

aktiv.





Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027
E-post eileen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 51 862,-
Omkostn.: Kr 8 250,-
Total ink omk.: Kr 1 310 112,-
Felleskostn.: Kr 3 811,-
Selger: Marie Knutsen Sandland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 58/66 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 800
Andelsnr.: 40
Oppdragsnr.: 1302250078

Lekker og moderne 2-rom leilighet med alt på en flate!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Frydensborgveien 10B!

Leiligheten fremstår som pen og innbydende. Det er gjort betydelige oppgraderinger av leiligheten siden 2022; nyere bad og kjøkken, nye overflater på gulv og vegger i store deler av leiligheten. I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken ble det lagt delvis nye rør, samt elektrisk.

Leiligheten har attraktiv beliggenhet på Kalstad i barnevennlig område, med gangavstand til barnehager, skole, idrettshall, naturområder og butikker. Kun 2-3 minutters gange til bensinstasjon og gatekjøkken.

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



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	32
Egenerklæringsskjema	56
Energiattest	60
Formuesverdi.	61
Nabolagsprofil.	62
Protokoll fra generalforsamling	65
Budsjett.	69
Årsregnskap 2024.	71
Rapport fra styret 2024	84
Revisors beretning	86
Forbrukerinformasjon	92
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, soverom og bod.

BRA-e: 8 m² Bod i underetasje

Tomtetype

Festet fellestomt.

Tomtebeskrivelse

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

Kragerø Kommune er grunneier, og festeavgift er inkludert i felleskostnadene. Festeavtalen er uoppsigelig, og festeavgiften kan reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Neste regulering blir i år 2030.

Beliggenhet

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

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

Fra Sannidal går det buss videre mot både Kristiansand og Oslo.

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Obm Bygg og Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i boligblokk oppført i betong med mursteins- fasade i 1973. Det er vinduer med isolerglass. Leiligheten har en teak hoveddør med brann klassifisering B30 og en malt balkongdør med isolerglass. Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca 5m2. Innvendige vannledninger er av kobber og nyere rør-i-rør i forbindelse med nytt bad. Det er synlige avløpsrør av plast og eldre soilrør ellers.

Innhold

Gang, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i kjelleren.

Standard

Moderne og lekker 2-roms leilighet med alt på en flate!

Leiligheten fremstår som pen og innbydende og består av entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, soverom og bod. Leiligheten disponerer i tillegg bod i kjeller.

Entré med plass til oppbevaring av yttertøy. Herfra er det praktisk adkomst til bod.

Stuen har malte overflater i en behagelig beige tone, og laminat i lys eik. Herfra er det utgang til nord-vest vendt balkong med kveldssol.

Kjøkkeninnredning med glatte, grå fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har godt med skapplass, med ekstra oppbevaring i sittebenk under kjøkkenvindu. Det er innredet fin avdeling for vaskemaskin/tørketrommel på kjøkken.

Flott bad med flislagt gulv og varmekabler. Badet inneholder dusjhjørne, servant med skap, speilskap og vegghengt toalett i hvitt porselen.

Leiligheten inneholder ett soverom. Soverommet er malt i en behagelig blå tone, og har romslig skyvedørs garderobe.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

-Branntekniske forhold: Skader på brannslukningsutstyr/apparat eldre enn 10 år.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):

UTVENDIG:

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Lister på vindu ved kjøkkenet har råte i bunn.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

INNVENDIG:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Stue: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Kjøkken: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad, overflater og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.
- Bad, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder kobberrørene.
- Avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avviket gjelder de eldre soilrørene.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Forhold som har fått TG2 (mindre avvik, som ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):
Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av OBM Takst AS ved Ole Bjørn Mofosbakke, datert: 27.04.2025.
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Leiligheten er siden 2022 oppgrader med nytt kjøkken og bad. Resterende rom er også pusset opp med malte overflater og nye gulv. I entré er det lagt dekor"fliser" fra Lindas dekor og design.

Modernisert/Påkostet år
2022

TV/Internett/Bredbånd
Det er installert fiber i enheten.

Parkering
Det følger med fast, reservert parkeringsplass ute til leiligheten. Denne tildeles av borettslaget etter overtagelse. Borettslaget disponerer i tillegg flere garasjer, og disse tildeles etter venteliste internt i borettslaget.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring

Polisenummer
SP588071

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Elektrisk, samt vedovn er installert i enheten.

Info strømforbruk
Nåværende eier hadde et strømforbruk på 11 920 kWh i 2024.

Energikarakter
E

Energifarge
Oransje

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

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 1 250 000

Formuesverdi primær
Kr 415 776

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 663 102

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023.

Andre utgifter
Utover felleskostnader påløper det utgifter til innboforsikring og strøm.

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
Renter og avdrag på felleslån, kommunale skatter og avgifter, forsikring av bygning, Altibox fleks S, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, forretningsførsel KBBL og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3811

Andel Fellesgjeld
Kr 51 862

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
01.01.2025

Avdrag Fellesgjeld
Kr 65

Rentekost. fellesgjeld
Kr 278

Andel fellesformue

Kr 7 002

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kalstad 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

950715596

Andelsnummer

40

Om borettslaget

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

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

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

Kr 4 853,- pr mnd som dekker renter og avdrag på felleslån, kommunale skatter og avgifter, forsikring av bygning, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, forretningsførsel KBBL, Altibox og internett og andre driftsutgifter.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD:

Lånet innfris : 2041

Rentesats : 5,9 % pr 16.04.2025

Långiver : Sparebanken Sør

Renter og avdrag pr.mnd utgjør henholdsvis ca. kr

278,- og kr 65,-.

Resterende er driftsutgifter på kr ,-

Til sammen er det kr. 3 468,- i månedlig felleskostnad.

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har

forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Kontakt megler for mer informasjon i forbindelse med forkjøpsretten.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 800 i Kragerø kommune.Andelsnr. 40 i Kalstad 2 Borettslag med orgnr. 950715596

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/800:

Dokumentnr: 1745 - Festekontrakt - vilkår

Tinglyst: 15.09.1971

Festekontrakt for tomten.

Dokumentnr: 161068 - Bestemmelse om veg

Tinglyst: 03.03.2010

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

vei til egen parkeringsplass på gnr. 12, bnr. 788.

Dokumentnr: 1715 - Registrering av grunn
Tinglyst: 13.09.1971
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4014 Gnr:12
Bnr:696

Dokumentnr: 98399 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2020
Tidligere: Knr:0815 Gnr:12 Bnr:800

Dokumentnr: 518595 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2024
Tidligere: Knr:3814 Gnr:12 Bnr:800

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Megler kjenner ikke til om manglene er utbedret. Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

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

midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.03.1973.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann- og avløp. Privat avstikker fra hovedvei til felles parkeringsareal.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område, men er omfattet av "Kommuneplanen 2018-2030" for Kragerø kommune. Eiendommen er merket/avsatt som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Planområdet nord-vest for eiendommen er vist som: offentlig eller privat tjenesteyting. Her er bl. a. Kragerø videregående skole og voksenopplæring. Resterende området i umiddelbar nærhet er avsatt/merket som boligbebyggelse.

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 odel på eiendommen.

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

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

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik 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

Rask 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

1 250 000 (Prisantydning)

51 862 (Andel av fellesgjeld)

1 301 862 (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)

1 310 112 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 318 012 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 320 812 (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

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.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 45 000,- inkl. mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 18 800 Markedspakke 4 500 Oppgjørsvederlag 5 900 Eierskiftegebyr 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 3 800 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 78 805

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 0,- / 15 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

28.04.2025



Velkommen til Frydensborgveien 10B!

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

Leiligheten fremstår som pen og innbydende. Det er foretatt flere store oppgraderinger siden 2022. Det er nyere bad og kjøkken, samt nye gulv på de fleste rom, og nye/malte overflater på vegg.



Stue

Malte overflater i en behagelig beige tone og laminat i lys eik. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys. Stuen er romslig og har plass til både spise- og sittegruppe. Herfra er det utgang til nord-vest vendt balkong med kveldssol.





Kjøkken

Lekkert kjøkken fra 2022. Kjøkkeninnredningen har glatte, grå fronter og laminert benkeplate. For ekstra skaplass er det tilpasset benkeskap under vindu. Det er innredet fin avdeling for vaskemaskin/tørketrommel.



Bad

Flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegg. Badet inneholder dusjhjørne med takdusj, servant, speilskap og vegghengt toalett i hvitt porselen.



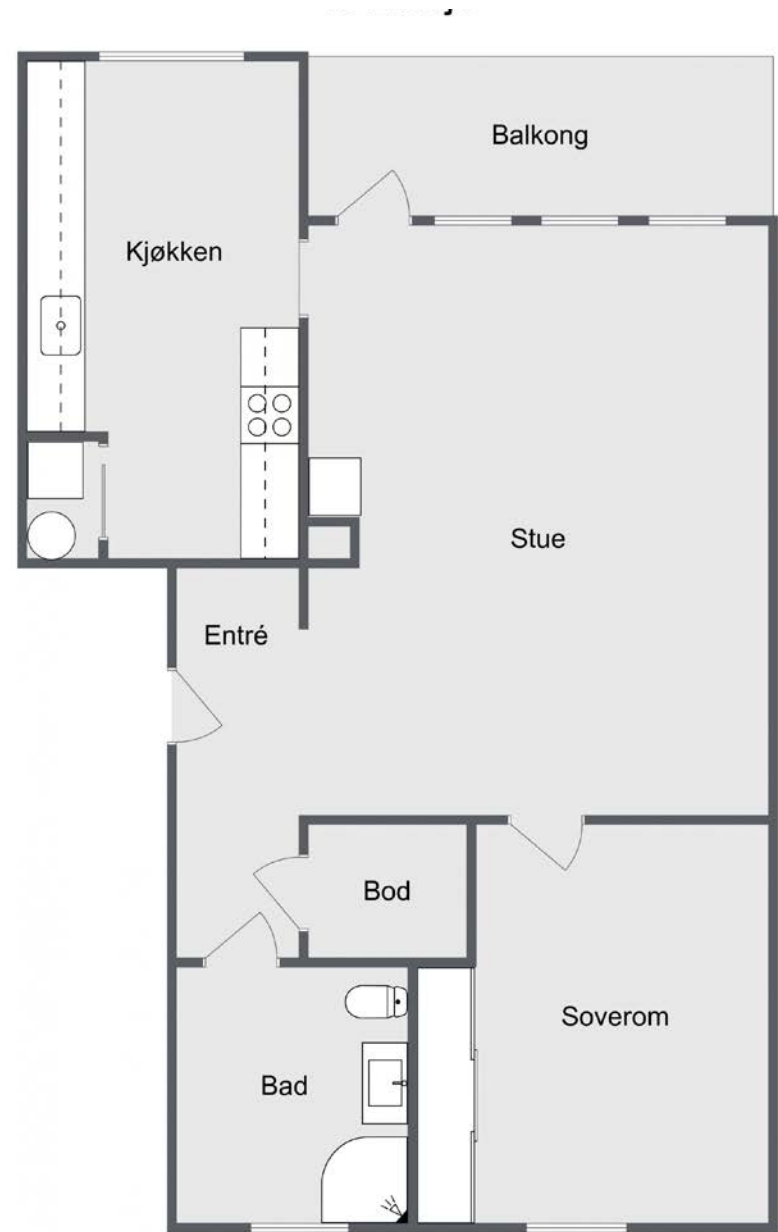
Soverom

Leiligheten inneholder ett soverom. Rommet er malt i en behagelig og dyp blåtone, og har lys laminat på gulv. Romslig skyvedørsgarderobe.



Plantegning

1. etasje



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

Fellesarealer for borettslaget er anlagt med lekeplass, plen og parkeringsplass. Det er muligheter for å leie garasje, som tildeles av styret i borettslaget etter venteliste.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Frydensborgveien 10 B, 3772 KRAGERØ
- KRAGERØ kommune
- gnr. 12, bnr. 800
- Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 Rapportdato: 27.04.2025 Oppdragsnr.: 22467-1029 Referansenummer: XA1404

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

Vår ref: Ole Bjørn Mofossbakke



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

Norsk takst

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



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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Leilighet i boligblokk oppført i betong med mursteins- fasade i 1973. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.

Leiligheten har en teak hoveddør med brann klassifisering B30 og en malt balkongdør med isolerglass.

Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca 5m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og vegger har tapet. Innvendig tak er malt betong.

Etasjeskiller er av betong.

Det ble målt etter høydeforskjeller i stue og kjøkken.

Stue: Det ble målt høydeforskjell på 17mm i hele rommet.

Kjøkken: Det ble målt høydeforskjell på 27mm i hele rommet.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

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

Leiligheten har mursteinspipe med montert vedovn. Feieluka er i kjelleren utenfor boder.

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Eier opplyser om at badet er nytt i 2024.

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke funksjon testet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg i bygningen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, komfyr, platetopp og micro.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og nyere rør-i-rør i forbindelse med nytt bad.

Det er synlige avløpsrør av plast og eldre soilrør ellers.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Leiligheten har et brannslukningsapparat av type skum fra 2011 og en røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

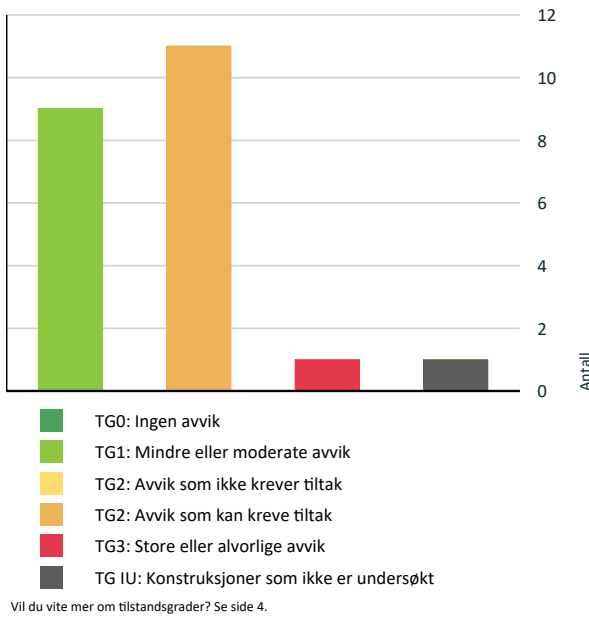
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

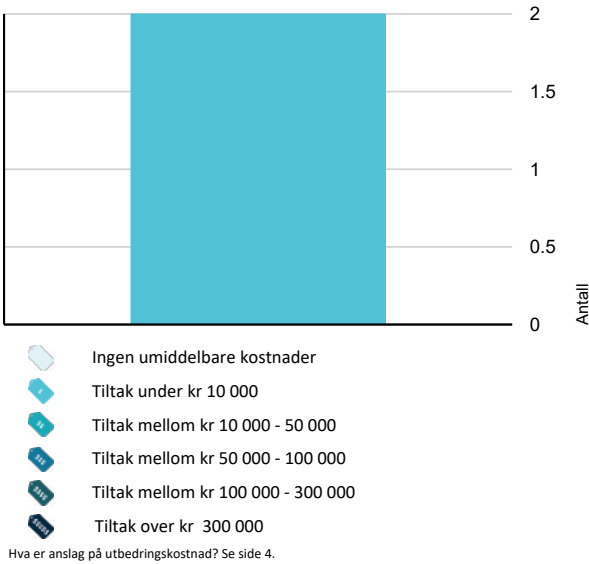
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom. For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.

Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

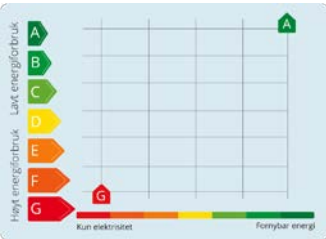
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Lister på vindu ved kjøkkenet har råte i bunn.

Konsekvens/tiltak

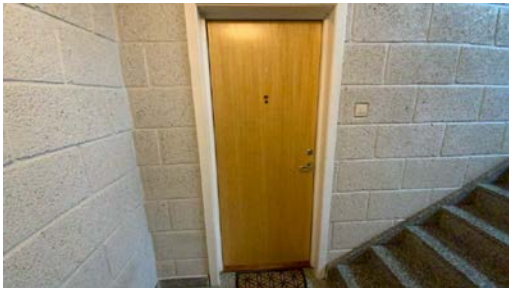
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Listene bør skiftes.



TG 1 Dører

Leiligheten har en teak hoveddør med brann klassifisering B30 og en malt balkongdør med isolerglass.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca 5m2.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverk er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Balkong i betong på ca 5m2.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og vegger har tapet. Innvendig tak er malt betong. Eier opplyser at leiligheten ble overflate oppusset i 2022. Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Det ble målt etter høydeforskjeller i stue og kjøkken.

Stue: Det ble målt høydeforskjell på 17mm i hele rommet.

Kjøkken: Det ble målt høydeforskjell på 27mm i hele rommet.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

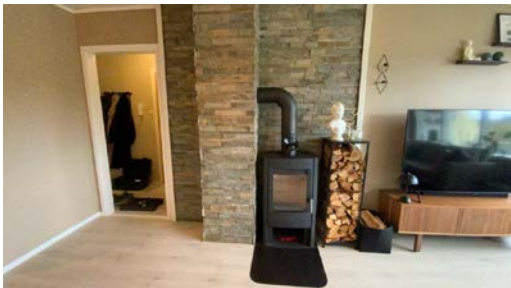
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

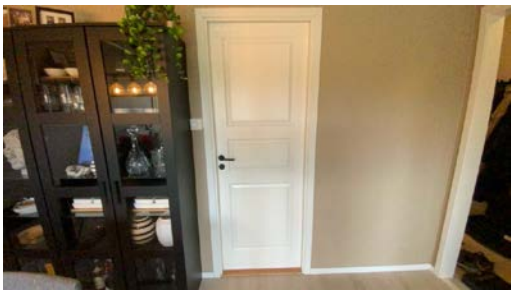
TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe med montert vedovn. Feieluka er i kjelleren utenfor boder.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Eier opplyser om at badet er nytt i 2024.



2. ETASJE > BAD

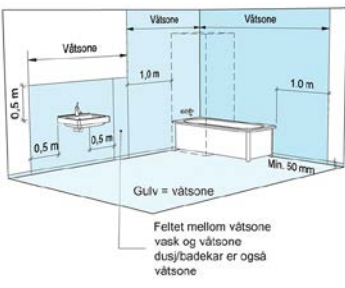
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjon testet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist delaminering/svelling i bunn av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er estetisk, hvis tilstanden forverrer seg kan det være behov for utbedring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg i bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

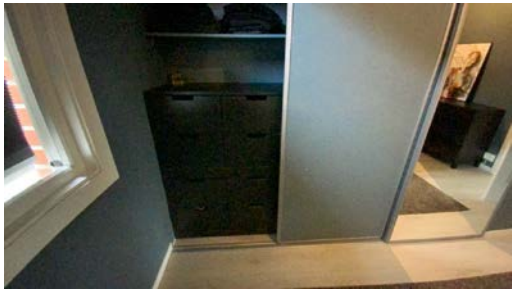
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var mulig å komme til veggflater bak våtsoner. Det ville være naturlig med hulltaking fra tilliggende soverom med vegg mot dusjsonen men det var møbler inni skapet i veien på befaringsdagen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, komfyr, platetopp og micro. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og nyere rør-i-rør i forbindelse med nytt bad.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og eldre soilrør ellers.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder de eldre soilrørene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 250 liter.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller

Tilstandsrapport

annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år. Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll, ytterligere kostnader kan påløpe.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

1 TO 3 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.

Leiligheten har et brannslukningsapparat av type skum fra 2011 og en røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

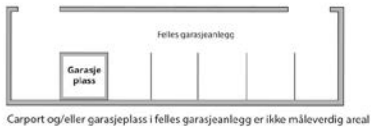
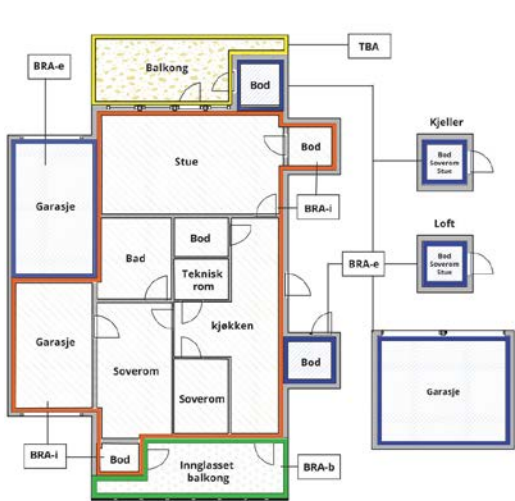
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	5
Underetasje		8		8	
SUM	58	8			5
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, Bad, Soverom, Stue/spisestue, Kjøkken, Bod		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	800		0	13689.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse Frydensborgveien 10 B							
Hjemmelshaver Kragerø Kommune, Kalstad 2 Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KALSTAD 2 BORETTSLAG	950715596			Sandland Marie Knutsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Leiligheten ligger med sentral beliggenhet på Kalstad, ca 2-3 kilometer utenfor Kragerø Sentrum.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Kommunalt vann
Tilknytning avløp Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonspøving 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 insiden 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.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/XA1404>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302250078

Selger 1 navn

Marie Knutsen Sandland

Gateadresse

Frydensborgveien 10B

Poststed

KRAGERØ

Postnr

3772

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Winterbergh by Watercircle.

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nevnt firma har gjort alt av jobb på våtrommet.

Arbeid utført av

Johan Brekka Entreprenørfirma AS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt ny sluk til dusj, og ny membran på hele badet.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke helt tette vinduer i stue.
- 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

Beskrivelse

Sprekk i pipe, men dette ble sjekket og kontrollert av feier, og det har ikke vært noe problemer med det.
- 8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv og vegger.
- 9

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firmaet gjorde alt det elektriske som er gjort i leiligheten. Nye stikkontakter, nye ampærer og koblet til det elektriske i forhold til kjøkken montering.

Arbeid utført av

El installasjon Øystein Nilsen AS
- 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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere observert rotter/ mus ved søppel container. Ikke opp observert personlig.

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1302250078

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250078

Initialer selger: MKS

4

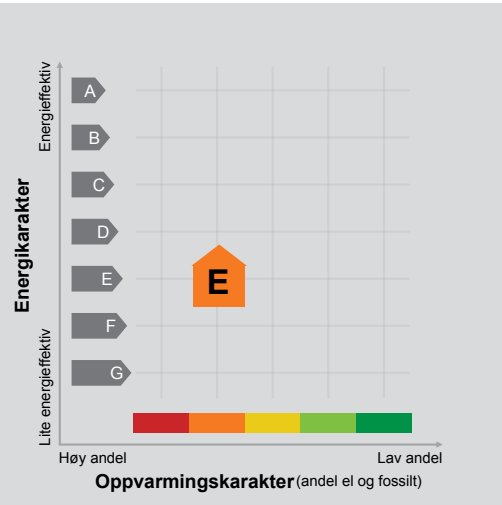
59



Dato
16.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Adresse	Frydensborgveien 10B
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	800
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	165346793
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-108772
Dato	22.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Organisasjonsnr 950 715 596 Andelsnr 40

Eiendommens adresse:

Frydensborgveien 10B, 3772 KRAGERØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 415 776
Som sekundærbolig: kr 1 663 102

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Frydensborgveien 10B - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.)	22 min
504 elever, 29 klasser	1.9 km
Kragerø videregående skole	4 min
483 elever, 24 klasser	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Gromstad 50kw	15 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

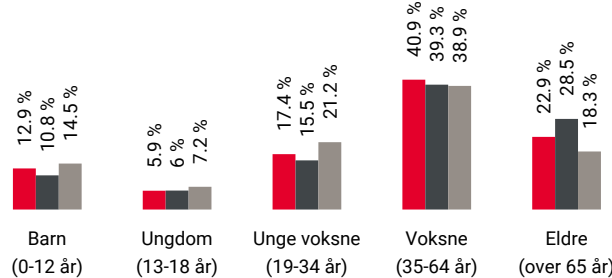
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	14 min
45 barn	1.2 km
Siritun barnehage (1-5 år)	17 min
66 barn	1.3 km
Trekanten barnehage (1-5 år)	25 min
43 barn	1.4 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



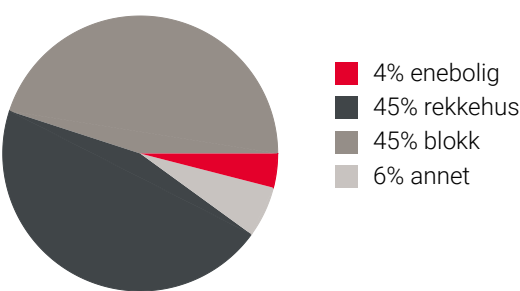
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Kragerøhallen	4 min
Aktivitetshall	0.3 km
Kalstad banen fotballbane	5 min
Fotball	0.4 km
Family Fitness Kragerø	23 min
MOT Kragerø	4 min

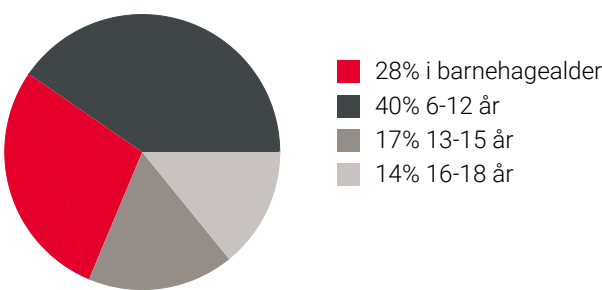
Boligmasse



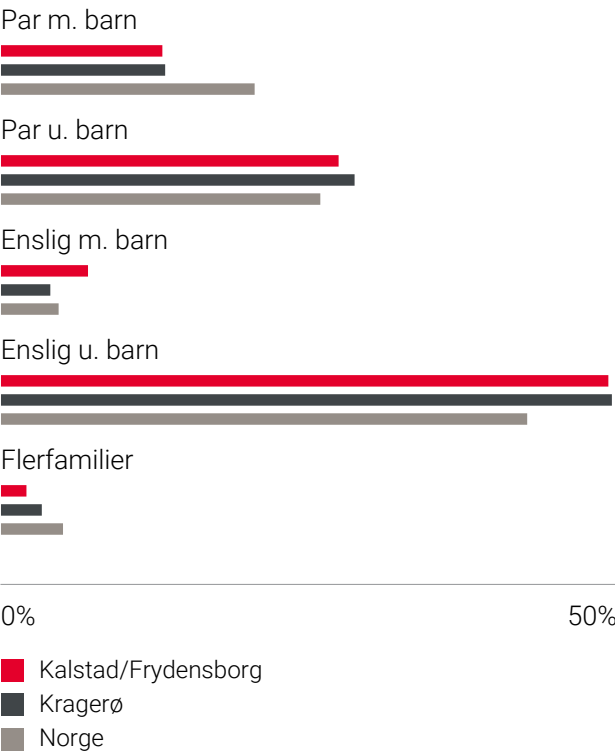
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	13 min
Vitusapotek Kragerø	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

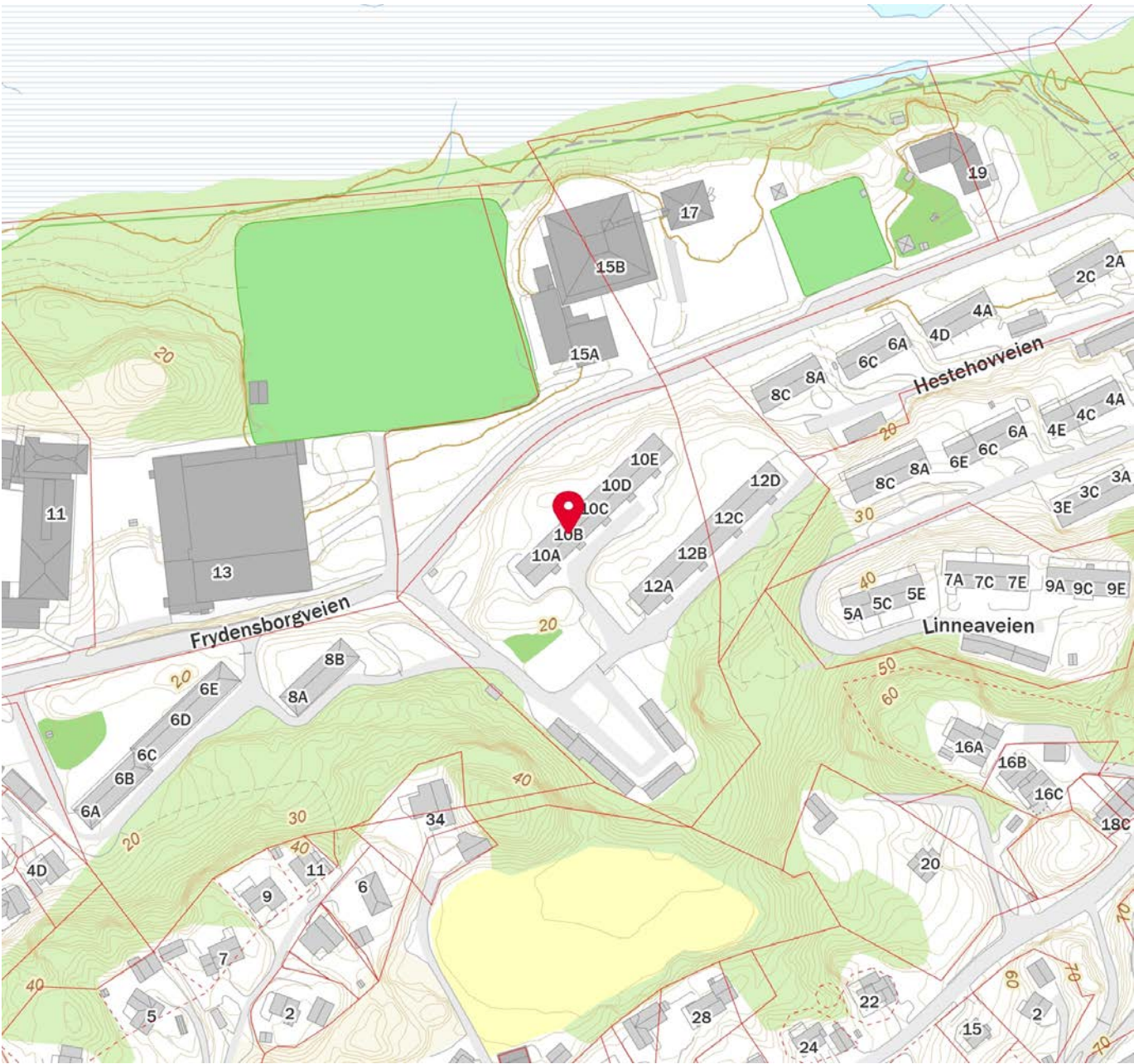
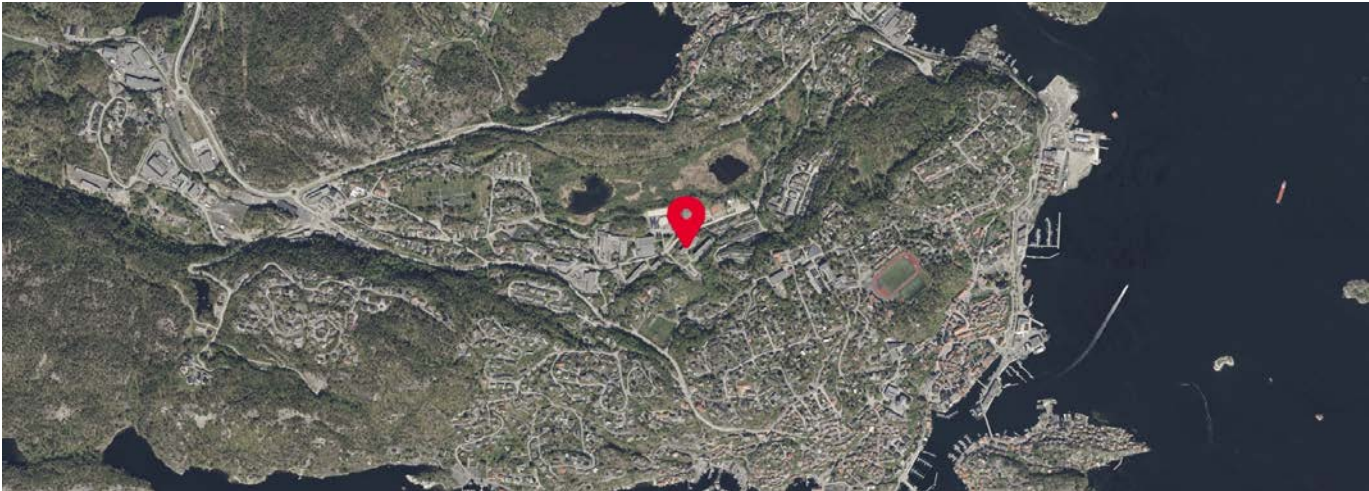


Familiesammensetning



Sivilstand

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



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L KALSTAD II

Tres, den 9/4 2024 kl. 1800

Møtet ble åpnet og ledet av Åpnet av G. Høegarden, ledet av Atle Håvi

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 27 stemmeberettiga andelseiere. Fullmakter: 7

b. Valg av møtesekretær

Tom B. Nilsen ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Cecilia Møllegaard Elisabeth Deaton ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsberetning fra styret 2023.

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

Vedtak. Styrets årsberetning for 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 3. Årsregnskap for 2023.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet.

Vedtak. Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder.	Gunn Heggjorden	ikke på valg	valgt for	1	år.
Nestleder	Cecilie Møllgård	ikke på valg	valgt for	2	år.
Styremedlem.	Trondur Valtysdottir	ikke på valg	valgt for	1	år.
Styremedlem.	Benjamin Holte	ikke på valg	valgt for	1	år.
Styremedlem.	Tom B. Nilsen	ikke på valg	valgt for	1	år.
Varamedlem.	Elisabet Deaton		valgt for	1	år.
Varamedlem.	Anne Hilene Kjekshus		valgt for	1	år.
Valgkomite.	May Kjenner	og	Orl Gørud		

Vedtak. Forslagene ble enstemmig godkjent.

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

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

Andre som skal ha honorarer:

Styrets medl. godtgjøres med 3,50/km
Nestleder 15000, Sekr. 40000
Styremedl. 10000, Vara 500 pr. møte
Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

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

Gunn Heggjorden	Cecilie Møllgård
Tom B. Nilsen	Harald Aasen

Sak. 7. Innkomne saker.

- Løssmeder orientert.
 - Løssmeder ikke stående 20 for, 13 mot
 - Platting. fjernes 17 for, 14 mot
 - Ble diskutert
 - Ble - " -
 - Vannledere orientert v/Anker
- Generalforsamlingen ble hevet kl. 1920

Cecilie R. Møllgård.	Elisabeth Deaton
----------------------	------------------

f) Lederass

g) Styremedl.

h) Styremedl.

i) Ventiler i fasade.

j) Brannetekning skal undersøkes.

k) Varmepumpe til fellesstrøm? Energi tiltak.

m) Arbeidsrutine varmestopp.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

017 B/L KALSTAD II

Tirsdag, den 9. april 2024 kl. 18.00

MØTESTED: Fellesrom i D-blokka

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

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

2. RAPPORT FRA STYRET

3. ÅRSOPPGJØR

- a.) Revisors beretning.

4. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER.

5. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET.

6. VALG AV REPRESENTANTER TIL KBBL'S GENERALFORSAMLING 12.06.24 kl.17.30

7. INNKOMNE SAKER:

- a) Fjerning av levegg ved garasjene (Fra flere)
- b) Fjerning av platting foran C-blokka (Fra flere)
- c) Hvilke mandat har styret til å foreta endringer vedrørende Kalstad II borettslag utover vedtak fra generalforsamling og vedlikeholdsplikten? (Frydensborgveien 12 A)
- d) Bruk av masterkey nøkkel (Frydensborgveien 12 D)
- e) Installasjon av vannmålere (Frydensborgveien 12 D)
- f) Ferdig lekeplass (Frydensborgveien 12 D)
- g) Snørydding (Frydensborgveien 12 D)
- h) Styreansvar i borettslag (Frydensborgveien 12 D)
- i) Oppgradere utvendige ventiler. Det er ingen netting igjen, dermed kan insekter fly rett inn, eller fugler. (Eks. veps som kan lage seg bol i ventilene). (Frydensborgveien 12 B)
- j) Søker om ny hoveddør og ramme til leiligheten. Slipper inn lyd og vind, ved brann så vil også røyk komme inn (Frydensborgveien 12 C)
- k) Fellesstrøm (Frydensborgveien 10 A)
- l) Det nye låssystemet (Frydensborgveien 10 A)
- m) Anbudsrutiner til styret (Frydensborgveien 10 A)
- n) Oppsett av vegg mot sitte-grillplass (Frydensborgveien 10 A

%

Budsjett B/L Kalstad II

Inntekter	Felleskostn.	Antall	Mnd	2024	2025
Felleskostnader	4 853	8	12	319 680	465 888
Felleskostnader	4 032	16	12	676 416	774 144
Felleskostnader	3 811	8	12	407 040	365 856
Felleskostnader	5 086	24	12	1 279 584	1 464 768
Felleskostnader	5 244	2	12	109 968	125 856
Felleskostnader	5 527	4	12	231 792	265 296

Sum felleskostnader 3 024 480 3 461 808

Vaskeri 5 000 10 000
Bruk av lånte midler 1 000 000

Sum inntekter 4 029 480 3 471 808

Driftskostnader

5100.	LØNN VAKTMESTER/RENHOLDER			190 000	190 000
5300.	STYREHONORARER			120 000	150 000
5400.	ARBEIDSGIVERAVGIFT			43 710	47 940
5420.	PERSONFORSIKRING			500	500
6200.	FELLES STRØM			130 000	130 000
6601.	VEDLIKEHOLDSMIDLER			221 897	310 183
6602.	ØREMERKET VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER			983 206	0
6604.	VEDLIKEHOLD UTEOMRÅDER, CONTAINER MV			25 000	25 000
6700.	REVISJON			9 498	10 163
6710.	FORRETNINGSFØRERHONORAR	3 320	62	200 446	205 840
6710.	LØNNSKJØRING			3 000	3 750
6760.	SNØRYDDING			50 000	50 000
6950.	ALTIBOX Fleks S			222 456	222 456
7440.	KONTINGENT NBBL	61,82	62	3 599	3 833
7450.	KONTINGENT KBBL	350	62	21 700	21 700
7501.	FORSIKRING AV BYGG			527 163	551 530
7520.	SIKRINGSFOND			2 268	2 596
7750.	GRUNNLEIE			21 283	21 283
7751.	EIENDOMSSKATT			127 176	119 968
7760.	KOMMUNALE AVGIFTER			778 554	1 102 426
7770.	BANK / TRANSAKSJONSGEBYR			8 000	8 000
7790.	ANDRE KOSTNADER			8 000	8 000

Sum driftskostnader 3 697 456 3 185 168

Finansinntekter og kostnader

8050.	RENTEINNTEKTER			1 000	1 000
8150.	RENTER PANTELÅN SPB. SØR	6,00 %		268 080	231 912
2220.	AVDRAG PANTELÅN SPB. SØR			64 944	55 728

Sum finansinntekter og kostnader 332 024 286 640

Sum utgifter 4 029 480 3 471 808

Kragerø 31.10.2024
Korrigert 20.11.2024

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 25/11-24.

Gunn Herregården
Leder

Budsjett B/L Kalstad II Garasje - 017

<u>Inntekter</u>	<u>Leie</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Garasjeleie	300	25	12	90 000	90 000
Parkeringsplass med strøm	400	3	6	14 400	7 200
Sum felleskostnader				104 400	97 200
<u>Sum inntekter</u>				<u>104 400</u>	<u>97 200</u>
Driftskostnader					
6200. FELLES STRØM				40 000	40 000
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				41 485	32 370
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR				9 704	9 966
7501. FORSIKRING AV BYGG				12 711	14 364
7790. ANDRE KOSTNADER				1 000	1 000
Sum driftskostnader				104 900	97 700
Finansinntekter og kostnader					
8050. RENTEINNTEKTER				500	500
8150. RENTER PANTELÅN SPB. SØR				0	0
2220. AVDRAG PANTELÅN SPB. SØR Innfridd 31.12.23				0	0
Sum finansinntekter og kostnader				-500	-500
<u>Sum utgifter</u>				<u>104 400</u>	<u>97 200</u>

Kragerø 24.10.2024
Korrigert 27.11.2024

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 25/11-24

Gunn Hørrigården
Leder



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

017. B/L Kalstad II
FORETAKS NR. 950 715 596

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 17 KALSTAD II BORETTSLAG

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

BALANSE KALSTAD II BORETTSLAG 2024 org nr: 950 715 596

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

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

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: *Kalstad* , dato: *17.03.25*

Gunn Herregården
Gunn Herregården
Leder

Cecilie R. Møklegård
Cecilie Møklegård
Styremedlem

Benjamin Holte
Benjamin Holte
Styremedlem

Tom B. Nilsen
Tom Bjørn Nilsen
Styremedlem

Thuridur Osk Vallsdóttir
Thuridur Osk Vallsdóttir
Styremedlem

Anna Felum Kottvisstøl

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

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

Note 3 - Lønnskostnader		
	2024	2023
5100 LØNN	167 419	184 073
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	16 633	14 696
5300 STYREHONORAR	138 000	127 668
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	47 190	35 069
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	2 556	2 034
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-1 284	0
5920 YRKESKADEFORSIKRING	176	335
Sum	370 691	363 875
Borettslaget har ingen ansatte.		

Note 4 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

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

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

Note 6 - Eiendeler

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

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

Note 7 - Egenkapital

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

Note 8 - Pantegjeld		
Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:		Vedlikehold
Lånenummer:	30007572839	28008814327
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	6.00 %	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	29.12.2053	23.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	3 975 000	3 240 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 018 997
Avdrag i perioden:	49 484	3 018 997
Opptak i perioden:	3 975 000	0
Lånesaldo 31.12:	3 925 516	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 629 023	0

Pantegjeld

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

Note 9 - Gjeld sikret med pant

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

Hovedbok/Kontospesifikasjon
17 KALSTAD II BORETTSLAG

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

6601	VEDLIKEHOLD BYGG						
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
Inngående saldo						0,00	
1730011	31.01.24	2024-01	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 174769-Leknes Suit			2 531,00	
1730032	22.02.24	2024-02	Biltema Norge AS, Fakt : 24_057548-skruer,beslag			254,30	
1730028	29.02.24	2024-02	Bygg og Sanering AS, Fakt:13176-skade vannlekka			195 572,65	
1730039	29.02.24	2024-02	Barmen Sag AS, Faktura : 143541-24-maling			1 043,00	
1730052	07.03.24	2024-03	Barmen Sag AS, Faktura : 143719-24-montasjelim			125,00	
1730059	27.03.24	2024-03	Barmen Sag AS, Faktura : 144227-24-baderomsplat			3 609,00	
1730075	27.03.24	2024-03	Tele-Kjøkken AS, Faktura : 2005-Underskap			6 770,00	
1730074	31.03.24	2024-03	Byggmakker Handel AS, Fakt : 15573770-håndsend			881,16	
1730072	04.04.24	2024-04	Barmen Sag AS, Faktura : 144351-24-fugemasse			371,00	
1730073	04.04.24	2024-04	Dørautomatikk AS, Fakt : 109198-Låskasse, vrider			3 468,00	
1730102	16.05.24	2024-05	Barmen Sag AS, Faktura : 145665-24-maling			4 043,00	
1730105	23.05.24	2024-05	Bygg og Sanering AS, Faktura : 13782-vannskade			148 749,63	
1730107	29.05.24	2024-05	KBBL Faktura 900019883-Nøkkel			650,00	
1730125	06.06.24	2024-06	Barmen Sag AS, Faktura : 146437-24-ultramur			2 650,00	
1710050	12.06.24	2024-06	Oppgjør skade 23.128968				175 511,30
1710051	12.06.24	2024-06	Oppgjør skade 22.353261				308 072,65
1730129	20.06.24	2024-06	Barmen Sag AS, Faktura : 146882-24-murmaling			1 343,00	
1730173	19.08.24	2024-08	Kragerø Glass & Ramme AS, Fakt : 1254-energiglas			5 945,00	
1730216	21.08.24	2024-08	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 1052-Skifte vindu			10 311,25	
1730184	05.09.24	2024-09	Barmen Sag AS, Faktura : 148944-24-murmaling			1 325,00	
1730197	19.09.24	2024-09	ServicealliansenSørAS,Fakt: 14746-skade 23.02236			75 655,74	
1710100	14.10.24	2024-10	Oppgjør skade 23.0223953				164 451,74
1730219	15.10.24	2024-10	Europris AS, Faktura : 076011885-hammer			64,90	
1730231	22.10.24	2024-10	Dørautomatikk AS, Faktura : 110161-låskasse påbyg			8 179,00	
1730241	24.11.24	2024-11	Lysak Trapp og Kjøkken, Faktura : 2342-portåpner			6 875,00	
1730258	17.12.24	2024-12	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 15378-skade			96 339,08	
1730259	19.12.24	2024-12	Barmen Sag AS, Faktura : 152381-24-tetningslist			367,00	
1730263	20.12.24	2024-12	Johnny Jensen AS, Faktura : 105138-takvindu			4 631,00	
1730276	31.12.24	2024-12	Europris AS, Faktura : 076012213-WD-40 Multispray			323,00	
Inngående Saldo						0,00	
Bevegelse i perioden:						582 076,71	648 035,69
Utgående Saldo							65 958,98

6602	VEDLIKEHOLD VVS						
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
Inngående saldo						0,00	
1730051	29.02.24	2024-02	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt:9249-vannstopper			281 300,00	
1730057	21.03.24	2024-03	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt:9299-vannstopper			287 300,00	
1730079	31.03.24	2024-03	Ole og Tores Rørservice AS, Faktura : 9314-vvb			9 771,00	
1730081	31.03.24	2024-03	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt: 9322-koble kjøkk			17 455,00	
1730078	11.04.24	2024-04	Riise Elektro & Co Ans, Faktura : 137670-filter			1 267,50	
1730220	10.10.24	2024-10	Ole og Tores Rørservice AS, Fakt : 9886-sjekk oppv			600,00	
Inngående Saldo						0,00	
Bevegelse i perioden:						597 693,50	0,00
Utgående Saldo						597 693,50	

6603	VEDLIKEHOLD ELEKTRO						
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
Inngående saldo						0,00	
1730042	29.02.24	2024-02	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13109-stikk			115 911,00	
1730047	29.02.24	2024-02	Europris AS, Faktura : 076011011-led pærer			218,45	
1730048	29.02.24	2024-02	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13108-kjøkken			15 938,40	
1730041	06.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt: 13120-kjøkken felles			2 715,00	
1730055	13.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt: 13132-stikk vannstop			59 886,00	
1730058	22.03.24	2024-03	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13165-stikk			4 300,00	
1730077	10.04.24	2024-04	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13224-kjøkken			1 576,00	
1730104	22.04.24	2024-04	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13260-kotaktor			3 571,00	
1730170	15.08.24	2024-08	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 13699-byttet utelys			20 594,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon
17 KALSTAD II BORETTSLAG

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

6603		VEDLIKEHOLD ELEKTRO					
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
1730189	31.08.24	2024-08	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 13782-callinganlegg			43 314,00	
1730190	02.09.24	2024-09	Riise Elektro & Co Ans, Fakt : 139172-feilretting			3 962,50	
1730195	09.09.24	2024-09	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13800-lamper			2 616,00	
1730199	15.09.24	2024-09	Europris AS, Faktura : 076011805-lyspærer			119,00	
1730221	22.10.24	2024-10	Dørautomatikk AS, Faktura : 110164-varmedetektor			5 661,00	
1730251	30.11.24	2024-11	Europris AS, Faktura : 076012084-batteri			1 439,80	
1730260	15.12.24	2024-12	Byggmakker Handel AS, Fakt : 17057403-håndsend			1 762,33	
1730262	20.12.24	2024-12	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 14236			18 938,00	
1730276	31.12.24	2024-12	Europris AS, Faktura : 076012213-ledpærer			190,40	
Inngående Saldo						0,00	
Bevegelse i perioden:						302 712,88	0,00
Utgående Saldo						302 712,88	

6604		VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG					
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
Inngående saldo						0,00	
1730046	29.02.24	2024-02	Circle K Norge AS, Faktura : 818990486-diesel			209,10	
1730071	05.04.24	2024-04	Daniel Nilsen, Faktura : 1015-soping			7 093,75	
1730100	30.04.24	2024-04	Europris AS, Faktura : 076011294-jord,spray			459,90	
1730097	09.05.24	2024-05	Biltema Norge AS, Faktura : 24_143142-reedskap			1 818,90	
1730106	15.05.24	2024-05	Europris AS, Faktura : 076011350-plantejord			400,00	
1730106	15.05.24	2024-05	Europris AS, Faktura : 076011350-arbeidshansker			319,60	
1730101	16.05.24	2024-05	Ørvik Plantemarked AS, Faktura : 13859-surfina			724,40	
1730113	31.05.24	2024-05	Rema 1000 Kragerø, Faktura : 511812-blomster			1 044,75	
1730117	31.05.24	2024-05	Circle K Norge AS, Faktura : 819166380-bensin			625,15	
1730123	31.05.24	2024-05	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 175947-vimpel			314,00	
1730130	31.05.24	2024-05	Peder Aarø AS, Faktura : 5278-trær			3 750,00	
1730124	06.06.24	2024-06	Ørvik Plantemarked AS, Faktura : 13888-planter			672,80	
1730126	06.06.24	2024-06	Ørvik Plantemarked AS, Fakt: 13894-jord, blomster			464,90	
1730128	20.06.24	2024-06	Daniel Nilsen, Faktura : 1059-plen, planting			8 111,25	
1730156	30.06.24	2024-06	Circle K Norge AS, Faktura : 819224790-bensin			612,66	
1730156	30.06.24	2024-06	Circle K Norge AS, Faktura : 819224790-rekvisita			417,00	
1730183	22.08.24	2024-08	Aktiv Lek AS, Faktura : 18537-klatrehinder			37 737,50	
1730185	29.08.24	2024-08	Daniel Nilsen, Faktura : 1092-mont.lekestativ			15 268,75	
1730188	31.08.24	2024-08	Circle K Norge AS, Faktura : 819337058-bensin			557,35	
1730182	04.09.24	2024-09	Aktiv Lek AS, Kreditnota : 900821				37 737,50
1730215	13.09.24	2024-09	Aktiv Lek AS, Faktura : 18583-klatrestativ			44 662,00	
1730196	15.09.24	2024-09	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177127-trimmehode			299,00	
1730196	15.09.24	2024-09	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177127-kjede			304,00	
1730199	15.09.24	2024-09	Europris AS, Faktura : 076011805-hansker			195,60	
1730214	01.10.24	2024-10	Daniel Nilsen, Faktura : 1106-mont.lekestativ			39 312,50	
1730222	20.10.24	2024-10	Byggmakker Handel AS, Fakt : 16774506-håndsend			1 762,33	
1730238	31.10.24	2024-10	Circle K Norge AS, Faktura : 819449221-olje			205,00	
1730254	29.11.24	2024-11	El.inst.T.Jørgensen AS,Fakt:14151-lys, ladestolper			13 445,00	
Inngående Saldo						0,00	
Bevegelse i perioden:						180 787,19	37 737,50
Utgående Saldo						143 049,69	

6620		REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR					
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
Inngående saldo						0,00	
1730092	25.04.24	2024-04	Riise Elektro & Co Ans, Fakt : 137793-kulfilter			1 690,00	
Inngående Saldo						0,00	
Bevegelse i perioden:						1 690,00	0,00
Utgående Saldo						1 690,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon
17 KALSTAD II BORETTSLAG

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

6630		EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER					
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
Inngående saldo						0,00	
1710050	12.06.24	2024-06	Egenandel skade 23.128968			10 000,00	
1710051	12.06.24	2024-06	Egenandel skade 22.353261			10 000,00	
1710100	14.10.24	2024-10	Egenandel skade 23.0223953			10 000,00	
Inngående Saldo						0,00	
Bevegelse i perioden:						30 000,00	0,00
Utgående Saldo						30 000,00	

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 17 KALSTAD II

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

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

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

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

Som viktige saker kan nevnes:

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

HMS:

Det er gjennomført vernerunder og egenkontroll av brann- og el.anlegg i henhold til borettslagets internkontrollsystem.
Det er ikke registrert sykefravær eller skader blant ansatte.

Økonomi:

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

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

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

På siste års ordinære generalforsamling ble godtgjøring til styre videreført.
Leder får kr 60 000,- i honorar pr. år (styreperiode).
Sekretær får kr 40 000,- i honorar pr. år (styreperiode).
Nestleder får kr 15 000,- i honorar pr. år (styreperiode).
Styremedlemmer får kr 10 000,- hver i honorar pr. år (styreperiode).
Vara får kr. 500,- pr. møte.
Styrets medlemmer godtgjøres med kr. 3,50 pr. km.

Antall boliger omsatt i 2024:	3
Antall boliger som er utleid pr. 31.12:	4

Kragerø 17/3 - 2025

	
	
	
	Styret
	

Til generalforsamlingen i Kalstad II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 38C01-ITE23-Q5JSX-24QNO-FI URD-M5JTX

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

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

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

Kragerø, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 38C01-ITE23-Q5JSX-24QNO-FI URD-M5JTX



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. 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.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

6. 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.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. 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

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: Frydensborgveien 10B
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Eileen Johnsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 940 84 027
E-post: wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre