

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 336 434,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 087 784,-
Felleskostn.: Kr 9 049,-
Selger: Veronica Otnes
Tom Joar Halvorskås

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 86/91 kvm
Tomtstr.: 5818 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 431
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1302250179

Sjådamveien 25D

Fin leiligheten over 2 plan beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig.

Leiligheten inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
2. etasje: Loftstue.
Utebod.

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

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Andre vedlegg	61
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entre/gang, stue/kjøkken/spisestue, bad/vaskerom, 2 soverom, kott under trapp.

BRA-e: 5 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 25 m² Loftstue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5818 m²

Tomtebeskrivelse

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

Asfaltert adkomst/ tun.

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

Beliggenhet

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

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

Ellers gode og naturrike turområder i umiddelbar nærhet. Utsiktspunktene på Sjøen og

Storkollen ligger kun noen minutters gange fra eiendommen, og kan by på fine naturoplevelser med flott utsikt over skjærgården.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i bygg oppført i 2006, i trekonstruksjon.

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling. Det er vinduer med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er balkongdør med isolerglass. Det er balkong i trekonstruksjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 29.08.2025.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

1. etasje: Vindfang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

2. etasje: Loftstue.

Utebod.

Standard

Fin leiligheten over 2 plan beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig.

Ny trapp og rekkverk opp til inngangspartiet.

Inngang via en liten terrasse hvor det er plass for ett par stoler.

1. etasje:

Vindfang.

Sikringsskap.

Flislagt gulv med varmekabler, malt panel på vegger, malt panel med spotter i himling.

Stue/spisestue.

Varmepumpe. Utgang til veranda.

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel med spotter i himling.

Kjøkken.

Innredning fra Biga, laminat benkeplate og flis mellom benk og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer medfølger ikke.

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel med spotter i himling.

Soverom.

Inngang til garderoberom.

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel med spotter i himling.

Soverom.

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel med spotter i himling.

Bad.

Wc, dusjkabinett og håndvask med skap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. (Vaskemaskin/ tørketrommel medfølger ikke).

Flislagt gulv med varmekabler, malt panel på vegger, malt panel med spotter i himling.

2. etasje:

Loftstue.

Inngang til 2 kott.

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel med spotter i himling.

Utebod.

Egen inngang til boden, ved inngangsparti.

Godt med lagringsplass.

Tregulv, gips på vegger og i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er to vinduer med punkterte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er utett inngangsdør.
- Innvendige overflater: Det er bruksmerker og bruksslitasje.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er bratt, og er lite egnet som

trapp mellom boligrom.

- Bad/vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner. Panelplater er ikke godkjent i våtsoner (området bak dusjkabinett er våtsone).

- Bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad/vaskerom: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Sokkelen på dusjkabinett er ødelagt.

- Bad/vaskerom: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det har vært mekanisk avtrekk, styrt fra kjøkkenvifte. Dette fungerer ikke.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring, unntatt for AMS-måleren. Det anbefales at det foretas en el- kontroll. Det er noen løse ledninger i rom bak knevegger i 2. etasje.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 29.08.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. Selger opplyser at det er gjort avtale om at Altibox blir inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Felles parkering rett utenfor leiligheten.

Solforhold

Sol fra tidlig morgen til ca kl 22 sommertid.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUH

Polisenummer

SP588272.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og elektrisk. Varmekabler i gulv i vindfang og bad.

Info strømforbruk

Selger oppgir årlig forbruk til mellom 15-20 000 kWh.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

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 1 750 000

Formuesverdi primær

Kr 559 245

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 236 978

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 049

Andel Fellesgjeld

Kr 336 434

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 508

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 686

Andel fellesformue

Kr 20 594

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vidsjåveien Borettslag;

Organisasjonsnummer

988743852

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Vidsjåveien BRL. Borettslaget består av totalt 6 bygg, med til sammen 24 leiligheter. Sørlandet Boligbyggelag. er forretningsfører. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har to lån i Sparebanken Norge:

Lån 1:

Lånet innfries : 2031

Rentesats : 5,35% pr 28.08.25

Långiver : Sparebanken Norge

Lån 2:

Lånet innfries : 2039

Rentesats : 5,35% pr 28.08.25

Långiver : Sparebanken Norge

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

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

Utdrag av info fra vedteker:

- Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Andelseierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseierne kan ikke uten samtykke overlate bruken av boligen til andre.
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
- Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
- Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1).
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten, jf vedtektenes punkt 4-2.

- Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på ordensreglene. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.
- Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse.

Utdrag av info fra husordensregler:

- Andelseier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse på ordensreglementet, eller mangel på aktsomhet. Det samme ansvar har andelseieren om skaden skyldes hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han gir adgang til leiligheten.
- All fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret, og alle personer i leiligheten skal registreres.
- Det skal være ro i borettslaget mellom kl 23:00 og 06:00. Ved større festligheter bør naboene varsles. Ellers bør den enkelte bestrebe å vise god naboånd mht støy, oppførsel og forsøpling (sigarettneiper og lignende).
- Banking og boring må ikke forekomme etter kl 2000 på hverdager. Dette gjelder også sjenerende høymusikk, eller lignende, som kan forstyrre naboene. Det er ikke tillatt med banking/boring på søndager/ helligdager/høytidsdager.
- Oppdages skadedyr, veggdyr, maur eller lignende, må det uten opphør gis melding om dette til styret.
- Andelseier kan ikke, uten samtykke fra styret, foreta bygningsmessige endringer av boligen.
- Vaskemaskin/oppvaskmaskin som er montert i leiligheten, må være koblet av autorisert rørlegger.
- Endring av eksisterende røropplegg i leiligheten kan bare gjøres av autorisert rørlegger, og skal godkjennes av styret.
- Andelseier har vedlikeholdsansvar, for utfyllende info se husordensregler og vedtekter.
- Det er tillatt å grille på veranda/terrasse under forutsetning av at brannsikkerhet blir ivarettatt og det alltid skjer under oppsyn.
- Gjesteparkeringsplasser skal ikke brukes til hensetning av biler utover 24 timer. Biler uten registreringsskilt vil bli fjernet innen rimelig tid, på eiers regning.
- Styret har besluttet å få til en rullering av ansvar rundt søppeldunkene. For nærmere info se husordensregler.
- Fremleie av leiligheter SKAL godkjennes av styret. Eget skjema skal utfylles for dette formålet, og sendes styret i god tid før innflytting.
- Gjentatte brudd på husordensregler, kan i ytterste konsekvens føre til at eier-/leieforholdet kan bli oppsagt av styret.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 431 i Kragerø kommune. Andelsnr. 4 i Vidsjåveien
Borettslag; med orgnr. 988743852

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/13/431:

24.11.2005 - Dokumentnr: 3945 - Registrering av grunn. Målebrev.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:13 Bnr:376

Ferdigattest/brukstillatelse

Mottatt søknad om ferdigattest datert 08.05.2006. Kragerø Kommune har gitt midlertidig brukstillatelse datert 31.05.2006, for nybygg, 4 mannsbolig i Sjådamveien 25. G.nr:13, b.nr:431.

De gjenstående arbeidene var avvik på utføring av rekkverk på adkomsttrapp (frist på rekkverk satt til 10.juni 2006)og gassovn. Evt. ekstra sikring av fjellskrenter vurderes i samråd med beboere. Brannslukningsapparater monteres synlig og lett tilgjengelig. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert: 06.05.2005.

Har kun mottatt tegninger for hovedplan og ikke 2 etg. Tegningene stemmer godt med hvordan romfordelingen i første etasje er i dag.

Fasadetegningene ser ut til stemme med hvordan leilighetene ser ut i dag.

Vi kan ikke se at det foreligger tegninger for toppetasjen og det foreligger ikke søknad/ godkjenning for innredning/ bruksendring av den. Den innredet etasjen er da formelt ulovelig tatt i bruk og kommunen har anledning til å forby bruk av den ombygde toppetasjen. Ny eier kan søke om bruksendring i ettertid. Uansett overtar kjøper risiko

for nevnte forhold.

Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle tiltak. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er fullt ut formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. I ytterste konsekvens kan Kragerø kommune forby bruk av eiendommen. Slike konsekvenser anses usannsynlig. Uansett overtar kjøper risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.04.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp.

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Planområdet ca. 50 meter fra leiligheten er regulert til turvei. Denne turstien går til Storkollen. Området rundt tursveien er regulert til friluftsområdet. Disse områdene kan benyttes av allmenheten.

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

336 434 (Andel av fellesgjeld)

2 086 434 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 087 784 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 095 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 098 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 25 000 Markedspakke
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk .

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

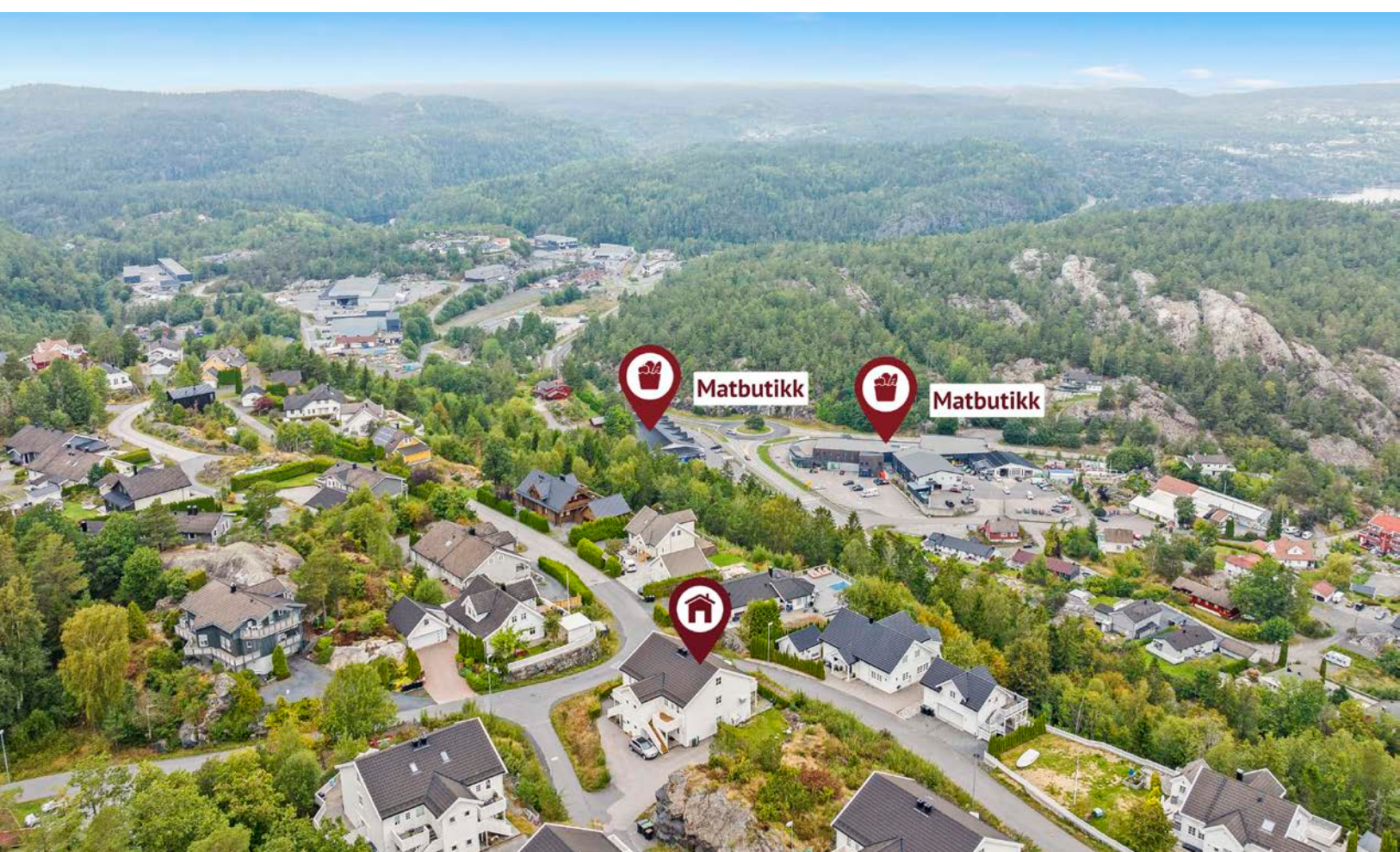
Salgsoppgavedato

10.09.2025

**Fin leilighet attraktivt
beliggende med flott sjøutsikt!**







Leiligheten inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue/spisestue, kjøkken,
2 soverom og bad.

2. etasje: Loftstue.

Stue med varmepumpe og utgang til
veranda.





Kjøkken med innredning fra Biga, laminat benkeplate og flis mellom benk og overskap.

Opplegg for oppvaskmaskin.
Hvitevarer medfølger ikke.





Det er 2 soverom i leiligheten.



Badet inneholder wc, dusjkabinett og
håndvask med skap.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
(Vaskemaskin/ tørketrommel medfølger
ikke).

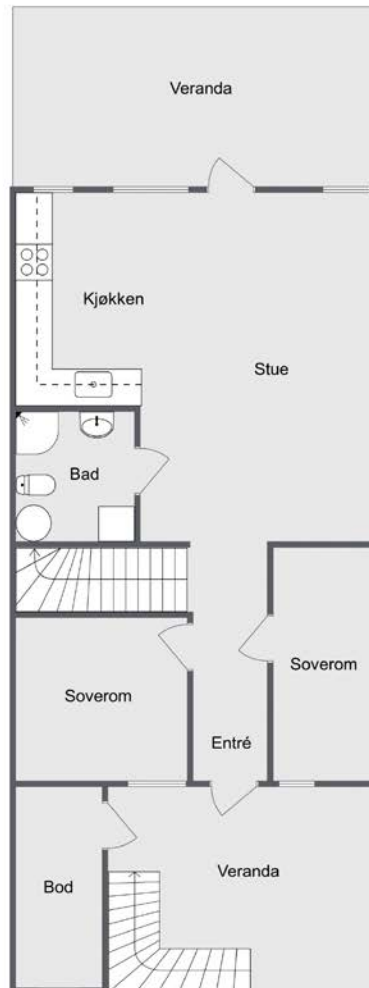


Hyggelig i loftstue i leilighetens 2. etasje.



Sjådamveien 25D

2. Etasje



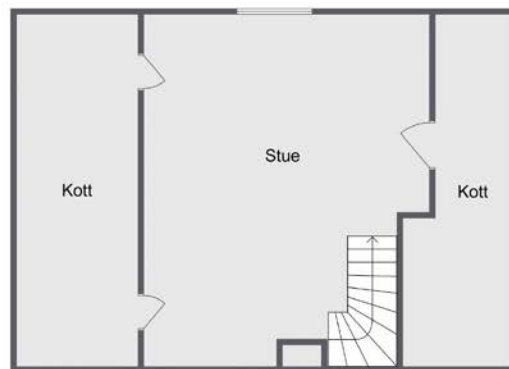
aktiv.

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

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

Sjådamveien 25D

3. Etasje



aktiv.

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sjødamveien 25 D, 3772 KRAGERØ
 KRAGERØ kommune
 gnr. 13, bnr. 431
 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 15711-2021

Referansenummer: NG2131

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



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



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

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

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 bygg oppført i 2006, i trekonstruksjon. Badet har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid. Loftet er innredet, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er byggemeldt og godkjent. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling. Det er vinduer med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er balkongdør med isolerglass. Det er balkong i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er panelplater på veggene og i himlingen. Det er fliser over servanten. Det er flislagt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex). Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

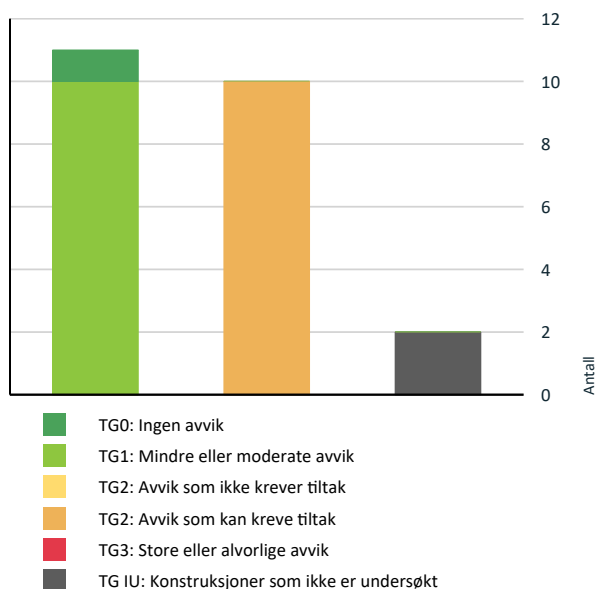
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger av 2. etg. som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger på innredning av loftet. Det vites ikke om innredningen av loftet er byggemeldt og godkjent. Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler/ulovligheter. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt kreve at tiltakene omsøkes. I ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om tilbakeføring/riving. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [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.

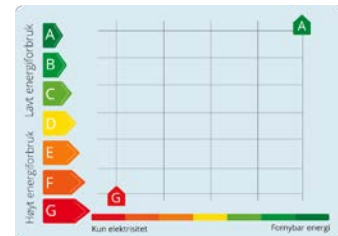
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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
2006

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen er kun tilgjengelig for inspeksjon i rom bak knevegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.



Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er to vinduer med punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er utett inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold, ev. utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



11,5 kvm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje

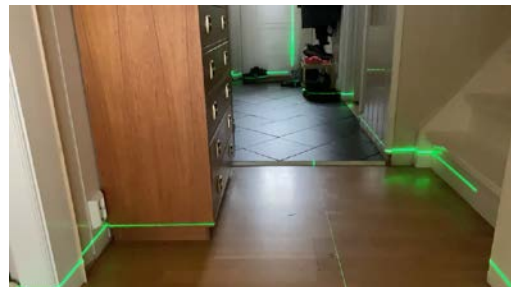
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.



TG 2 Radon

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er bratt, og er lite egnet som trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

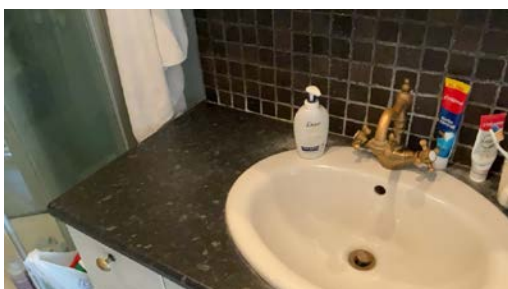
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er panelplater på veggene og i himlingen. Det er fliser over servanten.

Vurdering av avvik:

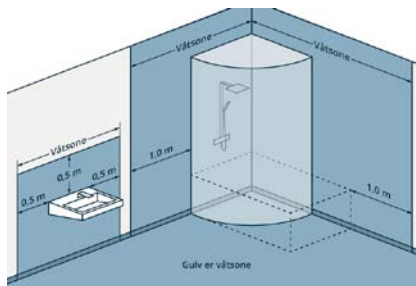
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panelplater er ikke godkjent i våtsoner (området bak dusjkabinett er våtsone).

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Sokkelen på dusjkabinett er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sokkelist må skiftes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det har vært mekanisk avtrekk, styrt fra kjøkkenvifte. Dette fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsonen er mot kjøkkeninnredning og naboileilighet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger ikke samsvarserklæring, unntatt for AMS-måleren.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll. Det er noen løse ledninger i rom bak knevegger i 2. etasje.

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.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

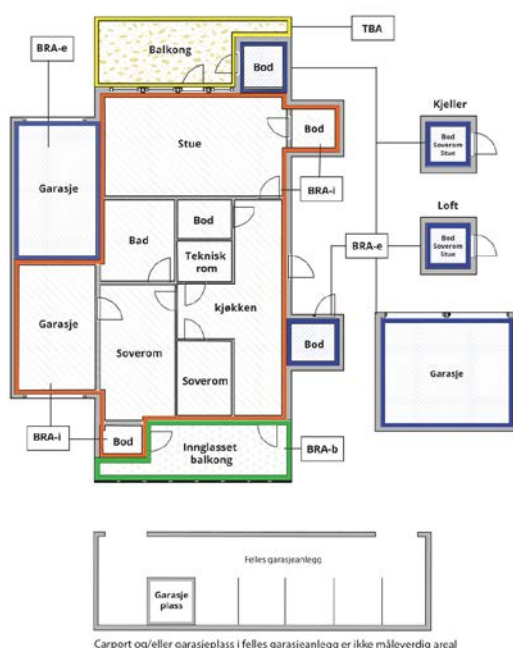
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61	5		66	
Loft	25			25	
SUM	86	5			
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken/spisestue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Kott under trapp	Utebod	
Loft	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger av 2. etg. som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger på innredning av loftet. Det vites ikke om innredningen av loftet er byggemeldt og godkjent. Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler/ulovligheter. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt kreve at tiltakene omsøkes. I ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om tilbakeføring/riving. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Branncelleinndelingen kan ikke kontrolleres uten destruktivt inngrep.

Takhøyden er under 2,2 meter i 3. etasje. Stedvis er det under 1,9 meter i trapperom.

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	86	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Tom Joar Halvorskås	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Sjådamveien 25 D

Hjemmelshaver

Vidsjåveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG	988743852			Halvorskås Tom Joar, Otnes Veronica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG2131>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250179	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Joar Halvorskås	Veronica Otnes
Gateadresse	
Sjådamveien 25D	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1302250179

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1302250179

- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250179

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1302250179

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Joar Halvorskås	83b5c19fb743644595fbc7 100d0ab6f497587eca	28.08.2025 06:56:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Otnes	233e78827ddc5d7356dd 831c11afb3a83b0a40e5	28.08.2025 06:37:49 UTC	Signer authenticated by One time code

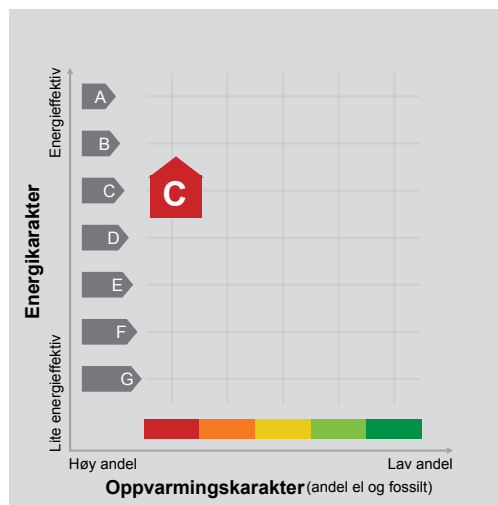
Document reference: 1302250179

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sjådamveien 25D
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15619678
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-163966
Dato	03.09.2025



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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Rjndland-Widerjre

Dato utkjrt: 10.09.25 Side 1 av 2

VIDSJ i VEIEN BORETTSLAG	V ³ r ref.: 433/4	Fjdselsdato eier: 11.09.1973
Sj damveien 25 D	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 01.03.1983
3770 KRAGERd	Eiere: Veronica Otnes, Tom J oar Halvorsk ³ s	
Organisasjonsnr: 988 743 852	Andelsnr: 4	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 8 246

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 006
	Avdrag fellesl ³ n	2 975
	Renter fellesl ³ n	1 104
	Renter fellesl ³ n	576
	Avdrag fellesl ³ n	535
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	50

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	9 049
Felleskostnader:	Driftskostnader	3 006	
	Avdrag fellesl ³ n	2 975	
	Renter fellesl ³ n	1 104	
	Renter fellesl ³ n	582	
	Avdrag fellesl ³ n	533	
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	50	
	Altiboks Tv/Internett	799	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	385 844	Gjeld siste ³ rsoppg.: 336 434
Klient ajourf. l ³ n:	9 260 258	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 7 248 454

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 28018287236, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.09.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24.95

Saldo per 10.09.2025: 5 164 675

Andel av saldo: 258 234

Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.12.2012 (siste termin 25.08.2031)

L³ nenummer: 28007308118, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.09.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 10.09.2025: 3 062 648

Andel av saldo: 127 610

Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.06.2025 (siste termin 25.03.2039)

Brl. har IN avtale p³ andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig ³ innbetale.**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Kristin Nicolaysen

Adresse: Sj damveien 51 B

Postnr/-sted: 3772 KRAGERd

Telefon: Mob.: 95132290

E-post: vidsjaaveien@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2025Utest³ ende saldo: 8 246

Felleskostnader: 8 246

Restanse:

8 246

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Rjndland-Widerjre

Dato utkjrt: 10.09.25 Side 2 av 2

VIDSJ i VEIEN BORETTSLAG	V ³ r ref.: 433/4	Fjdselsdato eier: 11.09.1973
Sj damveien 25 D	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 01.03.1983
3770 KRAGERd	Eiere: Veronica Otnes, Tom J oar Halvorsk ³ s	
Organisasjonsnr: 988 743 852		

5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	20 594	Gjeld:	336 434	Andre inntekter:	1 480
		Utgifter:	18 771		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 4		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 13/431, 13/497, 13/449, 13/450

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588272
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

Torsdag 08.05.2025 Kl: 18:00
Kragerøhallen, Frydensborgveien 13, Kragerø

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 FELLES ALTIBOX

Det er et ønske om å undersøke om hvor mye det koster å legge inn Altibox, som borettslag, til de beboerne som ønsker dette.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå felles avtale med Altibox som angitt i vedlagte tilbud.

5. Saker fra styret

5.1 MONTERING AV VARMEPUMPE - FORSLAG TIL VEDTEKSENDRING

Det er den enkelte beboer som vil få hele ansvaret for fremtidig vedlikehold av et slikt anlegg samt eventuelle skader som måtte oppstå i tilknytning til dette. Forsikringsselskapet dekker ikke uten videre skader i forbindelse med varmepumper som skyldes utette gjennomføringer i vegg eller kondensvann fra kabel- og rørføringer som er tilknyttet disse.

Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe i sin leilighet bør søke borettslagets styre om tillatelse til montering. Søknaden bør inneholde noen ord (evt. tegning) om planlagt plassering, montasjeløsning, løsning for gjennomføring av kabler i yttervegg (tetting) og dokumentasjon på anlegget særlig i forhold til støy på den delen som

monteres utvendig.

Plasseringen bør være minst mulig sjenerende både estetisk og støymessig. Teknisk forskrift med tilhørende veiledning sier noe om lydforhold i § 13-9. Nytt veiledningspunkt er under utarbeidelse. Tidligere veiledning (REN) viste til Norsk Standard 8175 som angir grenseverdier for utendørs støy fra maskiner og lignende. Standarden setter følgende krav til støy: dagtid 45 dB, kveldstid 40 dB og natt 35 dB. Selv om kravene innfris, kan støyen likevel oppleves som sjenerende for enkelte.

Borettslaget kan godkjenne søknaden fra beboer hvis det er gitt tilfredsstillende dokumentasjon på krav og instruksjoner nevnt ovenfor.

Hvis det skulle oppstå tvil omkring støy etter at pumpen er montert, bør borettslaget informere om at eier av varmepumpen koster en eventuell støymåling for dokumentasjon av lydnivået.

Det bør til slutt tegnes en avtale mellom borettslaget og beboer/eier av varmepumpe. Det må tydelig fremgå av innholdet i kontrakten, at det er eier selv som har ansvaret for denne type installasjoner, se vedlagt forslag til avtale.

Noen borettslag velger også å ta med informasjon om ansvarsforholdet i sine vedtekter. Her ser du et eksempel på tekst fra vedtektene til et av borettslagene som er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag:

Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkl. parabolantenner) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som persiener og markiser mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på ovenstående.

Se også forslag til vedlagt varmepumpeavtale.

Forslag til vedtak: Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe i sin leilighet skal søke borettslagets styre om tillatelse til montering.

Det skal tegnes en avtale mellom borettslaget og beboer/eier av varmepumpe. Det må tydelig fremgå av innholdet i kontrakten, at det er eier selv som har ansvaret for denne type installasjoner, se vedlagt forslag til avtale.

Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkl. parabolantenner) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som persiener og markiser mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på ovenstående.

Det skal søkes styre etter vedlagt skjema før varmepumpe monteres.

Følgende tekst tas inn som nytt punkt 5-1 (6) i vedtektene. Eksisterende 5-1 (6) og (7) forskyves til (7) og (8):

"Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold

og utskifting av antenner (inkl. parabolantenner) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som persienner og markiser mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på ovenstående."

Følgende tekst tas inn som nytt punkt under 4-1 i vedtektene:

"Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe i sin leilighet skal søke borettslagets styre om tillatelse til montering. Det skal søkes før montering, på skjema fastsatt av styret. Det skal tegnes en avtale mellom borettslaget og beboer/eier av varmepumpe. Det må tydelig fremgå av innholdet i kontrakten at det er eier selv som har ansvaret for denne type installasjoner."

Styrets innstilling: VEDTAS

5.2 REGLER FOR HUSDYRHOOLD I HUSORDENSREGLENE TAS INN I VEDTEKTENE

REGLER FOR HUSDYRHOOLD I HUSORDENSREGLENE VÅRE:

1. Det er kun andelseiere som har adgang til å ha hund, katt eller andre dyr i borettslaget.
2. Leietakere har ikke denne muligheten.
3. Det skal sendes søknad til styret FØR dyr tas inn i husholdet, og en eventuell godkjenning kan ha forbehold og egne avtaler knyttet til.
4. Eier av husdyret skal gi skriftlig tilbakemelding til styret om at reglene for husdyrhold er lest, og akseptert.
5. Alle klager på husdyr/husdyrhold skal rettes til styret, skriftlig.
6. Når det gjelder hund skal den alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Når hunden luftes, skal den alltid passes, slik at det ikke skremmer eller skader andre. Videre skal det holdes unna sandkasser og andre steder hvor små barn pleier å leke.
7. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart (gjelder også eventuell egenopparbeide arealer).
8. Enhver form for sjenerende støy fra husdyr må ikke forekomme (bjeffing, gneltring etc) utover rimelighetens grenser.
9. Aleneopphold av husdyr på terrasse mellom kl 2200 og 1000 skal ikke forekomme.
10. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret.
11. Ethvert brudd på disse reglene kan medføre at styret krever husdyret fjernet fra borettslaget. Eier har da 21 dagers frist til å fjerne husdyret.

Forslag til vedtak: REGLER FOR HUSDYRHOOLD TAS INN I VEDTEKTENE, nytt punkt 4-1 6):

1. Det er kun andelseiere som har adgang til å ha hund, katt eller andre dyr i borettslaget.
2. Leietakere har ikke denne muligheten.
3. Det skal sendes søknad til styret FØR dyr tas inn i husholdet, og en eventuell godkjenning kan ha forbehold og egne avtaler knyttet til.

4. Eier av husdyret skal gi skriftlig tilbakemelding til styret om at reglene for husdyrhold er lest, og akseptert.
5. Alle klager på husdyr/husdyrhold skal rettes til styret, skriftlig.
6. Når det gjelder hund skal den alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Når hunden luftes, skal den alltid passes, slik at det ikke skremmer eller skader andre. Videre skal det holdes unna sandkasser og andre steder hvor små barn pleier å leke.
7. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart (gjelder også eventuell egenopparbeide arealer).
8. Enhver form for sjenerende støy fra husdyr må ikke forekomme (bjeffing, gneltring etc) utover rimelighetens grenser.
9. Aleneopphold av husdyr på terrasse mellom kl 2200 og 1000 skal ikke forekomme.
10. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret.
11. Ethvert brudd på disse reglene kan medføre at styret krever husdyret fjernet fra borettslaget. Eierne har da 21 dagers frist til å fjerne husdyret.

5.3 OPPSETTING AV EL-BIL LADEPUNKTER

I forbindelse med at det er en økning i antall elbiler har styret undersøkt hvor mye det koster å sette opp 4 frittstående ladepunkter. Da er det snakk om 2 punkter ved uteboden mellom 27 og 31 og 2 punkter ved støttemuren ved 51.

Det er blitt hentet inn tilbud fra Kragerø Elektriske på ferdig montert anlegg på kr 100.753 ink. mva. I tillegg til dette må det skjæres i asfalt for å legge ned kabler til lader og deretter asfalteres på nytt. Dette er det ikke innhentet tilbud på enda.

Tilbudet fra Kragerø Elektriske er lagt med som vedlegg.

Styret har tatt til etterretning lovparagraf en som er sitert under.

• 5-11 a. *Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

Forslag til vedtak: Alle som trenger ladepunkt til bil må søke styret om tillatelse av ladepunkt. Dette tas med i vedtektene under punkt 4-1.

Hver beboer sørger for eget ladepunkt.

Styrets innstilling: Slik styret ser det i dag, har alle en mulighet til å sette opp eget punkt til egen leilighet. Pga pris og praktisk gjennomføring ser ikke styret at dette er gjennomførbart å sette opp et felles ladepunkt pr i dag.

5.4 NEDBETALINGSTID PÅ REHABILITERINGSLÅN

På ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt at ved nytt låneopptak til malerarbeid skulle hele rehabiliteringslånet omgjøres til 12 års nedbetalingstid. Dette fordi varigheten på maling normalt er stipulert til 12 år. Dette vil gi en økning i husleie på kr.713 pr.mnd. Styret har under betraktning av at hovedlånet vårt er nedbetalt i

2031, fått godkjent av banken å øke nedbetalingstiden for hele lånet til 14 år, som vil gi den varslede økningen i husleie på kr. 594 pr.mnd, under forutsetning av at dette godkjennes av generalforsamling.

Styret ønsker i tillegg å få fullmakt til å endre nedbetalingstiden på rehabiliteringslånet til 20 år, dersom banken aksepterer dette. Grunnen er at hovedlånet nå har bratt nedbetaling, og vil være nedbetalt i 2031. Vi tenker at det derfor er bedre med litt lengre nedbetalingstid på rehabiliteringslånet, slik at de månedlige felleskostnadene ikke blir så høye. Det blir ca kr. 215 mindre pr mnd pr leilighet ved å øke løpetiden fra 14 til 20 år, med dagens rente.

Forslag til vedtak: Nedbetalingstiden for rehabiliteringslånet settes til 14 år.

Styret får fullmakt til å øke løpetiden til 20 år på rehabiliteringslånet dersom banken aksepterer det.

5.5 DUGNAD

Finne dato for dugnad.

Sope fjellknauser for stein.

Rydde i veikanten, fjerne skudd o.l.

Luke asfaltkanter rundt husene.

Rydde trær nedenfor 51

Forslag?

Forslag til vedtak: Dato for dugnad

Forslag

5.6 ANTALL STYREMEDLEMMER - FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING

Vedtektenes 8-1 (1) sier i dag:

Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, nestleder, et styremedlem og 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektenes 8-1 (1) endres til:

Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, nestleder, styremedlem og ett varamedlem.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 46 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Kristin Nicolaysen
Nestleder, Mari Syverud Nilsrud
Styremedlem, Anne Marte Jensen
Varamedlem, Per Arne Eckholdt
Varamedlem, Nina Kristin Bråten gikk ut av styret etter salg av eierandel oktober 2024.

7.1 Valg av styreleder

Kristin Nicolaysen ble valgt for 1 år. Er villig til å sitte et år til slik at pågående vedlikeholdsarbeid kan fullføres uavbrutt.

Forslag til vedtak: Kristin Nicolaysen er valgt til styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Anne Marte Jensen har flyttet og ønsker å gå ut av styret for å slippe til eiere.

Mari Syverud Nilsrud er villig til å sitte ett år til som nestleder.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Mari Syverud Nilsrud er valgt til nestleder

NN er valgt til styremedlem

7.3 Valg av varamedlemmer

Ingen har meldt interesse

Forslag til vedtak: Følgende varamedlem er valgt:

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG 2024

VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG ligger i Kragerø kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Kristin Nicolaysen, Sjødamveien 51 B
Nestleder, Mari Syverud Nilsrud, Sjødamveien 33 D
Styremedlem, Anne Marte Jensen, Sjødamveien 31 A
Varamedlem, Per Arne Eckholdt, Sjødamveien 27 C
Varamedlem, Nina Kristin Bråten, Gamlegrensa 6 A

Styrets arbeid i 2024/2025

Ved årets slutt består styret av:
Styreleder Kristin Nicolaysen, Sjødamveien 51 B
Nestleder Mari Syverud, Sjødamveien 33 D
Styremedlem Anne Marte Jensen, Bassengvegen 24, 2390 Moelv
Varamedlem Per Eckholdt, Sjødamveien 27 C

Styret som ble valgt på generalforsamlingen i mai 2024 har hatt behov for 11 styremøter, og har ellers gjennom året vært i kontakt med hverandre jevnlig utenom styremøtene angående forskjellige saker.

Særlig har dette vært nødvendig angående rehabiliteringsprosjektet som har foregått gjennom sommeren og høsten. Det har vært jevnlig kontakt med SØBO, særlig økonomi og byggeledelse.

Det ble avholdt kontraktsmøte og inngått kontrakt med Kragerøsnækkeren, det har blitt avholdt to befaringer med SØBO og Kragerøsnækkeren. Det siste arbeidet som ble avtalt etter sluttbefaring er enda ikke gjennomført av Kragerøsnækkeren, tross gjentatte anmodninger, dette må bli gjort før vi starter på maling av bygningsmassen. Det har vært mye arbeid på styret når det gjelder oppfølging av rehabiliteringsprosjektet.

Styret har økt felleskostnadene med 348 kr. i 2024. Dette dekker ikke fullt ut økte kostnader til renter og avdrag på lån, slik at beløpet til driftskostnader er 212 kr. lavere pr. mnd i desember enn i januar 2024.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 23.10.24, da styret ble forespeilet at det kom til å bli behov for å øke lånet til rehabilitering utover 1 500 000 kr. Det ble vedtatt å gi styret fullmakt til å øke lån til rehabilitering og maling med til sammen inntil 2 000 000 kr.

Styret har i samarbeid med SØBO innhentet pristilbud på maling av husene. Det har i den forbindelse vært befaring med flere malerfirma, og vi aksepterte tilbud fra malerfirma Engvold og sønn på kr. 1 234 000

Styre har i april 2025 økt lånet til rehabilitering med kr. 1 650 000 for å fullføre rehabiliteringsprosjektet med utgifter til snekker og maler. Dette gir en økt husleie fra mai 2025, som varslet, på kr. 594.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024/2025

Det viste seg at opplegget for maling av bygningsmassen på dugnad som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023 ikke lot seg gjennomføre. Det viste seg tidlig ikke gjennomførbart å male bordplank på bakken, da i så fall både Kragerøsnækkeren, vær og

dugnadsfolk måtte samordnes på en måte som ikke lot seg gjennomføre. Det var alt for få som stilte opp på dugnad, både forespørsel om mulig deltakelse og faktisk oppmøte. Da snekkerarbeidet var kommet langt nok til å male hele bygningsmassen var det dessuten for sent på året til at det klimamessig var forsvarlig å male. Det har blitt gjennomført et større rehabiliteringsarbeid av Kragerøsnkkeren i 2024. Det er skiftet ut bordkledning i varierende grad på samtlige hus, 4 leiligheter har fått erstattet hele utvendig trapp opp til 2 etg. Det gjenstår noen få mindre arbeider etter sluttbefaringene, disse vil bli gjennomført i 2025. Totalt for hele prosjektet er det innen utgangen av 2024 fakturert kr 1 338 900. Av dette har SØBO fakturert kr 87 150,- Estimert gjenstående ca kr 200 000.

Norsk fjellsikring AS har gjennomført fjellsikring ved nr.25. Det er inngått avtale med blikkenslager om årlig tilsyn av tak, det ble gjennomført ett tilsyn av blikkenslager i 2024.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det gjenstår noe snekkerarbeid, estimert til ca. Kr. 200 000 Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at det vil bli nødvendig med videre utbedringer av boligmassen i årene fremover. Det er ønskelig å fortsette det utvidete samarbeide om teknisk hjelp med SØBO, og vi ser for oss at det er behov for videre hjelp fra SØBO for å utrede vedlikehold/rehabiliteringsbehov, slik at vi ikke igjen kommer i en slik situasjon med omfattende rehabiliteringsbehov.

Styret har skrevet kontrakt med Engvold og sønn/ Frier byggservice AS på maling av husene, og Frier byggservice for å utbedre noe snekkerarbeid som ikke allerede er avtalt med Kragerøsnkkeren.

Vask og maling av husene er i full gang.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

Resultatrapport klient 433 VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		810 432	677 760	848 160	865 814
Inndekning av renter		385 286	354 003	364 038	383 289
Inndekning av ord. avdrag		722 106	668 113	679 587	796 883
Innbetalte dugnadspenger		14 400	14 400	14 400	14 400
Sum inntekter		1 932 224	1 714 276	1 906 185	2 060 386
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	12 063	11 500	11 000	12 500
Styre honorar	2	39 000	39 000	39 000	43 000
Forretningsfører honorar		38 757	37 791	35 916	39 000
Rådgivningstjenester	3	135 790	41 625	18 000	89 860
Kontingent boligbyggelag		7 000	7 750	7 750	7 000
Lønn	4	0	18 189	33 630	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	5 499	8 064	9 814	6 063
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 403 600	137 626	471 515	1 829 781
Forsikring		125 910	109 229	135 553	135 400
Kommunale avgifter		388 714	312 967	338 000	388 776
Strøm		1 150	1 150	1 150	1 150
Andre leiekostnader		0	2 227	20 000	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		5 658	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Drift maskiner		0	568	0	0
Andre driftsutgifter	6	5 027	4 406	4 884	5 184
Sum driftskostnader		2 168 168	732 092	1 127 212	2 558 714
Driftsresultat		-235 944	982 184	778 973	-498 328
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		27 102	912	0	20 000
Annen finansinntekt		8 437	4 817	0	8 500
Rentekostnad		401 292	353 598	364 038	383 289
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-365 753	-347 869	-364 038	-354 789
Årsresultat	7, 8	-601 697	634 315	414 935	-853 117
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		601 697	-634 315	414 935	-853 117
Sum disponering av resultat		601 697	-634 315	414 935	-853 117

Balanserapport klient 433 VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	23 460 000	23 460 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 460 000	23 460 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 626	14 496
Andre fordringer	11	191 479	158 303
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		486 909	342 711
Skattetrekkkonto, bundne midler		0	1 092
Sum omløpsmidler	7	696 014	516 602
SUM EIENDELER		24 156 014	23 976 602

Balanserapport klient 433 VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		9 925 099	9 925 099
Årets resultat		-601 697	0
Sum egenkapital	8	9 325 803	9 927 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	7 248 455	6 469 916
Borettsinnskudd	10, 12	7 380 000	7 380 000
Sum langsiktig gjeld		14 628 455	13 849 916
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		194 243	188 159
Skyldig off. myndigheter		0	2 106
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 189
Påløpne renter		7 513	6 733
Sum kortsiktig gjeld	7	201 756	199 187
Sum gjeld		14 830 211	14 049 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 156 014	23 976 602

VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

Kristiansand, 08.04.25

(Signert elektronisk)

Kristin Nicolaysen
Styreleder

Mari Syverud Nilsrud
Nestleder

Anne Marte Jensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 063	11 500
Sum	12 063	11 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	39 000	39 000
Sum	39 000	39 000

Note 3 - Rådgivningstjenester

Rådgivningstjenester gjelder utvidet kontrakt tekniske tjenester hos SØBO kr 18 540,- og prosjektleidelse fra SØBO i forbindelse med rehabilitering kr 117 250,-

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	0	16 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	0	2 189
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 499	7 755
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	309
Sum	5 499	26 253

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk..

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn til styremedlem ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	14 225	33 780
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	3 489
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	39 565	23 960
6609 KJØP AV MALING	48 581	6 553
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	0	2 406
6630 BRØYTING	33 251	61 938
6641 REHABILITERING	1 257 979	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	0	5 500
Sum	1 403 600	137 626

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Rehabiliteringsarbeid av inngangspartie og annet kledningsarbeid fasade er utført av Kragerø snekkeren og det er foretatt innkjøp av maling.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	1 584	1 584
7720 GENERALFORSAMLING	500	323
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 068	2 499
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
Sum	5 027	4 406

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	317 415	351 613
Årets resultat	-601 697	634 315
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	778 539	-668 513
B. Årets endringer i disponible midler	176 842	-34 198
C. Disponible midler UB	494 258	317 415
Omløpsmidler	696 014	516 602
- Kortsiktig gjeld	201 756	199 187
Disponible midler 31.12	494 258	317 415

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	9 925 099	9 290 784
Årets resultat	-601 697	634 315
Sum egenkapital 31.12	9 325 803	9 927 499

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 460 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 460 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 460 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 628 455	13 849 916
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	825 980	924 273
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 460 000	23 460 000

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kostnader som gjelder neste år.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:	Vedlikeholdslån	
Lånenummer:	30007637205	28018287236
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2006
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,55%	Flytende nominell rente 5,55%
Beregnet innfridd:	25.03.2039	25.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	16 080 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 469 916
Avdrag i perioden:	33 405	688 056
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 466 595	5 781 860
Andelssaldo 01.01:	0	924 274
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	98 294
Andelssaldo 31.12:	0	825 980
Sum pantegjeld for lån:	1 466 595	6 607 840

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28018287236	21	275 327	5 781 867

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007637205	24	61 108	1 466 592
---	----	--------	-----------

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.

Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.

Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

Styreleder	Kristin Nicolaysen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Mari Syverud Nilsrud (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Anne Marte Jensen (sign.)	08.04.2025

Til generalforsamlingen i Vidsjåveien borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vidsjåveien borettslags årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand,
KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-10 06:52:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HJBI0-P5GSE-B6RRP-L0MWJ-5JGF4-LRPUM

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vidsjåveien borettslag
 Att Mari Nilsrud
vidsjaaaveien@sobopost.no

TILBUD VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

I 2025 kom det nytt regelverk angående salg til borettslag. Nå er det ikke lengre mulig å inngå lengre avtaler enn 24 måneder. Dette gjør at prisene er gått noe opp, men alle som er abonnenter hos oss vil spare penger også med dette tilbudet

Altibox Flex

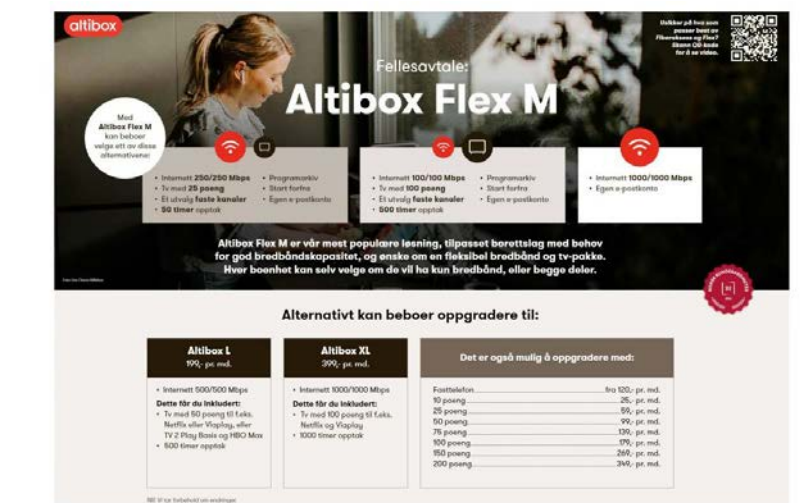
Flex pakkene er bygd opp slik at kunder kan velge mellom flere kombinasjoner.

1. Kun Internett
2. Internett med god hastighet og tv med 25 eller 50 poeng til fritt kanalvalg
3. Internett med noe lavere hastighet og 100 poeng til fritt kanalvalg

Altibox Flex M

799 pr enhet pr mnd

Dette er en pakke som dekker behovet både for yngre og eldre mennesker, og er den absolutt mest solgte i borettslagssegmentet



Fellesavtale: Altibox Flex M

Med Altibox Flex M kan beboere velge ett av disse alternativene:

- Internett 250/250 Mbps**
 - 10 mnd 25 poeng
 - Et utvalg faste kanaler
 - 500 timer oppsett
- Internett 100/100 Mbps**
 - 10 mnd 100 poeng
 - Et utvalg faste kanaler
 - 500 timer oppsett
- Internett 1000/1000 Mbps**
 - 10 mnd 1000 poeng
 - Et utvalg faste kanaler
 - 500 timer oppsett

Altibox Flex M er vår mest populære løsning, tilpasset borettslag med behov for god bredbåndskapasitet, og ønske om en fleksibel bredbånd og tv-pakke. Hver beboer kan selv velge om de vil ha kun bredbånd, eller begge deler.

Alternativt kan beboere oppgradere til:

Altibox t	Altibox XL	Det er også mulig å oppgradere med:
999,- pr. mnd.	2999,- pr. mnd.	
• Internett 500/500 Mbps	• Internett 1000/1000 Mbps	
Dette får du inkludert:	Dette får du inkludert:	
• 10 mnd 50 poeng til f.eks. Netflix eller Viaplay, eller TV 2 Play Beta og HBO Max	• 10 mnd 100 poeng til f.eks. Netflix og Viaplay	
• 500 timer oppsett	• 1000 timer oppsett	
		Forbedringer:
		• 100 poeng
		• 25 poeng
		• 50 poeng
		• 75 poeng
		• 100 poeng
		• 150 poeng
		• 200 poeng
		• 250 poeng
		• 300 poeng
		• 350 poeng
		• 400 poeng
		• 450 poeng
		• 500 poeng
		• 550 poeng
		• 600 poeng
		• 650 poeng
		• 700 poeng
		• 750 poeng
		• 800 poeng
		• 850 poeng
		• 900 poeng
		• 950 poeng
		• 1000 poeng

Det vil være fri etablering for de enhetene som ikke er tilkoblet vårt fibernett i dag.

Betingelser for tilbud

1. Vi inngår en avtale på 24 måneder
2. Alle enhetene knytter seg til vårt fibernett
3. Tjenestene faktureres felles for alle enhetene til borettslaget månedlig
4. Vi får liste over beboere i borettslaget. Listen må inneholde
 - a. Navn
 - b. Adresse
 - c. Mobilnummer
 - d. E-post
 - e. Fødselsdato

Eventuelle tjenester og oppgraderinger blir selvfølgelig belastet den enkelte beboer
Ta gjerne kontakt på tlf 930 10 270 dersom dere har spørsmål

Mvh
Kundesenteret
Kragerø Bredbånd AS

Avtale

mellom

..... Brl (borettslaget)

og

(andelseier)

Det er inngått følgende avtale om plassering av varmepumpe på eiendommen:(gnr)
..... (bnr).....(snr) i kommune:

Borettslaget gir andelseier rett til å oppføre varmepumpe beskrevet i:

Bilag 1: Varmepumpebeskrivelse

på følgende vilkår:

1. Varmepumpen plasseres på eiendommen som illustrert i:

Bilag 2: Tegning over varmepumpens plassering.

2. Andelseier tar det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret (utførelse og kostnader) for varmepumpen og for eventuelle skader den måtte resultere i. Andelseier plikter å følge den til enhver tid gjeldende borettslagslovs norm om forsvarlig vedlikehold. Krav til maksimum støy som avgis fra pumpen må være innenfor bestemmelser gitt i NS 8175.

3. Andelseier må hele tiden sørge for å bevare ytterveggen (mot og rundt varmepumpeinnstallasjonen) funksjon og utseende ved montering, endring og vedlikehold av varmepumpen (totrinnstetning med mer).

4. Dersom varmepumpen fjernes, må borettslagets eiendom tilbakestilles. Det skal da ikke lenger være synbart at en varmepumpe har vært tilknyttet boligen.

5. Denne avtales forpliktelser følger eiendommen.

6. Andelseier gir ved sin underskrift på denne avtale borettslaget rett til å besørge denne avtale notert på andelsbrev og siden tinglyst (når tinglysningsregisteret er på plass) for andelseiers regning.

..... (sted) (dato)

.....
Andelseier

.....
Borettslaget

Til.
Vidsjåveien Borettslag
Sjådamveien 25
3772 Kragerø

14.04.2025

Tilbud på montasje av elbillader

Takker for forespørselen om pris på installasjon av elbilladere.

Det er laget en pris på montasje etter gjennomført befaring.
Anlegget utføres som åpen installasjon på vegg og kabel i rør i bakke.
Det monteres et nytt tilknytningsskap på hver parkering. Her plasseres jordfeilautomater til laderne.
Fra skapet trekkes det kabel til to stk. Easee ladere på hver parkering.
På den øvre parkeringsplassen monteres det to ladere på bod. På den nedre parkeringen monteres det en ladestolpe med to ladere på.

Det som er med i dette tilbudet starter i tilknytningsskapet. Det er ikke med graving eller arbeid med kabel fra el-verket sitt skap til tilknytningsskapet. Det er heller ikke med graving fra tilknytningsskap til ladestolpe på parkering på Sjådamveien 51.
Det er ikke medtatt utstyr utover det som er beskrevet.

Anlegget ferdig montert **Kr. 100.753,- ink. mva**

vedlegger oppsette og stk priser

Alle priser er eks. mva vanlig lønns og prisjustering.

Med vennlig hilsen

Jon Fjellheim Valbø
jon@krageroelektriske.no

Postadresse: Kirkegt. 9 3770 KRAGERØ
Telefon : 35986560
Org. nr. : 966 284 420
Bankgiro : 2705 05 02762
www.krageroelektriske.no



[illegible]

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Kragerøhallen, Frydensborgveien 13, Kragerø.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kristin Nicolaysen

Vedtak:

Vedtatt

1.2 Valg av protokollfører

Mari Nilsrud

Vedtak:

Vedtatt

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Per Echoldt

Vedtak:

Vedtatt

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

9 tilstede

1 fullmakt

Vedtak:

Ingen kommentar til opptellingen av stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen merknader

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 FELLES ALTIBOX

Det er et ønske om å undersøke om hvor mye det koster å legge inn Altibox, som borettslag, til de beboerne som ønsker dette.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå felles avtale med Altibox som angitt i vedlagte tilbud.

Styret undersøker om det er mulig å innføre dette selv om ikke alle andelseiere ønsker å være med på tilbudet.

Generalforsamlingen stemmer 8 for, 1 imot og 1 fullmakt for.

5. Saker fra styret

5.1 MONTERING AV VARMEPUMPE - FORSLAG TIL VEDTEKSENDRING

Det er den enkelte beboer som vil få hele ansvaret for fremtidig vedlikehold av et slikt anlegg samt eventuelle skader som måtte oppstå i tilknytning til dette. Forsikringsselskapet dekker ikke uten videre skader i forbindelse med varmepumper som skyldes utette gjennomføringer i vegg eller kondensvann fra kabel- og rørføringer som er tilknyttet disse.

Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe i sin leilighet skal søke borettslagets styre om tillatelse til montering. Søknaden bør inneholde noen ord (evt. tegning) om planlagt plassering, montasjeløsning, løsning for gjennomføring av kabler i yttervegg (tetting) og dokumentasjon på anlegget særlig i forhold til støy på den delen som monteres utvendig.

Plasseringen må være minst mulig sjenerende både estetisk og støymessig. Teknisk forskrift med tilhørende veiledning sier noe om lydforhold i § 13-9. Nytt veiledningspunkt er under utarbeidelse. Tidligere veiledning (REN) viste til Norsk Standard 8175 som angir grenseverdier for utendørs støy fra maskiner og lignende. Standarden setter følgende krav til støy: dagtid 45 dB, kveldstid 40 dB og natt 35 dB. Selv om kravene innfris, kan støyen likevel oppleves som sjenerende for enkelte.

Borettslaget kan godkjenne søknaden fra beboer hvis det er gitt tilfredsstillende dokumentasjon på krav og instruksjoner nevnt ovenfor.

Hvis det skulle oppstå tvil omkring støy etter at pumpen er montert, bør borettslaget informere om at eier av varmepumpen koster en eventuell støymåling for dokumentasjon av lydnivået.

Det bør til slutt tegnes en avtale mellom borettslaget og beboer/eier av varmepumpe. Det må tydelig fremgå av innholdet i kontrakten, at det er eier selv som har ansvaret for denne type installasjoner, se vedlagt forslag til avtale.

Noen borettslag velger også å ta med informasjon om ansvarsforholdet i sine vedtekter. Her ser du et eksempel på tekst fra vedtektene til et av borettslagene som er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag:

Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkl. parabolantenn) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som persienn og markiser mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på ovenstående.

Se også forslag til vedlagt varmepumpeavtale.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 REGLER FOR HUSDYRHOOLD I HUSORDENSREGLENE TAS INN I VEDTEKTENE

REGLER FOR HUSDYRHOOLD I HUSORDENSREGLENE VÅRE:

1. Det er kun andelseiere som har adgang til å ha hund, katt eller andre dyr i borettslaget.
2. Leietakere har ikke denne muligheten.
3. Det skal sendes søknad til styret FØR dyr tas inn i husholdet, og en eventuell godkjenning kan ha forbehold og egne avtaler knyttet til.
4. Eier av husdyret skal gi skriftlig tilbakemelding til styret om at reglene for husdyrhold er lest, og akseptert.
5. Alle klager på husdyr/husdyrhold skal rettes til styret, skriftlig.
6. Når det gjelder hund skal den alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Når hunden luftes, skal den alltid passes, slik at det ikke skremmer eller skader andre. Videre skal det holdes unna sandkasser og andre steder hvor små barn pleier å leke.
7. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart (gjelder også eventuell egenopparbeide arealer).
8. Enhver form for sjenerende støy fra husdyr må ikke forekomme (bjeffing, gneltring etc) utover rimelighetens grenser.
9. Aleneopphold av husdyr på terrasse mellom kl 2200 og 1000 skal ikke forekomme.
10. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret.
11. Ethvert brudd på disse reglene kan medføre at styret krever husdyret fjernet fra borettslaget. Eierne har da 21 dagers frist til å fjerne husdyret.

Vedtak:

REGLER FOR HUSDYRHOOLD TAS INN I VEDTEKTENE, nytt punkt 4-1 6):

1. Det er kun andelseiere som har adgang til å ha hund, katt eller andre dyr i borettslaget.
2. Leietakere har ikke denne muligheten.
3. Det skal sendes søknad til styret FØR dyr tas inn i husholdet, og en eventuell godkjenning kan ha forbehold og egne avtaler knyttet til.
4. Eier av husdyret skal gi skriftlig tilbakemelding til styret om at reglene for husdyrhold er lest, og akseptert.
5. Alle klager på husdyr/husdyrhold skal rettes til styret, skriftlig.
6. Når det gjelder hund skal den alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Når hunden luftes, skal den alltid passes, slik at det ikke skremmer eller skader andre. Videre skal det holdes unna sandkasser og andre steder hvor små barn pleier å leke.
7. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart (gjelder også eventuell egenopparbeide arealer).
8. Enhver form for sjenerende støy fra husdyr må ikke forekomme (bjeffing, gneltring etc) utover rimelighetens grenser.
9. Aleneopphold av husdyr på terrasse mellom kl 2200 og 1000 skal ikke forekomme.
10. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret.
11. Ethvert brudd på disse reglene kan medføre at styret krever husdyret fjernet fra borettslaget. Eierne har da 21 dagers frist til å fjerne husdyret.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 OPPSETTING AV EL-BIL LADEPUNKTER

I forbindelse med at det er en økning i antall elbiler har styret undersøkt hvor mye det koster å sette opp 4 frittstående ladepunkter. Da er det snakk om 2 punkter ved uteboden mellom 27 og 31 og 2 punkter ved støttemuren ved 51.

Det er blitt hentet inn tilbud fra Kragerø Elektriske på ferdig montert anlegg på kr 100.753 ink. mva. I tillegg til dette må det skjæres i asfalt for å legge ned kabler til lader og deretter asfalteres på nytt. Dette er det ikke innhentet tilbud på enda.

Tilbudet fra Kragerø Elektriske er lagt med som vedlegg.

Styret har tatt til etterretning lovparagraf en som er sitert under.

• 5-11 a. *Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

Vedtak:

Hver andelseier må søke om å sette opp ladepunkt.

Enstemmig vedtatt at vi ikke skal sette opp felles ladepunkter. Andelseierne har ansvaret for å gjøre dette selv.

5.4 NEDBETALINGSTID PÅ REHABILITERINGSLÅN

På ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt at ved nytt låneopptak til malerarbeid skulle hele rehabiliteringslånet omgjøres til 12 års nebetalingstid. Dette fordi varigheten på maling normalt er stipulert til 12 år. Dette vil gi en økning i husleie på kr.713 pr.mnd. Styret har under betraktning av at hovedlånet vårt er nedbetalt i 2031, fått godkjent av banken å øke nedbetalingstiden for hele lånet til 14 år, som vil gi den varslede økningen i husleie på kr. 594 pr.mnd, under forutsetning av at dette godkjennes av generalforsamling.

Vedtak:

Nedbetalingstiden for rehabiliteringslånet settes til 14 år.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 DUGNAD

Finne dato for dugnad.

Sope fjellknauser for stein.

Rydde i veikanten, fjerne skudd o.l.

Luke asfaltkanter rundt husene.

Rydde trær nedenfor 51

Forslag?

Vedtak:

Dato for dugnad

19 og 21 ca 17.00.

Forslag: Fjerne ugress.

5.6 ANTALL STYREMEDLEMMER - FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING

Vedtektenes 8-1 (1) sier i dag:

Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, nestleder, et styremedlem og 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Vedtektenes 8-1 (1) endres til:

Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, nestleder, styremedlem og ett varamedlem.

Det ble stemt 9 for og 1 imot.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 46.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Kristin Nicolaysen ble valgt for 1 år. Er villig til å sitte et år til slik at pågående vedlikeholdsarbeid kan fullføres uavbrutt.

Vedtak:

Kristin Nicolaysen er valgt for 1 år til.

7.2 Valg av styremedlemmer

Anne Marte Jensen har flyttet og ønsker å gå ut av styret for å slippe til eiere.

Mari Syverud Nilsrud er villig til å sitte ett år til som nestleder.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Mari Nilsrud ble valgt til å være 1 år til som nestleder

Per Echoldt ble valgt til styremedlem for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Ingen har meldt interesse

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Sølvi Bråten ble valgt som vara i 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Styret får fullmakt til å innhente de som skal sitte i valgkomiteen. Dette ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Nicolaysen (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Mari Syverud Nilsrud (sign.)	11.05.2025
Protokollvitne	Per Arne Eckholdt (sign.)	11.05.2025
Protokollvitne	Mari Syverud Nilsrud (sign.)	11.05.2025

VEDTEKTER

for Vidsjåveien Borettslag, orgnr 988 743 852 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag, vedtatt på ordinær generalforsamling 9. april 2013, sist endret 08.05.2025.

1 – 1 Formål

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

1 – 2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

- 1) Borettslaget ligger i Kragerø kommune og har forretningskontor i Kragerø kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2 – 1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kr 100,-
- 2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger, og som blir ledet av og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2 – 2 Sameie i andel

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

2 – 3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier.

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

3. Forkjøpsrett.

3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating.

4 – 1 Boretten.

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseierne skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbehør med aktsomhet. Bruken av boligen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom det gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre andelseiere av eiendommen.

4 – 2 Bruksoverlating.

- 1) Andelseierne kan ikke uten samtykke overlate bruken av boligen til andre.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate brukes av hele boligen for inntil tre år.
 - b. Andelseieren er en juridisk person.
 - c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveiene grunner.
 - d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

5. Vedlikehold

5 – 1 Andelseierens vedlikeholdsplikter.

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- 4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5 – 2 Borettslagets vedlikeholdsplikter.

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går igjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre opp nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder også nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseierne skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §5-18.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6 – 1 Mislighold.

- 1) Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på ordensreglene.

6 – 2 Pålegg om salg

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

6 – 3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7 – 1 Felleskostnader.

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

7 – 2 Borettslaget pantesikkerhet.

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

8. Styret og dets vedtak

8 – 1 Styret.

- 1) Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, nestleder, et styremedlem og 2 varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styreleder, nestleder og styremedlem er to år, varamedlemmer velges for ett år.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8 – 2 Styrets oppgaver.

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan selv ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Nestleder eller styremedlem, eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8 – 3 Styrets vedtak.

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

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

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

9. Generalforsamlingen.

9 – 1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

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

9 – 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager, og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønskes

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 1).

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9 – 5 Møteledelse og protokoll.

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

9 – 6 Stemmerett og fullmakt.

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

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen.

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer regnes som valgt.
- 3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10 – 1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

10 – 2 Taushetsplikt.

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

10 – 3 Mindretallsvern.

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

11 Vedtektsendringer og forhold til borettslovene.

11 – 1 Vedtektsendringer

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

11 – 2 Forholdet til borettslovene

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

12. Regler for husdyrhold

1. Det er kun andelseiere som har adgang til å ha hund, katt eller andre dyr i borettslaget.
2. Leietakere har ikke denne muligheten.
3. Det skal sendes søknad til styret FØR dyr tas inn i husholdet, og en eventuell godkjenning kan ha forbehold og egne avtaler knyttet til.
4. Eier av husdyret skal gi skriftlig tilbakemelding til styret om at reglene for husdyrhold er lest, og akseptert.
5. Alle klager på husdyr/husdyrhold skal rettes til styret, skriftlig.
6. Når det gjelder hund skal den alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område. Når hunden luftes, skal den alltid passes, slik at det ikke skremmer eller skader andre. Videre skal det holdes unna sandkasser og andre steder hvor små barn pleier å leke.
7. Etterlatenskaper etter hunden skal fjernes umiddelbart (gjelder også eventuell egenopparbeide arealer).
8. Enhver form for sjenerende støy fra husdyr må ikke forekomme (bjeffing, gneldring etc) utover rimelighetens grenser.
9. Aleneopphold av husdyr på terrasse mellom kl 2200 og 1000 skal ikke forekomme.
10. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret.
11. Ethvert brudd på disse reglene kan medføre at styret krever husdyret fjernet fra borettslaget. Eier har da 21 dagers frist til å fjerne husdyret.

13. Montering av varmepumpe

Det er den enkelte beboer som vil få hele ansvaret for fremtidig vedlikehold av et slikt anlegg samt eventuelle skader som måtte oppstå i tilknytning til dette.

Den enkelte beboer som ønsker varmepumpe i sin leilighet skal søke borettslagets styre om tillatelse til montering. Søknaden skal inneholde noen ord (evt. tegning) om planlagt plassering, montasjeløsning, løsning for gjennomføring av kabler i yttervegg (tetting) og dokumentasjon på anlegget særlig i forhold til støy på den delen som monteres utvendig. Plasseringen må være minst mulig sjenerende både estetisk og støymessig. Teknisk forskrift med tilhørende veiledning sier noe om lydforhold i § 13-9. Nytt veiledningspunkt er under utarbeidelse. Tidligere veiledning (REN) viste til Norsk Standard 8175 som angir grenseverdier for utendørs støy fra maskiner og lignende. Standarden setter følgende krav til støy: dagtid 45 dB, kveldstid 40 dB og natt 35 dB. Selv om kravene innfris, kan støyen likevel oppleves som sjenerende for enkelte. Borettslaget kan godkjenne søknaden fra beboer hvis det er gitt tilfredsstillende dokumentasjon på krav og instruksjoner nevnt ovenfor.

Hvis det skulle oppstå tvil omkring støy etter at pumpen er montert, er det eier av varmepumpen som koster en eventuell støymåling for dokumentasjon av lydnivået.

Det skal tegnes en avtale mellom borettslaget og beboer/eier av varmepumpe der det fremgår at det er eier selv som har ansvaret for denne type installasjon.

Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkl. parabolantenner) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som persiener og markiser mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på ovenstående.

Revidert 08.05.2025.

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

GENERELT:

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

HUSDYRHOLD:

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

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

PARKERING:

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

SØPPEL:

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

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

FREMLEIE:

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

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER:

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

Godkjent Generalforsamlingen 3. Juni 2014

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

GBNR 13/431

Side

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 13	Bnr. 431	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. 4 stk 4-MANNS BELIGER	Bolignr.
	Adresse Sjådamveien				Postnr. 3770	Poststed KRAGERØ

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Dato: 8. MAI 2006

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

26.04.2006

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☐ Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Arkitektkontoret Sverre Halvorsen as

Dato

26/4-06

Underskrift

Sverre Halvorsen

Gjeftas med blokkbokstaver

SVERRE HALVORSEN



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Arkitektkontoret Sverre Halvorsen A/S
Kirkegaten 1 B

4878 GRIMSTAD

Vår ref.
05/02870-006/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 13/431

Deres ref.

Dato
31.05.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
NYBYGG 4 STK. 4-MANNSBOLIGER I SJÅDAMVN. 25, G/BNR. 13/431
- NIVI EIENDOM A/S

Rammetillatelse er gitt og igangsettingstillatelse er gitt 14.12.05.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

I forbindelse med tilsyn 23. mai ble det avdekket et avvik fra bestemmelsene om utføring av rekkverk på adkomsttrapp. Videre er gassovner bestilt, men ikke levert. Evt. ekstra sikring av fjellskrenter vurderes i samråd med beboerne. Brannslukkingsapparater monteres synlig og lett tilgjengelig.

Frist for utføring av rekkverksarbeidene settes til 10. juni. Ferdigattest utstedes mot tilbakemelding på at arbeidet er ferdigstilt / ovner levert.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

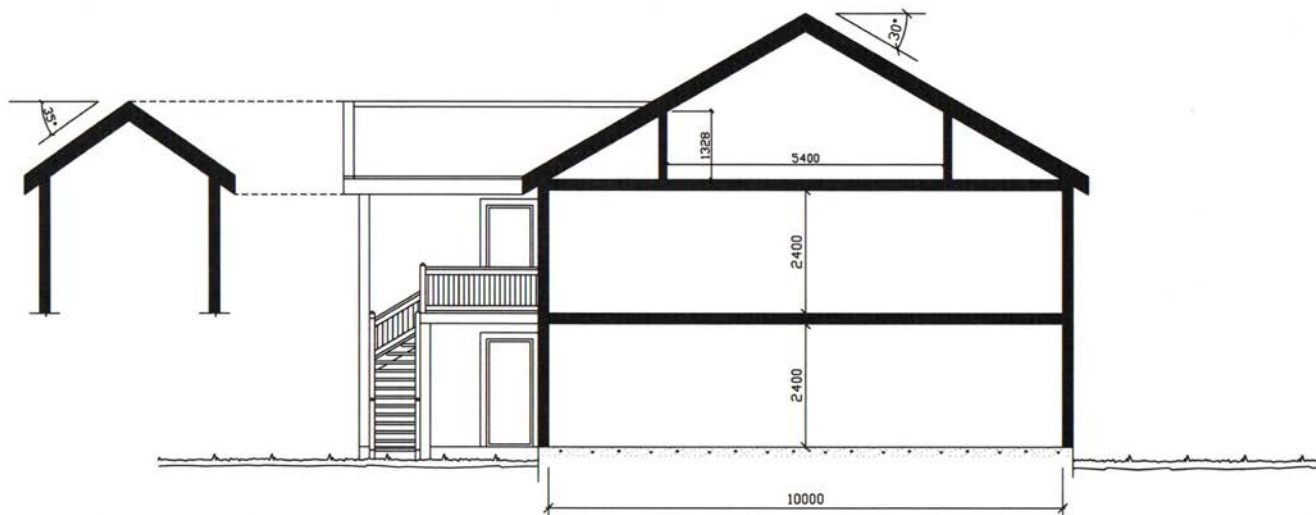
Kopi til:

Igland Bygg A/S, Boddgaten 28, 4878 GRIMSTAD

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 13 83

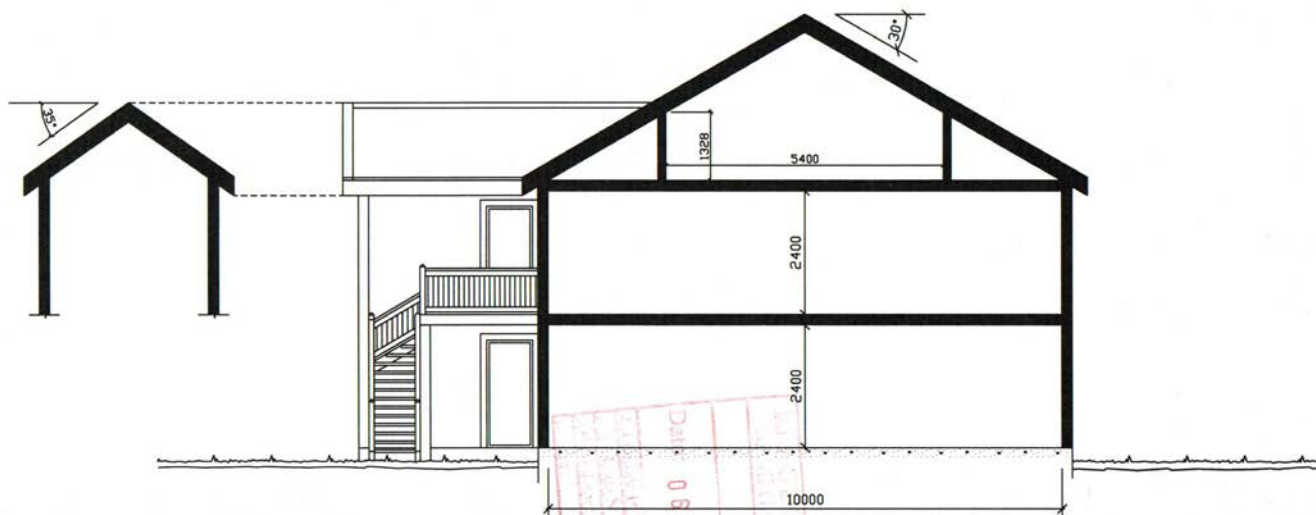


LEIAGT ØKONOMI
 SAMFUNNSENKTO
 Dato: 06 MAI 2005
 S. Halvorsen AS
 KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

AROV NR: 4/B 1463	PLAN NR: 146335	MÅLESTOKK: H 1:100	UTARBEDT AV: ARKITEKTKONTORET
SNITT			
SJÅDAMVEIEN GNR/BNR 13/431			
KRAGERØ KOMMUNE			
UTARBEDT FOR: NIV EDK00M AS			
			DATO 2005 KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

VEDL. E3



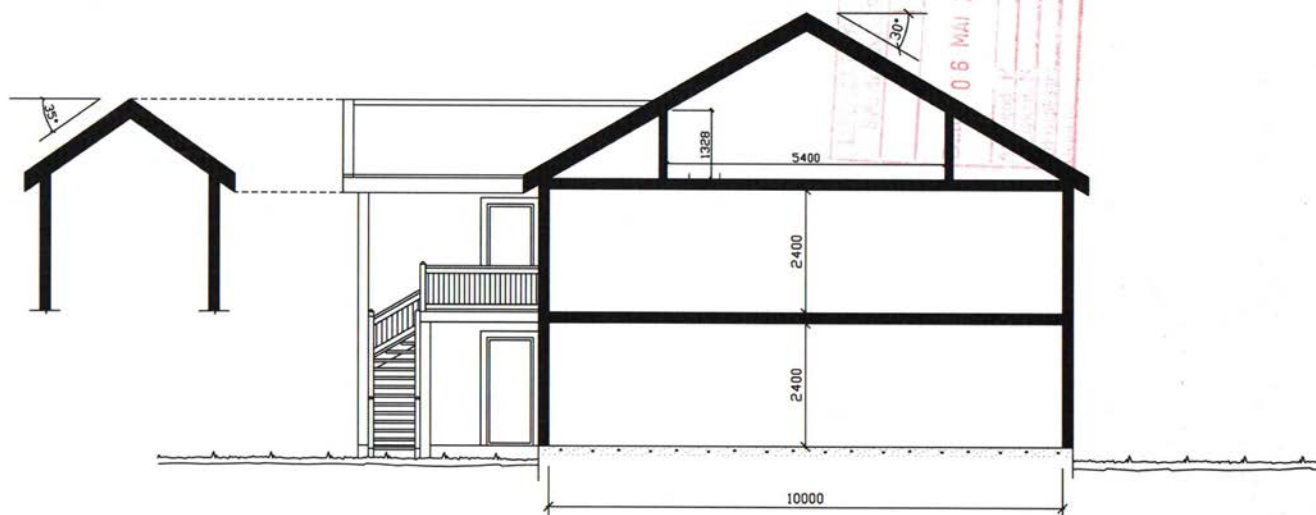
AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENE

ARKIV NR.: 4/8 963	PLAN NR.: 146335	MÅLESTOKK: M 1:100	UTARBEIDET AV: ARKITEKTKONTORET
SNITT			
SJÅDAMVEIEN 3			
GNR/BNR 13/431			
KRAGERØ KOMMUNE			KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
UTARBEIDET FOR: NYI EDDØM AS			
			DATO 2004/05

VEDL. E3



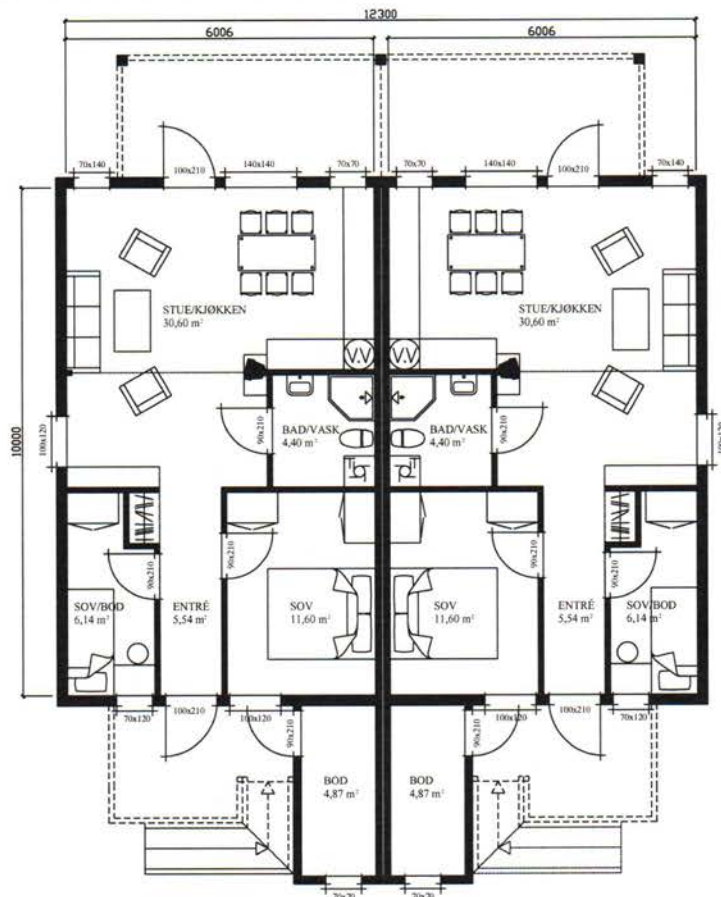
ARBEY NR.: 418 7463	PLAN NR.: 146335	MÅLESTOKK: M 1:100	UTARBEIDET AV: ARKITEKTKONTORET
SNITT S.JÅDAMVEIEN GNR/BNR 13/431			 KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
KRAGERØ KOMMUNE UTARBEIDET FØR: NIV. ENDOM AS			
DATO: 2004.05			



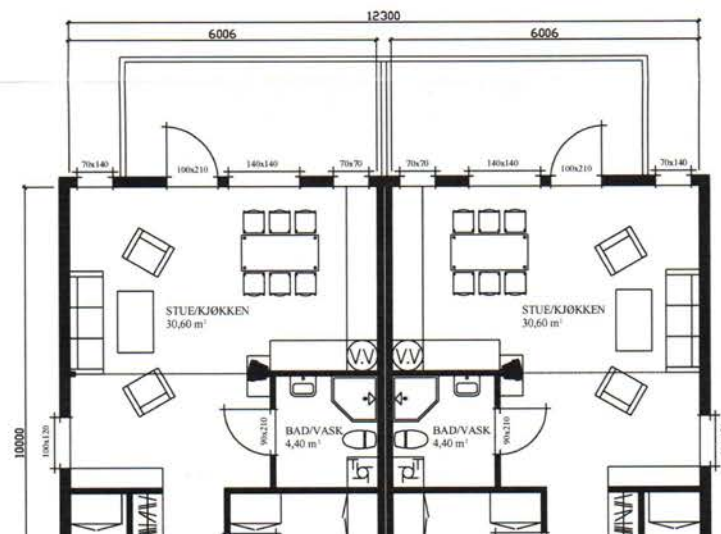
AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

ARKIV NR: 418 1463	PLAN NR: 146325	MÅLSTOKK: M 1/100	UTARBEIDET AV: ARKITEKTKONTORET
SNITT			
SJÅDAMVEIEN GNR/BNR 13/431			
KRAGERØ KOMMUNE			
UTARBEIDET FOR: NVI EENDOM AS			KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

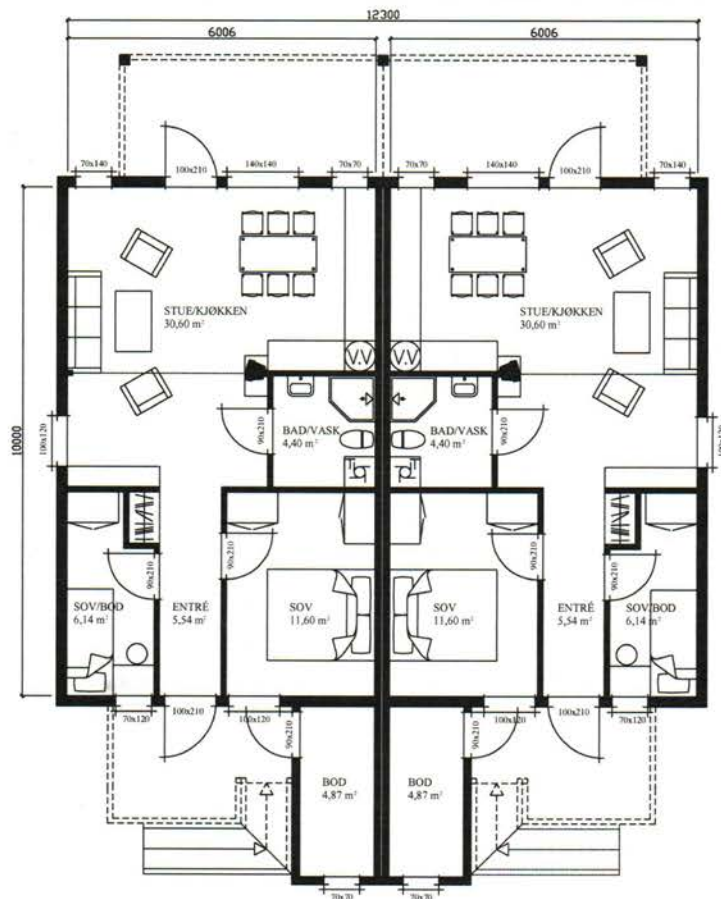
VEDL. E3



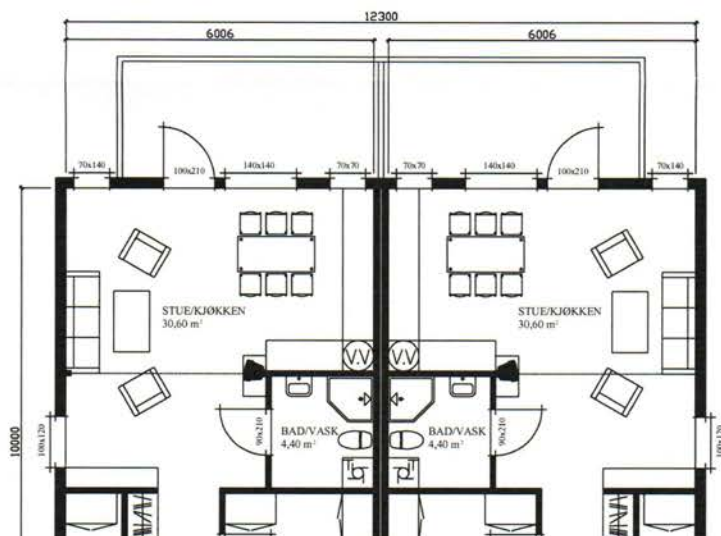
1. ETG



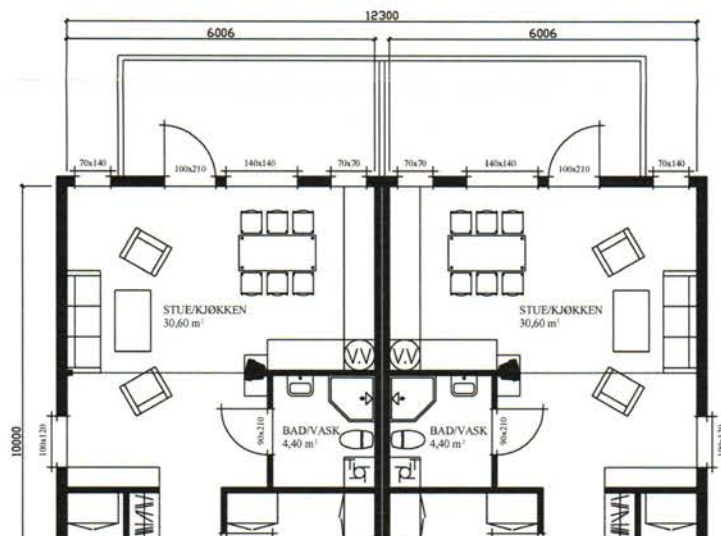
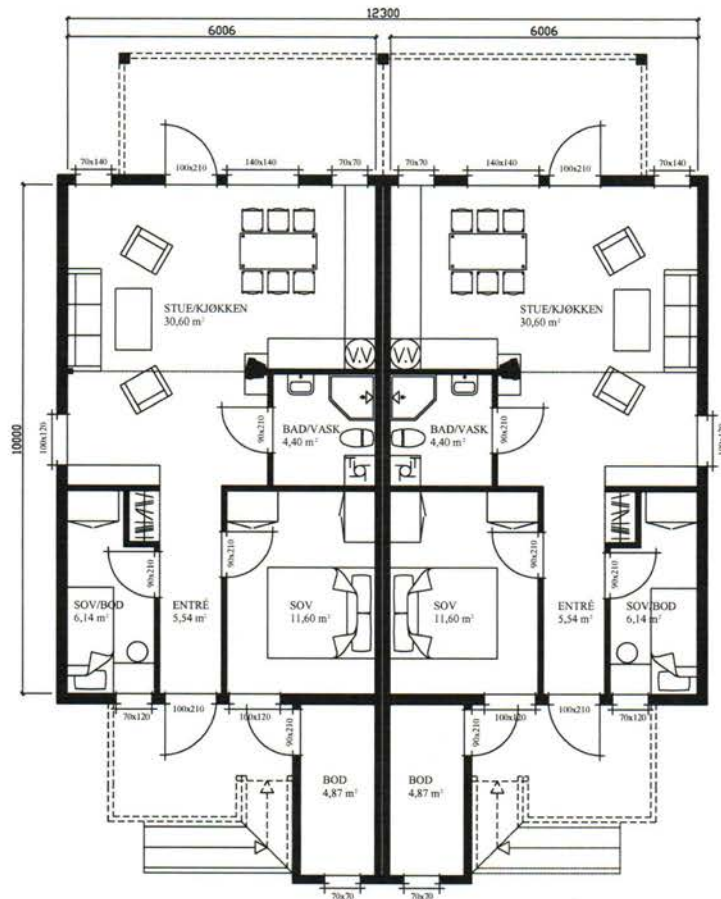




1. ETG





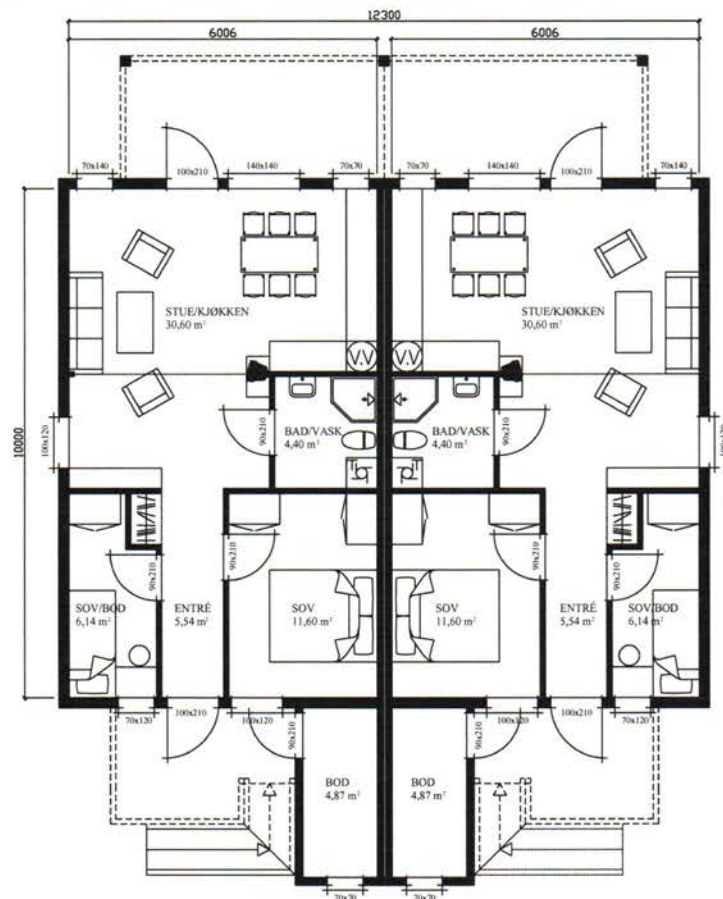




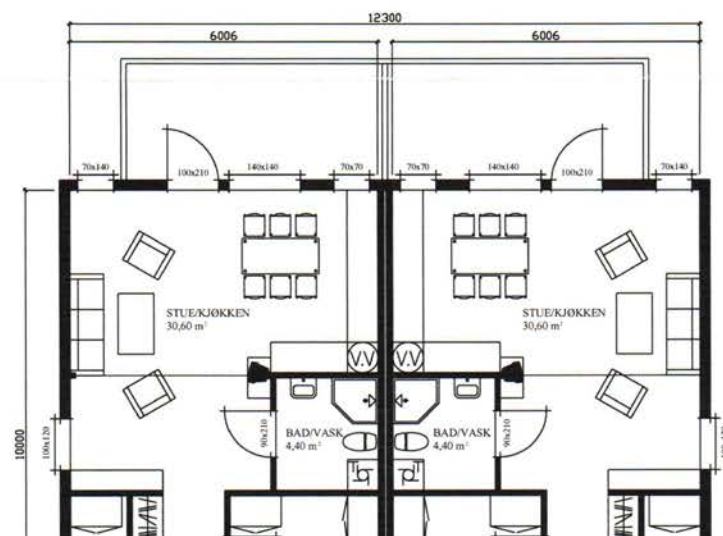
Sjødamveien 13
 Dato: 06 MAI 2005
 Arkitekt:
 Tegner:
 Prosjektør:
 Byggherre:

AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE			
ARKIV NR.	13	PLAN NR.	NALIN
FASADER		MÅLSTOKK	1:100
Sjødamveien GNR/BNR 13/431		BNA 2	
KRAKENØ KOMMUNE		ARKITEKTKONTORET	
UTARBEIDET FOR: NVE EGENHUS AS		Søren Fallesen AS	
Dato: 2005		KIRKEGATEN 1 B, 4678 GRIMSTAD	

VEDL. E1



1. ETG





KRAGERØ KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR DALANE - STORKOLLEN - SJÅEN, DEL 1

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen..... 05.03.93

Dato for kommunestyrets vedtak..... 25.03.93

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

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvvisning til plankartets tekstboks:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| 1. BYGGEOMRÅDER | - boligbebyggelse |
| | - industribebyggelse |
| 2. LANDBRUKSOMRÅDE | - off. bygninger - barnehage |
| 3. TRAFIKKOMRÅDER | - gartneri |
| | - kjørevege |
| 4. FRIOMRÅDER | - gang- og sykkelveg |
| 5. FAREOMRÅDER | - ballplass |
| 6. SPESIALOMRÅDER | - høyspentlinje |
| | - kommunaltekn. anlegg |
| | - friluftsområde |
| | - frisiktzone |
| 7. FELLESOMRÅDER | - felles adkomst/parkering |
| | - felles lekeareal |



PBL.: §25 og §26 REGULERINGSFORMÅL/REGULERINGSBESTEMMELSER

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
12 MAI 1997	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassens nr.	

§1. BYGGEOMRÅDER**1.1 Boligbebyggelse.**

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal utføres som frittliggende bygninger.

Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av kommunen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal føres opp samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

1.2 Industribbyggelse.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Kommunen kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygninger.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0 m.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Samlet gulvareal i industribbyggelsen skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

1.3 Offentlige bygninger - barnehage

I området skal oppføres barnehage med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering samt områder for lek o.l.

§2. LANDBRUKSOMRÅDER**2.1 Gartneri.**

I området kan det oppføres bygninger knyttet til garneridriften.

Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen.

Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst, parkering, etc.

§3. TRAFIKKOMRÅDER**3.1 Kjøreveger og gang- og sykkelveger.**

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger og gang- og sykkelveger. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annene tiltalende måte. Utbygging av de planlagte boligene, samt en vesentlig utvikling av de viste industriområder, kan ikke gjennomføres før vegforbindelsen Dalanevegen og ny fylkesveg mellom eksisterende fylkesveg og RV 38 er etablert. Gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles samtidig med bygging av samleveggen.

**§4. FRILUFTSOMRÅDER.****4.1 Ballplass.**

Området skal brukes til ball- og lekeplass.

§5. FAREOMRÅDER**5.1 Høyspent.**

I området er det regulert høyspenttrase med sikringssone.

§6. SPESIALOMRÅDER**6.1 Friluftsområde.**

Området skal benyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Mindre anlegg som vil være nødvendig for gjennomføring av avløpssystemet fra boligfeltene, f.eks. pumpestasjoner, kan oppføres etter nærmere anvisning.

6.2 Frisiktsone.

Langs traseen for ny fylkesveg skal det anlegges frisiktsoner.

I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsoneer) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegs planum. (Kfr. bestemmelsene i veglovens § 31.)

Frisiktsoneene skal være for kryss 10 m x 85 m og for avkjørsler 4 m x 85 m.

§7. FELLESOMRÅDER.**7.1 Felles adkomst og parkering.**

Fellesarealet skal nyttes til felles adkomst og biloppstillingsplasser for de eiendommene som sokner til adkomsten.

7.2 Felles lekereale.

Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i feltene B1 til B15.

Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser som er vist i plane skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene i husgruppen.

§9. GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING.

- 9.1 Inngjerding av tomtene må anmeldes til kommunen som skal godkjenne gjerdens høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal også denne plassering godkjennes av kommunen.

§10. FELLESBESTEMMELSER

- 10.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 10.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 05.05.97



MORTEN LUNØE.

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
12 MAI 1997	
Ansvarlig	
Ansvarlig	
Ansvarlig	
Bilag nr. 681.102	

C:\DOK\DO\K1\KRVB811.BST



Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vidsjåveien kryss Linje 506	1 min 0 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 23.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	6 min 3.3 km
Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	11 min 6.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kragerø	15 min
Recharge Rema Kragerø	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

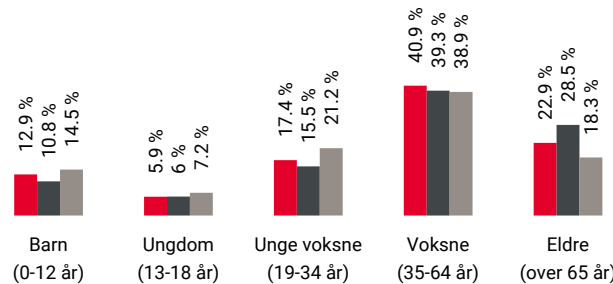
Bra 67/100



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

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	20 min 1.8 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.4 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Kiwi Kalstad Søndagsåpent	14 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



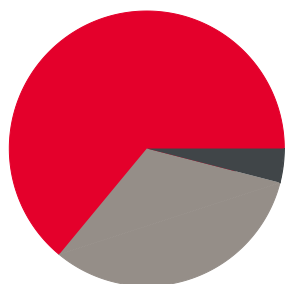
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Ringveien Ballbinge	14 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
⚽ Myra/Rutilvegen lekeplass	21 min	🚶
Ballspill	1.8 km	
🚴 MOT Kragerø	21 min	🚶
🚴 Family Fitness Kragerø	6 min	🚗

Boligmasse



64% enebolig
4% blokk
32% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

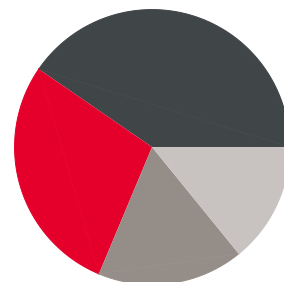
14 min 🚗



Apotek 1 Kragerø

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



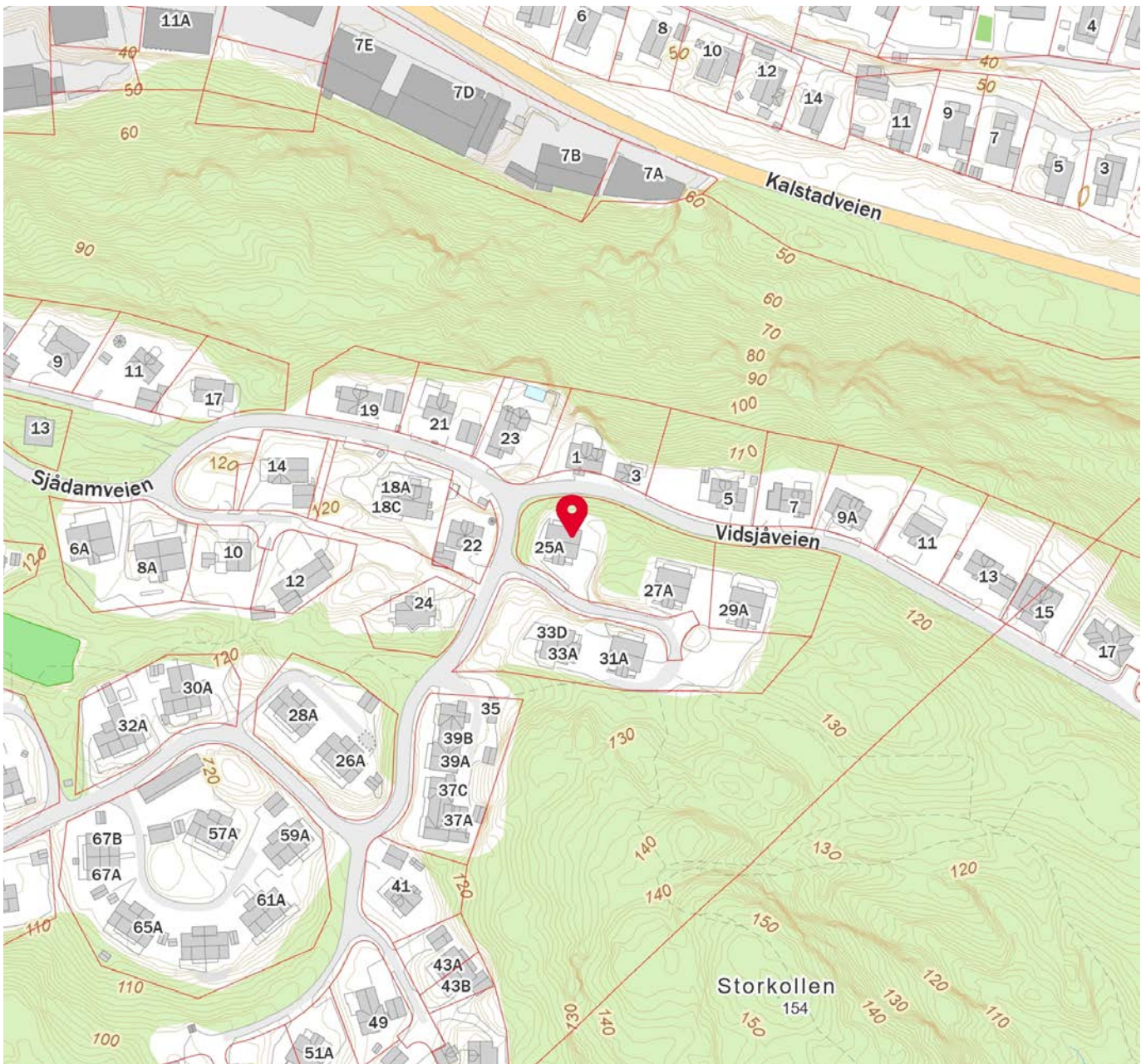
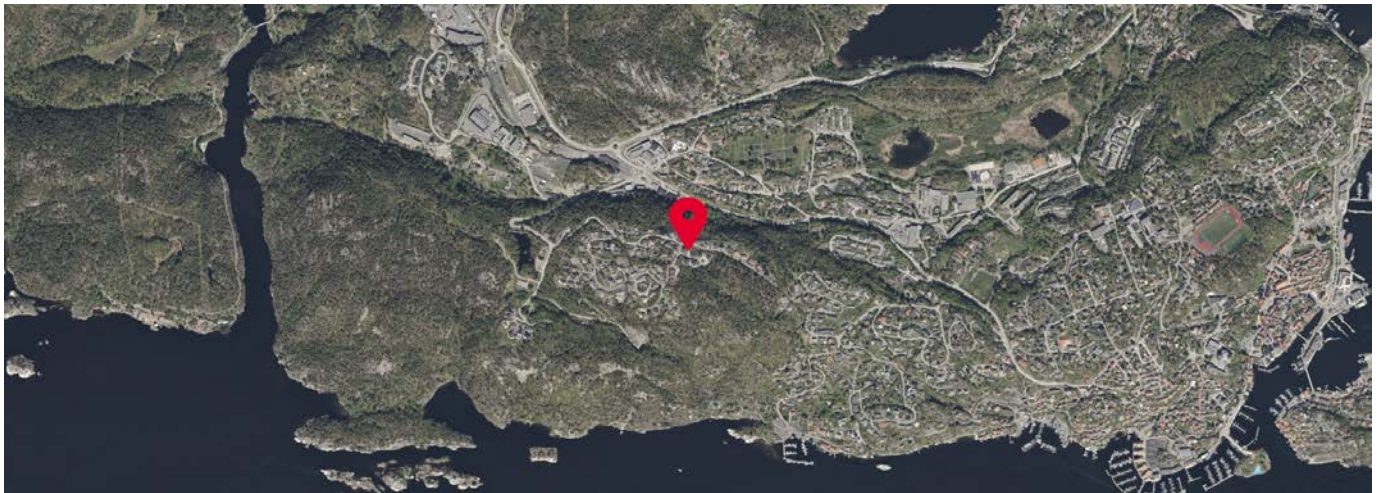
0%

50%

Kalstad/Frydensborg
Kragerø
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sjødamveien 25D
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn Bakke

Oppdragsnummer:

Telefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre