruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og tar naturen inn i stuen. Herfra er det adkomst til nordvendt terrasse med direkte adkomst til fin og usjenert østvendt gressplen, innrammet med hekk og steinrøys. Det solrike uteområdet har plass til flere sittegrupper.

Kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer; komfyr og platetopp. Over benkeplate er det delikate, turkise mosaikk fliser.

Flislagt og klassisk bad med varmekabler. Badet er romslig og inneholder servant m/skap, dusjkabinett, wc, samt opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten inneholder 2 soverom. Hoved soverom har romslig skyvedørs garderobe langs hele veggen mot bad. Soverom 2 har plassbygd garderobeløsning.

Det er isolert bod med utvendig adkomst ved inngangsparti, perfekt for sykler o.l. I boden er det vindu, samt installert panelovn.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om

forhold som er vurdert til TG2

Forhold som har fått TG2:

INNVENDIG

- Overflater: Det er bruksmerker og bruksslitasje, spesielt er det stor slitasje på gulvet i stue/kjøkken.

- Radon: Det er ikke forelagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger

- Bad/vaskerom overflater og gulv: Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet iht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

- Bad/vaskerom sluk, membran og tettsjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke benyttet veggboks eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Kragerø Takst AS, datert 11.03.2025.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber og mulighet for TV/internett gjennom Altibox.

Parkering

Felles parkering rett utenfor leiligheten.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring NUH

Polisenummer

SP588272.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor

boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv i gang, bad, stue og kjøkken.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 450 000

Formuesverdi primær

Kr 510 025

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 040 099

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntekståret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv / internett.

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

Kommunale avgifter, utvendig forsikring og strøm, renter og avdrag, utgifter til forretningsfører, samt div. driftskostnader. For nærmere info, se budsjett vedlagt salgsoppgaven.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7774

Andel Fellesgjeld

Kr 336 434

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 165

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 553

Andel fellesformue

Kr 20 594

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vidsjåveien Borettslag;

Organisasjonsnummer

988743852

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Vidsjåveien BRL. Borettslaget består av totalt 6 bygg, med til sammen 24 leiligheter. Sørlandet Boligbyggelag. er forretningsfører. 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

Borettslaget har to lån i Sparebanken Sør:

Lån 1:

Lånet innfries : 2031

Rentesats : 5,6% pr 27.02.25

Andel av saldo: kr. 275 327,-

Lån 2:

Lånet innfries : 2039

Rentesats : 5,6% pr 27.02.25

Andel av saldo: kr. 61 108,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot husleietap i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

I vedtektene finner du blant annet info om andelseier og borettslagets vedlikeholdsansvar, godkjennelse

av andelseier og bruksoverlating / utleie. I husordensreglene finner du info om blant annet generelle regler i borettslaget, husdyrhold, parkering og søppelhåndtering. Vi oppfordrer alle på generelt grunnlag til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag av info fra vedteker:

- Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Andelseierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseierne kan ikke uten samtykke overlate bruken av boligen til andre.
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
- Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. 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.
- Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1).
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten, jf

vedtektenes punkt 4-2.

- Andelseierens 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 ordensreglene. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.
- 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse.

Utdrag av info fra husordensregler:

- Andelseier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse på ordensreglementet, eller mangel på aktsomhet. Det samme ansvar har andelseieren om skaden skyldes hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han gir adgang til leiligheten.
- All fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret, og alle personer i leiligheten skal registreres.
- Det skal være ro i borettslaget mellom kl 23:00 og 06:00. Ved større festligheter bør naboene varsles. Ellers bør den enkelte bestrebe å vise god naboånd mht støy, oppførsel og forsøpling (sigarettsneiper og lignende).
- Banking og boring må ikke forekomme etter kl 2000 på hverdager. Dette gjelder også sjenerende høy musikk, eller lignende, som kan forstyrre naboene. Det er ikke tillatt med banking/boring på søndager/ helligdager/høytidsdager.
- Oppdages skadedyr, veggdyr, maur eller lignende, må det uten opphør gis melding om dette til styret.

- Andelseier kan ikke, uten samtykke fra styret, foreta bygningsmessige endringer av boligen.
- Vaskemaskin/oppvaskmaskin som er montert i leiligheten, må være koblet av autorisert rørlegger.
- Endring av eksisterende røropplegg i leiligheten kan bare gjøres av autorisert rørlegger, og skal godkjennes av styret.
- Andelseier har vedlikeholdsansvar, for utfyllende info se husordensregler og vedtekter.
- Det er tillatt å grille på veranda/terrasse under forutsetning av at brannsikkerhet blir ivaretatt og det alltid skjer under oppsyn.
- Gjesteparkeringsplasser skal ikke brukes til hensetning av biler utover 24 timer. Biler uten registreringsskilt vil bli fjernet innen rimelig tid, på eiers regning.
- Styret har besluttet å få til en rullering av ansvar rundt søppeldunkene. For nærmere info se husordensregler.
- Fremleie av leiligheter SKAL godkjennes av styret. Eget skjema skal utfylles for dette formålet, og sendes styret i god tid før innflytting.
- Gjentatte brudd på husordensregler, kan i ytterste konsekvens føre til at eier-/leieforholdet kan bli oppsagt av styret.

Dyrehold

Dyrehold må søkes og godkjennes av styret i borettslaget. Det er tidligere gitt tillatelser til både hund og katt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 431 i Kragerø kommune. Andelsnr. 2 i Vidsjåveien Borettslag; med orgnr. 988743852

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/13/431:
Dokumentnr: 3945 - Registrering av grunn
Tinglyst målebrev: 24.11.2005
For nærmere info se beskrivelse under "tomt".

Dokumentnr: 658093 - Omnummerering ved kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2020

Dokumentnr: 513449 - Omnummerering ved kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2024

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger ferdigattst, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert; 31.05.2006.

De gjenstående arbeidene var avvik på utføring av rekkverk, og gassovn.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert: 06.05.2005.

Disse stemmer godt med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp.
Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger som en del av reguleringsplanen "Dalane - Storkollen - Sjøen, del 1" datert 12.05.1997 og er regulert til boligformål og kjørevei. Reguleringsplanen henviser også til reguleringsformål "planlagt bebyggelse". Reguleringskart viser et planlagt bygg mot øst. Det planlagte bygget viser en plassering mellom Sjødamveien 25A-D og Sjødamveien 27A-D. Det gjøres oppmerksom på at reguleringskart og dagens plassering av bygg i borettslaget har avvik. Dette er neppe av relevans for kjøper, da det både høyst sannsynlig ikke vil være plass til et ytterligere bygg på rekka. Borettslaget har tidligere bekreftet at det ikke er noen planer for oppføring av flere bygg. Kjøper overtar likevel risiko for nevnte forhold.

Reguleringsplanen har følgende formål for eiendommen: bolig, kjørevei og kommunalteknisk virksomhet. Under boligbebyggelse står det blant annet: "I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelses endelige plassering på tomte fastsettes av kommunen. Bygningene skal ha salttak og takvinkelen fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2. etasjer".

Planområdet 30 meter sør-vest for leiligheten er regulert til felles lekeareal. Planområdet ca. 50 meter

fra leiligheten er regulert til turvei. Denne turstien går til Storkollen. Området rundt tursveien er regulert til friluftsområdet. Disse områdene kan benyttes av allmenheten.

Planområdet ca. 60 meter nord for leiligheten er regulert til forretning.

I kommunens arealdelplan er området også vist til boligbebyggelse. Reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanen. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fåes ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

336 434 (Andel av fellesgjeld)

1 786 434 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 787 784 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 795 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 798 484 (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 1 350

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% inkl.mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 25 000,-, Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-. Alle beløp er inkl. mva. Eierskiftegebyr kr 5900,- og salgsopplysninger kr 3800,- til Kragerø Boligbyggelag kommer i tillegg.

Oppdragsansvarlig

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Eileen Johnsen
Eiendomsmegler
eileen@aktiv.no
Tlf: 940 84 027

Ansvarlig megler

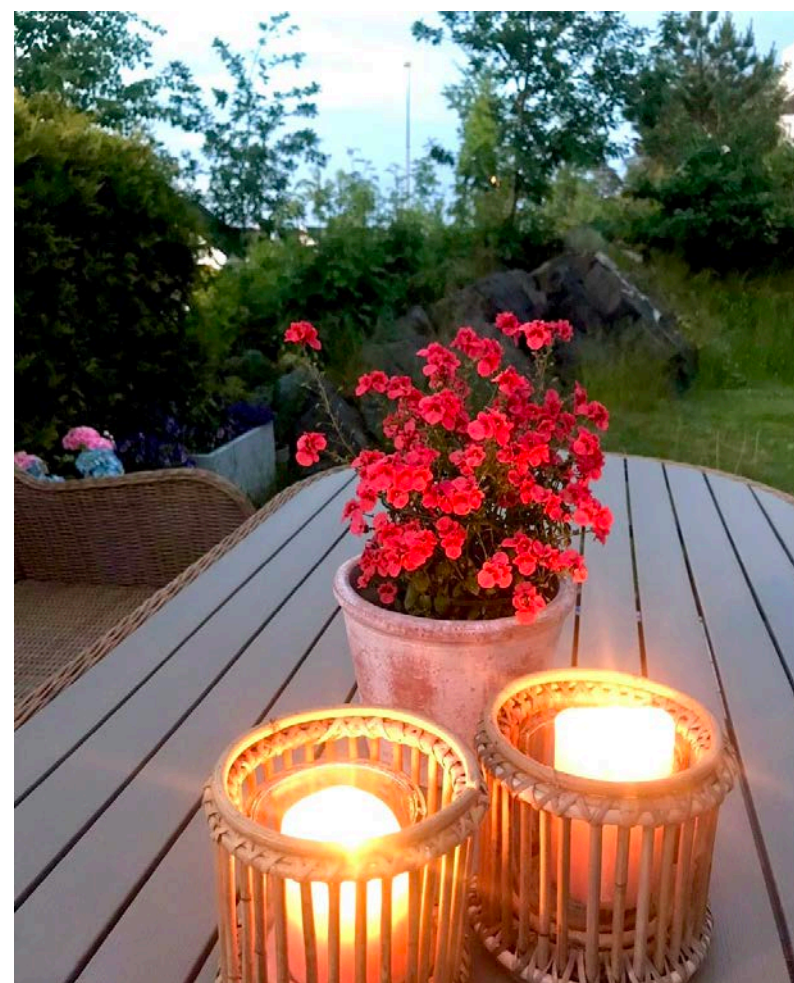
Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

13.03.2025



Sjådamveien 25B

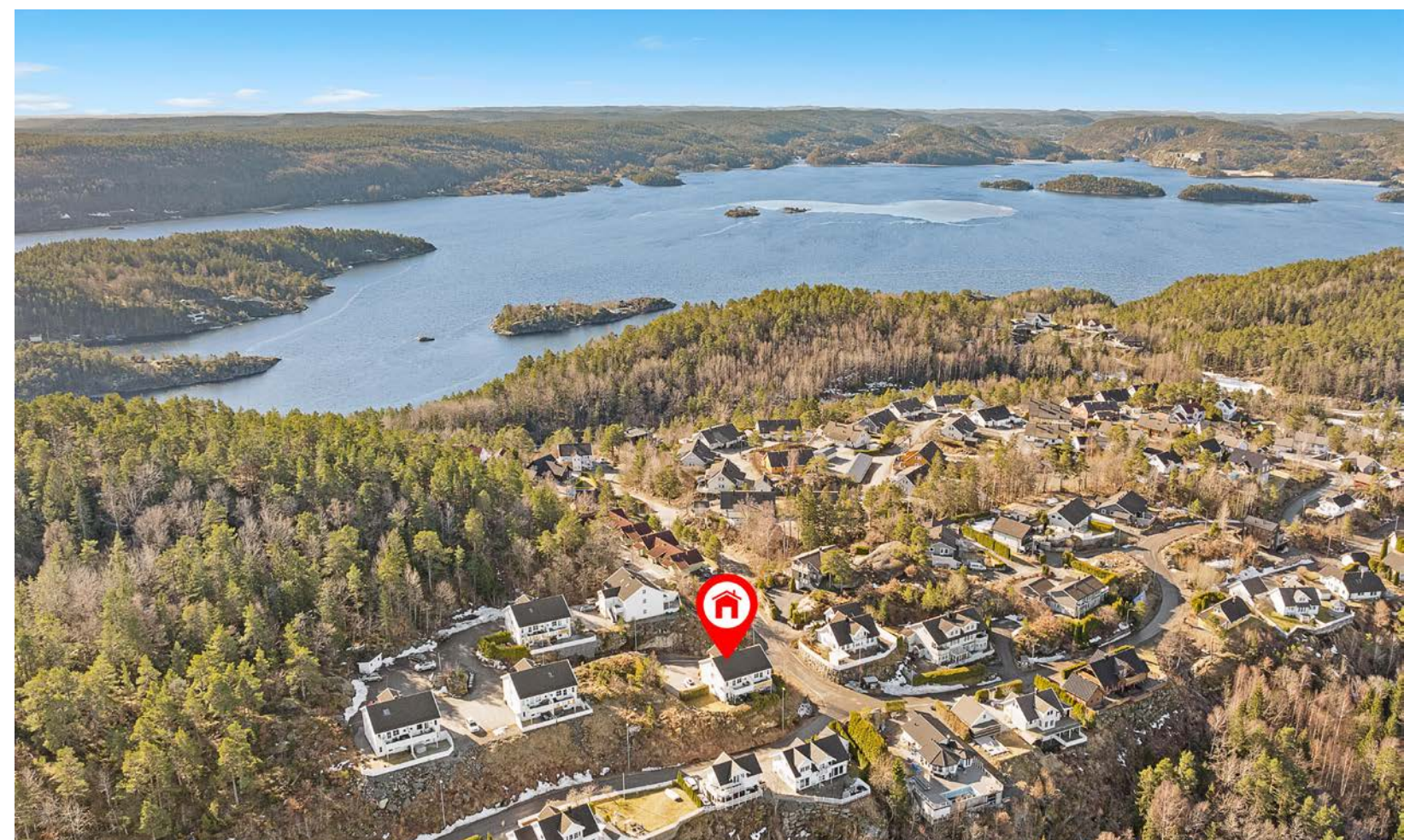
Flott leilighet beliggende i 1. etasje i 4-mannsbolig oppført i 2006. Leiligheten består av entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad/vaskerom og 2 soverom. Det er i tillegg bod med utvendig adkomst.

Leiligheten har attraktiv beliggenhet på Sjåen. Området egner seg veldig godt for barnefamilier, men er også et stille og rolig boligområde for alle aldersgrupper.

Sjåen er generelt et barnevennlig område, med kort vei til skoler og barnehager. Her er det gode bussforbindelser fra nærliggende holdeplass og kun ca. 3,5 km fra Kragerø sentrum. Det er også kort vei til idrettshall, Kragerø videregående skole, bensinstasjon, butikk m.m.

området og er en populær skøytebane på vinteren. Ellers gode og naturrike turområder i umiddelbar nærhet. Utsiktspunktene på Sjåen og Storkollen ligger kun noen minutters gange fra eiendommen, og kan by på fine naturopplevelser med flott utsikt over skjærgården.

Sjådammen er med på å sette ett fint preg på





Sjaadamveien 25B - 17

Stue

Åpen stue- og kjøkkenløsning i vinkel, med plass til både spise- og sittegruppe. Herfra er det utgang til nord-øst vendt terrasse.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer; komfyr og platetopp. Det er mosaikkfliser mellom benk og overskap.



Bad


Flislagt bad med varmekabler. Badet inneholder servant m/skap, dusjkabinett wc, samt opplegg for vaskemaskin.



Soverom

Leiligheten inneholder 2 soverom. Hovedsoverom har romslig skyvedørgarderobe langs hele veggen mot badet. Gjestesoverom har plassbygde skap.





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**

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Sjådamveien 25 B, 3772 KRAGERØ
- KRAGERØ kommune
- # gnr. 13, bnr. 431
- # Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 Rapportdato: 11.03.2025 Oppdragsnr.: 15711-1877 Referansenummer: KT1685

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Oppdragsnr.: 15711-1877

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 2 av 20

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 fuktøk.

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg oppført i 2006, i trekonstruksjon. Badet har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører, dels med isolerglass.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.
Gulv på grunn er av betong.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Mer enn halvparten av badets forventede levetid er overskredet.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.
Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator. Det antas at avtrekket går ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannsberederen er plassert i skap på badet.
Det er sikringskap med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

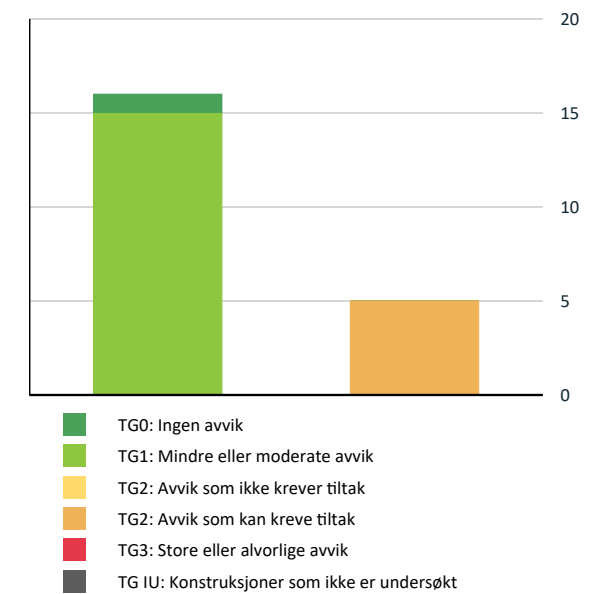
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.
Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten. Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

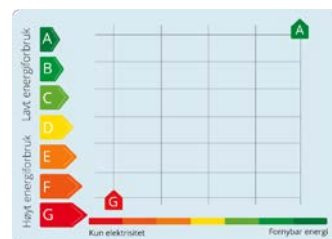
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



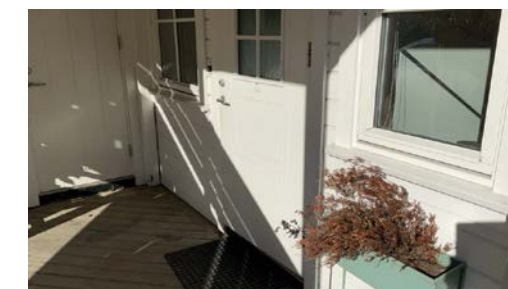
Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

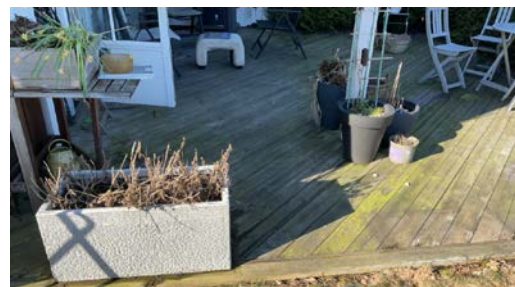
Det er tredører, dels med isolerglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Leiligheten var møblert og det var opplagrede gjenstander, slik at ikke alle overflater er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje, spesielt er det stor slitasje på gulvet i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

TG 2 Radon

Det vites ikke om bygget er utført med radonsperre. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke forelagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Mer enn halvparten av badets forventede levetid er overskredet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi

Tilstandsrapport

noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator. Det antas at avtrekket går ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

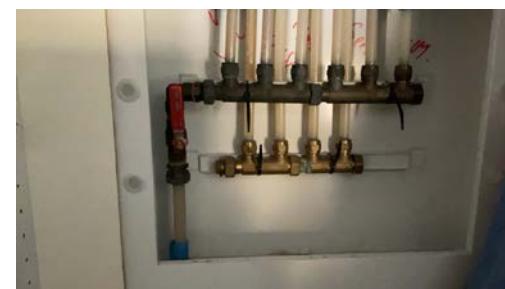
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Det er ikke benyttet veggboks eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres mansjetter for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i skap på badet.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

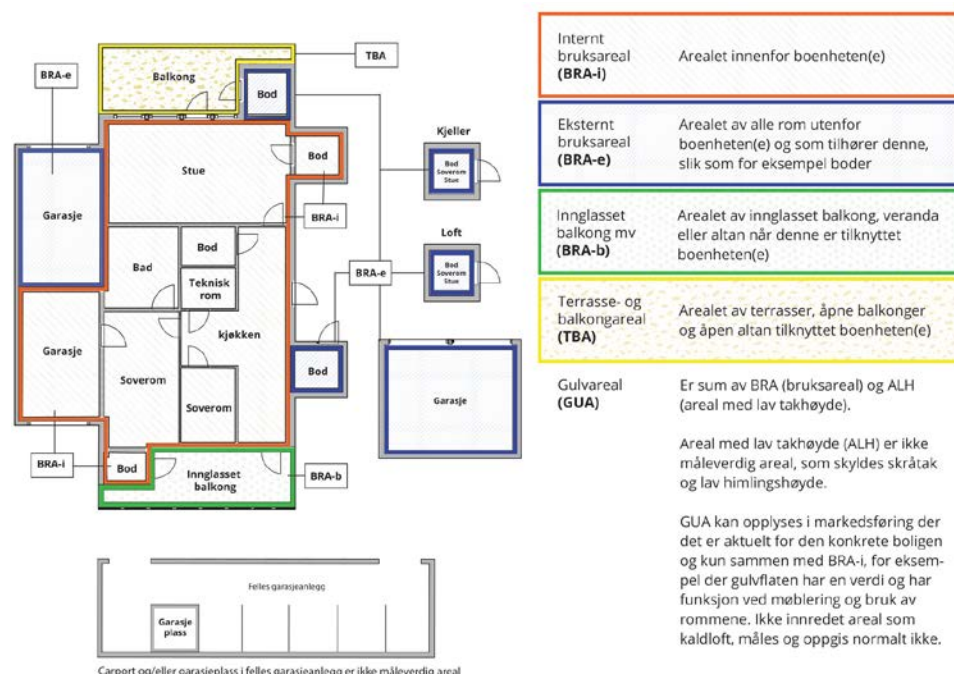
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	61	5		66	
SUM	61	5			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken/spisestue	Utebod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Branncelleindelingen kan ikke kontrolleres uten destruktivt inngrep.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	5



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	13	431		0	5818.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjådamveien 25 B

Hjemmelshaver

Vidsjåveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG	988743852			Hanssen Siri Madeleine Nordahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjåen, ca. 3,5 km fra Kragerø sentrum.
Solrik beliggenhet. Barnevennlig område, nær turområde. Lekeplass i området.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
366 275	2006



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.05.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring 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 tilstandsrapport 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 over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 befaringsstidspunktet 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/KT1685>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250035	
Selger 1 navn	
Siri Madeleine Nordahl Hanssen	
Gateadresse	
Sjådamveien 25B	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3772
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SMNH

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skal ha vært et brudd i varmekabel på gulvet på badet fra før jeg kjøpte leiligheten, i 2017. Det har blitt fikset av faglært firma, Elektro 4 as. Se dokumentasjon. Alt har vært i orden den tiden jeg har eiet leiligheten. Men derfor det er en gulvfliis i en litt lysere nyanse.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennom Elektroinstallatør Terje Jørgensen AS Reparert varmekabel

Arbeid utført av

Elektro 4 as

Filer

[Terje Jørgensen Sjådamvn 25B 121476.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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

Beskrivelse

Var noen maur som kom inn ved stuevegg på våren 2021 (mener det var da). Anticimex ble tilkalt gjennom boliglaget. De satt opp maur lokker inne, og sprayet rundt alle veggene ute. Ikke vært problemer med maur siden da.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid gjort; Strammet 4 stikkontakter i stue. Byttet en lampe på soverom ved gang, byttet fra bryter til dimmer på soverom.

Arbeid utført av

Elektroinstallatør Terje Jørgensen AS

Filer

[Elektrisk samsvarserklæring 2015.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Initialer selger: SMNH

2

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasadene i borettslaget hadde, og har råde i treverket i inngangsparti og balkong/terrasse, varierte forhold blant enhetene. Noen enheter har fått skiftet ut treverket. Denne enheten har fått skiftet drage og søyle på balkong, og treverk ved inngangsparti, hvor råten var på denne enheten. Så ingen råde der nå. Dette er et pågående arbeid i borettslaget.
Arbeid utført av	Ganitt Entreprenør AS

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

Beskrivelse	De fire enhetene i Sjødamveien nr. 25 har hver sin parkeringsplass foran boligen. Det er dog plass til flere biler. Ved behov for mer enn en fast p-plass, avtales det blant beboerne i nr. 25. Gjesteparkering er opp bakken ved postkassene, på hver side av den hvite boden.
-------------	---

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: 1302250035

Document reference: 1302250035

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Madeleine Nordahl Hanssen	20a6177fe1c57235c3180dea a17c37e6346912bc	27.02.2025 13:23:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250035

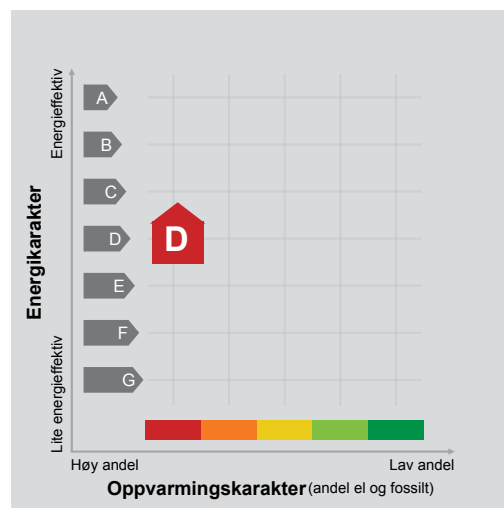
Document reference: 1302250035

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sjådamveien 25B
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	15619678
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-90127
Dato	11.03.2025



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.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sjådamveien 25B - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vidsjåveien kryss Linje 506	1 min	🚶
Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min	🚆
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min	🚆
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min	🚆

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	7 min	🚶
Helle skole (1-7 kl.) 153 elever, 11 klasser	9 min	🚶
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	5 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

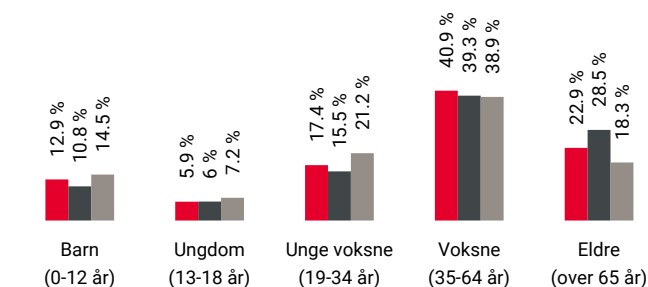
Uno-X Kragerø	18 min	🚶
Recharge Rema Kragerø	18 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

📚 Kvalitet på skolene
Bra 67/100

🏠 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min	🚶
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min	🚶
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min	🚶

Dagligvare


Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord	15 min	🚶
Kiwi Kalstad	16 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

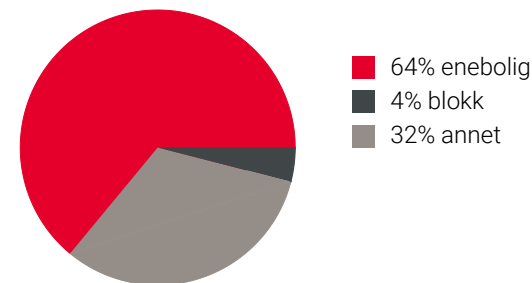
 Trafikk
Lite trafikk 85/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100





Sport

-  Kalstad banen fotballbane
Fotball 5 min 
2.4 km
-  Kragerøhallen
Aktivitetshall 5 min 
2.4 km
-  MOT Kragerø 25 min 
-  Family Fitness Kragerø 7 min 

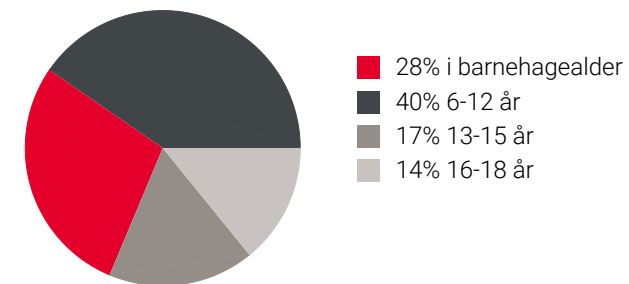
Boligmasse



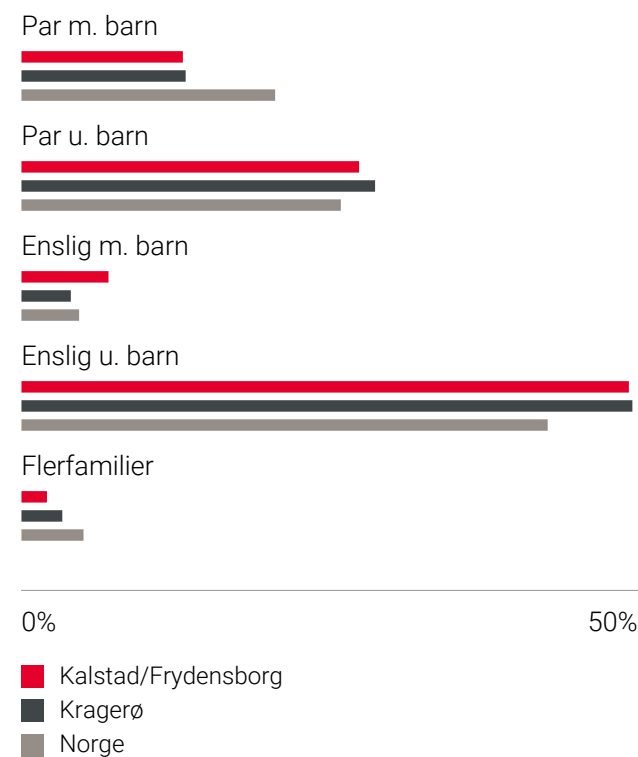
Varer/Tjenester

-  ALTI Kragerø 12 min 
-  Apotek 1 Kragerø 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

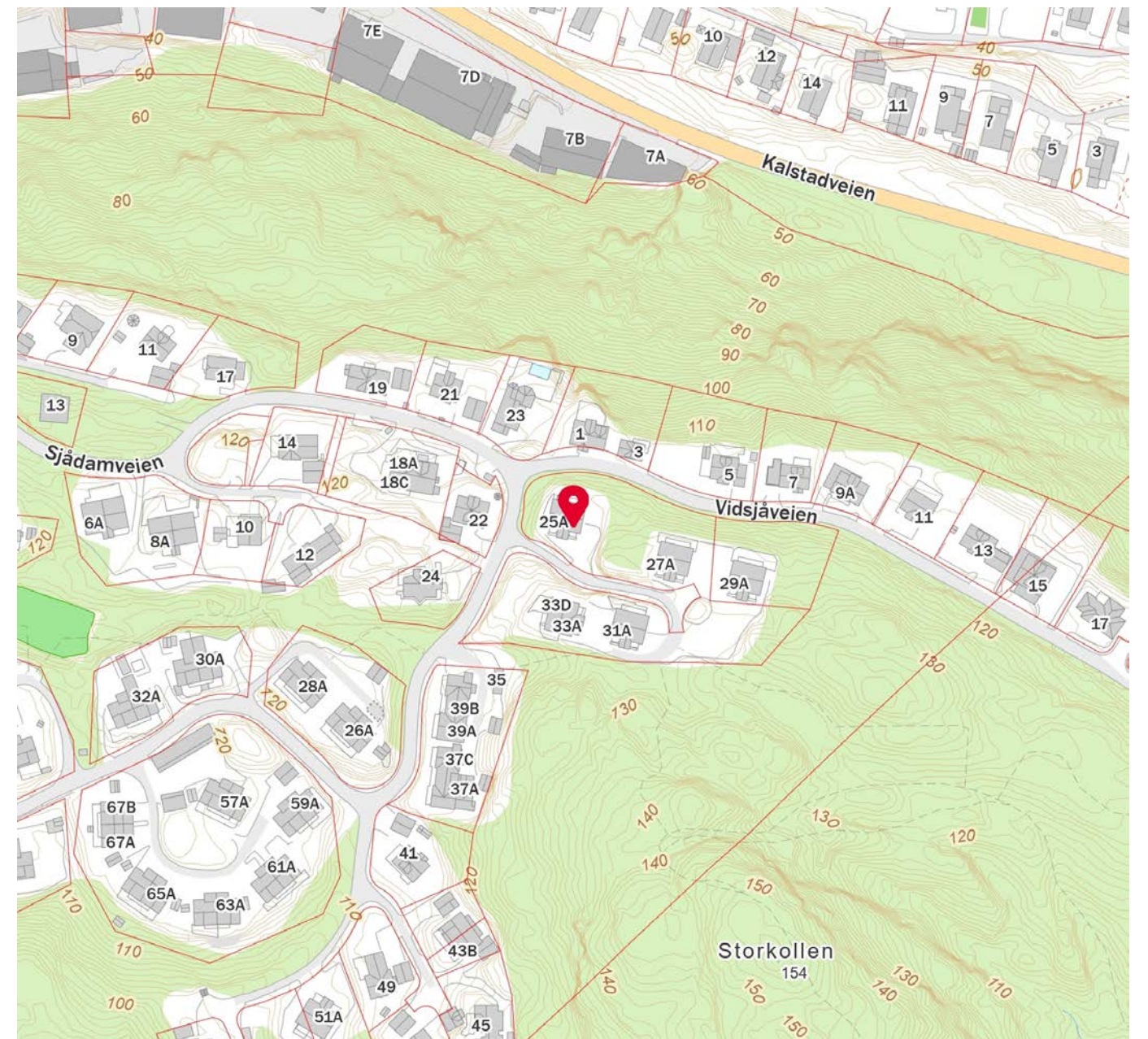
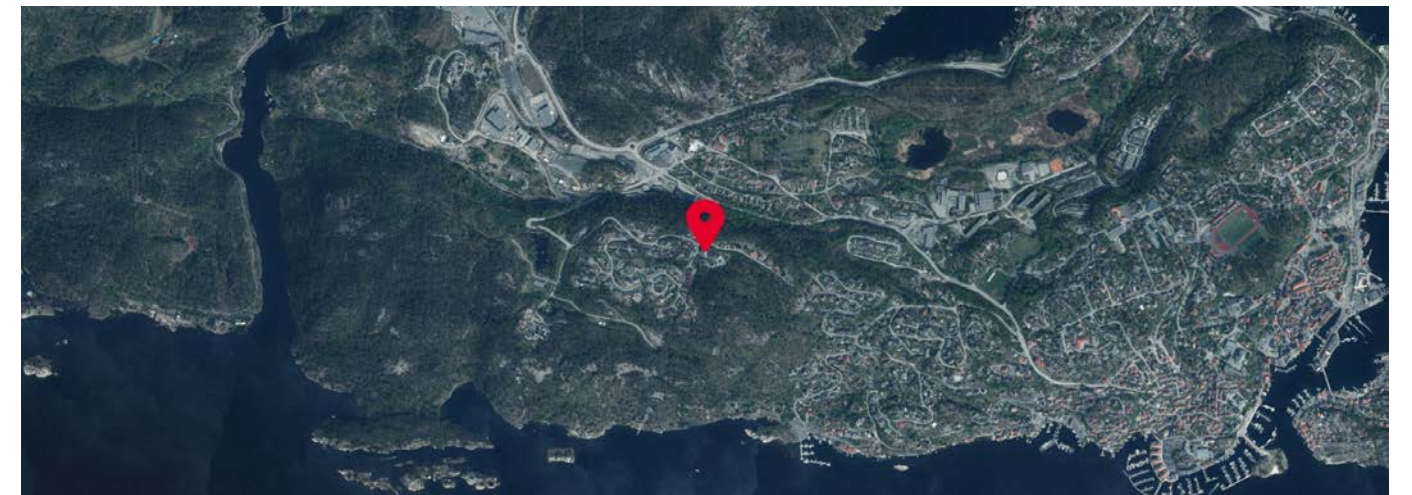


Familiesammensetning



Sivilstand

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



TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Organisasjonsnr 988 743 852 Andelsnr 2

Eiendommens adresse:

Sjådamveien 25B, 3772 KRAGERØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 510 025
Som sekundærbolig: kr 2 040 099

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Hege Løkstad

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektroinstallatør Terje Jørgensen AS	Firma/Navn:	Jan Ivar Johannessen
Kontaktperson:	Theodor Knudsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Kalstadveien 7	Adresse:	Løkkebakken 38
Postnr/Sted:	3770 Kragerø	Postnr/Sted:	3770 Kragerø
Telefon:		Telefon:	
E-post:	terje@terjejorgensen.no	E-post:	

Ordre	Kunde
Ordrenummer:	Kundenummer: 10841

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Hege Løkstad
Adresse:	Sjådamveien 25B
Postnr/Sted:	3770 Kragerø

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Strammet 4 stikkontakter i stue. Byttet en lampe på soverom ved gang, byttet fra bryter til dimmer på soverom.
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2002
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Theodor Knudsen
Dato:	2015-02-23
Signatur:	Elektronisk signert av Theodor Knudsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart

Vidsjåveien borettslag skal være et borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge, og trives. Det skal vektlegges å holde borettslagets eiendom og grøntarealer ryddig, best mulig vedlikeholdt, og i god stand. For å oppnå dette, må alle beboere være med på å overholde de husordensregler som er vedtatt for borettslaget

GENERELT:

1. Andelseier/leietaker må rette seg etter vedtektene og husordensreglene for Vidsjåveien borettslag.
2. Andelseier/leietaker må rette seg etter styrets bestemmelser, hva angår orden, parkeringsplass og uteareal.
3. Andelseier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse på ordensreglementet, eller mangel på aktsomhet.
4. Det samme ansvar har andelseieren om skaden skyldes hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han gir adgang til leiligheten.
5. All fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret, og alle personer i leiligheten skal registreres.
6. Fraflytting skal meldes til styret og Sørlandet boligbyggelag.
7. Skilting av postkasse betales av andelseier.
8. Det skal være ro i borettslaget mellom kl 2300 og 0600.
9. Ved større festligheter bør naboene varsles. Ellers bør den enkelte bestrebe å vise god naboånd mht støy, oppførsel og forsøpling (sigarettneiper og lignende).
10. Banking og boring må ikke forekomme etter kl 2000 på hverdager. Dette gjelder også sjenerende høymusikk, eller lignende, som kan forstyrre naboene. Det er ikke tillatt med banking/boring på søndager/helligdager/høytidsdager.
11. Oppdages skadedyr, veggdyr, maur eller lignende, må det uten opphør gis melding om dette til styret.
12. Andelseier kan ikke, uten samtykke fra styret, foreta bygningsmessige endringer av boligen.
13. Vaskemaskin/oppvaskmaskin som er montert i leiligheten, må være koblet av autorisert rørlegger.
14. Endring av eksisterende røropplegg i leiligheten kan bare gjøres av autorisert rørlegger, og skal godkjennes av styret.
15. Andelseier har vedlikeholdsansvar for leiligheten innvendig, samt også ansvarlig for skade som måtte komme på grunn av manglende snømåking på terrassene.
16. Andelseier har vedlikeholdsansvar for elektriske installasjoner i leiligheten.
17. Andelseier/leietaker bør rense avløpsluk(ene) på badet minimum en gang årlig.
18. Andelseier/leietaker har ansvar for sitt nærområde rundt leiligheten utvendig når det gjelder eventuell søppel og egne eiendeler. Vi oppfordrer alle til å bidra til et positivt utemiljø rundt borettslaget uten rot og forsøpling.
19. Ved fravær/fraflytting av leiligheten i den kalde årstid skal leiligheten ha oppvarming til min. +5 grader for å forhindre frostskafer.
20. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og forsikring av terrasser/verandaer ut fra grunnetasjen.
21. Det er tillatt å grille på veranda/terrasse under forutsetning av at brannsikkerhet blir ivaretatt og det alltid skjer under oppsyn.

HUSDYRHOLD:

1. Det er kun andelseiere som har adgang til å ha hund, katt eller andre dyr i borettslaget.
2. Leietakere har ikke denne muligheten.
3. Det skal sendes søknad til styret FØR dyr tas inn i husholdet, og en eventuell godkjenning kan ha forbehold og egne avtaler knyttet til.
4. Eier av husdyret skal gi skriftlig tilbakemelding til styret om at reglene for husdyrhold er lest, og akseptert.
5. Alle klager på husdyr/husdyrhold skal rettes til styret, skriftlig.
6. Når det gjelder hund skal den alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Når hunden luftes, skal den alltid passes, slik at det ikke skremmer eller skader andre. Videre skal det holdes unna sandkasser og andre steder hvor små barn pleier å leke.
7. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart (gjelder også eventuell egenopparbeide arealer).
8. Enhver form for sjenerende støy fra husdyr må ikke forekomme (bjeffing, gneldring etc) utover rimelighetens grenser.
9. Aleneopphold av husdyr på terrasse mellom kl 2200 og 1000 skal ikke forekomme.

10. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret.
11. Ethvert brudd på disse reglene kan medføre at styret krever husdyret fjernet fra borettslaget. Eieren har da 21 dagers frist til å fjerne husdyret.

PARKERING:

1. Hver andelseier er tildelt 1 parkeringsplass ved sin leilighet.
2. Husstander som disponerer mer enn en bil skal bruke opparbeidet p-plass til dette, men ikke ubegrenset antall plasser. Bilene skal tilhøre fastboende.
3. Gjesteparkeringsplasser skal ikke brukes til hensetning av biler utover 24 timer. Biler uten registreringsskilter vil bli fjernet innen rimelig tid, på eiers regning.

SØPPEL:

Styret har besluttet å få til en rullering av ansvar rundt søppeldunkene.

1. Flytting til oppsamlingsplass skal skje kvelden før tømning, og tilbake etter tømning. Likeledes har samme leilighet ansvar for måking og rydding rundt søppelkassene denne uken.
2. Det blir hengt opp oversikt ved dunkene, samt utdelt til alle boenheter, over hvilke uker hver enkelt har ansvaret for dette.
3. Er du/dere forhindret i deres uke, MÅ det avtales med en annen for bytting.
4. Vi oppfordrer også ALLE til å bli flinkere til å sortere avfallet, da det tidvis er mye restavfall.

FREMLEIE:

1. Fremleie av leiligheter **SKAL** godkjennes av styret. Eget skjema skal utfylles for dette formålet, og sendes styret i god tid før innflytting. Skjema kan innhentes ved henvendelse til styret.
2. Inn-/utflytting bør ikke skje på bevegelige helligdager, søndager, og etter kl 2000 på hverdager.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER:

1. Gjentatte brudd på husordensregler, kan i ytterste konsekvens føre til at eier-/leieforholdet kan bli oppsagt av styret.
2. Styret vil gi 2 -to- skriftlige, begrunnede, advarsler. Tredje advarsel vil være varsel om fraflytting. Prosedyren er i henhold til praksis i Norges Boligbyggelag og Sørlandet Boligbyggelag.

VEDTEKTER

for Vidsjåveien Borettslag, orgnr 988 743 852 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag, vedtatt på ordinær generalforsamling 9. april 2013.

1 – 1 Formål

Vidsjåveien 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 Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2 – 1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kr 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 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger, og som blir ledet av og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen 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 leiligheten, jf vedtektenes punkt 4-2.

2 – 3 Overføring av andel og godkjenning av 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 frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller den er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye andelseiere 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.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating.

4 – 1 Boretten.

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseierne skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbehør med aktsomhet. Bruken av boligen 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 nødvendig 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 brukerne av boligen holder dyr dersom det gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre andelseiere av eiendommen.

4 – 2 Bruksoverlating.

- 1) Andelseierne kan ikke uten samtykke overlata bruken av boligen til andre.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata bruken av hele boligen dersom:
 - a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlata brukes av hele boligen for inntil tre år.
 - b. Andelseieren er en juridisk person.
 - c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveiene grunner.
 - d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- 3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5 – 1 Andelseierens vedlikeholdsplikter.

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige 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) Vedlikeholdsplikter 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 følge av andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5 – 2 Borettslagets vedlikeholdsplikter.

- 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 annen andelseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går igjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre opp nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder også nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseierne skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftning. 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 borettslagsloven §5-18.

5 – 3 Dersom laget har eget garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter.

- 1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6 – 1 Mislighold.

- 1) Andelseierens 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 ordensreglene.

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

- 1) Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet.

7 – 1 Felleskostnader.

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

7 – 2 Borettslaget pantessikkerhet.

- 1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til 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 består av styreleder, nestleder, et styremedlem og 2 varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styreleder, nestleder og styremedlem er to år, varamedlemmer velges for ett år.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8 – 2 Styrets oppgaver.

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan selv 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 det trengs. Nestleder eller styremedlem, eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8 – 3 Styrets vedtak.

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styrets medlemmer.
- 2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:
 - a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - b. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2 andre ledd.
 - c. Salg eller kjøp av fast eiendom.
 - d. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - f. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

- 1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn
- 2) Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen.

9 – 1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

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

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 dager, 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 ønskes

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.

- 1) Godkjenning av årsberetning fra styret
- 2) Godkjenning av årsregnskap
- 3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 4) Eventuelt valg av revisor
- 5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

9 – 5 Møteledelse og protokoll.

- 1) 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.

- 1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmakt 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 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 stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer 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 fremtredende 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.

- 1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i ett 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.

- 1) 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 forhold til borettslovene.

11 – 1 Vedtektsendringer

- 1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- 2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. Borettslagslovens §7-12:
 - a. Vilkår for å være andelseiere i borettslaget.
 - b. Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
 - c. Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11 – 2 Forholdet til borettslovene

- 1) 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.

Revidert 9. april 2013.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - Kragerø hallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Mari Syverud Nilsrud.

Vedtak:

Godkjent.

1.2 Valg av protokollfører

Anne Marte Jensen.

Vedtak:

Godkjent.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Per Arne Eckholdt.

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Anne Marte Jensen ble valgt.

11 hadde stemmerett / fullmakter.

Vedtak:

Godkjent.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen kommentarer til innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Ingen kommentarer til årsmeldingen.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskapet og budsjettet ble godkjent.

kommentarer på Budsjett for 24 angående malerarbeid men dette er inkludert i det nye lånet på 1,5mill. og vil falle bort på den posten.

De høye brøyteutgiftene for 2023 på kr: 61 938 ble kommentert og det var ønskelig at styret innhentet tilbud fra fler f.eks. Kbbl.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Overvåkning av postkassene

Det er et ønske om å overvåke postkassene på grunn av tyverier.

Det ble ikke flertall på forslag om å bruke penger på kameraovervåking i denne omgang, da byggarbeidene prioriteres og evt. kamera må være av vesentlig god kvalitet som også ofte blir ødelagt av tyvene. Det må være skiltet.

Vedtak:

Forslag om heller kjøpe lås på postkassene eller bruke andre leveringsmuligheter.

5. Saker fra styret

5.1 Vedlikehold/tømrerarbeid på eiendommen

Det bør utføres en større utbedring av vår boligmasse.

Utskifting av inngangsparti(er):

Hele inngangspartiet er forutsatt revet og ført opp tilsvarende. Platting ved inngang til boenheter på bakkeplan inngår ikke, og skal ikke endres.

Trapp, repos, søyler, drager, bjelkelag med nedforing og brennhemmede plater, rekkverk og terrassebord skal rives. Monterte takrenner og beslag demonteres og monteres tilbake.

Utskifting av søyler:

For å kunne demontere/re-montere nye søyler må limtredrager stemples opp

Utskifting av ytre limtredrager på veranda:

For å kunne demontere og bytte limtredrager må de vannavledende blikkplatene demonteres, bjelkelaget stemples opp og bjelke sko og rekkverk demonteres. Vannavledende blikkplater tilbakeføres med tilstrekkelig fall mot takrenne.

Utskifting av brannhemmende plater i trappehus:

Demontering av takrenne og brannhemmende plater. Montering av nye plater og tilbakeføring av eksisterende takrenne.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre vedlikehold/tømrerarbeid, herunder ta opp banklån med inntil kr. 1.500.000 og undertegne alle lånedokumenter. Nedbetalingstid 15 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

Det ble enstemmig godkjent med 11 stemmer av 11 frammøtte med stemmerett.

5.2 Malearbeide

Etter forrige generalforsamling ble det formidlet at det var et ønske om at alt malearbeide blir utført av andelseierne. Dette krever en innsats fra alle som har mulighet til det.

Vedtak:

Styret har blitt enige om at for å kunne ta opp minst mulig lån så er det mest fornuftig at alle gjør dette på frivillig basis. Dette innebærer også at alle som stiller opp faktisk gjør dette for at vi skal bli ferdig med prosjektet. Alle som deltar beskrive en bindende kontrakt.

Det ble enighet om å male selv på dugnad og at beboere som overhodet ikke er i stand til dette må si i fra. Det skal kjøpes inn ferdig impregnerte bord som skal males før de settes opp.

Husene skal vaskes mens stillaser står oppe og det skal være bindende påmelding til både vasking og maling. Påmelding kommer.

5.3 Felles internett/TV fra Altibox

Det er mulig å få et godt tilbud fra Altibox.

Vi kan velge mellom :

Flex large 700 kr.mnd. Tv med flere kombinasjonsvalg og hurtigere internett.

Flex Medium 600 kr.mnd. Tv og internett med færre valg.

3 valg innenfor hver pakke.

Vedtak:

Mer informasjon om dette vil bli sendt ut.

5.4 Andelseiers ansvar utvendig

Alle andelseiere har ansvar for sine verandaer og inngangspartier utvendig. Dette bør holdes vedlike på best mulig måte. Det er et ønske om at andelseiere vasker verandaene og inngangspartiene hvert år.

De som bor i 2. etg har et ansvar for rekkverket på innsiden.

For de som bor i 1. etg så er hele verandaen deres ansvar, også på utsiden av rekkverket.

Vedtak:

Det ble diskusjon om hva andelseigers ansvar på utsiden består av og hvor langt dette ansvaret strekker seg. Flere forstår det slik at utsiden er borettslagets ansvar.

Det ble avklart fra styret at innvendig i husene og verandaen på innsiden i 2 etg. er andelseiers ansvar.

For de som bor i 1. etg. har andelseierne ansvar for vedlikeholdet på terrassen/verandaer også på utsiden.

5.5 Baderom

Det er en oppfordring til alle andelseiere å ha dusjkabinett. Badegulvet er ikke laget slik at det kan bli dusjet rett på. En kan risikere at det blir store vannskader på grunn av dette som forsikringen ikke dekker.

Vedtak:

Det ble informert og understreket ovenfor de frammøtte - alle vet ikke dette -.

5.6 Dugnad

Grunnet prosjektet som ligger foran oss blir dugnaden flyttet til høsten.

Vedtak:

Beboerne oppmuntres til å ta i et tak å pynte litt opp rundt eiendommene og egne boenheter. f.eks. sope opp litt grus, plukke søppel som dukker fram etter vinteren....slik en pleier gjøre rundt eiendommen sin. J.fr. Husordensreglene i borettslaget.

5.7 Vaske husene

Det er et behov for å vaske husene. Det er mulighet for å gjøre dette mens stilasene står langs husveggen. Er behov for at noen kan stille opp og gjøre dette.

Påmelding kommer.

Vedtak:

Er fornuftig å få dette utført mens stilasene står lett tilgjengelig.

6. Styrehonorar

Vedtatt normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF til i dag. GF bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtatt:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 46000 Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Det ble fulltallig godkjent med 11 av 11 stemmeberettigede.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Mari Syverud Nilsrud er ikke på valg.

Styreleder ønsker avløsning som leder.

Vedtatt:

Kristin Nicolaysen velges til styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Nestleder Anne Marte Jensen er på valg.

Styremedlem Per Arne Echoldt er på valg.

Vedtatt:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Mari Syverud Nilsrud velges til Nestleder for 1 år.

Anne Marte Jensen velges til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Kristin Nickolaysen er på valg.

Varamedlem Andre Sætre Andersen er på valg, tar ikke gjenvalg.

Vedtatt:

Nina Kristin Bråten er valgt til varamedlem for 1 år.

Per Arne Eckholdt er valgt til varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Alexander Olsen står på valg.

Vedtatt:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Monica Vingereid og Åsmund Seterklev er valgt for 1 år.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

Onsdag 23.10.2024 Kl: 18:00
Kragerø hallen Frydensborgveien 13

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Øke lån til rehabilitering med inntil kr. 150 000.

Rehabiliteringsarbeidet har blitt litt dyrere enn budsjettet. Styret ber om å øke lånerammen med inntil kr. 150 000. Dette vil utgjøre kr. 43 pr. andelseier pr. mnd.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å øke lånet til rehabilitering i Sparebanken Sør med kr. 150 000. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

2.2 Oppsummering av malerarbeid på dugnad og fullmakt til å ta opp lån til malerarbeid

Som det fremgår av oppsummeringen er det forholdsvis lite som er blitt malt på dugnad. Det har vært gjort flere forsøk på å samle inn opplysninger om hvem som vil være med på dugnad. Noen få flere enn de som faktisk har deltatt har meldt interesse. Det har også vært vanskelig å arrangere dugnad på grunn av manglende informasjon fra snekkerfirma. Det som i utgangspunktet skulle være maling av materialer til trapper innendørs hos Kragerøsnekkeren, ble utsatt og tilslutt ikke mulig likevel. Det har også vært noe forsinkelser i snekkerarbeidet, tilslutt er de ikke ferdige før det er for sent på året til å male.

Husene må males neste år. Styret ser ikke at det er realistisk, ut i fra årets erfaring, at dette skal gjennomføres på dugnad. Styret har ansvar for at boligmassen ivaretas, vi ønsker derfor å innhente tilbud og låne penger til malerarbeid.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud og gis fullmakt til å låne inntil 1 100 000 til maling av husene. Får vi ikke tilbud innenfor dette, vil det bli innkalt til ny ekstraordinær generalforsamling.

VEDLEGG 1. KOSTNADSRAMME FOR LÅN MED KOSTNADSOVERSLAG FOR MERUTGIFTER OG BEHOV FOR ØKNING AV LÅN v/ Ernest Haugland SØBO

Påløpte kostnader 01.10.2024

	Budsjett	Fakturert/brukt	Estimert total kostnad
Tømrer fastpris	kr 700 800	kr 513 250	kr 700 800
Tømrer medgått	kr 202 000	kr 183 199	kr 183 199
Tømrer estimert gjenstående			kr 255 751
Delsum	kr 902 800	kr 696 449	kr 1 139 750
Mva	kr 225 700	kr 174 112	kr 284 937
Sum inkl. MVA	kr 1 128 500	kr 870 561	kr 1 424 687
Prosjektledelse	kr 70 560	kr 50 490	kr 70 560
HMS/SHA	kr 16 000	kr 0	kr 16 000
Maling	kr 80 000	kr 35 000	kr 35 000
Delsum	kr 166 560	kr 85 490	kr 121 560
Mva	kr 41 640	kr 21 373	kr 30 390
Sum inkl. MVA	kr 208 200	kr 106 863	kr 151 950
Totalsum	kr 1 336 700	kr 977 423	kr 1 576 637
Lån	kr 1 500 000	kr 1 500 000	kr 1 500 000
Reserve	kr 163 300	kr 522 577	-kr 76 637

I dag har vi en låneramme på 1 500 000 kr. Styret ber om å øke lånerammen med 150 000 til 1 650 000. Dette utgjør en ekstrakostnad på kr. 43 pr. andel .pr.mnd.

Det er:

2 fra 33 D som har deltatt på dugnad i nr 33, 51 og 25.

2 fra 51 C som har deltatt på dugnad i nr. 51 og 33.

1 fra 51B som har deltatt på dugnad i nr.51

2 fra 25D som har deltatt på dugnad i nr. 2

1 utflyttet fra 31a som har deltatt på dugnad i nr,25

Til sammen er det malt:

2 strøk på en endevegg i nr. 25

2 strøk hele leilighet nr 25 d (også veranda utside?)

1 strøk på en endevegg i nr.33

2 strøk på en endevegg i nr. 51

Da gjenstår:

1 endevegg og fasade inkl veranda og trapperepos foran og bak nr, 25, unntatt vegger i 25 D (impregnert materiale gjenstår)

Hele 27

Hele 29

Hele 31

Hele 33, minus ett strøk på endevegg D/B

51 En endevegg, alle impregnerte hjørnekasser og fasade foran og bak inklusive trapperepos og veranda.

Som dere ser gjenstår mesteparten av malerarbeidet.

Etter styrets mening er det ikke gjennomførbart å satse på at husene skal bli malt på dugnad. Vi ønsker å innhente tilbud på malerarbeid.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sjødamveien 25B
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre