

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 163 310,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 2 661 600,-
Felleskostn.: Kr 6 291,-
Selger: Hilde Løhr Solheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 122/122 kvm
Tomtstr.: 29524 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 631
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1302260090

Ekorntoppen 32A

Romslig og innbydende endeleilighet oppført i 1990, beliggende i en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Leiligheten fremstår lys og velholdt, med flere oppgraderinger som gir et moderne og tidsriktig preg. Det er fine uteplasser rundt boligen i form av terrasser som gir gode soner for utemøbler og opphold.

Tomannsboligen går over to plan og inneholder:

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

2.etasje: Loftstue og to soverom.

Det er i tillegg en integrert utebod ved inngangspartiet.

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Sollia. Nesten helt på øverst på Sollia finner du Ekorntoppen, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre stortrives. Her ligger leiligheten Ekorntoppen 32A!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	73
Andre vedlegg	83
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 48 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Bod, entré og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29524 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger på en felles festet tomt for borettslaget. Grunneier er Strand, med feste til Kragerø Kommune, som igjen har fremfestet til borettslaget. Festekontrakten er uoppsigelig og konsumprisindeksreguleres hvert 10 år. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. Festekontrakter ligger vedlagt i prospekt.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst / parkering, gressplen og beplantning samt uteplasser ved inngangspartien og på nordvestsiden av leiligheten i form av terrasser.

Ved inngangspartiet på sydøstsiden er det en terrasse og hage med sol fra morgen til sen ettermiddag. På denne siden er det inngang til leiligheten, verandadør og boddør. Det er markise over denne terrassen. På nordvestsiden av leiligheten er det en romslig, usjenert terrasse med luftig utsikt og sol fra formiddag til kveld. Denne terrassen har utgang fra kjøkken/spisestue.

Terrasser er satt opp i privat regi, og andelseier har selv vedlikeholdsansvar.

Beliggenhet

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Sollia. Sollia er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter dyrenavn som bla. Harestien, Revesnaret, Elgfaret, Rådyrveien etc. Nesten helt på øverst på Sollia finner du Ekorntoppen, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre stortrives. Her ligger leiligheten Ekorntoppen 32A!

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1990.

Bygningen er fundamentert på en støpt såle av betong. Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren består av en støpt såle i betong.

Dreneringen er utført med drenerør i plast og naturlig drenering på terrenget.

Veggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning som fasademateriale.

Takkonstruksjonen er et saltak med sperrer i tre. Taktekkingen består av betongtakstein.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i stål.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og gulvet mot grunn hviler på en støpt såle.

Boligen har vinduer i tre med 2-lags isolerglass, samt et takvindu på loftet. Ytterdøren og terrassedørene er også i tre, hvorav noen har glassfelt.

Eiendommen har en terrasse i tre med rekkverk av samme materiale.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler. Det er registrert noe svelling og merker på himlingsplater.

- Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer, stedvis sprekker i trevirket. Det er registrert stedvis råte på utvendig vindus belistning.

- Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på ytterdører.

Avvik gjelder inngangsdør og ytterdør mot bod, terrassedører har normalt slitasje jamfør med alder.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert alder- og værslitasje.

Det er registrert overflatebehandling som flasser.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert stedvis noen merker og små skader.

Det er registrert en skade på himlingsplate i 2 etasje.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Skadegruppen/coor, 2016

Beskrivelse: Meislet opp og flyttet sluk. Nye varmekabler med termostat. Fibo trespo våtromsplater på veggene. Nytt tak, våtromspanel i tak. Nye lister i tak og dør/vindu. Belegg på gulv. Vegghengt toalett. Ny baderomsvifte, nye stikkontakter, nytt belegg på gulv.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Bygg og sanering, 2023

Beskrivelse: Vannskade kjøkken (tak) pga takvindu 2 etg. Forsikrings sak. Tak utvendig ved takvindu tettet, nytt tak kjøkken samt nye downlights. Takvindu byttet.

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

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2023

Beskrivelse: Lyd av mus i boligen ved siden av. Tiltak igangsatt.

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

Ja

Firmanavn: Kragerø flis og mur, 2023

Beskrivelse: Ovnsmontering.

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

Ja

Firmanavn: Kragerø instalasjon, 2023; Terje Jørgensen, 2015

Beskrivelse: 7 fordelingskurser ble byttet i sikringsskapet fra byggeåret til automatsikringer. Lagt opp nytt elektrisk på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken. Byttet til automatsikringer som hørte til kjøkken.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

Tomannsboligen går over to plan og inneholder:

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

2.etasje: Loftstue og to soverom.

Det er i tillegg en integrert utebod ved inngangspartiet.

Standard

Romslig og innbydende endeleilighet oppført i 1990, beliggende i en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Leiligheten fremstår lys og velholdt, med flere oppgraderinger som gir et moderne og tidsriktig preg. Det er fine uteplasser rundt boligen i form av terrasser som gir gode soner for utemøbler og opphold.

Fra overbygd inngangsparti kommer du inn i vindfang og gang. Overflater i gang er pusset opp i 2015 og fremstår innbydende. Herfra er det adkomst til bad/vaskerom, soverom, kjøkken, spisestue og stue samt oppgang til 2. etasje.

Badet er oppgradert i 2017 og fremstår moderne og funksjonelt, med belegg på gulv med varmekabler og Fibo Trespo våtromsplater på vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med skuffer, speilskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2015 og fremstår praktisk og funksjonelt med gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Det er etablert nye downlights i 2023 som gir god belysning og et moderne uttrykk. Her er det også naturlig plass til spisebord og utgang til nordvestvendt terrasse med gode solforhold. Terrassen er oppgradert med nytt dekke og rekkverk i 2015.

Stuen er lys og trivelig med store vindusflater og plisségardiner som gir et pent og harmonisk uttrykk. Rommet har vedovn (Contura) satt inn i 2023, samt varmpumpe fra ca. 2021 (nylig hatt service). Dette gir god varme og komfort gjennom året. Fra stuen er det utgang til terrasse med gode solforhold.

Soverommet på hovedplan er pusset opp i 2015 og fremstår lyst og romslig, med skyvedørgarderobe og god plass til dobbeltseng.

I 2. etasje er det loftstue med nytt takvindu, to gode soverom samt kott med lagringsplass. Det ene soverommet har plassbygde garderobeskap.

Videre er det gjort flere viktige oppgraderinger som bidrar til en godt vedlikeholdt bolig, blant annet oppgradert sikringsskap i 2023, samt skiftet flere vinduer og verandadører i 2018/2023.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området og nåværende eier har hatt altibox. Altibox flex kr. 549,- er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Biloppstillingsplasser i leilighetens oppkjørsel. Det er mulig å sette seg opp på venteliste for garasje. Garasjene ligger kun 30m fra leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP588086

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i leiligheten. Varmekabler på bad. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

I følge eier utgjorde strømforbruk 8644 kwh i 2025.

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

163 310 (Andel av fellesgjeld)

2 653 310 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger 6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 661 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 670 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet))

2 673 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 575 774 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 303 094 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Ny eier må tegne innboforsikring.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Borettslagets felleskostnader dekker betaling av en evt. fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, kabel-tv, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring. Felleskostnadene inkluderer også Altibox Flex L kr. 549,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 291

Andel Fellesgjeld

Kr 163 310

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 691

Rentekost. fellesgjeld

Kr 521

Andel fellesformue

Kr 12 437

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ekorntoppen 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

950817666

Andelsnummer

24

Om borettslaget

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånet innfris: 2040

Rentesats: 5,4 % pr. 24.04.2026

Långiver: Sparebanken Sør.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett 6900,- kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i prospekt.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospekt.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 631 i Kragerø kommune. Andelsnr. 24 i Ekorntoppen 2 Borettslag med orgnr. 950817666

Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Festekontrakt /vilkår - dagboksnummer 3302 - tinglyst 30.09.1983

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

Festekontrakt/vilkår - dagboksnummer 4133 - tinglyst 29.11.1989

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

Tinglyste festekontrakter kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Følgende arbeider gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest i 1989:

- Røykvarslere monteres ved soverom
- Tett belegg i våtrom
- Bad ferdigstilles
- Brannslukningsapparat monteres i hver leilighet
- Utvendig trapp fra stue monteres
- Løse utvendige trapper festes

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

Det foreligger tegninger fra kommunen datert 28.08.1988. Plantegningene stemmer godt, men tegninger over fasade avviker noe fra dagens løsning. Det ene vinduet mot nord er byttet ut med en verandadør. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktig. Alle disse leilighetene har satt inn dør på denne siden i forbindelse med bygging. Ny eier overtar uansett ansvar og risiko. Tegninger og midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei fra avstikker. Borettslaget har egen brøyteavtale, hvor kostnad er inkludert i fellesutgiftene.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Reguleringsplanen sier blant annet følgende: "I området skal de oppføres boliger med tilhørende anlegg, og bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningene skal ha saltak og takvinkelens fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2. etasjer. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasjer og boder kan oppføres i 1. etasje med grunnflate på ikke over 40kvm og skal være tilpasset bolighuset".

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

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

19 800 Markedspakke

3 750 Oppgjørshonorar

5 900 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 800 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

1900 Opplysninger Kragerø kommune

Totalt kr: 96 945,- dersom leiligheten selges for prisantydning 2.550.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler kun krav på sine direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

28.04.2026

**Oppgradert og pen endeleilighet
med fine uteplasser, gode
solforhold og 3 soverom.**



Tomten er opparbeidet med gruset adkomst / parkering, gressplen og beplantning samt uteplasser ved inngangspartien og på nordvestsiden av leiligheten i form av terrasser.

Ved inngangspartiet på sydøstsiden er det en terrasse og hage med sol fra morgen til sen ettermiddag. På denne siden er det inngang til leiligheten, verandadør og boddør.

På nordvestsiden av leiligheten er det en romslig, usjenert terrasse med luftig utsikt og sol fra formiddag til kveld. Denne terrassen har utgang fra kjøkken/spisestue.







Leiligheten fremstår lys og velholdt, med flere oppgraderinger som gir et moderne og tidsriktig preg.

Fra overbygd inngangsparti kommer du inn i vindfang og gang. Herfra er det adkomst til bad/vaskerom, soverom, kjøkken, spisestue og stue samt oppgang til 2. etasje.

Stuen er lys og trivelig med store vindusflater og plisségardiner som gir et pent og harmonisk uttrykk. Rommet har vedovn (Contura) satt inn i 2023, samt varmepumpe fra ca. 2021 (nylig hatt service). Fra stuen er det utgang til terrasse med gode solforhold.





Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2015 og fremstår praktisk og funksjonelt med gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Det er etablert nye downlights i 2023 som gir god belysning og et moderne uttrykk.

Her er det også naturlig plass til spisebord og utgang til nordvestvendt terrasse med gode solforhold.







Soverommet på hovedplan er pusset opp i 2015 og fremstår lyst og romslig, med skyvedørgarderobe og god plass til dobbeltseng.



Badet er oppgradert i 2017 og fremstår moderne og funksjonelt, med belegg på gulv med varmekabler og Fibo Trespo våtromsplater på vegger.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med skuffer, speilskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



I 2. etasje er det loftstue med nytt takvindu, to gode soverom samt kott med lagringsplass.









Det er mulig å sette seg opp på venteliste for garasje.
Garasjene ligger kun 30m fra leiligheten.

Ekorntoppen 32A

1. Etasje

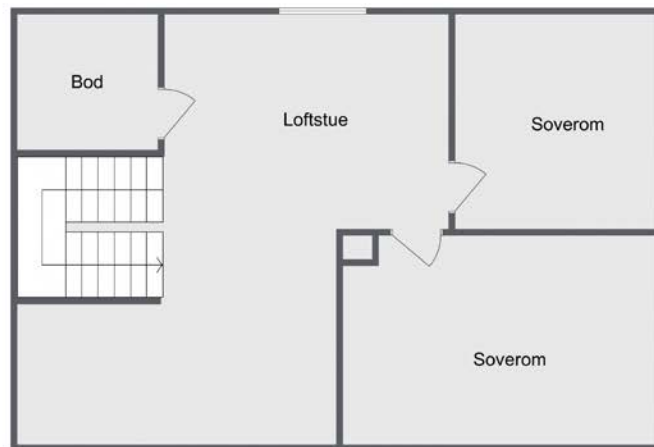


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Ekorn toppen 32A

2. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ekorntoppen 32A, 3790 HELLE

 KRAGERØ kommune

 gnr. 70, bnr. 631

 Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20917-1506

Referansenummer: ZI4927

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Hilde Løhr Solheim for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av vertikaldelt tomannsbolig med adresse Ekorntoppen 32A i Kragerø kommune.

Det er fint vær på befaringdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringdagen og er således med i denne rapporten.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, terrasse, overflater, etasjeskille, feieluke, sluk, ventilasjon baderom, vannrør og avløpsrør.
Kommentar under HMS er gitt til: radon og innvendig trapp.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG [Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp vertikaldelt tomannsbolig.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat og belegg.
Vegger har overflater av trepanel, plater med trepanel profil og tapet.
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert i bod.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon målinger eller tiltak mot radon.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg, denne har eier på lager.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

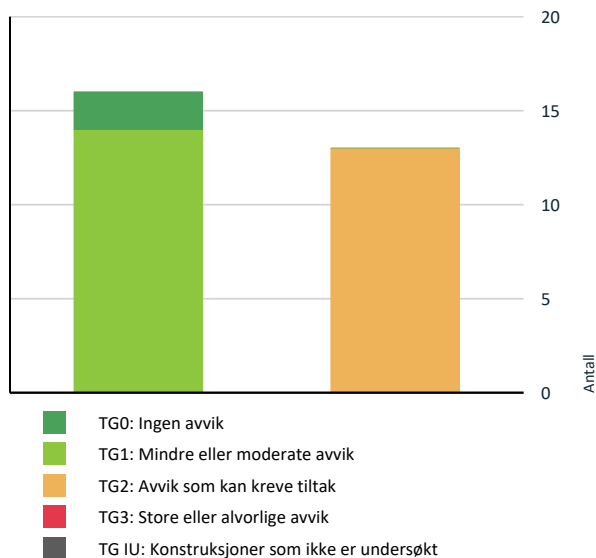
Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enhet i vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Gnr: 70 Bnr: 631 med adresse Ekorntoppen 32A i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Tomannsbolig.
Byggeår: 1990.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 122.
Ant. etg. med oppv. BRA: 2.

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Overflater stedvis renovert og skiftet i 2015. Gulv 1 etasje skiftet i 2015.
2015	Modernisering	Kjøkken skiftet i 2015.
2017	Modernisering	Baderom ble renovert i 2017.
2023	Modernisering	Vedovn skiftet i 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Normal slitasje jamfør med alder.

Bordkledning på gavlvegg ble skiftet i 2021.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.
Det er registrert noe svelling og merker på himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Himling på loft må overvåkes, om merker i himling er fra høy overliggende fukt påkjenning vil merker utvikle seg.
Registreres det utvikling og større merker i himling må det utføres ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Borettslaget er i gang med å skifte takteking på enhetene, akkurat hvilket år det blir skiftet på denne rekken er usikkert.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt pipegjennomføring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Velux takvindu på loft.

De fleste vinduer er skiftet i boligen, eldre vinduer er 2 i stue, kjøkkenvindu og de små mot bod.
Avvik gjelder for de eldre vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer, stedvis sprekker i trevirket.
Det er registrert stedvis råte på utvendig vindus belistning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold og stedvis utskiftninger.

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre.

Terrassedører i tre med glassfelt.

Terrassedører og ytterdør mot bod er skiftet.

Avvik gjelder inngangsdør.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje på ytterdører.

Avvik gjelder inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold av ytterdør.

Inngangsdør har mest slitasje og noe påbegynt svelling, utskiftning av denne nærmer seg.

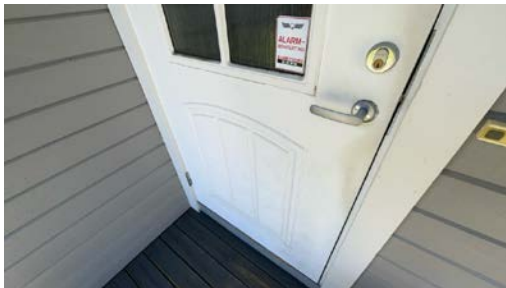
Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Ytterdør mot bod.



Utsnitt inngangsdør.



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder- og værslitasje.

Det er registrert overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold for TG:1.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat og belegg.

Vegger har overflater av trepanel, plater med trepanel profil og tapet.

Tilstandsrapport

Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis noen merker og små skader.
Det er registrert en skade på himlingsplate i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes stedvis utbedring av overflater for TG:1.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med ildsted lokalisert i stue 1 etasje.
Feieluke lokalisert i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Utsnitt innvendig dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2017



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2017



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Det er registrert fall mot sluk og oppkant.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Utsnitt plastsluk.



Utsnitt plastsluk.

1 ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2017



Vask med baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.



Dusjkabinett og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk vifte.

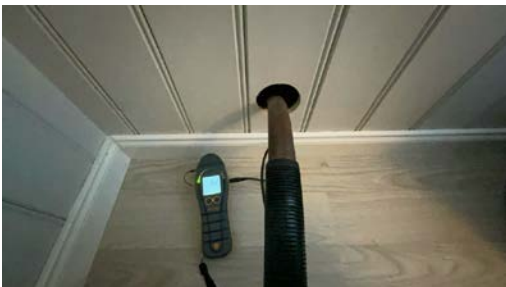
1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplater med dobbel vask i stål.

Integrert kjøleskap, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og platetopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

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

Årstall: 2021



Varmepumpe, innvendig aggregat.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1990

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drensrør i plast og naturlig drenering på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på støpt såle i betong.

Det er ikke registrert nedbøyning eller utsig.

Husk at det er en risiko for skjulte feil og avvik, da store deler av sålen er skjult av terrassekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Utsnitt støpt såle.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har utvendig vannrør i jern og avløpsrør i plast fra byggeår.

Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon målinger eller tiltak mot radon.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg, denne har eier på lager.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

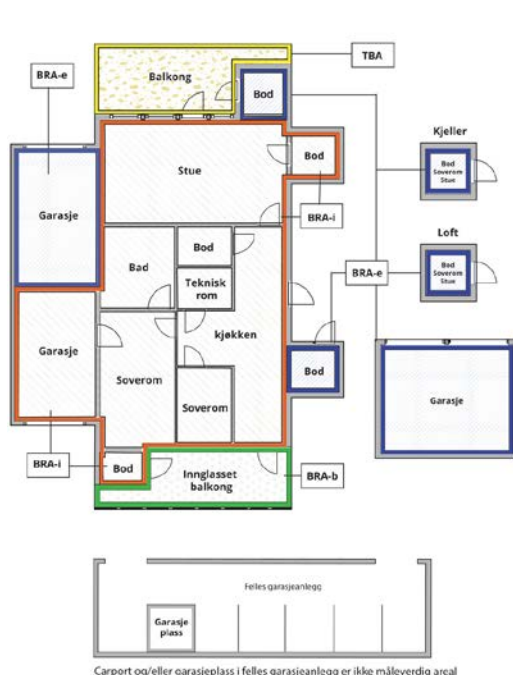
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	81			81	48		81
2 etasje	41			41		16	57
SUM	122				48	16	138
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken	Bod	
2 etasje	Bod, entré, bad		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Hilde Løhr Solheim	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Ekorntoppen 32A

Hjemmelshaver

Strand Elisabeth, Kragerø Kommune, Ekorntoppen
li Borettslag

Kommentar

Areal gjelder for hele sameiet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EKORNTOPPEN II BORETTSLAG	950817666		Kragerø Bolig- og Byggelag.	Solheim Hilde Løhr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Årsregnskap

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

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Del av Sollia.

Formål: Boliger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp vertikaldelt tomannsbolig.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	28.04.2026	
3	28.04.2026	
4	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

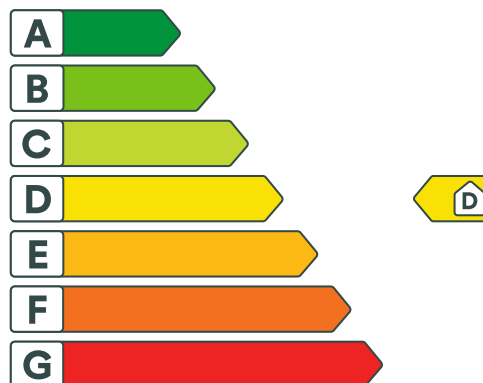
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Ekorntoppen 32A, 3790 HELLE	
Dato for energimerking 26.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286952
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 8588902
Gårdsnummer 70	Bruksnummer 631
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1990	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarmet bruksareal 122,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
181,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
179,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 323 kWh



Ekorntoppen 32A, 3790 HELLE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ekorn toppen 32A, 3790 HELLE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hilde Løhr Solheim

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ekorntoppen 32A

3790 HELLE

4014-70/631/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Skadegruppen/coor,

Beskrivelse av arbeidet: Meislet opp og flyttet sluk. Nye varmekabler med termostat. Fibo trespo våtromsplater på veggene. Nytt tak, våtromspanel i tak. Nye lister i tak og dør/vindu. Belegg på gulv. Vegghengt toalett. Alt er gjort av. Ny baderomsvifte, nye stikkontakter, nytt belegg på gulv. Har papirer på alt arbeid som er utført.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Meislet opp og flyttet sluk.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Vannskade kjøkken(tak) pga takvindu 2 etg. Forsikringssak.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bygg og sanering.

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak, byggeforsikring. Tak utvendig ved takvindu tettet, nytt tak kjøkken samt nye downlights. 2015, takvindu byttet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lyd av mus i boligen ved siden av.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Tiltak igangsatt av anticimex.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kragerø flis og mur

Beskrivelse av arbeidet: Ovnsmontering

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kragerø instalasjon

Beskrivelse av arbeidet: 7 fordelingskurser ble byttet i sikringsskapet fra byggeåret til automatsikringer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Terje jørgensen

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt elektrisk på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken. Byttet til automat sikringer som hørte til kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Budsjett 2026 for EKORNTOPPEN II BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	1,630,565.00
3601	LEIEINNEKTER GARASJER		64,800.00
3650	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 30007915531	236,966.00
3660	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 30007915531	211,145.00
3690	ANDRE INNEKTER	Forskjell mellom felleskostnader fakturert 2025 og husleiegrunnlag 2026	100.00
3690	ANDRE INNEKTER	KABEL-TV	196,784.00
3690	ANDRE INNEKTER	Bruk av lånte midler	1,100,000.00
8050	RENTEINNEKTER		173.00
Sum inntekter			3,440,533.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 28007473755 - Avdrag	211,145.00
5300	STYREHONORAR		25,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	3,525.00
6200	ELEKTRISK ENERGI	Kr 6.968 per 31.10.205	8,360.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG		1,100,000.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG	Anbefalt minimumsavsetning 29 boenheter a kr 10.000	420,155.00
6700	REVISJON		8,675.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	29 a kr 3.439,50	99,746.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	Garasjeregnskap	7,194.00
6760	BRØYTING, STRØING		40,000.00
6950	KABEL-TV	29 av kr 549 + 3 % prisøkning	196,784.00
7440	KONTINGENT NBBL	29 av kr 58,05	1,683.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	29 av kr 350	10,150.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI	Forsikring økt med 5,12 %	312,203.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI	Forsikring økt med 5,12 % Garasjer	4,638.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		3,231.00
7750	FESTEAVGIFT		36,669.00
7751	EIENDOMSSKATT		111,840.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER	+ 12 % økning	592,492.00
7770	BANKGEBYR		777.00
7790	ANDRE KOSTNADER	Sosiale tiltak - også ifbm dugnad etc.	6,000.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28007473755 - Rente	239,966.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28007473755 - Gebyr	300.00
Sum kostnader			3,440,533.00

Resultat

Sum	0.00
------------	-------------

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	211,145.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-211,145.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

3,440,533.00

Budsjetterte kostnader

3,440,533.00

Budsjettert resultat

0.00

Godkjenning

For at budsjettet skal bli godkjent må styreleder og et styremedlem ha godkjent utarbeidet budsjett.

Siw Pedersen - *Styreleder* ✓ **Godkjent**
25.11.2025, 15:34

Gillian Heather Høilund - *Styremedlem* ✓ **Godkjent**
25.11.2025, 16:16

RESULTATREGNSKAP 33 EKORNTOPPEN II BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		2 078 685	1 822 584
Leieinntekt garasjer	2	97 508	101 281
Andre leieinntekter		200 000	0
Sum inntekter		2 376 193	1 923 865
Driftskostnader			
Lønnskostnader	3	28 525	71 776
Revisjonshonorar	4	8 107	7 577
Vedlikehold	5	3 930 053	2 296 941
Brøyting / strøing / plenklipping		73 550	131 813
Forretningsførerhonorar		104 613	102 090
Andre tjenester		42 000	35 775
Kabel-tv		191 052	191 052
Forsikring		302 167	267 701
Kommunale avgifter		629 996	586 691
Festeavgifter		36 744	36 669
Energi, strøm		8 303	8 316
Kontigent KBBL/NBBL		11 943	11 833
Andre driftsutgifter		21 139	22 294
Sum driftskostnader		5 388 192	3 770 528
Driftsresultat		-3 011 999	-1 846 663
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		8 313	4 770
Rentekostnad		181 389	45 264
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-173 076	-40 494
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		-3 185 075	-1 887 158
Overføringer			
Overført til annen egenkapital	7	-3 185 075	-1 887 158

BALANSE EKORNTOPPEN II BORETTSLAG 2025 org nr: 950 817 666

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	12 902 886	12 902 886
Garasjer	6, 9	745 717	745 717
Sum varige driftsmidler		13 648 604	13 648 604
Sum anleggsmidler		13 648 604	13 648 604
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		3 921	3 921
Andre fordringer		454	454
Sum fordringer		4 376	4 376
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		351 469	142 869
Sum bankinnskudd		351 469	142 869
Sum omløpsmidler		355 845	147 245
SUM EIENDELER		14 004 448	13 795 848

BALANSE EKORNTOPPEN II BORETTSLAG 2025 org nr: 950 817 666

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital	7	7 373 100	10 558 175
Sum egenkapital		7 376 000	10 561 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	4 496 748	1 351 069
Borettsinnskudd	9	1 833 000	1 833 000
Sum langsiktig gjeld		6 329 748	3 184 069
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 291	121
Andre forskuddsbetalte leier		490	1 735
Leverandørgjeld		283 306	31 198
Skyldig off. myndigheter		6 618	8 666
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	3 570
Påløpne renter		1 996	5 415
Sum kortsiktig gjeld		298 700	50 705
Sum gjeld		6 628 448	3 234 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 004 448	13 795 848

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Siw Pedersen
Leder_____
Gillian Heather Høilund
Styremedlem_____
Torill Synnøve Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler	96 540	735 927
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-3 185 075	-1 887 158
Opptak langsiktig gjeld	7 296 465	1 600 000
Avdrag langsiktig gjeld	-4 150 786	-352 229
B. Endringer disponible midler	-39 396	-639 387
C. Disponible midler UB	57 144	96 540
Omløpsmidler	355 845	147 245
- Kortsiktig gjeld	298 700	50 705
= Disponible midler	57 144	96 540

Noter

Note 2 - Garasjeregnskap

Utdrag fra regnskapet	2025	2024	2023	2022
Inntekter				
Garasjeleie	97 508	101 281	102 150	102 206
Sum inntekter	97 508	101 281	102 150	102 206
Kostnader				
Felles strøm	8 303	7 030	6 550	6 476
Forretningsførsel	8 333	8 333	8 333	8 333
Vedlikehold bygg		4 467	4 467	7 291
Vedlikehold utvendig anlegg		122 725		
Snørydding	17 875	36 250	14 100	20 500
Forsikring	4 412	3 909	3 687	3 412
Sparebanken Sør renter	1 566	6 509	6 575	5 730
Sparebanken Sør avdrag	52 437	50 861	48 617	48 085
Sum kostnader	92 926	240 084	92 329	99 827
Resultat garasjer	4 582	- 138 803	9 821	2 379

Note 3 - Lønnskostnader

	2025	2024
5100 LØNN	0	35 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	0	3 570
5300 STYREHONORAR	25 000	24 336
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 525	8 366
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	0	503
Sum	28 525	71 776

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 4 - Revisjon

	2025	2024
6700 REVISJON	8 107	7 577
Sum	8 107	7 577

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 621 708	1 919 019
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	2 468	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	2 235 859	315 384
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	0	20 000
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	70 018	42 537
Sum	3 930 053	2 296 941

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

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

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

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital pr 01.01	10 558 175	12 445 332
Årets resultat	-3 185 075	-1 887 158
Sum egenkapital pr 31.12	7 376 000	10 561 075

Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør	Sparebanken Norge
Formål:	Setningsskade 2 boliger			
Lånenummer:	28007286599	30007915531	28008718956	28007473755
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2021	2025
Rentesats:	5.40 %	5.90 %	5.40 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente			
Beregnet innfridd:	21.10.2025	29.03.2025	17.07.2025	29.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 698 630	1 600 000	200 000	4 597 463
Lånesaldo 01.01:	0	1 298 632	52 437	0
Avdrag i perioden:	2 698 630	1 298 632	52 437	101 085
Opptak i perioden:	2 698 630	0	0	4 597 833
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	4 496 748
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 318 827

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007473755	23	163 310	3 756 130
	6	123 436	740 616

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	4 496 748	1 351 069
Borettnnskudd	1 833 000	1 833 000
Sum	6 329 748	3 184 069
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	12 902 886	12 902 886
Garasjer	745 717	745 717
Sum	13 648 604	13 648 604

Resultat og balanse med noter for EKORNTOPPEN II BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For EKORNTOPPEN II BORETTSLAG

Styreleder	Siw Pedersen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Torill Synnøve Larsen (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Gillian Heather Høilund (sign.)	24.02.2026

Til generalforsamlingen i Ekorntoppen II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekorntoppen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Kragerø, 20. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-20 15:16:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 995W3-WDYAP-LOB12-XVEFG-UFSSX-OKFI5

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L Ekerntoppen 2

Onsdag, den 21/5 2025 kl. 18⁰⁰

Møtet ble åpnet og ledet av Siv Pedersen

Den oppsatte sakliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 13 stemmeberettigta andelseiere. Fullmakter: 0

b. Valg av møtesekretær

Siv Pedersen ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll

Gullian Håland Tomilkarson ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsrapport fra styret 2024.

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

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

Sak 3. Årsregnskap for 2024.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet

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

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder Siv Pedersen valgt for 2 år. enstemmig / mot stemmer / ikke på valg

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

Styremedlem Gillian Hølund valgt for 1 år. enstemmig / mot stemmer / ikke på valg

Styremedlem Torill Larsen valgt for 2 år. enstemmig / mot stemmer / ikke på valg

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

Varamedlem Byrond Enksen valgt for 1 år. enstemmig / mot stemmer / ikke på valg

Varamedlem Aleksandra Gazda valgt for 1 år. enstemmig / mot stemmer / ikke på valg

Valgkomite og

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

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

Andre som skal ha honorarer:

Styremedl. får kr 4000,- per (styreperiode)
Varamedl. får kr 4000,- per (styreperiode)

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBI. 11.06.25 kl. 17.30

1 delegert pr. 7 andelseier.

Gillian Hølund Kathrine Aspnes
Torill Larsen Lars Thorsen

~~7a~~ Sak. 7. Innkommé saker

Følgende vedtektsendring ble vedtatt, under 4-1(6) Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere båter, bobiler, hengere, campingvogner eller lignende på fellesområdet i borettslaget eller på gjesteparkeringen.

7b.

Det ble besluttet at når andelshavere uten garasje ønsker å leie en garasje, er oppsigelsesprosessen slik: Leietagere som ikke bor i laget, blir sagt opp først. Deretter sies de som har mer enn én garasje opp. Hvis flere har like mange garasjer, er det bo ansienniteten som avgjør – den med kortest ansiennitet får sin ene garasje sagt opp. Garasjeleie avsluttes ikke dersom den nye leietakeren allerede disponerer en garasje. Hvis ingen internt i laget vil leie en ledig garasje, leies den ut på korttid for kr 1000 per måned, med to måneders oppsigelsestid.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18,50

Torill S. Larsen
(sign)

Gillian Hølund
(sign)

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

033 B/L EKORNTOPPEN II

Onsdag, den 21. Mai 2025 kl. 18.00

MØTESTED: Lekeplassen

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

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

2. RAPPORT FRA STYRET

3. ÅRSOPPGJØR

- a.) Revisors beretning.

4. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

5. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET

6. VALG AV REPRESENTANTER TIL KBBL'S GENERALFORSAMLING 11.06.25 kl.17.30

7. INNKOMNE SAKER:

- a) **Forslag til vedtektsendring:** Følgende tas inn i vedtektene 4-1 Borett og bruksoverlatelse, under punkt 4.1 (6): *Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy, båter, bobiler tilhenger, campingvogner eller lignende på fellesområder i borettslaget eller på gjesteparkeringen.*

Styrets innstilling: Vedtaket godkjennes.

- b) Garasjeleie: (se vedlegg)
Forslag 1. Ingen kan leie mer enn 1 garasje.
Forslag 2. Mulighet for å leie 2 garasjer til boende.
Forslag 3. Det settes ikke tak på antall leieforhold av den enkelte.

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

B/L Ekorntoppen II
Styret

RAPPORT FRA STYRET 2025 FOR BORETTSLAGET 33. EKORNTOPPEN II

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

Styret har i perioden fra ordinær generalforsamling den 21.05.2025 bestått av følgende:

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

Det er i perioden avholdt 3 styremøter og protokollført 47 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

I løpet av vinteren ble det avdekket problemer med gnagere i borettslaget, noe som medførte at det måtte iverksettes forsterkede sikringstiltak på to boliger. I ett tilfelle ble det registrert at en rotte hadde kommet inn i en bod.

Videre opplevde borettslaget tre tilfeller av vannskader. Det ble imidlertid ikke ansett som nødvendig å benytte forsikring i noen av tilfellene. I løpet av året ble det gjennomført takbytte på adressene 26a/b og 22a/b, to endevegger, og en rekke råteskader ble utbedret i tillegg til at 4 takvinduer ble byttet.

Antallet elbileiere i laget økte, og det kom inn tre søknader om etablering av ladepunkter for elbil. Det ble også registrert en økning i søknader om varmpumper, hvorav tre ble godkjent for oppføring.

Det ble avdekket betydelige synkehull på gjesteparkeringen. Undersøkelser viste at store steinblokker under asfalten var det som holdet den oppe. Av sikkerhetsmessige hensyn måtte plassen stenges og utbedres. Det ble gravd én meter i dybden, og det ble etablert en dreneringskant for å forhindre lignende problemer i fremtiden.

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr – 39 396. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 57 144 som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2026 ble vedtatt uten økning i månedlige felleskostnader.

Det er foretatt låneopptak på kr 2 698 630 og gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12 utgjør kr 4 496 748.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.

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

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

Antall boliger omsatt i 2025: 2

Kragerø 24/2 - 2026







Styret

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVER

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

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

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

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

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

3. SØPPEL, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD.

Til hver leilighet skal det være ett søppelstativ, kfr.regler for søppeltømming i Kragerø, som alle husstander har fått. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.
For å unngå nødvendig lukt fra søppeldunkene, bør disse spyles ved behov.
Snørydding må foretas av borettslaverne for de veier m.v. som naturlig tilhører leiligheten, dette gjelder også evt. måking av tak. Felles ansvar for snømåking rundt postkasser og søppeldunker.
Borettslaverne skal også følge med og rense opp i takrenner tilhørende boligen.

4. TØRKING AV KLÆR.

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

5. SANITÆRANLEGG OG HOVED/STOPPEKRAN.

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

6 BRANNVERN.

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

Revidert 02.06.2015

VEDTEKTER

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

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.05.1988, 04.05.2023, sist endret 21.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner **100,-**
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

(6) Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere båter, bobiler, hengere, campingvogner eller lignende på fellesområdet i borettslaget eller på gjesteparkeringen.

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ



Saksbehandler: Heljar Hogner
Online: 17657EDRM/

Bestillingsnr.: 106758842261

Deres ref.:
Ekorntoppen 16

Dato:
26.09.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	70	468	0	0

Dokumentet følger vedlagt

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

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

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

30. SEP 83 13302

SØRENSKRIVEREN
KRAGERØ

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

03. 02. 82

406

1331

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

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

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

Retts kopi bekrefte

Bert G. Berg



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

Kragerø, den

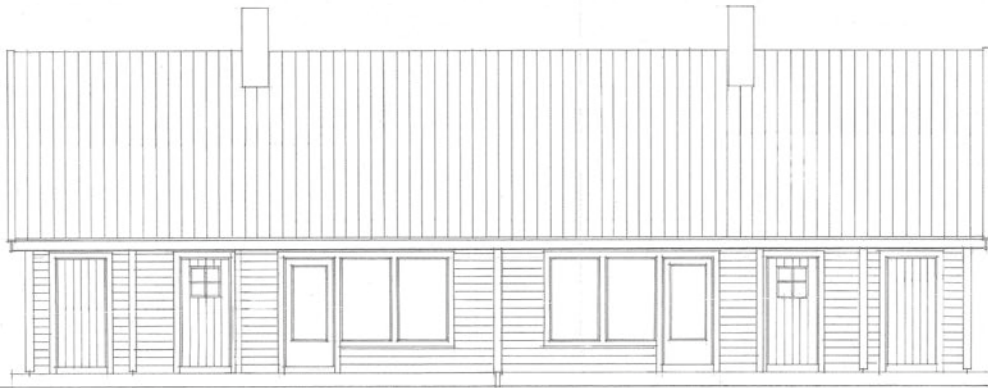


Som grunneier



Som fester





SYD



NORD

8.688/504 28.08.88

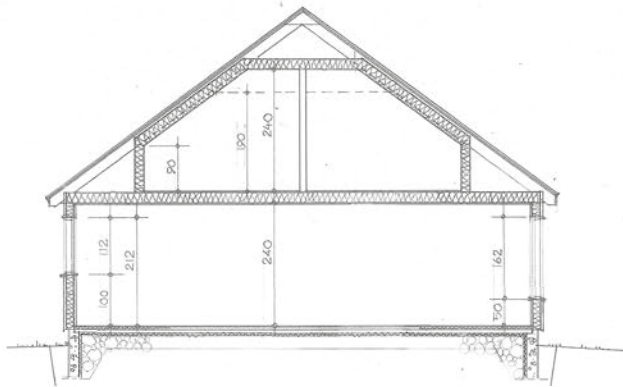
TYPE **EVA 2**

KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLÖPSBOLIG

FASADER

M. 1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnl·npa
Rådhusgt. 3 · 3770 Kragerø
Tlf. 03 - 980959· 982305



SNITT



VEST
GAVLVEGG MOT ØST ER SPEILVENDT IDENTISK

8.688/503 28.08.88

TYPE **EVA 2**

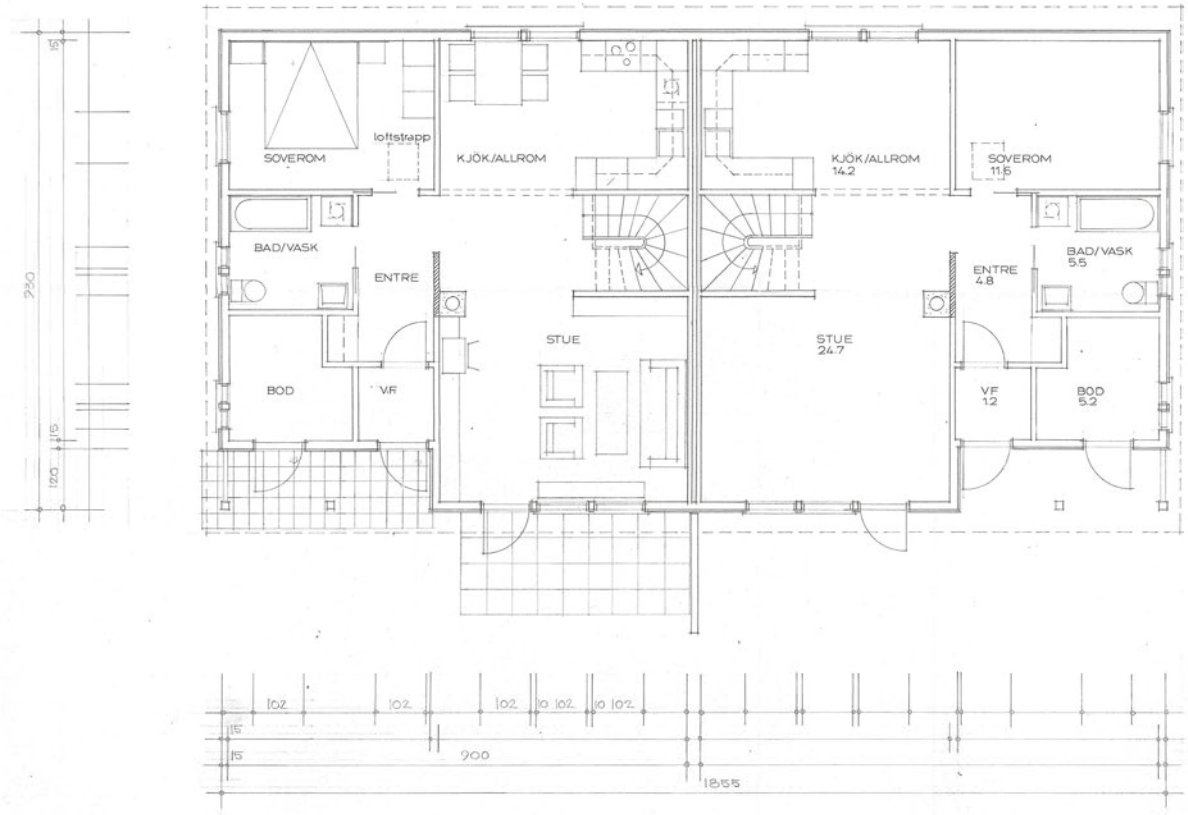
KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLØPSBOLIG

SNITT + FASADE

M. 1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnl·npa

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



AREALER:

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

8.688 / 501 28.08.88

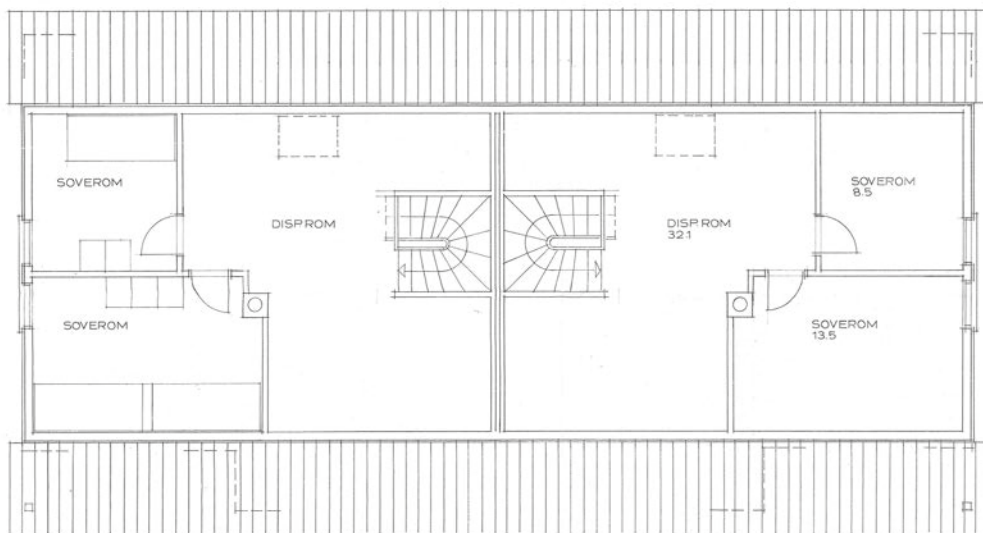
TYPE **EVA 2**

KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLØPSBOLIG

HOVEDETASJE

M. 1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnl·npa
Radhusgt. 3 · 3770 Kragero
Tlf. 03 - 980959-982305



8.688/502 28.08.88

TYPE **EVA 2**

KRAGERÖ BOLIG-
OG BYGGELAG
SOLLIA
LIVSLØPSBOLIG

LOFTSETASJE

M. 1 : 50

Reidar I. Engedahl
arkitekt mnl·npa
Rådhusgt. 3 · 3770 Kragerø
Tlf. 03 - 980959-982305

(Kommune)

Kragerø**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

**Reidar I. Engedahl
Rådhusgt. 3
3770 Kragerø**

Byggherre (navn, adresse)

**KBBL v/Birger Dalen
P.A. Heuchsgate
3770 Kragerø****MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ekorntoppen 32	70	631		

Deres søknad	Dato 11.09.89		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	tomannsbolig		
Behandling/vedtak	Delegasjonsvedtak etter § 93	Vedtak dato 17.11.89	Saksnr.
Merknader	<p>Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hele bygget</p> <p><input type="checkbox"/> følgende del av bygget:</p> <p>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</p> <p>Røykvarslere monteres ved soverom Tett belegg i våtrom Bad ferdigstilles Brannslukningsapparat monteres i hver leilighet Utvendig trapp fra stue monteres Løse utvendige trapper feste</p> <p>Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest</p>		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kragerø	27.09.90	Yngve Skreosen (etter fullmakt) Sign.

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Johnny Jensen	Adresse Ytre Strandvei 24
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ



Saksbehandler: Heljar Hogner
Online: 17657EDRM/

Bestillingsnr.: 106758840371

Deres ref.:
Ekorntoppen 16

Dato:
26.09.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	70	631	0	0

- Dokumentet følger vedlagt
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



KRAGERØ KOMMUNE

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst.

Kragere, den 29.11.89

FOYUS BANK DAGBOKFØRT

29.11.89 04133

SORENSKRIVEREN I KRAGERØ

GRUNNSEDDEL

til Ekorntoppen II Borettslag

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

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

Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen.

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

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

1. a. Den årlige grunnleie er kr. 25.254,- og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai — Første gang 5.90 og regnes fra 4.2.88
- b. Den årlige grunnleie kan av Kragere kommune hvert 10. år, forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.
- c. Festeforholdet er uoppsigelig.
- d. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien med kr.

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste prioritets panterett, sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførendes bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller kr. 25.254,-

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

3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom for endelig salg kan skje, idet grunneieren herunder har forkjøpsrett. Avgjørelse om forkjøpsretten må grunneieren ta innen en frist av 3 uker. Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder forkjøpsretten ikke. Framleie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.
4. Oppmåling, tinglysing, stimpling av hjemmelsbrev betales av festeren.
5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdelsesloven § 108 og 111.
6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank har ydet lån, skal banken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
7. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivningsbidrag i Husbanken og Bustadbanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde sålenge Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragere kommune, den 05.10.89

På grunneierens vegne:

Magnar Kalseth
ordfører

Kragere Kommune
Ordføreren

Rettkopi bekrefte

Buste G. Berge



Det bekrefteas at ovenstående underskrift er skrevet i vårt n erv er og at underskriveren er over 21 år.

Roy Fr o-Lausen

Karin Sandsmark

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

Kragerø, den 6. 10. 1989

Som fester: 3/2 Ekorn toppen II

Arvid S yten Svein F ster

Det bekrefteas at ovenstående underskrift er skrevet i vårt n erv er, og at underskriveren er over 21 år.

Begundalen

Arvid S yten

cf.



REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK ...135... DATO 20/10-88
Bygningssejfen i Kragerø 4/11-88
Olaf Lunde

23. 08. 88

9.684-04

KRAGERØ KOMMUNE

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

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Fellesareal for flere eiendommer

1.0.0 BYGGEOMRÅDER

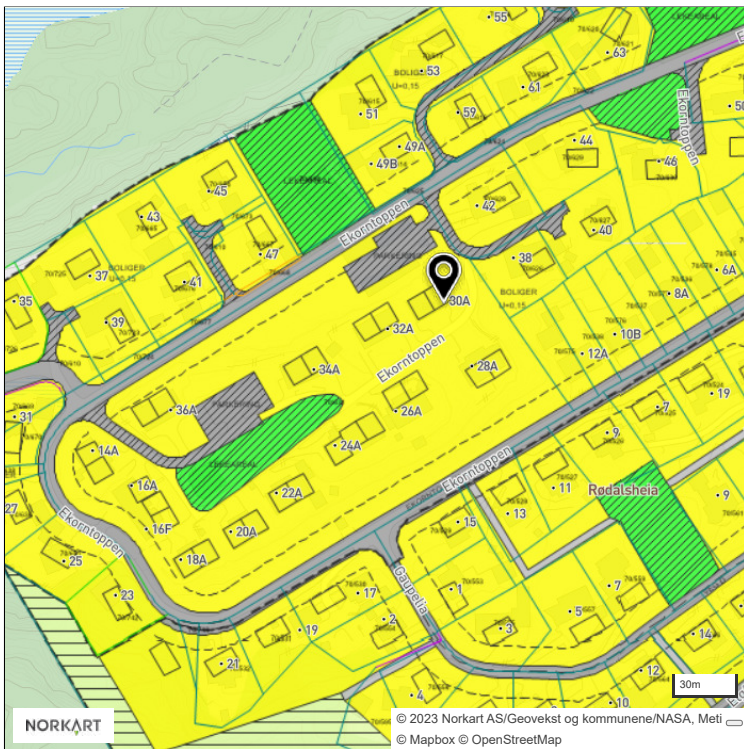
1.0 Boligbebyggelse

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

- .6 Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolig-
huset m.h.t. materialvalg, form og farge.
 - .7 Plassering av garasje og boder skal være vist på
situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolig-
huset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med
dette.
- 2.0.0 TRAFIKKOMRÅDER
- 1.0 Veger
 - .1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje
mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal
søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.
- 3.0.0 FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER.
- 1.0 Felles avkjørsel
 - .1 Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel og bil-
oppstillingsplass for eiendommene med 2- og 3-manns
boliger.
 - 2.0 Felles lekeareal
 - .1 Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for
tomtene innenfor planområdet.
- 4.0.0 GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING
- 1.0 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet
som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og
farge.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen,
skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.
- 5.0.0 FELLESBESTEMMELSER
- 1.0 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan,
når særlige grunner taler for det, tillates av bygnings-
rådet innenfor bestemmelsene i bygningsloven og
bygningsvedtektene.
 - 2.0 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestem-
melser er stadfestet, kan det ikke inngås privatretts-
lige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Kragerø kommune



Nabolagsprofil

Ekorntoppen 32A - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helle skole Linje 459	8 min 0.7 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 min 22.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	12 min 7.1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	10 min 6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	29 min 31.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

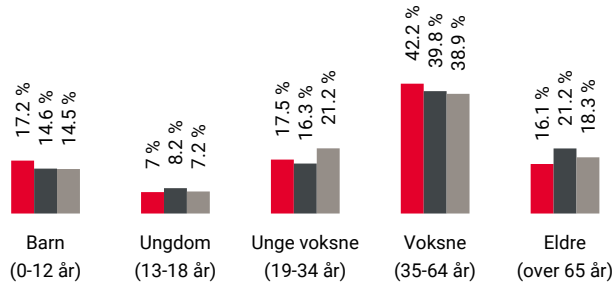
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 44 barn	14 min 1.3 km
Årø barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 2.4 km
Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 6.6 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Spar Sluppan	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



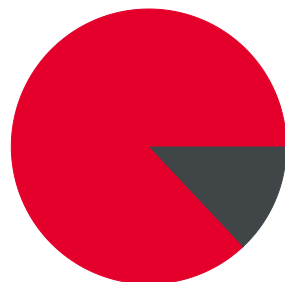
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	10 min	0.9 km
	Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	10 min	0.9 km
	MOT Kragerø	7 min	
	Family Fitness Kragerø	12 min	

Boligmasse

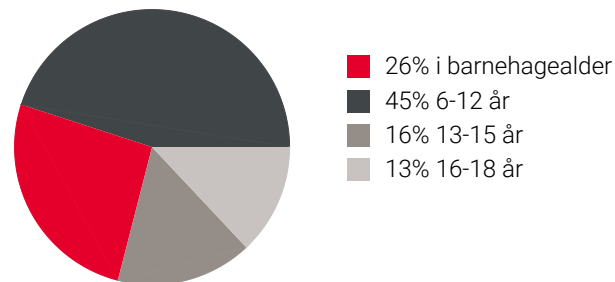


87% enebolig
13% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Kragerø	12 min
	Boots apotek Sannidal	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

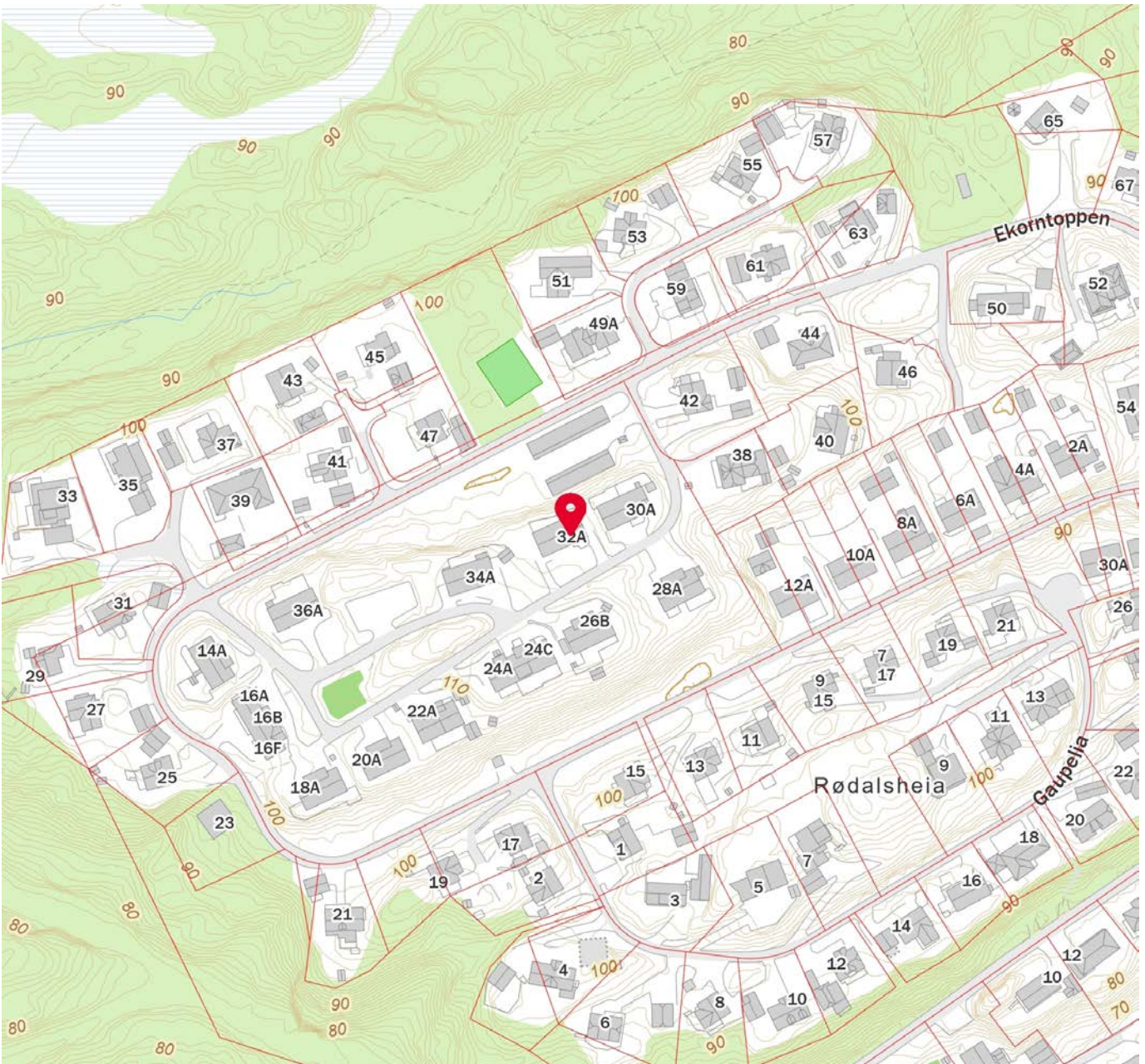



0% 43%

Helle/Månelia
 Vadfoss/Helle
 Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ekorntoppen 32A
3790 HELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre