

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 1 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 38 761,-  
**Omkostn.:** Kr 8 250,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 637 011,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 510,-  
**Selger:** Susanne Mjelland Vildalen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total** 84/84 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 70, bnr. 531  
**Andelsnr.:** 10  
**Oppdragsnr.:** 1302250060

## Ekorn toppen 19B

Pen og praktisk leilighet med alt på ett plan, oppført i 1987. Leiligheten er en del av en tomannsbolig, og ligger i 1. etasje. Enheten er de siste 6-7 årene oppgradert med ny utebod, ny varmepumpe (2018), byttet baderomsinnredning og satt inn ny lampe på badet, malt opp hele leiligheten og lagt nytt gulv i stue, kjøkken og i boden.

Leiligheten disponerer en stor veranda på nordvestsiden av leiligheten, med gode solforhold sommerstid. I enden av verandaen er det en nyere utebod perfekt for oppbevaring/ved.

Enheten inneholder: gang, kjøkken, stue, bad, to soverom, garderobe og bod.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	64
Energiattest .....	69
Årsregnskap .....	72
Budsjett .....	82
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling .....	83
Protokoll fra ordinær generalforsamling .....	84
Vedtekter .....	86
Husordensregler .....	92
Tegninger .....	93
Midlertidig brukstillatelse .....	100
Reguleringsbestemmelser og kart .....	101
Nabolagsprofil .....	105
Forbrukerinformasjon .....	112
Budskjema .....	113

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, 3 soverom.

### Tomtetype

Festet

### Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt for borettslaget. Boligen er plassert på to parseller/tomter (gnr. 70, bnr. 530 og 531), dog eies begge parsellene av Ekorntoppen 1 borettslag, som denne leiligheten er en del av.

Leiligheten disponerer en stor veranda på nordvestsiden av leiligheten, med gode solforhold sommerstid. Verandaen er opparbeidet med terrassedekke og et nyere, vedlikeholdsvennlig gjerde i PVC. Det er i tillegg satt opp en nyere bod i enden av verandaen, perfekt for oppbevaring og ved. Tomten rundt leiligheten er ellers opparbeidet med gruset adkomst.

Grunneier er Elisabeth Strand. Et større område er framfestet til Kragerø kommune, som igjen har delt område opp i tomter som festes bort til boligeierne i området. Festeavtalen er evigvarende, og kan konsumprisindeksreguleres hvert 10. år. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. Kontakt megler for kopi av festeavtaler.

### Beliggenhet

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Sollia. Sollia er delt opp i ulike boligfelt oppkalt etter dyrenavn som bla. Harestien, Revesnaret, Elgfaret, Rådyrveien etc. Nesten helt på øverst på Sollia finner du Ekorntoppen, et svært ettertraktet og fredelig område hvor folk i alle aldre, og spesielt barnefamilier stortrives. Her ligger den flotte leiligheten, Ekorntoppen 19B!

Fra eiendommen er det ca. 5-6 min gange til barneskole, og drøye 8-10 min til barnehage. Halvparten av skoleveien er på bilfri sti. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a klubbhus og kunstgressbane.

Kun 5 minutter unna leiligheten kommer du inn på en sti som fører opp til Gustuskollen. Turen opp tar en liten halvtime, og på toppen kan man nyte en fin utsikt utover Helle og Hellefjorden. I dette området er det også fine bade- og fiskemuligheter i forskjellige ferskvann, Langtjenn som er nærmest ligger ca 15-20 min gange fra boligen.

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

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

### Adkomst

Fra Kristiansand: Ta av på E18 mot Tangen.

Fra Oslo: Ta av på E18 mot Kragerø.

Følg veien mot Helle, og ta av mot Sollia. Fortsett videre i ca 3 minutter til du kommer til Ekorntoppen.

Kjør deretter rett frem når veien deler seg. Etter ca. 400 meter ved innkjøringen til Gaupelia, kjør rett frem og opp bakken. Leiligheten ligger på høyre side i 1. etasje, og vil bli merket med Aktiv tilsalgsskilt.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

### Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i tre over såle av betong.

### Innhold

Leiligheten har alt på en flate og inneholder:

- Gang
- Kjøkken
- Stue
- Bad
- To soverom og garderobe
- Bod

I tillegg er det en nyere, utvendig bod.

### Standard

Pen og praktisk leilighet med alt på ett plan, oppført i 1987. Leiligheten er en del av en tomannsbolig, og ligger i 1. etasje. Enheten er de siste 6-7 årene oppgradert med ny utebod, ny varmepumpe (2018), byttet baderomsinnredning og satt inn ny lampe på badet, malt opp hele leiligheten og lagt nytt gulv i

stue, kjøkken og i boden.

Du kommer først inn i boligens gang. Gangen har belegg på gulv og er malt opp i en moderne grønnfarge. Videre er det adkomst til bad, soverom, stue, kjøkken og bod. Badet er flislagt med varmekabler i gulv. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, nyere servant med underskap og opplegg til vaskemaskin. Stuen er lysmalt og koselig, med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet fremstår romslig med god plass til både sofaseksjoner og spisemøblement. Det ble i 2024 lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken. Det er ellers MDF-plater på vegg og takess i himling. Kjøkkenet er lyst og fint, med ny innredning fra 2016. Innredningen inneholder hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer hvorav komfyr medfølger.

Leiligheten har to soverom. Det ene er svært romslig, og har tidligere vært delt opp til soverom og garderobesrom.

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

Forhold som har fått TG2:

- Vindu med alders og bruksslitasje.
- Utvendige dører: Dør med generell alders og værsslitasje.
- Terrasser med en del alder og vær slitasje. Det er skjevheter i terrasse.
- Innvendige overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er

størst sannsynlighet for å finne avvik. Bygget er møblert på befaringdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

- Innvendige dører: Dører har alders og bruksslitasje.
- Kjøkken med noe elde og brusslitasje.
- Kjøkken: Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Forhold som har fått TG3:

- Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 03.04.2025.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

#### **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. Av hvitevarer følger kun komfyr med.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber i leiligheten og mulighet for Altibox.

#### **Parkering**

Parkering i oppkjørsel, rett ved leilighetens inngangsparti.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP588085

## Energi

#### **Oppvarming**

Det er både varmepumpe og vedovn i leiligheten. Varmepumpa ble satt inn i 2018. Selger opplyser at det ikke har vært gjennomført service på pumpa, kun støvsugd selv. Ellers elektrisk oppvarming.

#### **Info strømforbruk**

Eier opplyser om at strømforbruket siste året har utgjort 6731 kWh.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 590 000

#### **Formuesverdi primær**

Kr 382 411

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 529 643

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker renter og avdrag på felleslån, kommunale skatter og avgifter, forsikring av bygning, utvendig vedlikehold, forretningsførsel KBBL, brannvernustyr og snørydding fellesområder.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3510

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 38 761

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.01.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 20 255

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Ekorntoppen 1 borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

944709231

#### **Andelsnummer**

10

#### **Om borettslaget**

Borettslaget er tilknyttet KBBL og består av 12 leiligheter fordelt på 6 stk horisontaldelte tomannsboliger med egen inngang.

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

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD:

Lånet innfris : 2038

Rentesats : 5,10% pr. 24.03.2025

Långiver : Sparebanken Sør

Renter og avdrag pr.mnd utgjør henholdsvis ca. kr 217,- og kr 170,-.

Resterende er driftsutgifter på 3113,-

Tilsammen er det 3510- i månedlig felleskostnad.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er

Skadeforsikringsselskapet Sikringsordningen AS.

Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp

avtalen innen 1 desember, med virkning fra

kommende årsskifte. Etter borettslagslovens

bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av

forsikringen gjøres av borettslagets

generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til

enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker

dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt

til grunn ved første gangs forsikring.

#### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har

forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i

etterkant av salget. Kontakt megler for mer

informasjon rundt forkjøpsretten.

#### **Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i prospekt. Ref.

referat fra siste generalforsamling. Det er besluttet

at takene (6 bygninger) skal sjekkes av snekker.

#### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal

godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes

uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget

som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta

eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er

det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret

faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i

prosekt.

#### **Dyrehold**

Må søkes og godkjennes av styret. Det står følgende

om husdyr i husordensreglene. "Det tillates ikke å

holde større husdyr som f.eks. hund, uten tillatelse

fra borettslagets styre - og samtykke fra de øvrige

borettslaverne i samme hus. Eierne av dyrene må til

enhver til passe på at disse ikke er til sjenanse for

andre borettslavere. Hunder skal ikke gå løse på

borettslagets eiendom".

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Kragerø Bolig og Byggelag;

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 70, bruksnummer 531 i Kragerø

kommune.Andelsnr. 10 i Ekorntoppen 1 borettslag

med orgnr. 944709231

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen,

men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert

09.10.1987. Følgende arbeider gjenstod før det

kunne utstedes ferdigattest i 1987:

- Røykvarsler monteres på soverom

- Grunnmur slammes og vindu pusses inn

- Inngangsparti tilrettelegges for

bevegelseshemmede

- Montering av sprosser

- Våtromsbelegg er ikke lagt ved befaring

Megler kjenner ikke til og har heller ikke kontrollert

om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og

byggningsloven 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.

Det betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige,

men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes

med ferdigattest. Det skal uansett foreligge

midlertidig brukstillatelse, da det er en forutsetning

for at et tiltak kan tas i bruk. Midlertidig

brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger fra kommunen stemplet

10.03.1987. Disse stemmer godt med dagens

løsning.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Privat avstikker fra offentlig vei.

Borettslaget har avtale om brøyting av veien, dette

inngår i felleskostnadene.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål, offentlig trafikkområde og kjørevei, og

er en del av reguleringsplanen for "Del av Sollia,

Helle". Reguleringsplanen sier blant annet at det

skal innenfor reguleringsplanens område oppføres

boliger med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal

utformes for frittstående boliger. Garasjer og boder

kan oppføres i 1. etasje med grunnflate ikke over

40kvm og skal være tilpasset bolighuset mht

materialvalg, form og farge.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til å

sette seg godt inn i reguleringsbestemmelser og

kart. Dette ligger vedlagt i prospekt.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd

eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker

borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

#### Kommentar konsesjon

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

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

38 761 (Andel av fellesgjeld)

1 628 761 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 250 (Omkostninger totalt)

16 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

1 637 011 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 644 911 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 647 711 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 8 250

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 13.800,-. Markedspakka inkluderer finn.no, trykte prospekter og refoto. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 37.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4060,-. Utleggene omfatter opplysninger fra KBBL. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg.

Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

04.04.2025



19B

Velkommen til Ekorntoppen 19B!





Koselig og praktisk leilighet med alt på ett plan.



Leiligheten er en del av en tomannsbolig, og ligger i 1. etasje. Enheten er de siste 6-7 årene oppgradert med ny utebod, ny varmepumpe (2018), byttet baderomsinnredning og satt inn ny lampe på badet, malt opp hele leiligheten og lagt nytt gulv i stue, kjøkken og i boden.

Leiligheten disponerer en stor veranda på nordvestsiden av leiligheten, med gode solforhold sommerstid. Verandaen er opparbeidet med terrassedekke og et nyere, vedlikeholdsvennlig gjerde i PVC. Det er i tillegg satt opp en nyere bod i enden av verandaen, perfekt for oppbevaring og ved.





Leiligheten inneholder: gang, kjøkken, stue, bad, to soverom, garderobe og bod.

Stuen fremstår romslig med god plass til både sofaseksjoner og spise møblement.

Det ble i 2024 lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken.

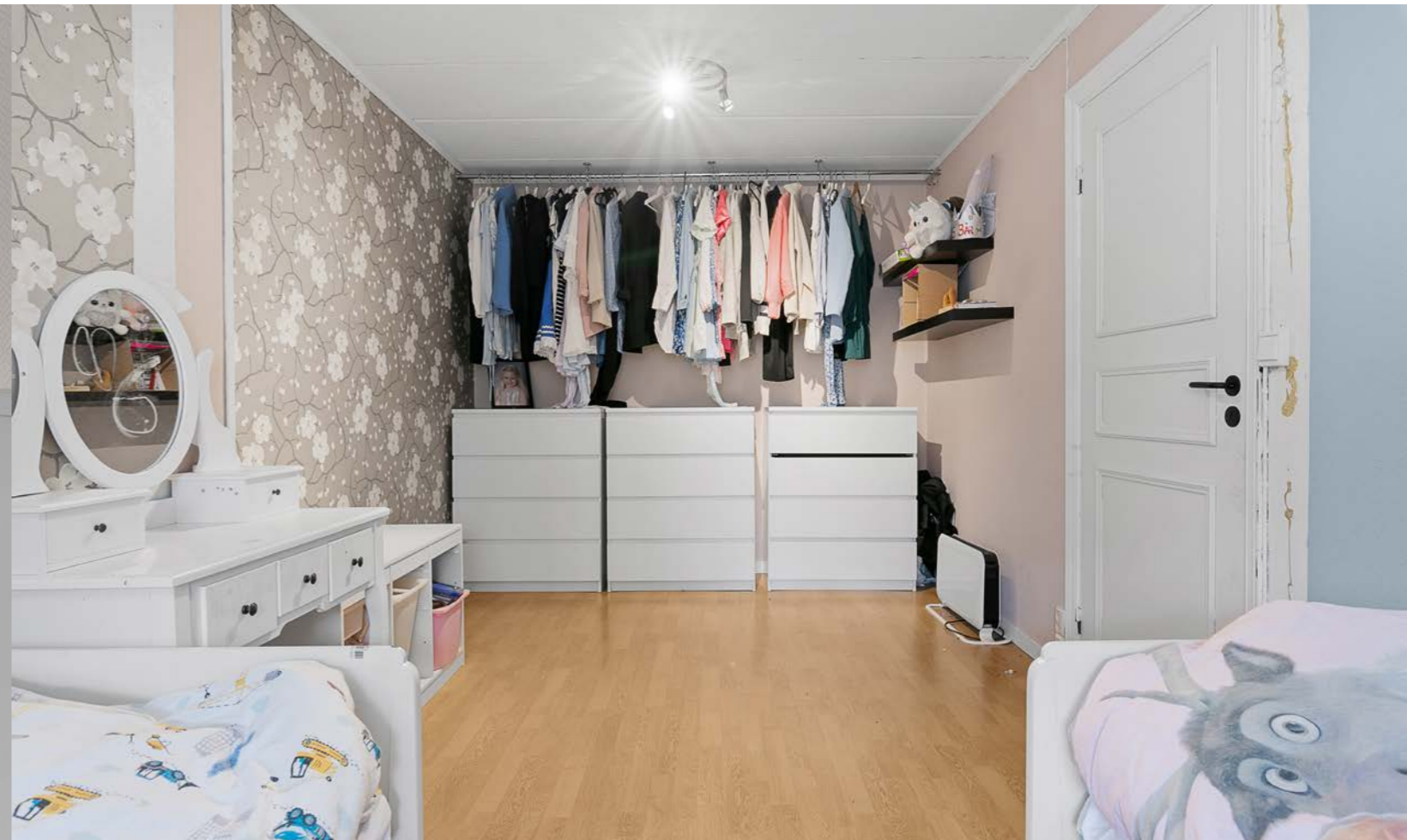






Kjøkkenet er lyst og fint, med ny innredning fra 2016.

Leiligheten har to soverom. Det ene er svært romslig, og har tidligere vært delt opp til soverom og garderoberom.







Badet inneholder dusjkabinett, toalett, nyere servant med underskap og opplegg til vaskemaskin.



Innvendig bod.

# Plantegning

1. etasje

Ekorntoppen 19

1. Etasje



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

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

# Tilstandsrapport

- Enebolig
- Ekorntoppen 19, 3790 HELLE
- KRAGERØ kommune
- # gnr. 70, bnr. 531
- # Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2025 Rapportdato: 03.04.2025 Oppdragsnr.: 10062-1177 Referansenummer: KR1467

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

*Knut Ramberg*

Knut Ramberg  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@bjerketangen.no  
952 49 009



Oppdragsnr.: 10062-1177

Befaringsdato: 03.04.2025

Side: 2 av 28

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst V/Knut Ramberg ble kontaktet av Siri Johannessen, for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende i Ekorntoppen 19 B i Kragerø kommune. Alle arealer var tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Vær oppmerksom på at det er bare innvendig forhold og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapport. Når det gjelder øvrige bygnings elementer viser en til borettslaget.

Det er registrert noen avvik som har fått TG : 2 og TG: 3 - en nevner disse ikke enkelt vis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Leiligheten fremstår med noen avvik og det er stedvis behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ut over dette er det generelt registrert noe bruksslitasje.

### Enebolig - Byggeår: 1987

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Med unntak av dører/vinduer i yttervegg og terrasser så er ikke utvendige forhold vurdert i denne rapporten. En viser til sameiet og forretningsfører ang opplysninger om utvendige forhold.

#### INNSENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom/vaskerom i leiligheten.

Bad er av noe eldre dato og en viser her til rapportens underpunkter.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er montert kjøkken som er enkelt innredet til sitt bruk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er enkelt tilpasset bruken.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Utvendige arealer er fellesområder, en viser til forretningsfører angående opplysninger om forvaltning og drift av utvendige forhold.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

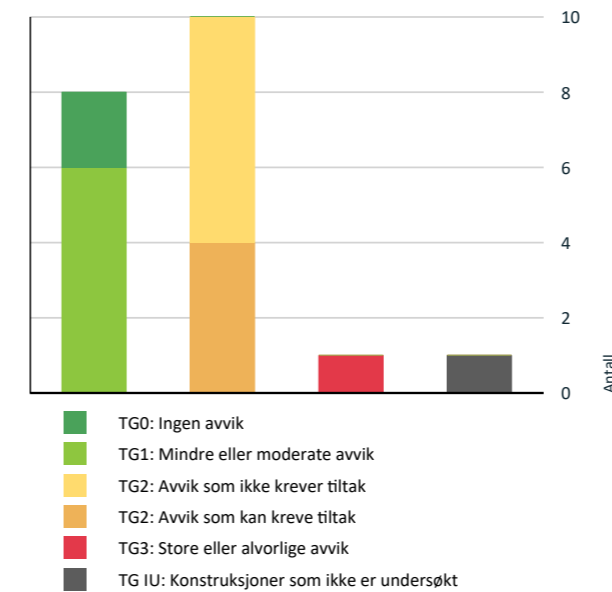
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

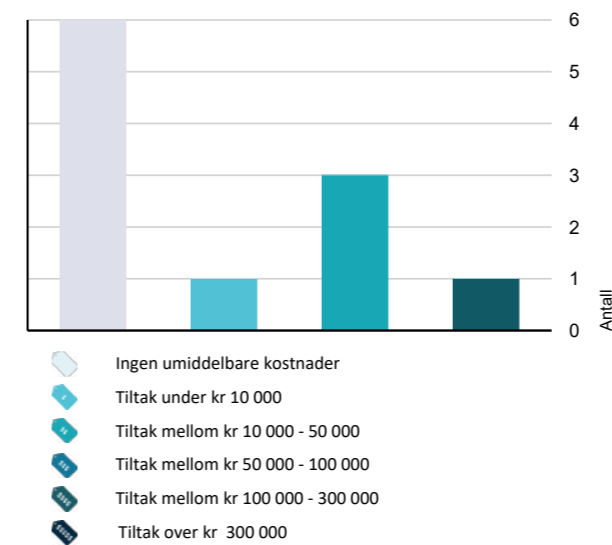
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 på hus beliggende på Gnr: 70 Bnr: 531 Anr: 10 med adresse Ekorntoppen 19 B i Kragerø kommune.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1987

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass. Det er registrert vinduer fra 2011 og 2012. Kjøkken vindu er av nyere dato og får TG: 1.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering. Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

#### TG 2 Dører

Bygningen har dør i tre med glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dør med generell alders og værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting/vedlikehold av dør, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering. Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hovedinngangsdør.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje. Det er skjevheter i terrasse.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

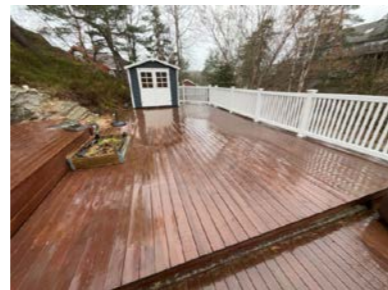
#### • Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold og oppretting av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og parkett. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Tak har elementer for etasjeskille.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

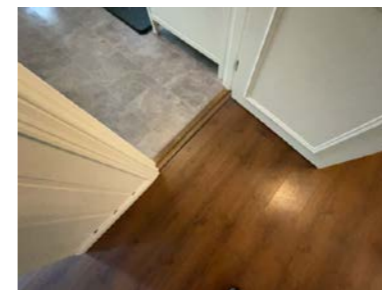
### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

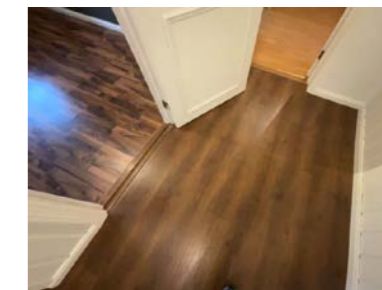
Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

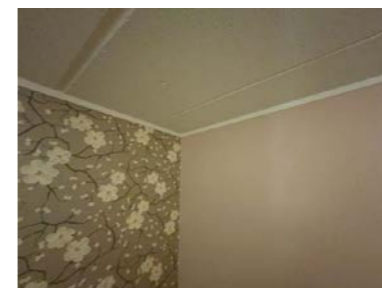
## Tilstandsrapport



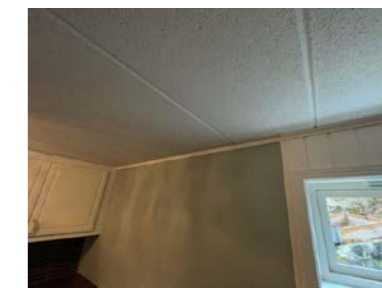
Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.



Målt etasjeskille.

### TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

### TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn.

## Tilstandsrapport



Montert ovn i stue.



Feieluke.

### 📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.

### 📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📍 TG 3 Generell

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

Det er flis på gul og vegger. Elementer for etasjeskille i tak. Montert innredning med vask, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er montert elektrisk avtrekk. Baderomsinnredning er av nyere dato.

**Vurdering av avvik:**

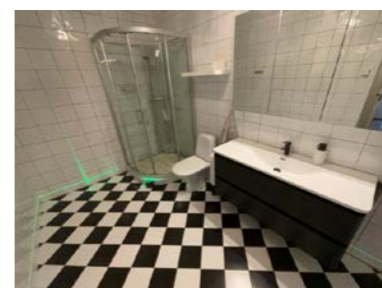
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Bad bør totalrenoveres for å få en god dokumentasjon. Men vær oppmerksom på at bad fungerer i dag.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Del av baderom.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



## Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

### KJØKKEN

#### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

#### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Montert avtrekk over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/metall.

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vegg.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmtvannstank.

### TG HJ Andre installasjoner

Montert varmepumpe i 2018.

Varmepumpe er ikke vurdert på tilstandsnivå, da dette ligger på utsiden av takstmannens kompetanse.

## Tilstandsrapport



Varmepumpe ytterdel.



Varmepumpe innerdel.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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?

**Ja**

**Sikringsskap ble skiftet i 2014.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. 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?

Ja Anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

### Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

### Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.



Røykvarslere.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2022

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

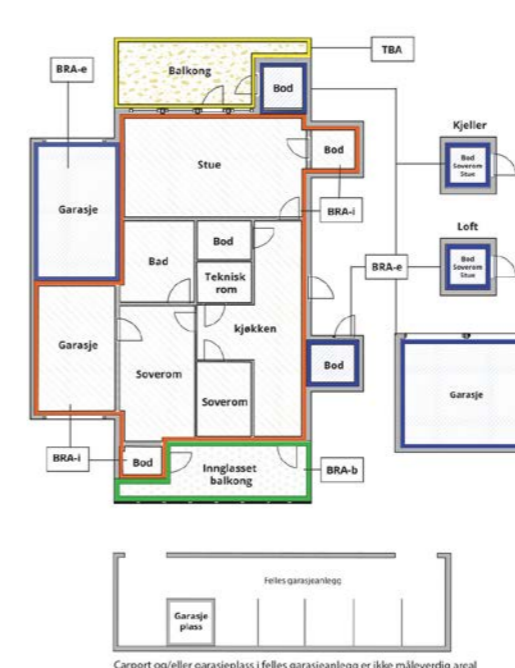
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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 bods
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	84			84	66
<b>SUM</b>	<b>84</b>				<b>66</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier opplyser at det er utført noe arbeider med overflater innvendig.

Det er også skiftet baderomsinnredning, nyere vindu i kjøkken og montert varmepumpe.

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	77	7
<b>Bod</b>	0	5

#### Kommentar

Enebolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
12.4.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Siri Johannessen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	531		0	988.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Ekorntoppen 19

### Hjemmelshaver

Strand Elisabeth, Kragerø Kommune, Ekorntoppen  
1 Borettslag

### Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
19B/Ekorntoppen 1 Borettslag	19B	Kragerø bolig og byggelag.	Siri Johannessen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

10

### Kommentar

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

## 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 i regulert boligområde 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 i regulert område.

### Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 988 m<sup>2</sup>. Arealet gjelder hele sameiet. Tomten fremstår som velegnet til formålet.

Den del av tomten som ikke er bebygget er opparbeidet busker og planter. Ut over dette er det noe naturtomt.

Det er etablert område på framsiden av huset som gir parkering til biler på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er gjennomført ny befaring 3.4.2025. Det er lagt nytt gulv i stue, ut over dette er det ikke registrert noen forandringer. Rapport er oppdatert til dags dato.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det grått vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført "tomannsbolig" som er horisontalt delt, huset består av underetasje, 1 etasje og 2 etasje. Denne "delen" - leiligheten ligger i sin helhet i underetasjen.

Ut fra underetasjen er det ca 66 m<sup>2</sup> med terrasser, hvor av ca 13 m<sup>2</sup> er overbygget. Dette skaper et praktisk inngangsparti.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 430 000	2008	Annet

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2024	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	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart	11.04.2024	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.04.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.04.2024	
2	03.04.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR1467>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Enkel bod oppført på eiendommen.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250060	
Selger 1 navn	
Susanne Mjelland Vildalen	
Gateadresse	
Ekorntoppen 19B	
Poststed	Postnr
HELLE	3790
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	LO favor
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SMV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

Initialer selger: SMV

2

Document reference: 1302250060

Document reference: 1302250060

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

Document reference: 1302250060

**Tilleggskommentar**

Det er lagt helt ny parkett gulv i stue/kjøkken og soverom i 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

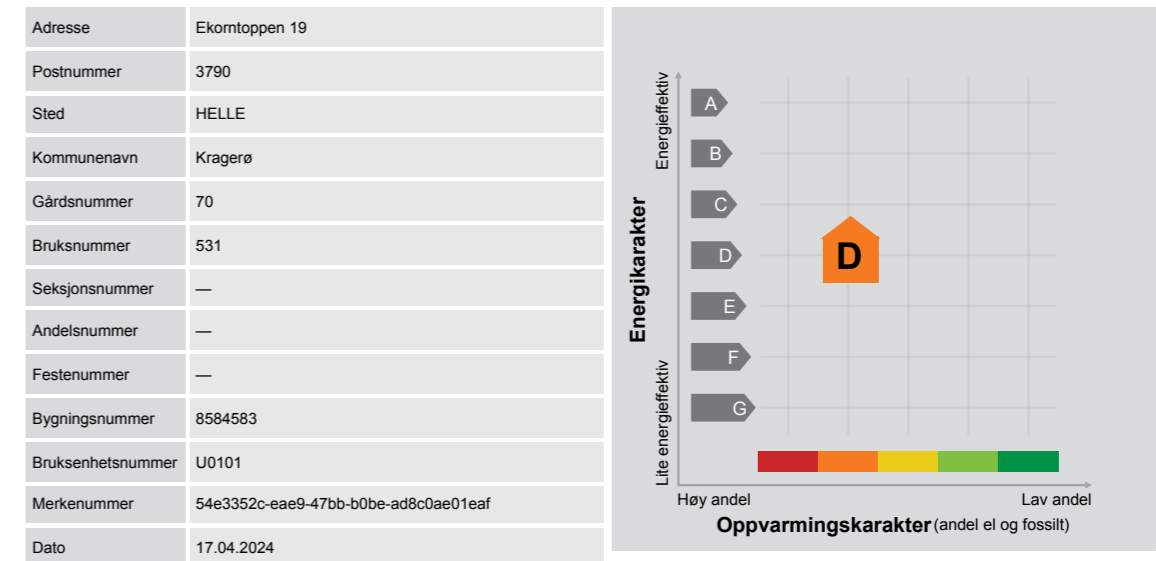
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Vildalen	7bfd14bad60c0ed753124c81 60b5b011be698c96	27.03.2025 09:43:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250060

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



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

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


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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# 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**



# ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

## 032. B/L Ekorntoppen I

FORETAKS NR. 944 709 231

Kragerø Bolig-og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 Kragerø

### RESULTATREGNSKAP 32 EKORNTOPPEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		516 888	516 888	516 888	641 016
Sum inntekter		516 888	516 888	516 888	641 016
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	2	13 692	13 692	13 692	13 692
Revisjonshonorar	3	6 587	5 988	6 587	7 048
Vedlikehold	4	53 133	-114 267	102 919	100 133
Brøyting / strøing / plenklipping		78 113	47 618	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		38 796	37 512	38 796	39 840
Andre tjenester		16 875	0	0	0
Forsikring		49 798	47 723	50 184	56 255
Kommunale avgifter		241 863	190 574	196 856	267 495
Festeavgifter		5 178	5 649	5 649	5 649
Kontigent KBBL/NBBL		5 285	4 537	4 897	4 942
Andre driftsutgifter		5 349	3 511	4 000	4 000
Sum driftskostnader		514 667	242 535	453 580	529 054
Driftsresultat		2 221	274 353	63 308	111 962
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 060	2 628	1 000	1 000
Rentekostnad		37 885	34 954	36 730	36 144
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-32 825	-32 326	-35 730	-35 144
<b>Ekstraordinære poster</b>					
Årsresultat		-30 604	242 027	27 578	76 818
<b>Overføringer</b>					
Overført til annen egenkapital		-30 604	242 027	27 578	76 818

**BALANSE EKORNTOPPEN BORETTSLAG 2024 org nr: 944 709 231**


	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 8	6 057 448	6 057 448
Sum varige driftsmidler		6 057 448	6 057 448
Sum anleggsmidler		6 057 448	6 057 448
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 349	8 698
Andre fordringer		440	388
Sum fordringer		4 789	9 086
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		308 623	364 212
Sum bankinnskudd		308 623	364 212
Sum omløpsmidler		313 412	373 298
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 370 860</b>	<b>6 430 747</b>


**BALANSE EKORNTOPPEN BORETTSLAG 2024 org nr: 944 709 231**

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		4 421 671	4 452 275
Sum egenkapital	6	4 422 871	4 453 475
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	586 366	613 527
Borettsinnskudd	8	1 356 000	1 356 000
Sum langsiktig gjeld		1 942 366	1 969 527
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	3 875
Skyldig off. myndigheter		5 128	3 368
Påløpne renter		495	501
Sum kortsiktig gjeld		5 623	7 744
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 947 989</b>	<b>1 977 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 370 860</b>	<b>6 430 747</b>

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 18.02.2025

  
Ronny Lindrum  
Leder

  
Aud Ingrid Eskilt  
Styremedlem

  
Ruben Tveiten  
Styremedlem

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Varige driftsmidler

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

#### Bygninger

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

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler</b>	<b>365 554</b>	<b>155 553</b>
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-30 604	242 027
Avdrag langsiktig gjeld	-27 161	-32 026
<b>B. Endringer disponible midler</b>	<b>-57 765</b>	<b>210 001</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>307 789</b>	<b>365 554</b>
Omløpsmidler	313 412	373 298
- Kortsiktig gjeld	5 623	7 744
<b>= Disponible midler</b>	<b>307 789</b>	<b>365 554</b>

### Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 STYREHONORAR	12 000	12 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 692	1 692
<b>Sum</b>	<b>13 692</b>	<b>13 692</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

**Noter**

**Note 3 - Revisjon**

	2024	2023
6700 REVISJON	6 587	5 988
<b>Sum</b>	<b>6 587</b>	<b>5 988</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 - Vedlikehold**

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	43 133	-131 868
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	12 234
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	1 742
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	0	3 625
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>53 133</b>	<b>-114 267</b>

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

**Noter**

**Note 5 - Eiendeler**

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 057 488
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 057 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 057 488
Anskaffelsesår :	1987
Antatt levetid i år :	

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

**Note 6 - Egenkapital**

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	4 452 275	4 210 248
Årets resultat	-30 604	242 027
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>4 422 871</b>	<b>4 453 475</b>



**Noter**

**Note 7 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Sør</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>28008163555</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2018
<b>Rentesats:</b>	6.20 %
<b>Betingelser:</b>	Flytende
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.06.2038
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	782 525
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	613 527
<b>Avdrag i perioden:</b>	27 161
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>586 366</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	422 848

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008163555	6	58 966	353 796
	6	38 761	232 566

**Note 8 - Gjeld sikret med pant**

	2024	2023
<b>Gjeld sikret med pant</b>		
Pantelån	586 366	613 527
Borettsinnskudd	1 356 000	1 356 000
<b>Sum</b>	<b>1 942 366</b>	<b>1 969 527</b>

**Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Bygninger	6 057 448	6 057 448
<b>Sum</b>	<b>6 057 448</b>	<b>6 057 448</b>

**EKORNTOPPEN BORETTSLAG**

Saksbeh.: KARIN Utskrift: 10.02.25 17:43

Side 1 av 1

**Hovedbok/Kontospesifikasjon**  
**32 EKORNTOPPEN BORETTSLAG**

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

**6601 VEDLIKEHOLD BYGG**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3210012	01.01.24	2024-01	VEDLIKEHOLD BYGG			1 075,00	
3230042	16.05.24	2024-05	Barmen Sag AS, Faktura : 145652-24-maling			4 274,00	
3230045	30.05.24	2024-05	Barmen Sag AS, Faktura : 146059-24-maling			2 080,00	
3230047	31.05.24	2024-05	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 175971-arbeid løs			1 000,00	
3230054	19.06.24	2024-06	Kragerø Arkitekten AS, Fakt: 56-tilstandsrapport			32 400,00	
3230060	04.07.24	2024-07	Barmen Sag AS, Faktura : 147328-24-maling			2 304,00	
3230075	23.09.24	2024-09	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 14772-skade			46 554,05	
3210010	11.10.24	2024-10	Oppgjør skade 23.0499489				46 554,05
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			89 687,05	46 554,05
			Utgående Saldo			43 133,00	

**6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER**

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
3210010	11.10.24	2024-10	Egenandel skade 23.0499489			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			10 000,00	0,00
			Utgående Saldo			10 000,00	

Budsjett B/L Ekorntoppen I - 032

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Felleskostnader	5 393	6	12	313 128	388 296
Felleskostnader	3 510	6	12	203 760	252 720
<b>Sum felleskostnader</b>				<b>516 888</b>	<b>641 016</b>
<b>Sum inntekter</b>				<b>516 888</b>	<b>641 016</b>
<b>Driftskostnader</b>					
5300. STYREHONORARER				12 000	12 000
5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT				1 692	1 692
6601. VEDLIKEHOLDSDMIDLER				102 919	100 133
6604. SNØRYDDING				30 000	30 000
6700. REVISJON				6 587	7 048
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR		3 320	12	38 796	39 840
7440. KONTINGENT NBBL		61,82	12	697	742
7450. KONTINGENT KBBL		350	12	4 200	4 200
7501. FORSIKRING AV BYGG				49 796	55 774
7520. SIKRINGSFOND				388	481
7750. GRUNNLEIE				5 649	5 649
7751. EIENDOMSSKATT				33 462	35 021
7760. KOMMUNALE AVGIFTER FRA 2024				47 946	47 946
7760. KOMMUNALE AVGIFTER				163 394	232 474
7770. BANK / TRANSAKSJONGEBYR				3 000	3 000
7790. ANDRE KOSTNADER				1 000	1 000
<b>Sum driftskostnader</b>				<b>453 580</b>	<b>577 000</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
8050. RENTEINNTEKTER				1 000	1 000
8150. RENTER LÅN SPB.SØR		6,20 %		36 730	36 144
2220. AVDRAG LÅN SPB.SØR				27 579	28 872
<b>Sum finansinntekter og kostnader</b>				<b>63 309</b>	<b>64 016</b>
<b>Sum utgifter</b>				<b>516 889</b>	<b>641 016</b>

Kragerø 28.10.2024

Karin Lohne  
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 12.11.2024

*Ronny Lindrum*  
Leder

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L 032 EKORNTOPPEN I

Helle, den 15.04.2024 kl. 18.00

Møtet ble åpnet og ledet av *Ruben Tveiten*

Den oppsatte sakliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnpropp.

Det møtte 4 stemmeberettigede andelseiere. Fullmakter: 0

b. Valg av møtesekretær

*Ruben Tveiten* ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

*Aud Eskilt* *Ronny Lindrum* ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Valg. Styret for kommende periode består av:

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder *Ronny Lindrum* valgt for 2 år.

Styremedlem *Aud Eskilt* valgt for 2 år.

Styremedlem *Ruben Tveiten* valgt for 1 år.

Varamedlem *Wendhe Nilsen* valgt for 1 år.

Varamedlem *Ronny Klauwien* valgt for 1 år.

Vedtatt. Forslagene ble enstemmig godkjent.

Sak 3. Godtgjøring til styret. Det ble enstemmig vedtatt følgende:

Leder får kr. 6 000 i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

Nestleder kr. ....

Styremedlem kr. 3 000

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18:05

*Aud Eskilt*  
(sign)

*Ronny Lindrum*  
(sign)

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L Ekornappen I

Kragerø, den 2/3 2024 kl. 18.00

Møtet ble åpnet og ledet av Ann Sofi Kittilsen

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

**Sak 1. Konstituering**

a. Navnopprop.

Det møtte 2 (+2) stemmeberettiga andelseiere. Fullmakter: 0

b. Valg av møtesekretær

Anette Bråten ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Ruben Tveiten Ronny Lindrum ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

**Sak 2. Årsberetning fra styret 2023.**

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

✓ Følgende hadde ordet

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

**Sak 3. Årsregnskap for 2023.**

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet.

Kontakt Brekka for sjekk av tak

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

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder: Ronny Lindrum valgt for ..... år.

Nestleder: ..... valgt for ..... år.

Styremedlem: ..... valgt for ..... år.

Styremedlem: Ruben Tveiten valgt for 1 år.

Styremedlem: ..... valgt for ..... år.

Varamedlem: ..... valgt for ..... år.

Varamedlem: ..... valgt for ..... år.

Valgkomite: ..... og .....

**Vedtak.** Forslagene ble enstemmig godkjent.

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

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

Andre som skal ha honorarer:

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

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

Ruben Tveiten

**Sak 7. Innkomne saker.**

• Dør

• Søknad om varmepumpe Gøpeli 2:

- Søknad innvilges

- Generalforsamling g.ir fullmakt til et styret  
kan behandle slike saker fortløpende

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.40

Ruben Tveiten  
(sign)

Ronny Lindrum  
(sign)

## VEDTEKTER

for **Ekorntoppen I** borettslag org. nr 944 709 231.

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.09.1987, sist endret den 14.04.2004.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Ekorntoppen I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) 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) Nektet 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 husstandslovens § 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 overlata bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata 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 overlata 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.

Med følgende tillegg (26.04.06): Borettslaget dekker kostnader ved utskifting av varmtvannsberedere.

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,



4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet



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

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

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

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

### 1. GENERELLE ORDENSREGLER.

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

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

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

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

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

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

### 2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

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

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

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

### 3. SØPPEL OG RENHOLD.

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

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

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

### 4. TØRKEPLASS

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

### 5. SANITÆRANLEGG.

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

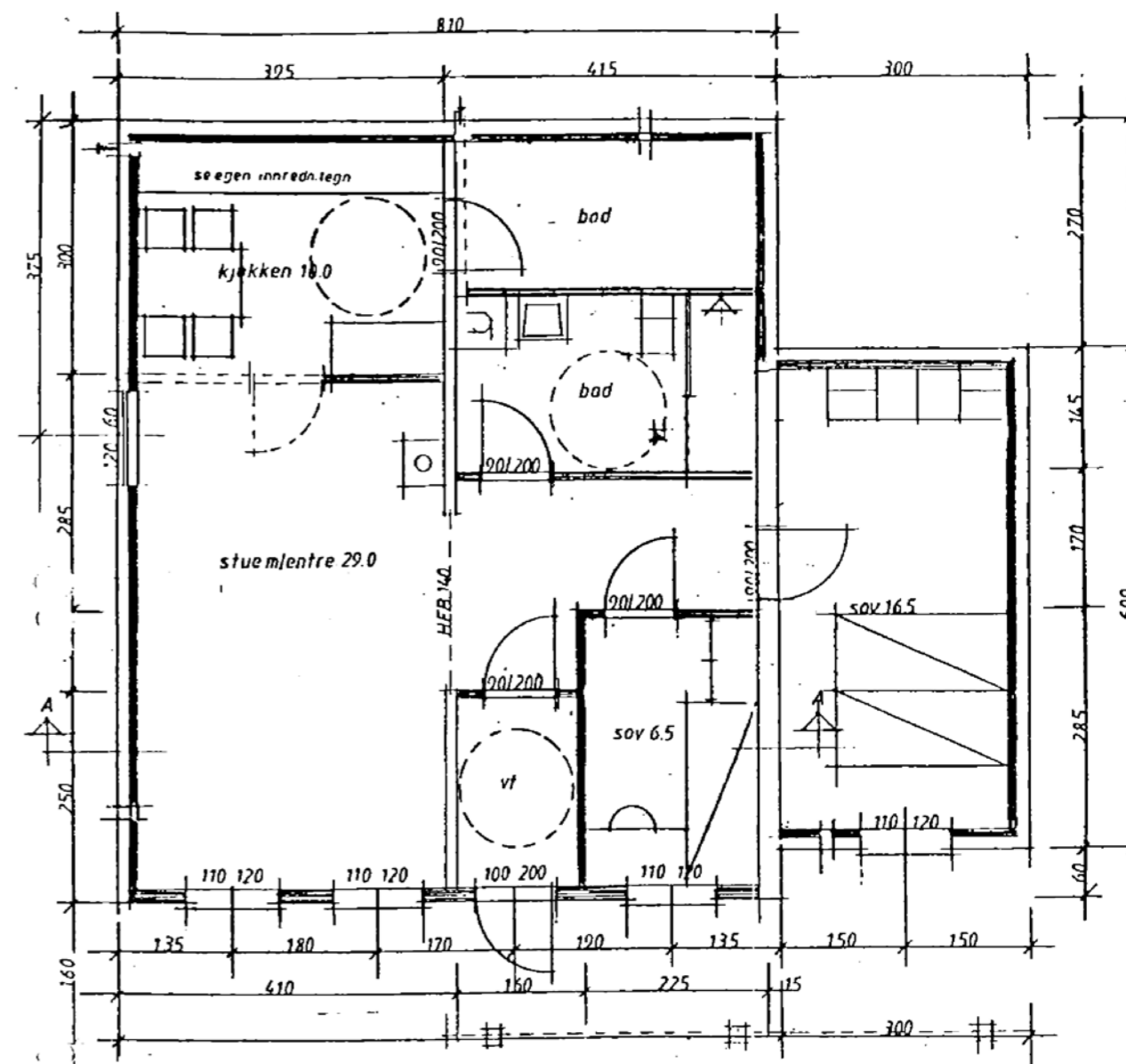
Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling, er borettslaveren ansvarlig for.

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettslaveren. For kloakkledning som er felles for flere borettslaver, betaler disse i fellesskap oppsteking.

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

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

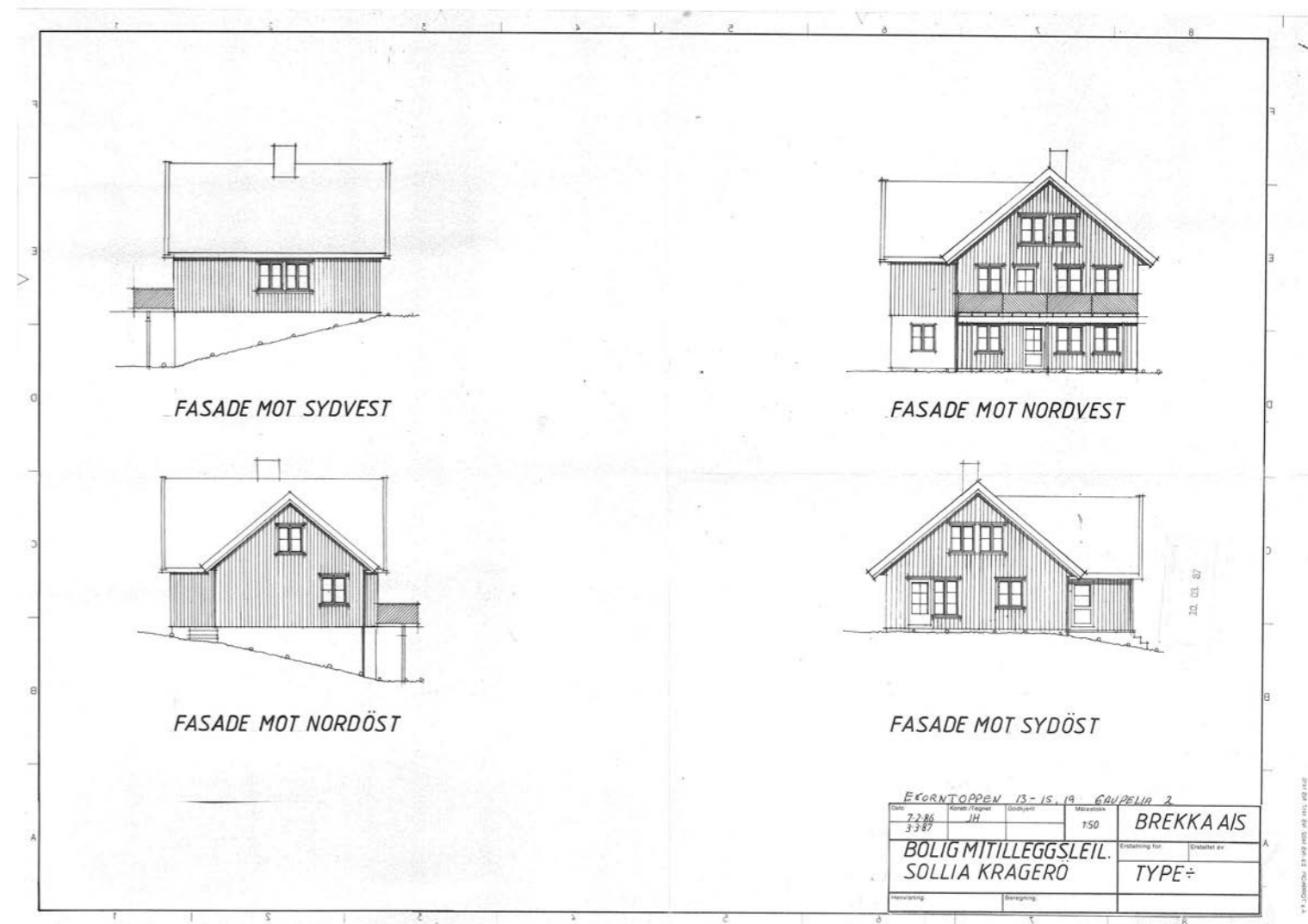
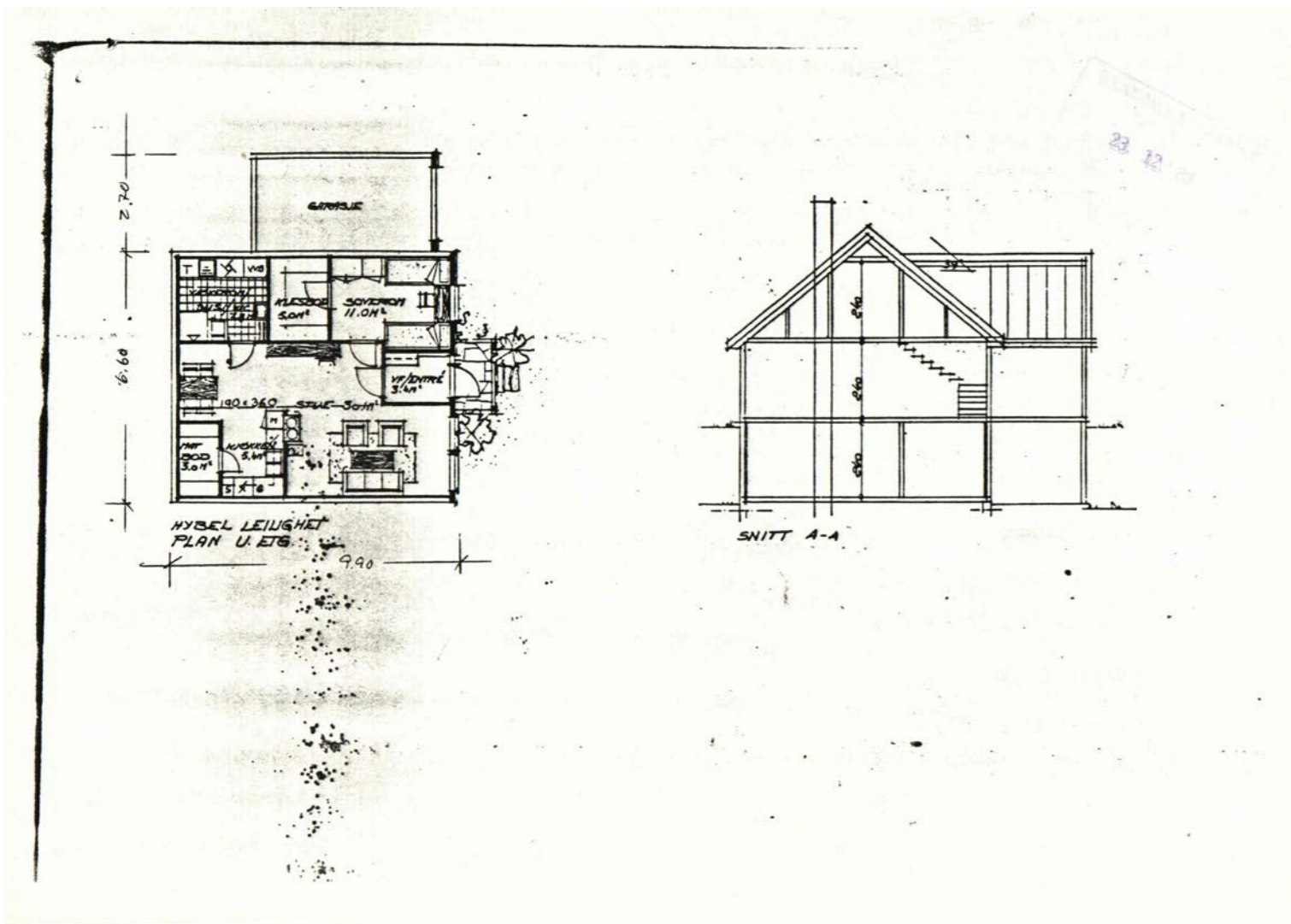
Borettslaveren må straks melde fra til teknisk leder når det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygningen eller eiendommen.

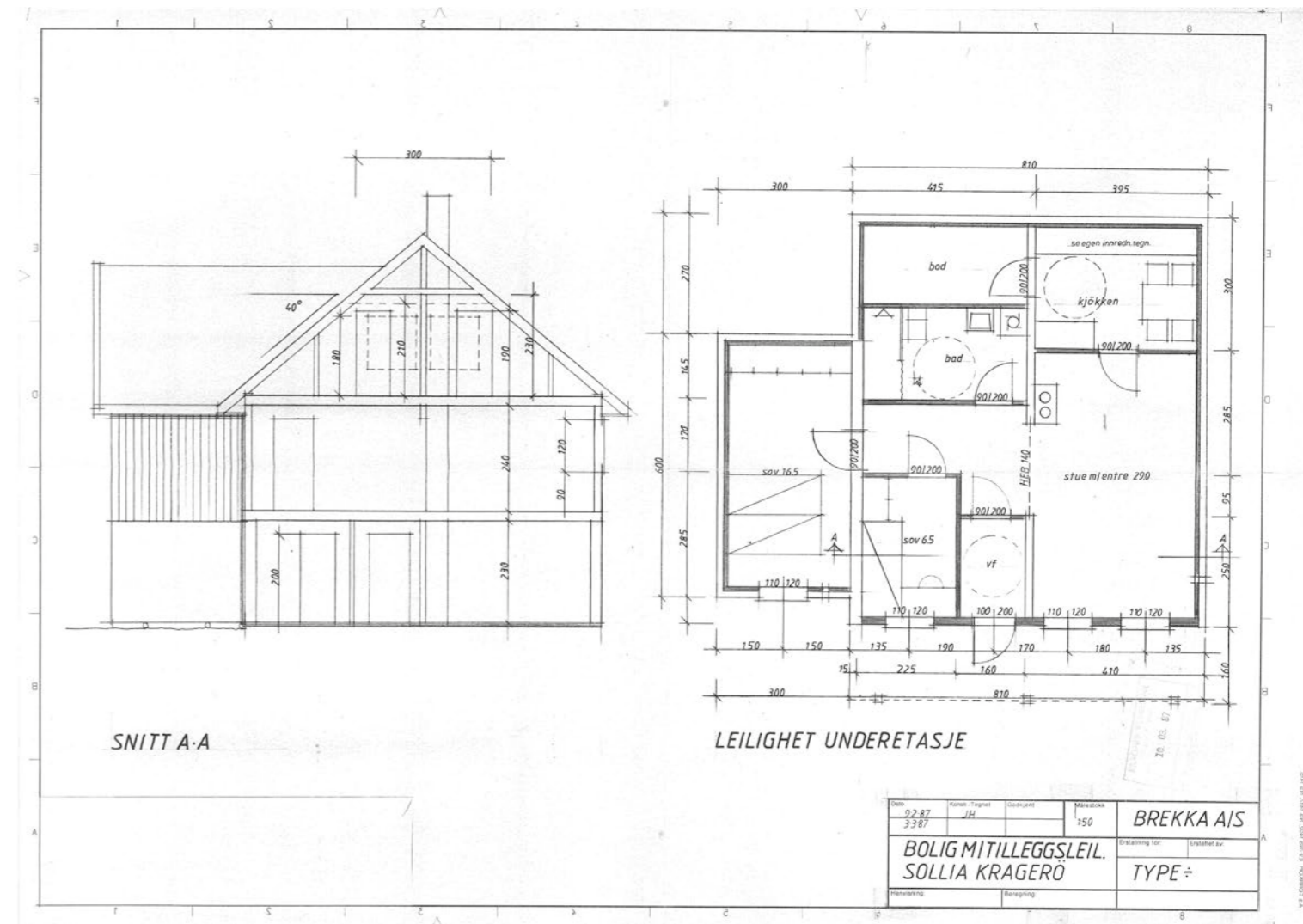
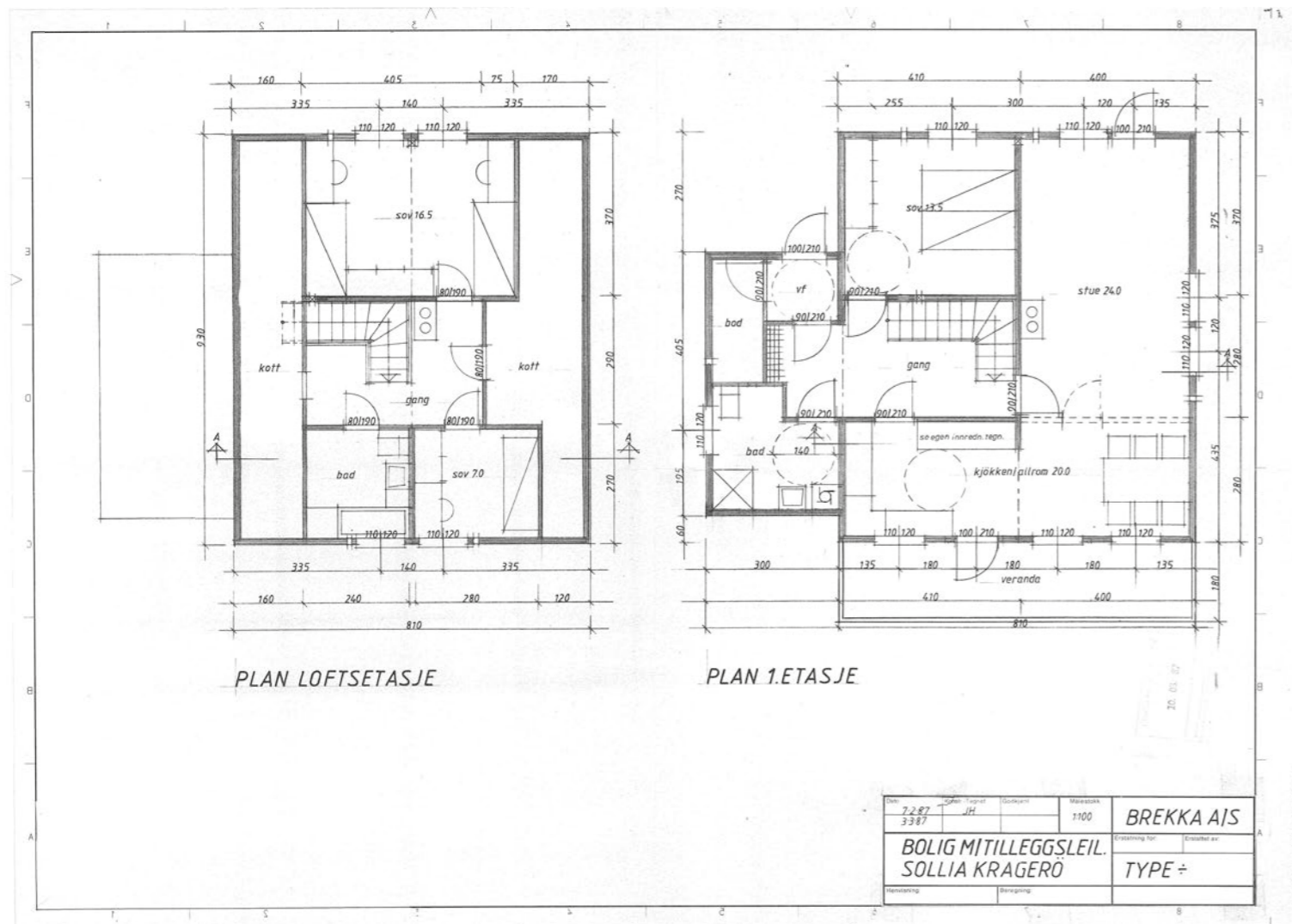


LEILIGHET UNDERETASJE









(Kommune)

KRAGERØ

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

Anmelder

Brekka A/S  
Dalanevn. 7

3770 KRAGERØ

Byggherre

d.s.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ekorn toppen 19	70	531		

Deres søknad	Dato	
	19.12.86	
Arbeidets art		Nybygg
Byggets art		Bolig m/tilleggsleilighet
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
	04.02.87	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

 hele bygget

 følgende del av bygget: **Tilleggsleilighet**

## Merknader

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

1. Røkvarslere monteres ved soverom.
2. Grunnmur slennes og vindu pusses inn.
3. Inngangsparti tilrettelegges for bevegelseshemmede.
4. Montering av sprosser.  
Våtromsbelegg ikke lagt ved befaringen.

Dette arbeidet må være fullført innen: 15.11.87

## UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kragerø	09.10.87	Arne Fugstad (e.f.)

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
		Rolf Brekka	Dalanevn. 7
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

# Reidar I. Engedahl

## arkitekt mna-l.npa

Rådhusgata 3  
3770 Kragerø  
Tlf. 03 982305  
980959

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

*Olaf Rør*

23. 08. 88

9.684-04

KRAGERØ KOMMUNE

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

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder  
Trafikkområder  
Fellesareal for flere eiendommer

## 1.0.0 BYGGEOMRÅDER

## 1.0 Boligbebyggelse

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

- .6 Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolig-  
huset m.h.t. materialvalg, form og farge.
- .7 Plassering av garasje og boder skal være vist på  
situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolig-  
huset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med  
dette.

#### 2.0.0 TRAFIKKOMRÅDER

##### 1.0 Veger

- .1 Terrenngrep i forbindelse med veganlegg skal skje  
mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal  
søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.

#### 3.0.0 FELLESAREALER FOR FLERE EIENDOMMER.

##### 1.0 Felles avkjørsel

- .1 Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel og bil-  
oppstillingsplass for eiendommene med 2- og 3-manns  
boliger.

##### 2.0 Felles lekeareal

- .1 Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for  
tomtene innenfor planområdet.

#### 4.0.0 GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING

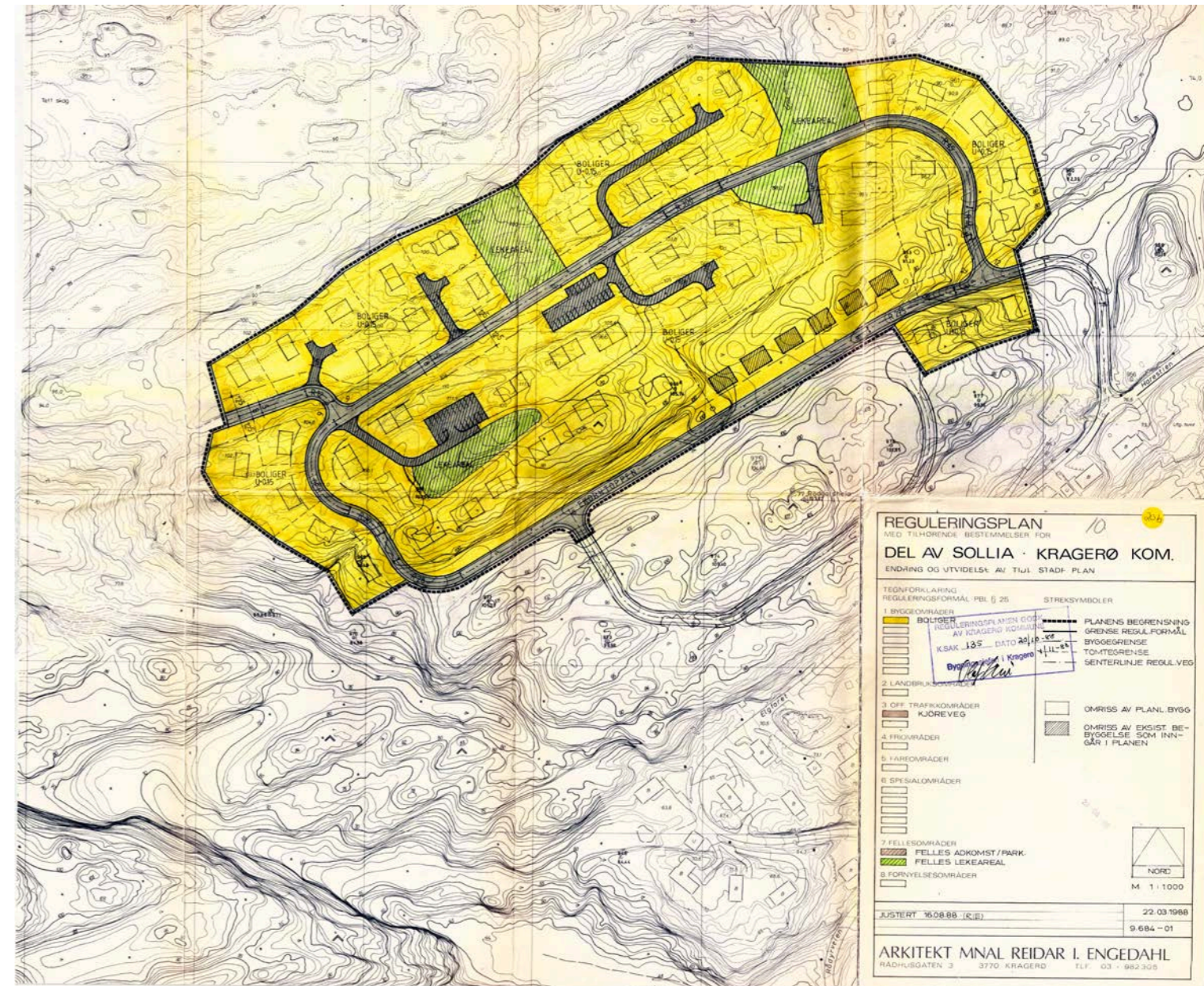
- 1.0 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet  
som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og  
farge.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen,  
skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

#### 5.0.0 FELLESBESTEMMELSER

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

Kragerø, 22.03.1988



# Kragerø kommune



## Nabolagsprofil

Ekorntoppen 19 - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

🚶 Helle skole Linje 459	7 min 🚶 0.7 km
🚶 Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 min 🚶 22.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min 🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 40 min 🚶

### Skoler

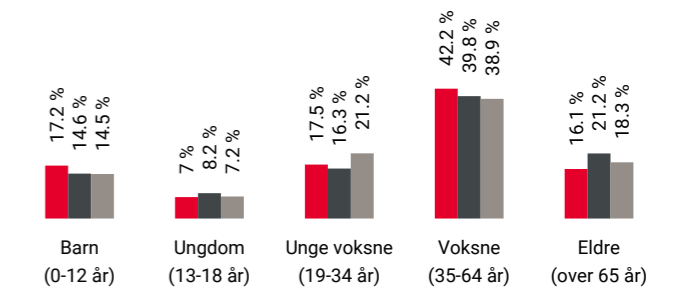
Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	11 min 🚶 7.1 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	12 min 🚶 7.8 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min 🚶 6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	28 min 🚶 31.6 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

📊 Kvalitet på skolene  
Bra 75/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 🚶 1.3 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 🚶 2.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 🚶 6.5 km



### Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.3 km
Spar Sluppan	7 min 🚶





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

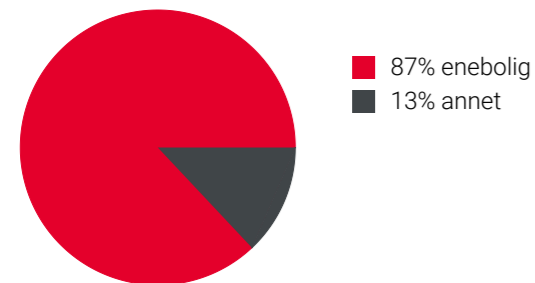
 Støynivået  
Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100





## Sport

-  Helle skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 0.8 km
-  Hellebanen idrettsanlegg 9 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.8 km
-  MOT Kragerø 7 min 
-  Family Fitness Kragerø 11 min 

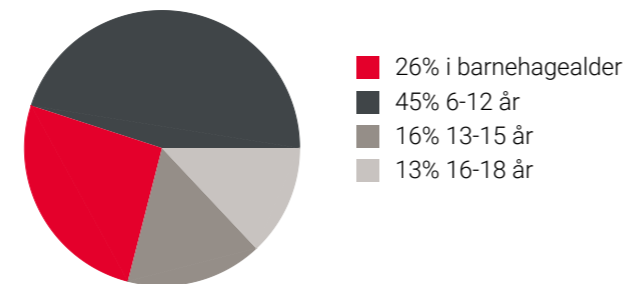
## Boligmasse



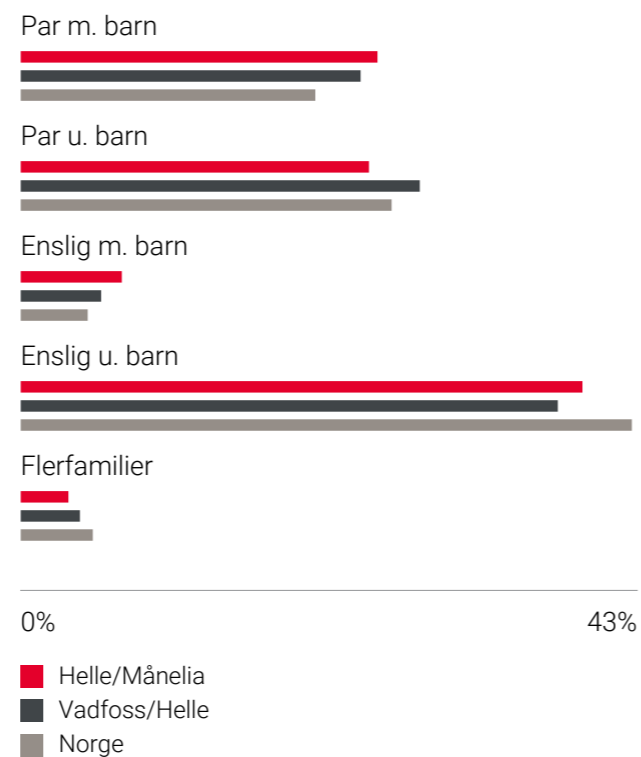
## Varer/Tjenester

-  ALTI Kragerø 11 min 
-  Boots apotek Sannidal 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

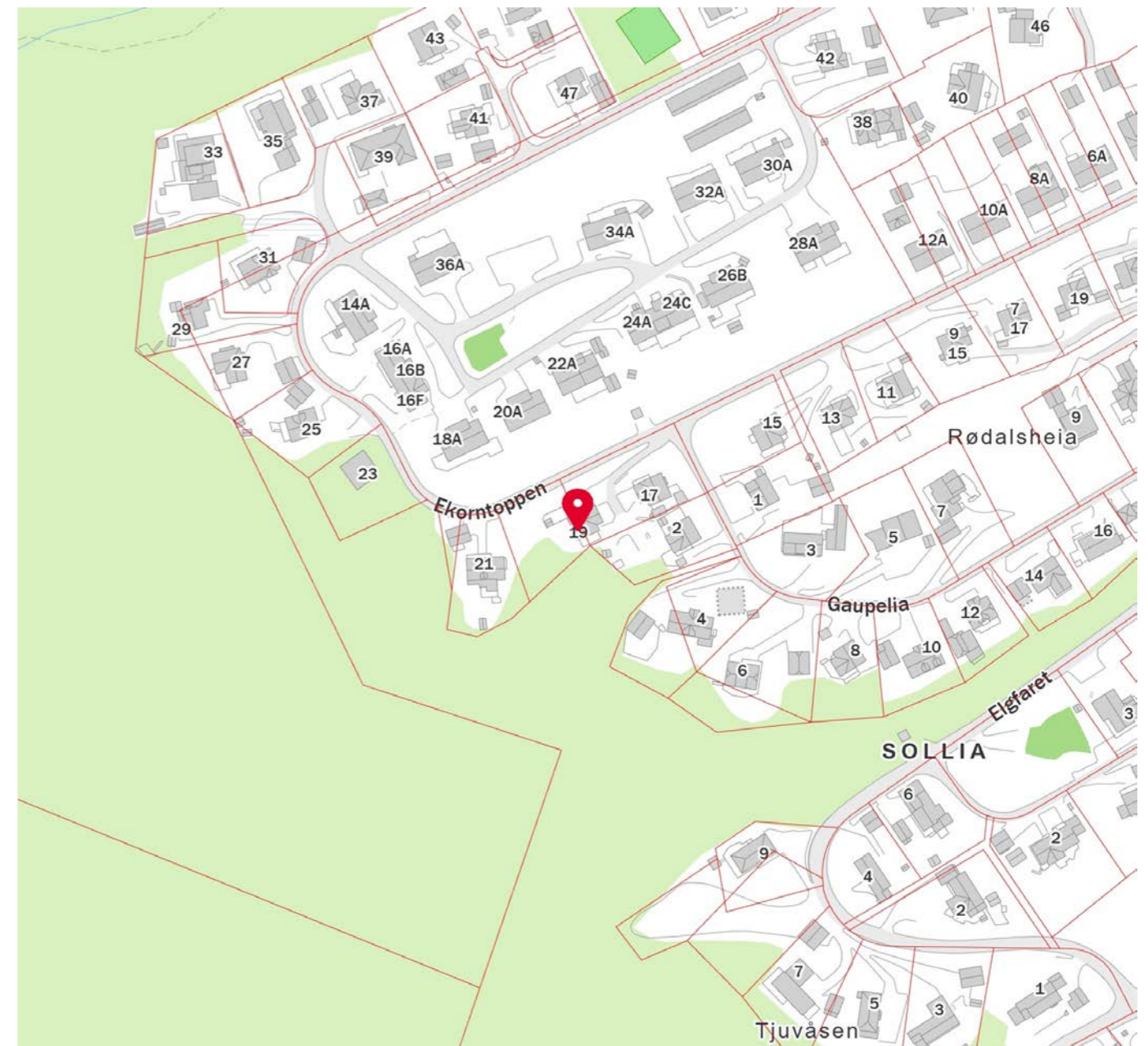
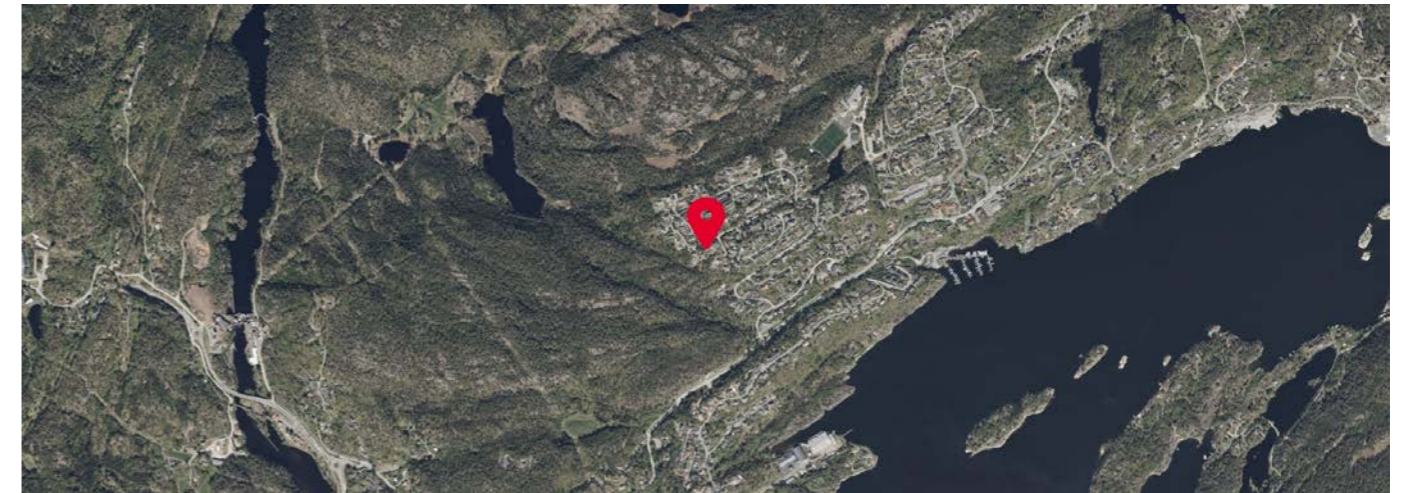


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Ekorntoppen 19B  
3790 HELLE

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre