

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 1 125 000,-
Fellesgjeld: Kr 54 133,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 1 187 423,-
Felleskostn.: Kr 4 032,-
Selger: Silje Beite Løken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 59/67 kvm
Tomtstr.: 13297 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 800
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1302260049

Frydensborgveien 10B

Pen, oppgradert leilighet i 3. etasje med lave fellesutgifter. Leiligheten fremstår lys og har utgang til egen balkong med gode solforhold.

Leiligheten inneholder: gang, bad, kjøkken, stue, soverom og bod. Leiligheten disponerer i tillegg en stor bod i kjelleren.

Attraktiv beliggende leilighet på Kalstad i barnevennlig område, med gangavstand til barnehager, skole, idrettshall, naturområder og butikker. Kun 2-3 minutters gange til bensinstasjon og Power.

Fra leiligheten er det 15-20 minutters gange til Kragerø sentrum med et godt utvalg av sjarmerende butikker, dagligvarebutikker, slakter etc. Det er også gode bussforbindelser rett på utsiden av leiligheten med hyppige avganger til Kragerø sentrum, Helle og Sannidal.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Andre vedlegg	75
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, bod, bad, soverom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

13297 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt for borettslaget. Tomten er på 13.297 kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune tinglyst i 1971. Tomten består av asfalterte gangveier, og gressplen med lekeplass, sittegruppe etc.

Kragerø Kommune er grunneier, og festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Festeavtalen er uoppsigelig, og festeavgiften kan reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Neste regulering blir i år 2030. Festekontrakten ligger vedlagt i prospekt.

Beliggenhet

Attraktiv beliggende leilighet på Kalstad i barnevennlig område, med gangavstand til barnehager, skole, idrettshall, naturområder og butikker.

Fra leiligheten er det 15-20 minutters gange til Kragerø sentrum med et godt utvalg av sjarmerende butikker, dagligvarebutikker, slakter etc. Det er også gode bussforbindelser på nedsiden av leiligheten, med hyppige avganger til Kragerø sentrum, Helle og Sannidal. Fra Sannidal går det buss videre mot både Kristiansand og Oslo. Det er kort vei til bybussens holdeplass. Bussen går ca. 1 i timen i ukedagene.

Det er fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, med for eksempel både Studsdalen, Tjenna og Storkollen som flotte turområder. Fra utsiktspunktet på Storkollen er det en fantastisk utsikt over innseilingen til Kragerø og skjærgården.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Dører: Terrassedør i tre med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekke i betong.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted: Ildsted lokalisert i stue.

Feieluke lokalisert i kjeller.

Pipe brukes av flere enheter og er under sameiet.

TG2

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert alder og værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Vedlikehold og utbedring av vinduer må beregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert slitasje på overflater og overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak: Det må beregnes vedlikehold av overflater.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert slitasje og små skader på overflater.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

3 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert stedvis merker og slitasje.

Det er registret ufagmessige utførelser, som synlig avslutting av laminat mot innredning.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Registrerte avvik hemmer ikke bruken av kjøkkenet, men det må beregnes utbedringer for TG:1.

3 etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger

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.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpet renner seint fra kjøkken, dette er et problem dokumentert av rørlegger og som må utbedres av sameiet.

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

Ventilasjon

Eier opplyser om at avtrekket veldig sterkt på badet, da dette er beregnet for flere enheter og denne enheten er nærme aggregatet.

Dette gir foreksempel problemer ved fyring i peisen, da undertrykk gir lite luft for fyring. Konsekvens/tiltak: Utbedringer må utføres etter behov i samarbeid med sameiet.

TG3

3 etasje - Bad - Generell

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

Gulv har overflate av våtrom belegg.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Dusjhjørne, vask med baderomsinnredning og toalett på baderom.

Overflater på vegger fornyet i 2017. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG: 3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på gulv og sluk.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TGIU

3 etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da vannrør er ført synlig på vegg og i etasjeskille.

Ingen unormale fuktindikasjoner registrert på befaringdagen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje med alt på en flate og inneholder:

- Gang
- Bad
- Kjøkken
- Stue
- Soverom
- Bod

Leiligheten disponerer i tillegg en stor bod i kjelleren.

Standard

Leiligheten fremstår lys og har utgang til egen bakong med gode solforhold.

Leiligheten er oppgradert av nåværende eier med blant annet nyere innredning på kjøkken, nytt gulv kjøkken, satt inn en lekker peisnnsats i stue (2017) og malt opp alle overflater. Badet er også pusset opp med nye flis på vegger, nytt servant og speilskap samt nytt toalett.

Du kommer først inn i gangen. Herfra er det videre inngang til bod/klesrom, soverom, bad, kjøkken og stue. Stuen fremstår romslig og lysmalt med direkte utgang til balkong. På balkongen er det ettermiddags- og kveldssol sommerstid. Balkongen er malt opp i nyere tid. Stuen har en lekker peisnnsats som er synlig fra både gang, soverom og stue - dette gir en ekstra lun og hyggelig stemning i rommet. Badet ble pusset opp i 2017 med nye fliser på vegg, ny wc og nytt servant- og speilskap. Gulvetbelegget ble videre malt opp, og senere er eldre badekar fjernet.

Kjøkkenet er romslig og oppgradert med nytt gulv og ny innredning i 2017. Innredningen med vask og benkeplate i stål er eldre. Vaskemaskin er plassert i kjøkkeninnredning, og det er installert waterguard. Kjøkkeninnredningen fra 2017 har lyse, overflater i høyglans, frittstående hvitevarer og laminert benkeplate. Hvitevarer medfølger kun etter egen avtale med selger. Soverommet er lysmalt, og har plassbygde skap.

Leiligheten disponerer en stor bod i kjelleren.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fleks S er inkludert i fellesutgiftene. Det er mulig å oppgradere denne etter avtale med Altibox og mellomlegg faktureres direkte til eier.

Parkering

Felles parkering for borettslaget. Det er muligheter for å leie garasje, som tildeles av styret i borettslaget etter venteliste.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP588071

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Lekker peis med innsats i stuen. Peisen er fra 2017.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk utgjorde 5000 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

F

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 1 125 000

Omkostninger kjøper

1 125 000 (Prisantydning)

54 133 (Andel av fellesgjeld)

1 179 133 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

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)

1 187 423 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 196 323 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 199 123 (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 384 702 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 538 806 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

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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, Altibox flex S, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Trappevask i felles trapp er også inkludert. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 032

Andel Fellesgjeld

Kr 54 133

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 65

Rentekost. fellesgjeld

Kr 270

Andel fellesformue

Kr 9 016

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kalstad 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

950715596

Andelsnummer

43

Om borettslaget

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.

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av en blokk i 3 etasjer med 5 oppganger, og en blokk i 4 etasjer med 4 oppganger. 2-roms leiligheter (1 soverom), 4-roms leiligheter (3 soverom) og 5-roms leiligheter (4-soverom).

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånet innfris : 2053

Rentesats : 5,4 % pr 19.03.26

Långiver : Sparebanken Sør

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Sikringsordningen AS.

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. 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 utlysing av forkjøpsrett 6900,- kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Innekatt er tillatt. Hund og andre smådyr må søkes om og godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjøres oppmerksom på at andelseier selv står ansvarlig for maling av egen balong.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 800 i Kragerø kommune. Andelsnr. 43 i Kalstad 2 Borettslag med orgnr. 950715596

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 1745 - tinglyst 15.09.1971

Se mer info under "tomt".

Bestemmelse om veg - dagboksnummer 161068 - tinglyst 03.03.2010

Denne bestemmelsen gir borettslaget (Kalstad I) rett til å benytte veien over Kalstad II borettslag sin eiendom gnr. 2, bnr. 800 for adkomst fra kommunal vei til egen parkeringsplass på gnr. 12, bnr. 788.

Tinglyste bestemmelser fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6. mars 1973. Følgende arbeider gjensto ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse:

- Pussing av lecamur
- Diverse montering i tilfluktsrom
- Resterende arbeid i forbindelse med søppelsjakt og maling av skjermvegger i forbindelse med altan.

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

Det foreligger bygningstegninger fra stemplet fra kommunen i 1971. Tegningene stemmer godt med dagens løsning og kan fås ved henvendelse megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område men er vist til boligformål i kommunens arealplan. Kontakt megler for kopi av arealdelplanen.

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.

Kontraksgrunnlag

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5000,- og markedspakke kr. 25.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.245,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, opplysninger forretningsfører og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

15.04.2026

**Lys og pen leilighet i 3. etasje.
Balkong og lave fellesutgifter.**



Attraktiv beliggende leilighet på Kalstad i barnevennlig område, med gangavstand til barnehager, skole, idrettshall, naturområder og butikker.

Tomten består av asfalterte gangveier, og gressplen med lekeplass, sittegruppe etc.





Leiligheten inneholder: gang, bad, kjøkken, stue, soverom og bod. Leiligheten disponerer i tillegg en stor bod i kjelleren.

Stuen fremstår romslig og lysmalt med direkte utgang til balkong.

På balkongen er det ettermiddags- og kveldssol sommerstid.

Stuen har en lekker peisinnnsats som er synlig fra både gang, soverom og stue - dette gir en ekstra lun og hyggelig stemning i rommet.





Kjøkkenet er romslig og oppgradert med nytt gulv og ny innredning i 2017.

Innredningen med vask og benkeplate i stål er eldre.

Vaskemaskin er plassert i kjøkkeninnredning, og det er installert waterguard.

Kjøkkeninnredningen fra 2017 har lyse, overflater i høyglans, frittstående hvitevarer og laminert benkeplate.

Hvitevarer medfølger kun etter egen avtale med selger.







Soverommet er lysmalt, og har plassbygde skap.

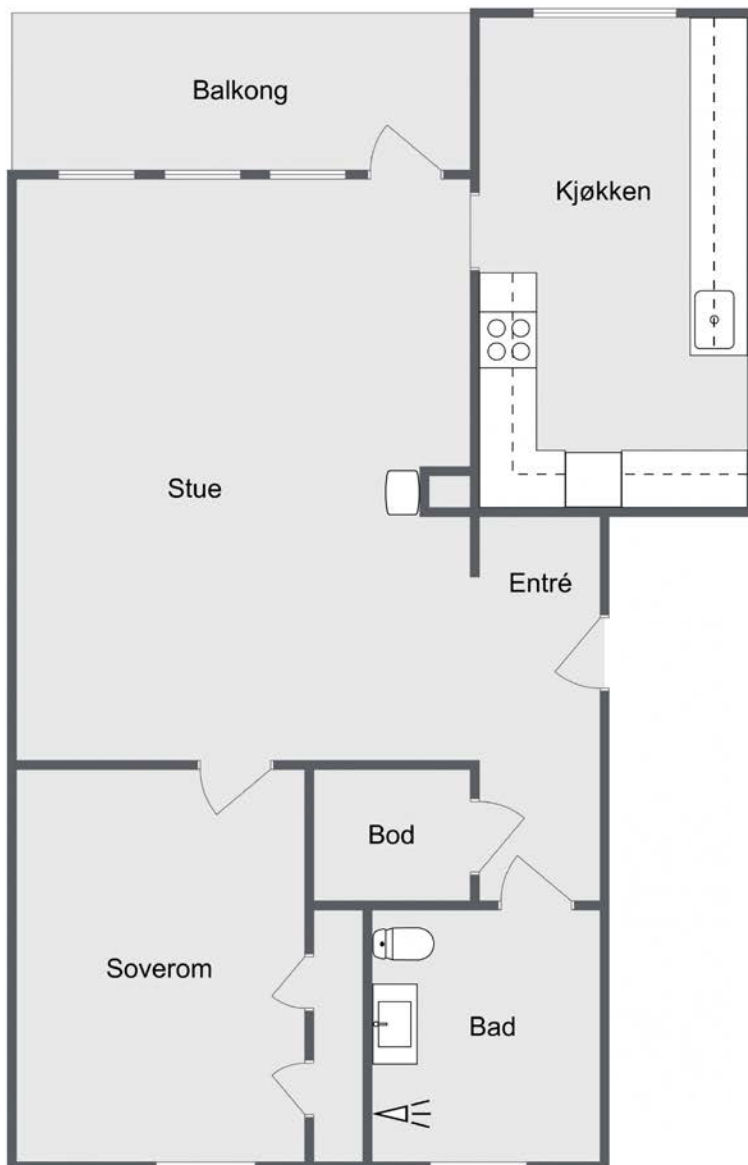


Badet ble pusset opp i 2017 med nye fliser på vegg, ny wc og nytt servant- og speilskap.



Frydensborgveien 10B

3. 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

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Frydensborgveien 10B , 3772 KRAGERØ
-  KRAGERØ kommune
-  # gnr. 12, bnr. 800
-  # Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 20917-1497

Referansenummer: UX8310

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

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



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

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



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 Silje Beite Løken for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Frydensborgveien 10B i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: vinduer, balkong, overflater, etasjeskiller, kjøkken, vannrør, avløpsrør og ventilasjon.
TG: 3 er gitt til: badrom.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat.
Vegger har overflater av tapet, plater og malte flater.
Himling har overflate malte flater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

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

Gulv har overflate av våtrom belegg.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malt flate.

Dusjhjørne, vask med baderomsinnredning og toalett på badrom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Skrog i tre og folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater og dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vaskemaskin er plassert på kjøkken. Den er installert med watergard.

Kjøkkeninnredning varierer i alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Varmtvannstank ble kontrollert av rørlegger i forbindelse med kontroll av avløpsrør, denne har normal stand for alder.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

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

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det er over 3 etasjer over bakkeplan og radonmåling er unødvendig.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

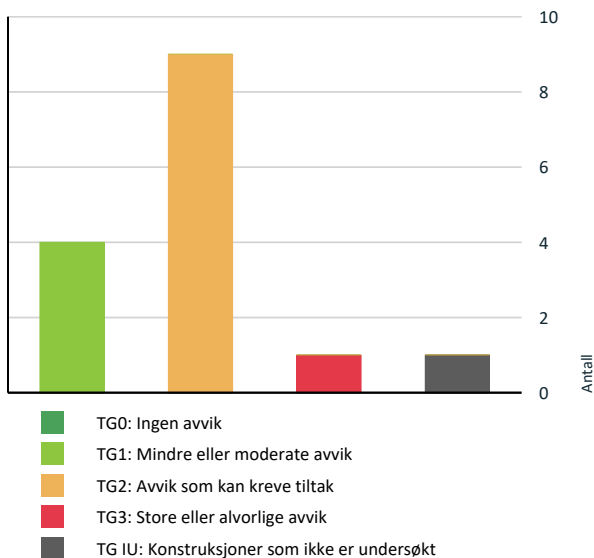
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

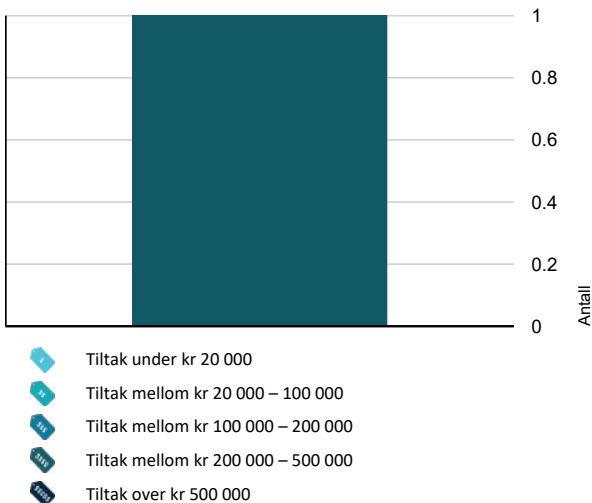
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 12 Bnr: 800 med adresse Frydensborgveien 10B i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og utbedring av vinduer må beregnes.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør i tre med glassfelt.

Tilstandsrapport



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekke i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater og overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold av overflater.



Balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av tapet, plater og malte flater.

Himling har overflate malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje og små skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted lokalisert i stue.
Feieluke lokalisert i kjeller.

Pipe brukes av flere enheter og er under sameiet.



Ildsted.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Innvendig dør.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv har overflate av våtrom belegg.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malt flate.

Dusjhjørne, vask med baderomsinnredning og toalett på baderom.

Overflater på vegger fornyet i 2017.

Vurdering av avvik:

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

TG: 3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på gulv og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da vannrør er ført synlig på vegg og i etasjeskille.
Ingen unormale fuktindikasjoner registrert på befaringsdagen.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skrog i tre og folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater og dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vaskemaskin er plassert på kjøkken. Den er installert med watergard.

Kjøkkeninnredning varierer i alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert stedvis merker og slitasje.

Det er registrert ufagmessige utførelser, som synlig avslutning av laminat mot innredning.

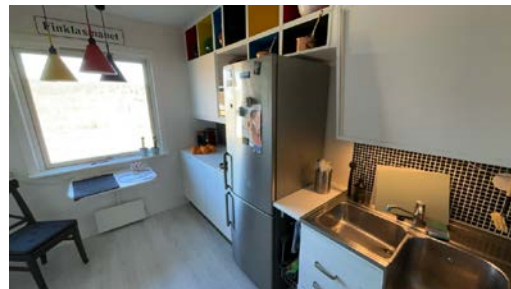
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Registrerte avik hemmer ikke bruken av kjøkken, men det må beregnes utbedringer for TG:1.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

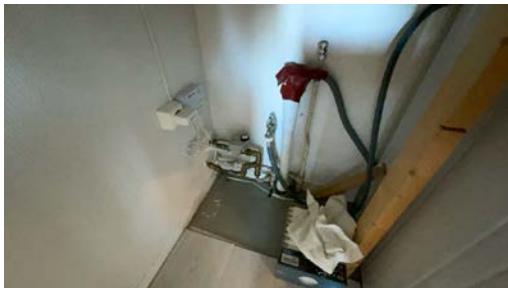
Stoppekran lokalisert på kjøkken.

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.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpet renner seint fra kjøkken, dette er et problem dokumentert av rørlegger og som må utbedres av sameiet.

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på badet.

Mekanisk avtrekk er under kontroll av sameiet, aggregat er montert på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at avtrekket veldig sterkt på badet, da dette er beregnet for flere enheter og denne enheten er nærme aggregatet.

Dette gir foreksempel problemer ved fyring i peisen, da undertrykk gir lite luft for fyring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må utføres etter behov i samarbeid med sameiet.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Varmtvannstank ble kontrollert av rørlegger i forbindelse med kontroll av avløpsrør, denne har normal stand for alder.

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.

Ukjent.

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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.

Det er registrert stedvis ledninger og stikkontakt som ikke er festet ordentlig, dette må utbedres av fagkyndig.



Sikringsskap.

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 bygningsakknydige 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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er over 3 etasjer over bakkeplan og radonmåling er unødvendig.

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

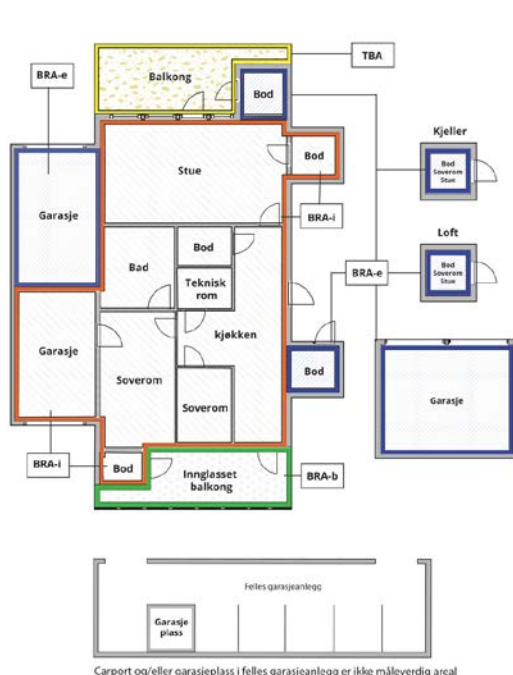
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
3 etasje	59			59	5
SUM	59	8			5
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3 etasje	Gang, bod, bad, soverom, stue, kjøkken		

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
30.3.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	800		0	13689.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frydensborgveien 10B

Hjemmelshaver

Kragerø Kommune, Kalstad li Borettslag

Kommentar

Areal gjelder for sameiet.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950715596		Kragerø Bolig- og Byggelag.	Løken Silje Beite

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

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 veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter. Rapporten gjelder for enhet i 3 etasje.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	12.04.2026	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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	13.04.2026	

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.

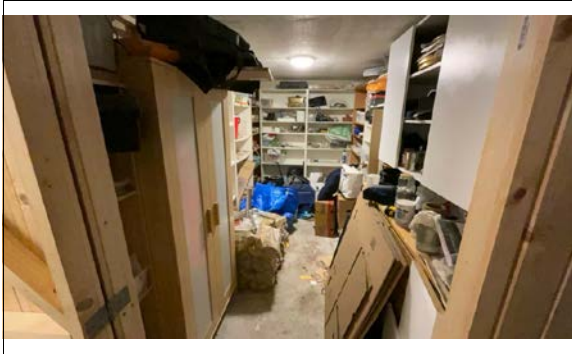
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

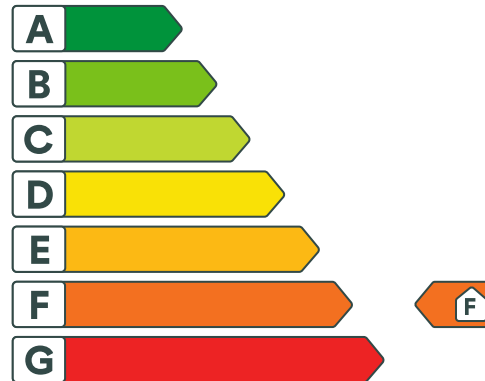
Andre bilder



Bod tilhørende enheten i kjeller.



Adresse Frydensborgveien 10B, 3772 KRAGERØ	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281494
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 165346793
Gårdsnummer 12	Bruksnummer 800
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



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 1973	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 58,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
255,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
255,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 608 kWh



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

Silje Beite Løken

Boligen

Frydensborgveien 10B
3772 KRAGERØ

4014-12/800/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny membran og fliser.

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

♦ **Ja**

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

Det ble lagt dobbelt lag med membran i dusjsone.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Avløp fra vask på kjøkken er tregt. Ansvar for oppgradering ligger hos borettslaget ettersom rørene er felles med naboene og ligger i betonggulvet. Dette ble klargjort seinest etter besøk av rørlegger og kontakt med borettslag i januar 2026.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Ole og Tores Rør i Kragerø

Beskrivelse av arbeidet: Rekognisering av rørproblematikk. Borettslaget tok regningen.

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, baderomsvifte 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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny peis i 2017. Borettslaget har besluttet å sette inn ny fôring i eksisterende pipe etter konklusjon av brannvesen. Peisen ble for øvrig godkjent av brannvesenet i 2023 for å tilfredsstille brannkrav.

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

♦ Ja

Den ene stikkontakten på soverommet er løs.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

017. B/L Kalstad II

FORETAKS NR. 950 715 596

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 17 KALSTAD II BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 024 480	2 961 501	3 024 480	3 461 808
Leieinntekt garasjer		90 300	90 000	104 400	97 200
Andre leieinntekter		62 093	1 900	0	0
Inntekt fellesvaskeri		22 740	11 000	5 000	10 000
Sum inntekter		3 199 613	3 064 401	3 133 880	3 569 008
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	370 691	363 875	354 210	388 440
Revisjonshonorar	4	9 498	8 635	9 498	10 163
Vedlikehold	5	1 012 561	704 987	1 271 588	367 553
Brøyting / strøing / plenklipping		75 531	40 750	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		211 779	205 145	213 150	219 556
Andre tjenester		57 974	11 906	0	0
Kabel-tv		227 244	227 244	222 456	222 456
Forsikring		488 885	472 564	542 142	568 490
Kommunale avgifter		1 107 115	875 785	905 730	1 222 394
Festeavgifter		19 509	21 283	21 283	21 283
Energi, strøm		102 978	141 495	170 000	170 000
Fellesareal		531	1 879	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 898	0	0	0
Alarmlinjer		6 525	5 228	0	0
Kontigent KBBL/NBBL		25 299	23 439	25 299	25 533
Andre driftsutgifter		26 701	33 843	17 000	17 000
Avskrivninger		0	1 794	0	0
Sum driftskostnader		3 745 719	3 139 852	3 802 356	3 282 868
Driftsresultat		-546 106	-75 451	-668 476	286 140
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 982	7 233	1 500	1 500
Rentekostnad		226 217	170 765	268 080	231 912
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-215 235	-163 532	-266 580	-230 412
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-761 341	-238 983	-935 056	55 728
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-761 341	-238 983	-935 056	55 728

17 KALSTAD II BORETTSLAG

BALANSE KALSTAD II BORETTSLAG 2024 org nr: 950 715 596

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	5 971 306	5 971 306
Garasjer	6, 9	231 311	231 311
Parkeringsplass	6	519 531	519 531
Andre driftsmidler		32 481	32 481
Sum varige driftsmidler		6 754 629	6 754 629
Sum anleggsmidler		6 754 629	6 754 629
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 569	11 765
Andre leierestanser		3 300	0
Andre fordringer		2 336	1 659
Sum fordringer		16 205	13 423
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		571 568	447 123
Sum bankinnskudd		571 568	447 123
Sum omløpsmidler		587 772	460 547
SUM EIENDELER		7 342 401	7 215 175

BALANSE KALSTAD II BORETTSLAG 2024 org nr: 950 715 596

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital		2 045 672	2 807 013
Sum egenkapital	7	2 051 872	2 813 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	3 925 516	3 018 997
Borettsinnskudd	9	1 204 800	1 204 800
Sum langsiktig gjeld		5 130 316	4 223 797
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 744	23
Andre forskuddsbetalte leier		3 900	300
Leverandørgjeld		81 816	105 662
Skyldig off. myndigheter		42 650	54 031
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		17 399	15 929
Påløpne renter		1 703	2 220
Sum kortsiktig gjeld		160 213	178 166
Sum gjeld		5 290 529	4 401 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 342 401	7 215 175

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kalstad , dato: 17.03.25

Gunn Herregården
Gunn Herregården
Leder

Cecilie R. Møklegård Benjamin HOLTE
Cecilie Møklegård
Styremedlem

Benjamin Holte
Styremedlem

Tom B. Nilsen
Tom Bjørn Nilsen
Styremedlem

Thuridur Osk Valtysdóttir
Thuridur Osk Valtysdóttir
Styremedlem

Anna Felice Kottusvold

17 KALSTAD II BORETTSLAG

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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

	2024	2023
A. Disponible midler	282 381	646 048
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-761 341	-238 983
Tilbakeføring avskrivninger	0	1 794
Avdrag langsiktig gjeld	0	-126 478
B. Endringer disponible midler	145 178	-363 667
C. Disponible midler UB	427 559	282 381
Omløpsmidler	587 772	460 547
- Kortsiktig gjeld	160 213	178 166
= Disponible midler	427 559	282 381

Noter

Note 2 - Garasjeregnskap

Utdrag fra regnskapet	2024	2023	2022	2021
Inntekter				
Garasjeleie	90 300	90 000	89 767	90 009
Renter konto			70	42
Sum inntekter	90 300	90 000	89 837	90 051
Kostnader				
Felles strøm	11 659	14 698	16 602	24 114
Lønn, FP, aga				
Forretningsførsel	8 333	8 333	8 333	8 333
Vedlikehold bygg		386	6 494	1 219
Vedlikehold electro				8 625
Vedlikehold VVS (rør i kum)			2 090	
Forsikring	9 729	12 091	11 188	10 351
Andre kostnader	3 635	3 705	3 634	3 629
Sparebanken Sør renter	Innfridd	1 435	1 948	2 199
Sparebanken Sør avdrag	Innfridd	28 528	27 649	27 070
Sum kostnader	33 356	69 176	77 937	85 540
Resultat garasjer	56 944	20 824	11 900	4 511

Noter

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5100 LØNN	167 419	184 073
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	16 633	14 696
5300 STYREHONORAR	138 000	127 668
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	47 190	35 069
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	2 556	2 034
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-1 284	0
5920 YRKESKADEFORSIKRING	176	335
Sum	370 691	363 875

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	9 498	8 635
Sum	9 498	8 635

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	-65 959	424 137
6602 VEDLIKEHOLD VVS	597 694	176 588
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	302 713	25 256
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	143 050	55 634
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	1 690	0
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	30 000	20 000
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	3 374	3 374
Sum	1 012 561	704 987

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

Anskaffet år	Plenklipper Vask/tørk/pole		Park.plass	Garasjer	Bygninger
	2018	2013/2014/201	2000	1973	1973
Antatt levetid	5	5			
Kostpris 01.01.	26 900	179 468	519 531	231 311	5 971 306
+ Nyanskaffelser i året					
-Salg/utrangering av anskaffelseskost					
Kostpris 31.12	26 900	179 468	519 531	231 311	5 971 306
Samlede avskrivninger 01.01	19 428	154 459			
+ Avskrivninger i år					
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost					
Samlede avskrivninger	19 428	154 459			
Bokført verdi 31.12	7 472	25 009	519 531	231 311	5 971 306

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

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	6 200	6 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	2 807 013	3 045 996
Årets resultat	-761 341	-238 983
Sum egenkapital pr 31.12	2 051 872	2 813 213

Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:		Vedlikehold
Lånenummer:	30007572839	28008814327
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	6.00 %	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	29.12.2053	23.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	3 975 000	3 240 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 018 997
Avdrag i perioden:	49 484	3 018 997
Opptak i perioden:	3 975 000	0
Lånesaldo 31.12:	3 925 516	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 629 023	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007572839	4	75 208	300 832
	2	71 373	142 746
	24	69 205	1 660 920
	8	66 037	528 296
	16	54 864	877 824
	8	51 862	414 896

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	3 925 516	3 018 997
Borettninskudd	1 204 800	1 204 800
Sum	5 130 316	4 223 797
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	5 971 306	5 971 306
Garasjer	231 311	231 311
Sum	6 202 617	6 202 617

Hovedbok/Kontospesifikasjon

17 KALSTAD II BORETTSLAG

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1730011	31.01.24	2024-01	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 174769-Leknes Suit			2 531,00	
1730032	22.02.24	2024-02	Biltema Norge AS, Fakt : 24_057548-skruer,beslag			254,30	
1730028	29.02.24	2024-02	Bygg og Sanering AS, Fakt:13176-skade vannlekkas			195 572,65	
1730039	29.02.24	2024-02	Barmen Sag AS, Faktura : 143541-24-maling			1 043,00	
1730052	07.03.24	2024-03	Barmen Sag AS, Faktura : 143719-24-montasjelim			125,00	
1730059	27.03.24	2024-03	Barmen Sag AS, Faktura : 144227-24-baderomsplat			3 609,00	
1730075	27.03.24	2024-03	Tele-Kjøkken AS, Faktura : 2005-Underskap			6 770,00	
1730074	31.03.24	2024-03	Byggmakker Handel AS, Fakt : 15573770-håndsend			881,16	
1730072	04.04.24	2024-04	Barmen Sag AS, Faktura : 144351-24-fugemasse			371,00	
1730073	04.04.24	2024-04	Dørautomatikk AS, Fakt : 109198-Låskasse, vrider			3 468,00	
1730102	16.05.24	2024-05	Barmen Sag AS, Faktura : 145665-24-maling			4 043,00	
1730105	23.05.24	2024-05	Bygg og Sanering AS, Faktura : 13782-vannskade			148 749,63	
1730107	29.05.24	2024-05	KBBL Faktura 900019883-Nøkkel			650,00	
1730125	06.06.24	2024-06	Barmen Sag AS, Faktura : 146437-24-ultramur			2 650,00	
1710050	12.06.24	2024-06	Oppgjør skade 23.128968				175 511,30
1710051	12.06.24	2024-06	Oppgjør skade 22.353261				308 072,65
1730129	20.06.24	2024-06	Barmen Sag AS, Faktura : 146882-24-murmaling			1 343,00	
1730173	19.08.24	2024-08	Kragerø Glass & Ramme AS, Fakt : 1254-energiglas			5 945,00	
1730216	21.08.24	2024-08	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 1052-Skifte vindu			10 311,25	
1730184	05.09.24	2024-09	Barmen Sag AS, Faktura : 148944-24-murmaling			1 325,00	
1730197	19.09.24	2024-09	ServicealliansenSørAS,Fakt: 14746-skade 23.0223€			75 655,74	
1710100	14.10.24	2024-10	Oppgjør skade 23.0223953				164 451,74
1730219	15.10.24	2024-10	Europris AS, Faktura : 076011885-hammer			64,90	
1730231	22.10.24	2024-10	Dørautomatikk AS, Faktura : 110161-låskasse påbyg			8 179,00	
1730241	24.11.24	2024-11	Lysak Trapp og Kjøkken, Faktura : 2342-portåpner			6 875,00	
1730258	17.12.24	2024-12	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 15378-skade			96 339,08	
1730259	19.12.24	2024-12	Barmen Sag AS, Faktura : 152381-24-tetningslist			367,00	
1730263	20.12.24	2024-12	Johnny Jensen AS, Faktura : 105138-takvindu			4 631,00	
1730276	31.12.24	2024-12	Europris AS, Faktura : 076012213-WD-40 Multispra			323,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			582 076,71	648 035,69
			Utgående Saldo				65 958,98

6602 VEDLIKEHOLD VVS

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1730051	29.02.24	2024-02	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt:9249-vannstopper			281 300,00	
1730057	21.03.24	2024-03	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt:9299-vannstopper			287 300,00	
1730079	31.03.24	2024-03	Ole og Tores Rørservice AS, Faktura : 9314-vvb			9 771,00	
1730081	31.03.24	2024-03	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt: 9322-koble kjøkk			17 455,00	
1730078	11.04.24	2024-04	Riise Elektro & Co Ans, Faktura : 137670-filter			1 267,50	
1730220	10.10.24	2024-10	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt : 9886-sjekk oppv			600,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			597 693,50	0,00
			Utgående Saldo			597 693,50	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1730042	29.02.24	2024-02	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13109-stikk			115 911,00	
1730047	29.02.24	2024-02	Europris AS, Faktura : 076011011-led pærer			218,45	
1730048	29.02.24	2024-02	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13108-kjøkken			15 938,40	
1730041	06.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt: 13120-kjøkken felles			2 715,00	
1730055	13.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt: 13132-stikk vannstop			59 886,00	
1730058	22.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13165-stikk			4 300,00	
1730077	10.04.24	2024-04	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13224-kjøkken			1 576,00	
1730104	22.04.24	2024-04	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13260-kotaktor			3 571,00	
1730170	15.08.24	2024-08	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 13699-byttet utelys			20 594,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

17 KALSTAD II BORETTSLAG

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

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
1730189	31.08.24	2024-08	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 13782-callinganlegg			43 314,00	
1730190	02.09.24	2024-09	Riise Elektro & Co Ans, Fakt : 139172-feilretting			3 962,50	
1730195	09.09.24	2024-09	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13800-lamper			2 616,00	
1730199	15.09.24	2024-09	Europris AS, Faktura : 076011805-lyspærer			119,00	
1730221	22.10.24	2024-10	Dørautomatikk AS, Faktura : 110164-varmedetektor			5 661,00	
1730251	30.11.24	2024-11	Europris AS, Faktura : 076012084-batteri			1 439,80	
1730260	15.12.24	2024-12	Byggmakker Handel AS, Fakt : 17057403-håndsend			1 762,33	
1730262	20.12.24	2024-12	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 14236			18 938,00	
1730276	31.12.24	2024-12	Europris AS, Faktura : 076012213-ledpærer			190,40	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			302 712,88	0,00
			Utgående Saldo			302 712,88	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1730046	29.02.24	2024-02	Circle K Norge AS, Faktura : 818990486-diesel			209,10	
1730071	05.04.24	2024-04	Daniel Nilsen, Faktura : 1015-soping			7 093,75	
1730100	30.04.24	2024-04	Europris AS, Faktura : 076011294-jord,spray			459,90	
1730097	09.05.24	2024-05	Biltema Norge AS, Faktura : 24_143142-reedskap			1 818,90	
1730106	15.05.24	2024-05	Europris AS, Faktura : 076011350-plantejord			400,00	
1730106	15.05.24	2024-05	Europris AS, Faktura : 076011350-arbeidshansker			319,60	
1730101	16.05.24	2024-05	Ørvik Plantemarked AS, Faktura : 13859-surfina			724,40	
1730113	31.05.24	2024-05	Rema 1000 Kragerø, Faktura : 511812-blomster			1 044,75	
1730117	31.05.24	2024-05	Circle K Norge AS, Faktura : 819166380-bensin			625,15	
1730123	31.05.24	2024-05	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 175947-vimpel			314,00	
1730130	31.05.24	2024-05	Peder Aarø AS, Faktura : 5278-trær			3 750,00	
1730124	06.06.24	2024-06	Ørvik Plantemarked AS, Faktura : 13888-planter			672,80	
1730126	06.06.24	2024-06	Ørvik Plantemarked AS, Fakt: 13894-jord, blomster			464,90	
1730128	20.06.24	2024-06	Daniel Nilsen, Faktura : 1059-plen, planting			8 111,25	
1730156	30.06.24	2024-06	Circle K Norge AS, Faktura : 819224790-bensin			612,66	
1730156	30.06.24	2024-06	Circle K Norge AS, Faktura : 819224790-rekvisita			417,00	
1730183	22.08.24	2024-08	Aktiv Lek AS, Faktura : 18537-klatrehinder			37 737,50	
1730185	29.08.24	2024-08	Daniel Nilsen, Faktura : 1092-mont.lekestativ			15 268,75	
1730188	31.08.24	2024-08	Circle K Norge AS, Faktura : 819337058-bensin			557,35	
1730182	04.09.24	2024-09	Aktiv Lek AS, Kreditnota : 900821				37 737,50
1730215	13.09.24	2024-09	Aktiv Lek AS, Faktura : 18583-klatrestativ			44 662,00	
1730196	15.09.24	2024-09	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177127-trimnehode			299,00	
1730196	15.09.24	2024-09	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177127-kjede			304,00	
1730199	15.09.24	2024-09	Europris AS, Faktura : 076011805-hansker			195,60	
1730214	01.10.24	2024-10	Daniel Nilsen, Faktura : 1106-mont.lekestativ			39 312,50	
1730222	20.10.24	2024-10	Byggmakker Handel AS, Fakt : 16774506-håndsend			1 762,33	
1730238	31.10.24	2024-10	Circle K Norge AS, Faktura : 819449221-olje			205,00	
1730254	29.11.24	2024-11	El.inst.T.Jørgensen AS,Fakt:14151-lys, ladestolper			13 445,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			180 787,19	37 737,50
			Utgående Saldo			143 049,69	

6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1730092	25.04.24	2024-04	Riise Elektro & Co Ans, Fakt : 137793-kullfilter			1 690,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			1 690,00	0,00
			Utgående Saldo			1 690,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon

17 KALSTAD II BORETTSLAG

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1710050	12.06.24	2024-06	Egenandel skade 23.128968			10 000,00	
1710051	12.06.24	2024-06	Egenandel skade 22.353261			10 000,00	
1710100	14.10.24	2024-10	Egenandel skade 23.0223953			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			30 000,00	0,00
			Utgående Saldo			30 000,00	

Til generalforsamlingen i Kalstad II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

2

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

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

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

Kragerø, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 38C01-FTE23-Q5JSX-24QNO-FIURD-M5JTX

PENNEO

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

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

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 12:26:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 38C01-ITE23-05JSX-24QNO-F1URD-M5JTX

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Budsjett 2026 for KALSTAD II BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	3,174,168.00
3601	LEIEINNEKTER GARASJER	25 parkeringsplasser a kr 400 pr. år	120,000.00
3624	INNTEKT FELLESVASKERI	Må sjekkes med budsjettmappe	15,000.00
3650	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 30007572839	205,307.00
3660	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 30007572839	64,313.00
3690	ANDRE INNTEKTER	Differanse mellom felleskostnader 2025 og husleiegrunnlag 2026	18,020.00
8050	RENTEINNEKTER		173.00
Sum inntekter			3,596,981.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 30007572839 - Avdrag	64,313.00
5100	LØNN	Vaktmester/renholder	142,000.00
5150	OPPTJENTE FERIEPENGER	10.20% av 5100 - LØNN	14,484.00
5300	STYREHONORAR	Sjekkes	150,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	21,150.00
5405	ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	2,042.00
5920	YRKESKADEFORSIKRING		176.00
6200	ELEKTRISK ENERGI		70,000.00
6200	ELEKTRISK ENERGI	Garasje	10,000.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG		312,473.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG		98,179.00
6603	VEDLIKEHOLD ELEKTRO	Bytte av kameraovervåkning	200,000.00
6604	VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG		25,000.00
6700	REVISJON		9,541.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	62 andeler a 3.439,52	213,250.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	Lønn	3,885.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	Garasje	8,157.00
6760	BRØYTING, STRØING		50,000.00
6950	KABEL-TV	3 % økning	235,000.00
6990	ANDRE KOSTNADER TELE/POST	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	10,000.00
7400	KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	Huseierne	3,200.00
7440	KONTINGENT NBBL		3,599.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET		21,700.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI		3,664.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI		487,211.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		3,227.00
7750	FESTEAVGIFT		20,000.00
7751	EIENDOMSSKATT		119,968.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		1,131,132.00
7770	BANKGEBYR		5,000.00
7790	ANDRE KOSTNADER		12,000.00
8150	RENTER ANDRE LÅN		-58,977.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 30007572839 - Rente	205,307.00

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 30007572839 - Gebyr	300.00
Sum kostnader			3,596,981.00

Resultat

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

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	64,313.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-64,313.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

3,596,981.00

Budsjetterte kostnader

3,596,981.00

Budsjettert resultat

0.00

Godkjenning

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

Anne Cathrine Sjøberg - *Styreleder* ✓ **Godkjent**
25.11.2025, 18:10

Anne Helene Kokkersvold - *Styremedlem* ✓ **Godkjent**
25.11.2025, 18:36

RAPPORT FRA STYRET 2025 FOR BORETTSLAGET 17 KALSTAD II

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

Styret har i perioden fra generalforsamling den 22.04.2025 bestått av følgende:

Leder:	Anne C. Sjøberg
Nestleder:	Håvard Arneberg
Styremedlemmer:	Cecilie Møklegård, Anne Helene Kokkersvold og Tom Nilsen
Varamedlem:	Thuridur Osk Valtysdottir og Zakarya Mohammed Hasan Adan
Valgkomite:	Gunn Herregården og Tom B. Nilsen
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisor:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 8 styremøter og protokollført 20 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

- Skiftet ut 3 stk gamle varmtvannstanker
- Byttet 3 stk porttelefoner, 10 A, 10 C, 10 D
- Felt Eiketre
- Ryddet på utsiden av blokk D, samt P- plass på nedsiden, etter ønske fra flere andelseiere.
- Skiftet strøm abonnement til Norgespris på fellesarelene.
- Gjennomført dugnad, 13/9-25.
- Ansatt ny rengjøringshjelp.
- Byttet låser på 2 stk utgangsdører.
- Hatt infomøter med nye andelseiere.
- Kjøpt inn 2 stk nye vaskemaskiner til fellesvaskeriet, fordi vedlikeholds og rep.utgiftene , på de gamle vask/tørk, ville bli for høye til å kunne forsvare.
- «Kalstad II» posten, ble opprettet, for å dele informasjon som er relevant for andelseierene.
- Prosjekt, «maling av veranda», fortsetter, slik det har gjort i flere år!

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en økning på kr 140 1156. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 567 715 som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2026 er vedtatt uten økning i månedlige felleskostnader.

På siste års ordinære generalforsamling ble godtgjøring til styre videreført.

Leder får kr 60 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Sekretær får kr 40 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr 15 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Styremedlemmer får kr 10 000,- hver i honorar pr. år (styreperiode).

Vara får kr. 500,- pr. møte.

Antall boliger omsatt i 2025:

7

Kragerø 9/13 - 2026

Tran Nilsen Leine R. Mellegård.

Anna Helene Vold Håvard Arnesen

Ann Cathrine Spjøberg
Styret

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 17 KALSTAD II

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

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

Leder:	Gunn Herregården
Styremedlemmer:	Cecilie Møklegård, Benjamin Holte og Thuridur Osk Valtysdottir og Tom Bjørn Nilsen
Varamedlem:	Elisabeth Deaton og Anne Helene Kokkersvold
Valgkomite:	May Wenche Gundersen og Ole Einar Minde
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisor:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 18 styremøter og protokollført 97 saker. Styret har hatt løpende kontakt via tlf. og SMS mellom møtene.

Som viktige saker kan nevnes:

Montert lekkasjestoppere i samtlige leiligheter.
Oppgradert lekeplass med nytt lekeapparat og fallmateriale.
Montert kjøkken i fellesrom (brukt).
Startet utskifting av ringeklokker, utelys og lys i trappegang.
Ny belysning på parkeringsplass.
Igangsatt maling av balkonger (dugnad).
Gjennomført 2 dugnader.

HMS:

Det er gjennomført verneunder og egenkontroll av brann- og el.anlegg i henhold til borettslagets internkontrollsystem.

Det er ikke registrert sykefravær eller skader blant ansatte.

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en økning på kr 145 178,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 427 559,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2025 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på ca. 14,5 % tilsvarende en økning på kr. 437 328,- fordelt på andelene.

Det er foretatt låneopptak på kr 800 000,- og gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12 utgjør kr 3 925 516,-.

På siste års ordinære generalforsamling ble godtgjøring til styre videreført.

Leder får kr 60 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Sekretær får kr 40 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr 15 000,- i honorar pr. år (styreperiode).

Styremedlemmer får kr 10 000,- hver i honorar pr. år (styreperiode).

Vara får kr. 500,- pr. møte.

Styrets medlemmer godtgjøres med kr. 3,50 pr. km.

Antall boliger omsatt i 2024: 3

Antall boliger som er utleid pr. 31.12: 4

Kragerø 17/3 - 2025

Gunn Herrgård

Thunrud osk Jaktysdottir

Tom B. Nils

BENJAMIN HOLTE

Cecilie R. Meektegård

Styret

Anne Helene Lotteland

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L KALSTAD II

Kragerø, den 22.04.2025 kl. 18.00

Den oppsatte sakliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Registrering av antall andelseiere og fullmakter

Det møtte 34 stemmeberettigta andelseiere. Fullmakter: 11

b. Valg av møteleder

Reidun Nygaard enstemmig / ___ mot ___ stemmer

Valg av møtesekretær

Tom B. Niben enstemmig / ___ mot ___ stemmer

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Cecilia Møklegaard, Siri Vildalen enstemmig / ___ mot ___ stemmer
Østgaard

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Innkallingen kom litt sent

Sak 2. Årsrapport fra styret 2024.

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

Gunn Henegården

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

Sak 3. Årsregnskap for 2024.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet

Gunn Henegården
May W. Gundersen

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 Anne C. Sjøberg valgt for 2 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Nestleder Håvard Amundsen valgt for 2 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Styremedlem Cecilie Møllegaard valgt for 1 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Styremedlem Tom Nilsen valgt for 2 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Styremedlem Anne Helene Kalksvold valgt for 1 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Varamedlem Zakarya Andan valgt for 1 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Varamedlem Tikura Valtysdottir valgt for 1 år. enstemmig / ___ mot ___ stemmer / ikke på valg
Valgkomite. Gunn Herregården og Tom B. Nilsen

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

Leder får kr. 60 000 i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

Nestleder 15000, styremedlemmer 10000
sekretær 40000, vara 500/møte

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 11.06.25 kl.17:30

1 delegert pr. 7. andelseier.

Tom Nilsen Anneberg
Cecilie Møllegaard Håvard Amundsen
Anne Sjøberg

Sak. 7. Innkomne saker

a) HOGGE EIKETRE:

Vedtatt med 25 stemmer

b) VEDTEKSENDRING:

Vedtatt en des som foreslått med 3/4 st.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 1945

Cecile R. Møllegaard Liv Stegaaen
(sign) (sign) Lildalen

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

017 B/L KALSTAD II

Tirsdag, den 22. april 2025 kl. 18.00

MØTESTED: Fellesrom i D-blokka

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- a.) Registrering av antall andelseiere og fullmakter
- b.) Valg av møteleder og 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 STYRELEDER, STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER. VALG AV VALGKOMITÉ.

Valgkomiteen har fått forslag på kandidater til styret:

Styreleder: Siw Pedersen

Styremedlemmer: Marta Holte, Anne Helene Kokkersvold, Zakarya Mohammed Hassan Adan, May Wenche Gundersen

5. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET

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

7. INNKOMNE SAKER:

- a) Hogge eiketre, pga. mangler utsikt, har ikke sol på veranda og skjærer som bråker. (Frydensborgveien 12 A)
- b) Styret foreslår følgende vedtektsendring:
Endring i kap. 5, pkt. 2, annet avsnitt.
5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
Borettslaget vil fortsatt ta ansvar for utskifting av sikringsskap, varmtvannsberedere, samt rør inne i leilighet fram til armaturer. Borettslaget bytter gamle toaletter (med trekksnor) om de lekker eller går i stykker.

(fortsetter neste side)

Begrunnelse:

Borettslaget ønsker ikke å ha vedlikeholdsplikt for rør inne i leiligheten samt sikringsskap og toaletter.

Dette er fastslått i borettslagsloven § 5-12.

Forslag:

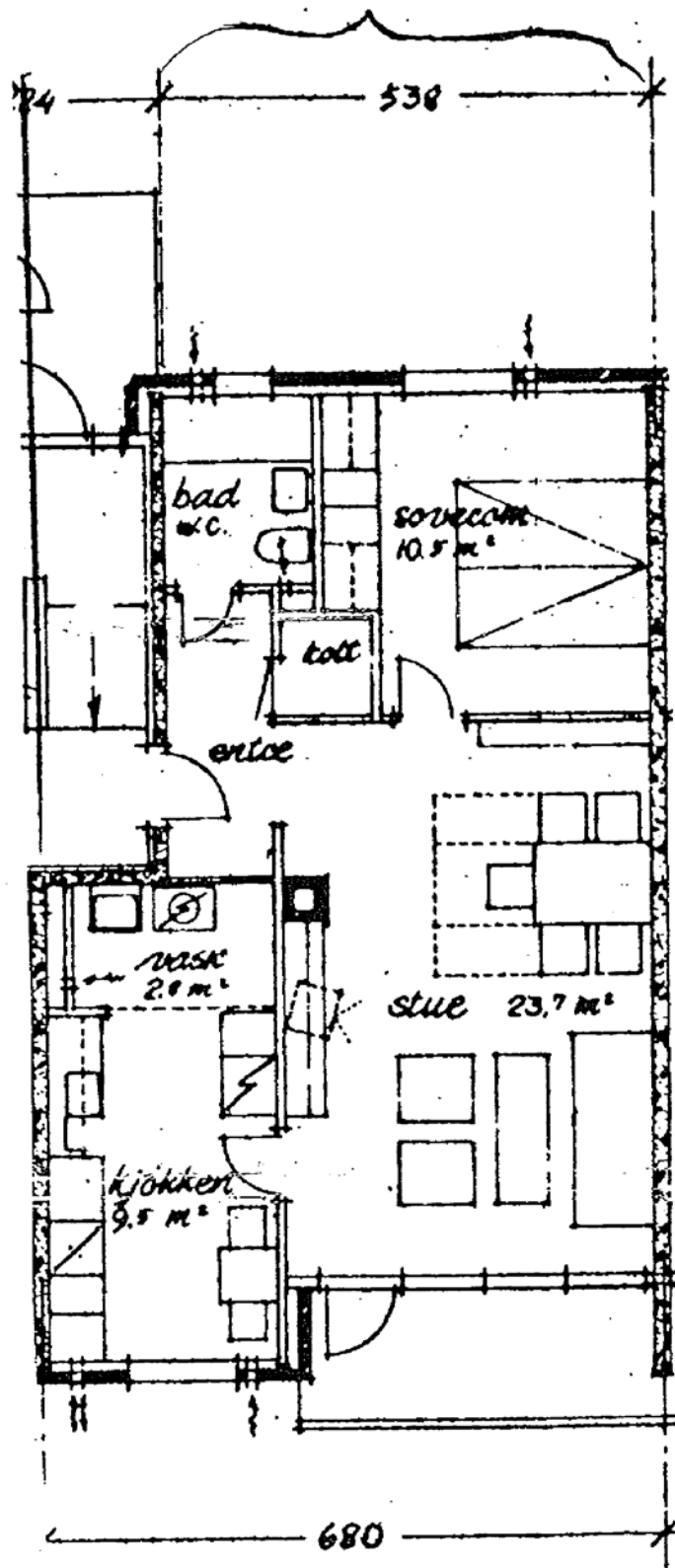
Vedtektenes pkt. 5.2, annet ledd blir da:

Borettslaget tar ansvar for utskifting av defekte benkeberedere.

Sikringsskap, samt toaletter og rør inne i leiligheten er andelseiers ansvar.

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 Kalstad II
Styret



VEDTEKTER

for **Kalstad II** borettslag org. nr. 950 715 596

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1971, endret den 18.april 2018, sist endret 22.04.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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



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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslaget tar ansvar for utskifting av defekte benkeberedere. Sikringsskap, samt toaletter og rør inne i leiligheten er andelseiers ansvar.

(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 4 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.

12. Kameraovervåking

Generalforsamlingen (14.02.18) har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets kjellere. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

ORDENSREGLER FOR KALSTAD II BORETTSLAG

1. Formål og omfang.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2 . Aktiviteter og støy

Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke sjenerende på naboer. Hamring, boring og annet arbeid skal utføres mellom kl. 0700 – 2000 på hverdager og avsluttes senest kl. 1600 lørdager. Søn- og helligdager skal det være ro.

Det skal være ro etter kl 2300. Dette gjelder også for høy musikk/feststøy.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ventiler i vegg og vinduer skal holdes åpne for å sørge for god ventilasjon og hindre mugg- og kondensskader i boligen. Dette for at også ventilasjonssystemet og pipeavtrekk skal fungere best mulig.
- å opptre ansvarlig for å forhindre brann, og sørge for at røykvarslere og brannslukkere er i orden.
- straks melde fra til styret om det oppdages skadedyr i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende ikke forekommer fra veranda eller vinduer. Klesvask skal ikke henges ut på søn- og helligdager, heller ikke på verandaen.
- at elektrisk anlegg og røropplegg alltid er i forskriftsmessig stand for å forhindre brann og lekkasjer.
- at markiser er rullet inn ved nedbør og vind og ved fravær. Andelseierer erstatningspliktig dersom markisene ødelegges.

4. Fellesarealer.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Når det gjelder avfallshåndtering gjelder følgende:

- Til matavfall brukes de utdelte grønne plastposer. Disse brukes kun til matavfall og kstes i de brune dunkene ved vaskeplassen
- Papir og papp legges i kontainer merket papir/papp.
- Plast legges i sekk nederst i trappegangen. Ikke hardplast/isopor. (Restavfall)
- Glass og metall legges i blå dunk.
- Restavfall legges i kontainer merket restavfall

Feilsortering av avfall kan føre til gebyr fra kommunen til borettslaget!

Informasjon om sortering finnes ved oppslag og på kommunens tømme kalender.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal plasseres i sykkelrom, bilhjul i dekkrom. Barnevogner kan plasseres under trapp i kjeller. Gjenstander merkes med navn. Korttidslagring i låsbare lagerrom i kjelleren ved flytting/oppussing kan avtales med styret.

Søppel skal ikke lagres i kjeller. Kjellerrommene skal holdes frie for gjenstander på grunn av brannfare.

Mat/matavfall skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette trekker til seg rotter og andre skadedyr.

Foring av småfugl er ikke tillatt på balkonger og andre utearealer.

Fellesdører skal alltid være låst. Ikke lukk opp for ukjente.

5. Dyrehold.

Det er tillatt med innekatt. Hunder og andre smådyr må søkes styret om. Det er båndtvang på borettslagets område, ekskrementer må fjernes.

6. Kjøring og parkering.

Arealet innenfor bommen skal være bilfritt. Kun kjøring i forbindelse med levering og henting av varer er tillatt mellom kl 0600 og 2300. Beboere med spesiell tillatelse kan kjøre til inngang for av- og påstigning. Parkering innenfor bommen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert over 30 min. vil bli bortauet på eiers regning. Dette gjelder også for uttrykning av tauebil (Viking).

Bommen skal alltid være lukket.

All unødvendig kjøring anses som brudd på ordensreglene.

Parkering skal skje på anvist parkeringsplass. De som har garasje plass må parkere i garasjen. Beboere med flere enn 1 bil og gjester kan parkere på parkeringsplassen ved ledig kapasitet, ellers på plassen ved busstopp.

7. Andre bestemmelser.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på verandaen. Grill på anviste plasser ute.
- Parabolantenne er ikke tillatt. Ved problemer med Altibox tv/internett, ring Kragerø Bredbånd, 35984800.

8. Brudd på ordensreglene.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Ved gjentatte brudd vil dette kunne føre til salgspålegg.

**Vedtatt av styret den 15.02.2022 i sak nr. 18/2022
(Sist endret 12.03.24)**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Sk/73/AR/RE

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kalstad			12	800	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk C	5.5.71.	dato 14.6.71	sak 273	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Kragers Bolig og Byggelag		Hovedbyen, Kragers			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
NBBL distriktkontor		Holbergsgt. 14, Skien			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Helge Buer		Boye Ordingsgt., Skien			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigstøtt må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Pussing av lecamur**Diverse montering i tilflukterom****Resterende arbeid i forbindelse med søppelsjakt****Maling av skjermvegger i forbindelse med altan.**Dette arbeid må være fullført innen **juni 1973**Kragers, den **6. mars 1973**

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggebyvemyndighet

Leif Hansen
Leif Hansen

bygningssjef

*Arb***A. Rugseth**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

San/72/BJK/RE

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kalstad			12	800	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk D	26.4.71.	dato 14.6.71.	sak 273	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kalstad II, Borettslag, K.B.B.L.		Sentrumsgården Kragerø			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
NBBL'S distriktskontor		Holbergsgt. 14, Skien			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Holge Buer		Boye Ordinsgt. 11, Skien			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Maling av trappeoppganger**Noe innredning i kjeller****Div. innredning i tilfluktsrom.**Dette arbeid må være fullført innen **1972**.....**Kragerø** den **11. oktober 1972**

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

-

Leif Hansen

bygningssjef

.....
B. James Knutsen

..... Kragersø kommune

Dagbok 1715
13/9.71

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Kalstadjordet (eiend. navn), gr. nr. 12 br. nr. 696Parsellen er gitt br. nr. 800 (fylles ut av tinglysningssdommeren)Parsellen er også betegnet Kalstad II gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 **71** den **17/8** ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over **parsell av Kalstadjordet, g.nr. 12, b.nr. 696.**

Forretningen er forlangt av **Kragersø Kommune**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Oppmålingssjefen**i nærvær av kartvitne **Stein Aas Andersen og Per O. Kittelsen.**

Ved forretningen møtte: 1)

som nabo og eier av g.nr. 12 b.nr. 696: Kragers Kommune
v/S. Aas Andersen
som fester: Borettslaget Kalstad II v/ Alf Moen
som nabo g.nr. 12 b.nr. 28: Jørgen og Peter Dahll
v/Ditte Dahll
som nabo g.nr. 12 b.nr. 579: v/Isak Aatangen
som nabo g.nr. 12 b.nr. 788: Borettslaget Kalstad I
v/Egil Sørli

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFGHIJKLMO,
kurve med R = 95 m mellom O og P, og rett linje mellom
P og A.

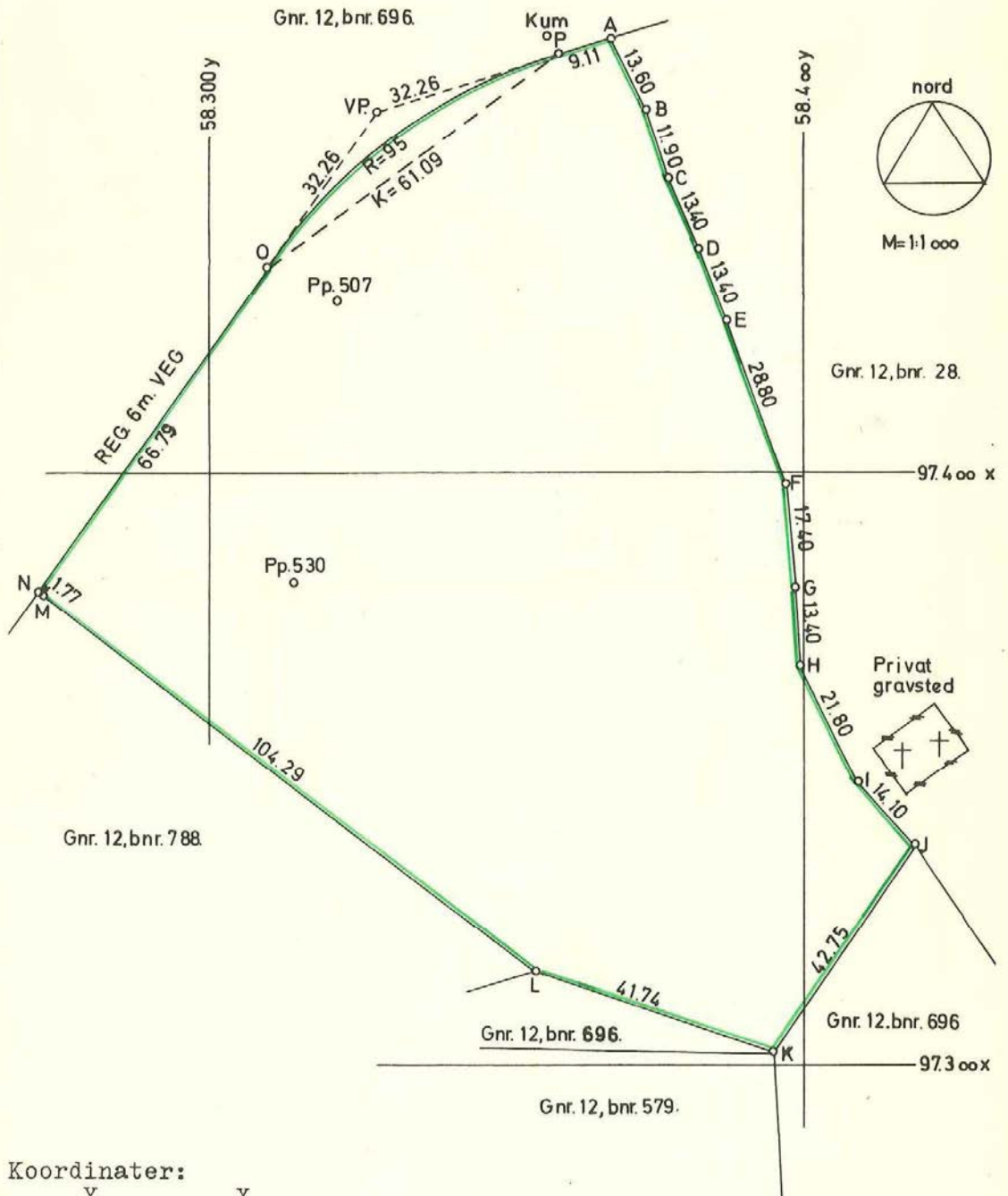
Parsellen grenser:

i øst	mot g.nr. 12 b.nr. 28	etter AB = 13,60 m
i øst	" " 12 " 28	" BC = 11,90 m
i øst	" " 12 " 28	" CD = 13,40 m
i øst	" " 12 " 28	" DE = 13,40 m
i øst	" " 12 " 28	" EF = 28,80 m
i øst	" " 12 " 28	" FG = 17,40 m
i øst	" " 12 " 28	" GH = 13,40 m
i øst	" " 12 " 28	" HI = 21,80 m
i øst	" " 12 " 28	" IJ = 14,10 m
i sydøst	" " 12 " 696	" JK = 42,75 m
i sydsydvest	" " 12 " 696	" KL = 41,74 m
i sydvest	" " 12 " 788	" LM = 104,29 m
i sydvest	" " 12 " 696	" MN = 1,77 m
i nordvest	" " 12 " 696	" NO = 66,79 m
i nordvest	" " 12 " 696	" kur-
	ven OP med R = 95 m. Kordelengden	OP = 61,09 m
i nordnordvest	mot g.nr. 12 b.nr. 696	etter PA = 9,11 m

Areal = 13.297,4 m² 13.710.0
=====

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller inpliming av kart.



Koordinater:

	Y	X			
2671	A	58.367,55	97.473,37	J	2680 418,50 337,40
2672	B	373,60	461,20	K	2681 394,68 301,90
2673	C	377,50	450,00	L	2682 355,31 315,77
2674	D	382,50	437,60	M	2683 272,40 379,03
2675	E	387,30	425,10	N	2684 270,99 380,10
2676	F	396,70	397,90	O	2685 309,47 434,69
2677	G	398,30	380,60	P	2686 358,85 470,66
2678	H	399,00	367,23		
2679	I	409,10	347,90		

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 1 øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Kalstad II.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Kjell Sjetne
.....
Kjell Sjetne

Påtegninger: ³⁾

L. Hansen
.....
L. Hansen

S. Aas Andersen
.....
S. Aas Andersen

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



KRAGERØ KOMMUNE

Dagbok nr. 144-15 SEPT. 1971
Kragerø Sørenskriverembete

Skjema. ser. 5/51-

GRUNNSEDEL

- Kragerø kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet en tomt som ved kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 17/8 -71 tinglyst er utskilt fra Kalstadjordet, g.nr. 12 Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen. b.nr. 696 Tomten har fått betegnelsen gnr. 12 bnr. 800 av sk. 1 øre og bruksnavnet Kalstad II i Kragerø og er bortfestet på følgende vilkår:
- a. Den årlige grunnleie er kr. 1994,- og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai — Første gang 1/5 -72 og regnes fra 1. november 1970.
b. Den årlige grunnleie kan av Kragerø 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. 1994,-
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 Kragerø forliksråd og herredsrett som rette verne- ting, forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med — eller beboer eiendommen.
 3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom før 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, stempling 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.

Kragerø kommune, den 13-9-1971

På grunneierens vegne:

[Signature]
ordfører

Rett kopi bekreftes



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

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

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

Kragerø, den 14/9 - 71.

Som fester:

Kalstad II Borettslag

Fred Bergstad Alf Moen

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

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

[Handwritten mark]



Nabolagsprofil

Frydensborgveien 10B - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Kalstad	2 min 🚶
Linje 459, 506, 607, 609	0.2 km
🚏 Neslandsvatn stasjon	24 min 🚗
Linje F5	23.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min 🚗
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 41 min 🚗

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.)	20 min 🚶
658 elever, 35 klasser	1.2 km
Kragerø videregående skole	5 min 🚶
483 elever, 24 klasser	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gromstad 50kw	15 min 🚶
-----------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

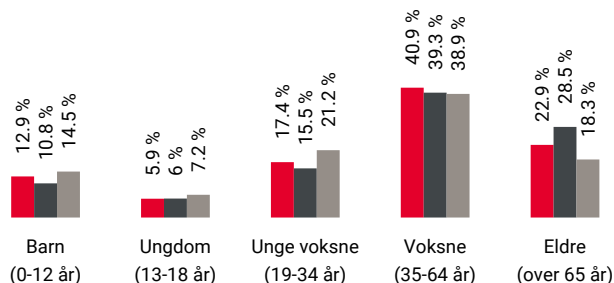
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
58 barn	0.8 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
48 barn	1.2 km
Rømerverven barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
41 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø	17 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.4 km
Kiwi Kalstad	17 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



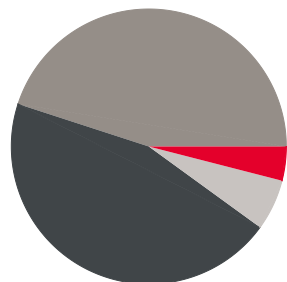
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Kragerøhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Kalstad banen fotballbane Fotball	5 min 0.4 km
Family Fitness Kragerø	19 min
MOT Kragerø	4 min

Boligmasse

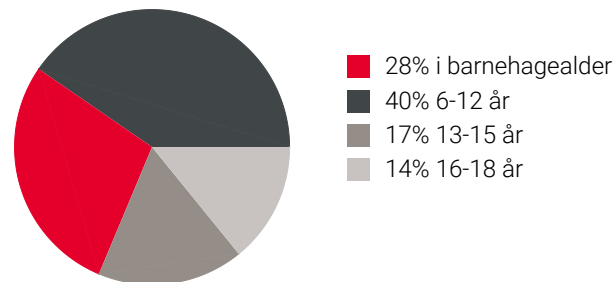


- 4% enebolig
- 45% rekkehus
- 45% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	13 min
Vitusapotek Kragerø	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

- Kalstad/Frydensborg
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering 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: Frydensborgveien 10B
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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