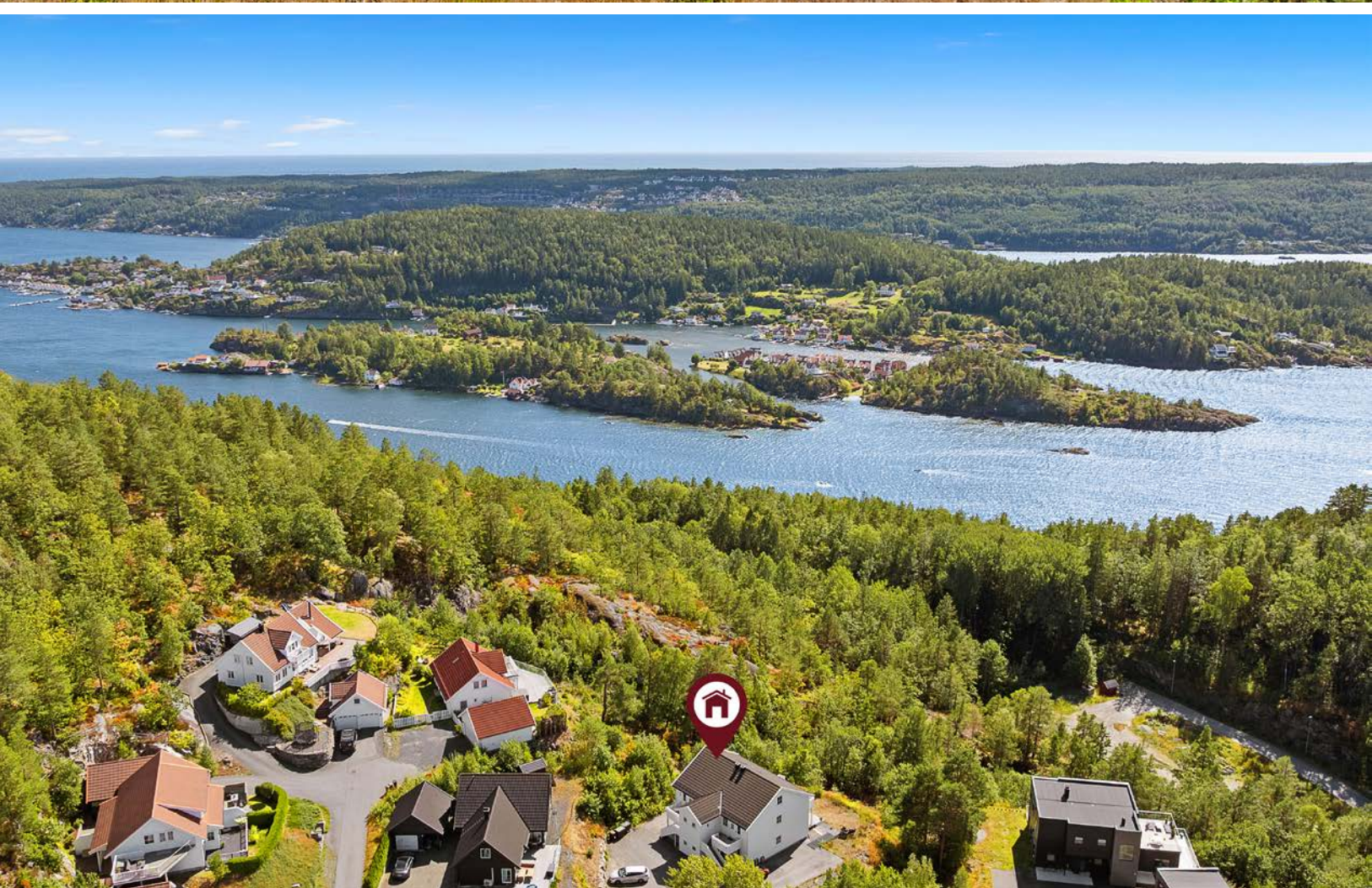


aktiv.





Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Adam Magamadov

Mobil 478 91 638

E-post adam@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26
3770 Kragerø

Pen og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Sjøen!

Aktiv eiendomsmegling Kragerø har gleden av å presentere
Sjødamveien 51C!

Leiligheten ligger i en 4-mannsbolig oppført i 2006. Enheten fremstår
lys og tiltalende med gjennomgående god standard, godt med vinduer
som slipper inn rikelig med sollys og utgang til sørvendt terrasse med
kveldssol.

Det er utvendig trappeadkomst fra nordøst. Ved inngangsparti er det
oppført hyggelig terrasse med morgensol. Her er det i tillegg bod med
utvendig adkomst.

Hovedplan bestående av hall m/trapp, åpen stue- og kjøkkenløsning,
bad og soverom. Det er i tillegg innredet loftsetasje og nåværende
eier har benyttet dette til soverom og stue/kontor. Det er nylig søkt
om ferdigattest for loftsetasjen. For nærmere info se punktet
"ferdigattest / midlertidig brukstillatelse" i salgsoppgaven.

Attraktiv og meget god beliggenhet på Sjøen i nyere og populært
boligfelt. Leiligheten ligger i en blindgate og har dermed også en stille
og skjermet beliggenhet. Sjøen er generelt et barnevennlig område,
med mange lekeplasser og kort vei til skoler og barnehage.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 750 000,-	Soverom:	1
Fellesgjeld:	Kr 385 844,-	Antall rom:	1
Total ink omk.:	Kr 2 135 844,-	Gnr./bnr.	Gnr. 13, bnr. 449
Felleskostn.:	Kr 9 045,-	Andelsnr.:	20
Selger:	Åsmund Seteklev Lene W. Seteklev	Oppdragsnr.:	1302250154
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2006		
Tomtstr.:	1863 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæringsskjema	61
Ferdigattest	66
Byggetegninger	68
Målebrev bnr. 450	72
Målebrev bnr. 449	75
Formuesverdi	77
Eiendomsskatt	78
Nabolagsprofil	79
Vedtekter	82
Husordensregler	90
Reguleringskart	93
Diverse kart	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 m² Hall m/trapp, soverom, stue/kjøkken og bad

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst

3. etasje

BRA-i: 27 m² Benyttet som soverom og loftstue

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 11 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

I 3. Etasje er det enkelte arealer som ikke blir definert som bruksareal etter måleregler for skråtak etter NS3940:2023. Disse arealene er blitt oppført som areal ved lav himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1863 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt for borettslaget, bestående av to parseller: gnr/bnr 13/449 og 450.

Totalt tomteareal for begge parsellene er på 1 863 kvm ihht. målebrev. Målebrev ligger vedlagt salgsoppgaven.

Asfaltert adkomst fra nord med gode parkeringsmuligheter rett utenfor leiligheten. Resterende tomteareal er veigrunn og naturtomt bestående av stein, trær og kratt. Leiligheter på bakkenivå har sørøst vendt plen.

Leiligheten ligger høyt i terrenget, med utsikt mot Tåtøy. Utvendig trappadkomst til leilighet fra nordøst. Her er det oppført terrasse med morgensol. Leiligheten har i tillegg en flott sydvest-vendt terrasse med direkte utgang fra stuen, hvor du kan nyte kveldssolen.

Beliggenhet

Attraktiv og meget god beliggenhet på Sjøen i nyere og populært boligfelt. Leiligheten ligger i en blindgate og har dermed også en stille og skjermet beliggenhet. En av Sjøens beste beliggenheter (blant leiligheter) pga sine optimale utsiktsforhold, samt lite støy fra trafikk.

Sjøen er generelt et barnevennlig område, med mange lekeplasser og kort vei til skoler og barnehager. Her er det gode bussforbindelser fra nærliggende holdeplass og kun ca. 3,5 km fra Kragerø sentrum. Det er også kort vei til idrettshall, Kragerø videregående skole, Kalstad senteret, bensinstasjon, butikk m.m.

Det er fine turområder i umiddelbar nærhet. Kun 10 minutter gange fra leiligheten kommer du inn på stien fører opp til Storkollen, ett av Kragerøs fineste utsiktspunkt. Du bruker kun 20 minutter fra huset og til utsiktspunktet hvor du kan skye utover den fantastiske skjærgården. Sjødammen er også med på å sette ett fint preg på området og er en populær skøytebane på vinteren.

Adkomst

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Skolekrets

Kragerø.

Bygningssakkyndig

Obm Bygg og Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med to etasjer henholdsvis 2. etasje og 3. etasje i en firemannsbolig oppført i trekonstruksjon med byggeår 2006. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet

normal bruksslitasje.

Vinduer med isolerglass fra 2015 er installert, samt takvindu i øverste etasje.

Hovedytterdør, boddør og balkongdør er malt i tre. Balkongdøren har svelleskader, er trang å lukke, og platen i bunn buler ut og har løsnet fra resten av døra.

En balkong i trekonstruksjon og en liten veranda utenfor inngangspartiet er tilknyttet eiendommen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Etasjeskillere består av gulv med parkett og innvendige tak med malte plater og trepanel.

Innvendige trapper er malt. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Dører

Beskrivelse: Leiligheten har malt hovedytterdør, en malt boddør og en malt balkongdør i tre. Eier opplyser at hovedytterdøren er ny i år. Eier opplyser også at borettslaget skal skifte ut balkongdøren.

Avvik: Avviket gjelder bare balkongdør: Det er påvist svelleskader på balkongdøren, og den er veldig trang å lukke. Platen i bunn buler ut, og har løsnet fra resten av døra.

Overskrift: Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Leiligheten har en balkong i trekonstruksjon på ca. 11m² og en liten veranda utenfor inngangsparti på ca. 6m²

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overskrift: Radon

Beskrivelse: Det er ukjent hvorvidt det er foretatt radonmåling eller om bygningen er utført med radonsperre.

Avvik: Det er ukjent hvorvidt det er foretatt radonmåling eller om bygningen er utført med radonsperre.

Overskrift: Innvendige trapper

Beskrivelse: Leiligheten har malt tretrapp.

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er målt til 11cm. Dagens krav er 10cm eller mindre.

Overskrift: Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Beskrivelse: Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt høydeforskjell på ca 20mm.

Overskrift: Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Et sluk under dusjkabinett og et ved varmtvannstank. En inspeksjon av sluket vil i mange tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

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

Overskrift: Kjøkken - 2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkenfronter er blitt foliert. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.

Avvik: Det er påvist noe mindre svelling i innredning og noe i underkant av benkeplaten.

Overskrift: Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Avvik: El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Det har ingen kjent kontroll de siste fem år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje i vannskapet på bad.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vestmar Rør

Beskrivelse: Utskifting av pakning og installasjon av ny varmtvannsbereder.

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

Ja

Beskrivelse: Ca.to år siden kom det inn maur på kjøkken.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kragerø energi

Beskrivelse: Bytting av lysbryter soverom og loftstue. Bytting av lyspærer loftstue.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kragerøsnekkeren + Engvold og Sønn.

Beskrivelse: Utskifting av råtne kledningsbord. Ny utetrapp. Ny utgangsdør. Maling.

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

Ja

Beskrivelse: 2.etg.er bruksendret 2017.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksendring 2017.

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med utført vedlikeholdsarbeid 2024/2025.

Kommentar fra selger: 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.

Innhold

2. Etasje:

Hall m/trapp, soverom, stue, spisestue/kjøkken og bad.

3. Etasje:

Benyttet som soverom og loftstue/kontor.

Standard

Leilighet i firemannsbolig oppført i 2006. Leiligheten fremstår som pen og innbydende og har utvendig trappeadkomst fra nordøst. Ved inngangsparti er det oppført hyggelig terrasse med morgensol. Her er det i tillegg bod med utvendig adkomst.

Romslig entré med trapp opp til loftsetasje.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både spise- og sittegruppe. Herfra er det utgang til sør-vest vendt terrasse.

Kjøkkeninnredning med hvite og grå fronter og laminert benkeplate.

Flislagt bad med varmekabler, bestående av servant m/skap og tilsvarende høyskap, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin. Nyere varmtvannsbereder er plassert på bad. Varmtvannstanken er Enova-godkjent og er energisparende.

Leiligheten inneholder ett soverom på hovedplan.

Loftsetasjen er innredet til soverom og loftstue/kontor. For nærmere info se punktet "midlertidig brukstillatelse/ferdigattest" i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. Inngår i felleskostnader fra og med 1. september.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass

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)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, samt varmepumpe er installert i enheten.

Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på 5993 kWh i 2024.

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 642 683

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 579 730

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntekståret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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

Borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, utvendig forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, SBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Altibox inngår i felleskostnader fra og med 1. september. Kjøper må tegne innboforsikring.

Felleskostnader blir fordelt pr. mnd. og forfaller til betaling 20. hver måned og gjelder for kalendermåned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 045 inkl. altibox.

Andel Fellesgjeld

Kr 385 844

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har IN-ordning. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale. Kontakt megler for mer info ang frister, vilkår osv.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 493

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 697

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Vidsjåveien Borettslag;

Organisasjonsnummer

988743852

Andelsnummer

20

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 Sør:

Lån 1:

Lånet innfries : 2031

Rentesats : 5,35% pr 04.08.25

Långiver : Sparebanken Sør

Andel av saldo: kr. 275 327,-

Lån 2:

Lånet innfries : 2039

Rentesats : 5,35% pr 04.08.25

Långiver : Sparebanken Sør

Andel av saldo: kr. 127 610,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot husleietap i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning 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 449 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 13, bruksnummer 450 i Kragerø kommune. Andelsnr. 20 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:

Registrering av grunn - dok.nr. 229 - 23.01.2006

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 3814 Gnr: 13 Bnr: 376

Dette dokumentet er fra når eiendommen ble fradelt i 2006.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.09.2006. Ferdigattesten gjelder opprinnelig bolig og ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger byggetegninger datert 29.04.2005.

Fasadetegninger stemmer med dagens løsning.

Plantegning stemmer godt med dagens løsning. Det er noen avvik:

I dag er soverom/bod rett vest for entrèen fjernet. Her står det i dag en etasjetrapp som fører opp til loftstue og soverom.

Loftsetasjen er i dag innredet som soverom og loftstue/kontor. Tiltaket krever bruksendring. Det er søkt om bruksendring hos kommunen og gitt tillatelse til bruksendring. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

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 ble nettopp søkt om ferdigattest for bruksendring av loftsetasje. Kjøper overtar likevel risiko for ovennevnte avvik.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og kjørevei, og er en del av reguleringsplanen "Dalane - Storkollen - Sjøen, del 1" datert 12.05.1997.

I overkant av 200 kvm av eiendommen er regulert til kjørevei. Resterende areal er regulert til bolig. Planområdet sør og nordvest for eiendommen er regulert til friluftsområdet og kan benyttes av allmenheten.

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".

I kommunens arealdelplan er området også vist til boligbebyggelse og LNF-område. På kommuneplanens side 101 står det at reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanen. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

Sørvest for leiligheten er det en enebolig under oppføring. Det er ubebygde tomter ca. 100 meter sørvest for eiendommen, samt flere ubebygde tomter videre vest. Ny kjøper må påregne seg byggearbeider i området i fremtiden.

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 er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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)

385 844 (Andel av fellesgjeld)

2 135 844 (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)

2 137 194 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 145 094 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 147 894 (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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 2,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

6570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4260 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 360

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Eileen Johnsen

Eiendomsmegler

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Tlf: 940 84 027

Ansvarlig megler bistås av

Adam Magamadov

Eiendomsmeglerfullmektig

adam.magamdov@aktiv.no

Tlf: 478 91 638

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

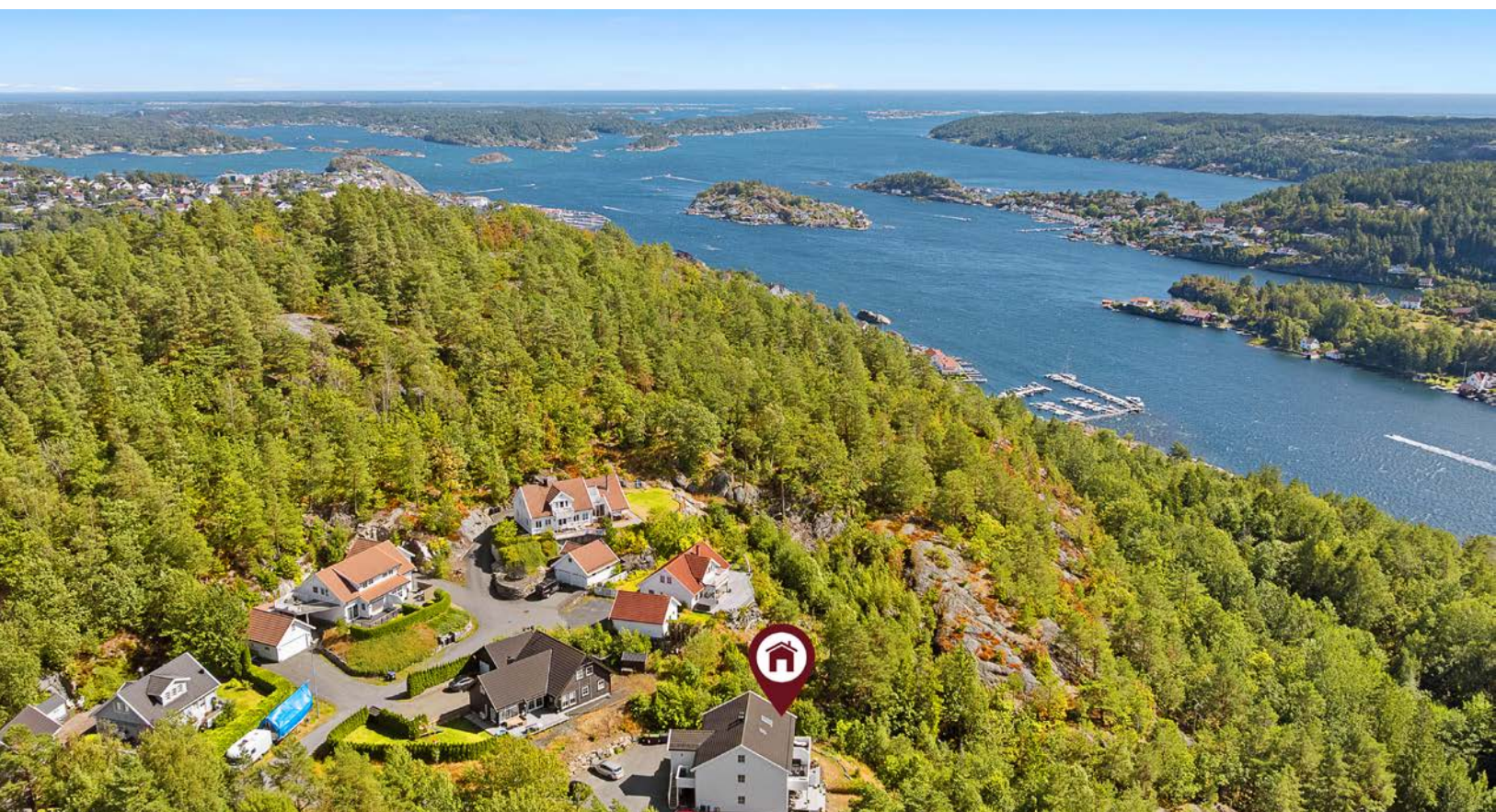
Salgsoppgavedato

12.08.2025

**Velkommen til
Sjådamveien 51C!**



Pen og innbydende leilighet beliggende i 2. etasje i 4-mannsbolig oppført i 2006.



Attraktiv og meget god beliggenhet på Sjøen i nyere og populært boligfelt. Leiligheten ligger i en blindgate og har dermed også en stille og skjermet beliggenhet.



Ved inngangsparti er det hyggelig terrasse med morgensol, samt bod med utvendig adkomst.



Velkommen inn!



Ved inngangsparti er det hyggelig terrasse med morgensol, samt bod med utvendig adkomst.



Velkommen inn!



Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både spise- og sittegruppe.



Fra stue/kjøkken er det utgang til en sørvendt terrasse med gode solforhold.





Kjøkkeninnredning med hvite og grå fronter og laminert benkeplate.



Integrert hvitevarer: komfyr/platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøpeskap.





Lyst og romslig soverom på hovedplan.



Loftsetasjen er innredet til soverom og stue/kontor.



Det er søkt om bruksendring, men det foreligger ikke ferdigattest. Det er nylig søkt om ferdigattest. For nærmere unfo se punktet "ferdigattest / midlertidlig brukstillatelse" i salgsoppgaven.



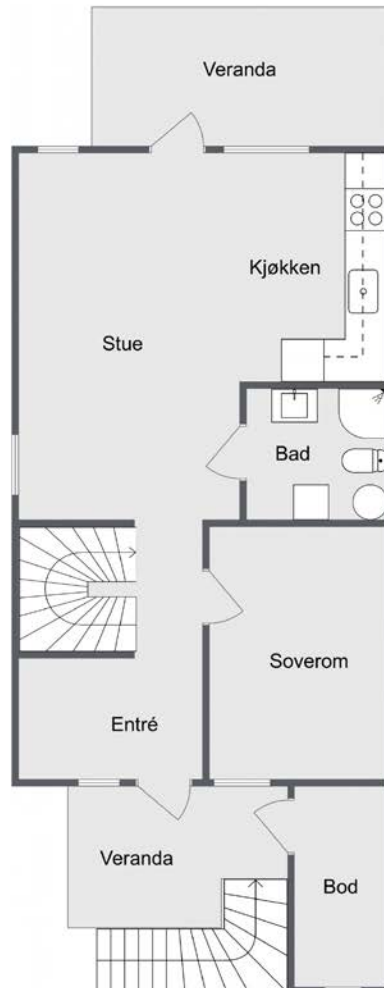
Beliggenheten på Sjøen gir kort avstand til dagligvareforretning, ungdomsskole, videregående-skole, barnehage og Kragerø sentrum. Det er også gode bussforbindelser i nærområdet.



Kontakt megler for en hyggelig visning!

Sjådamveien 51C

2. Etasje



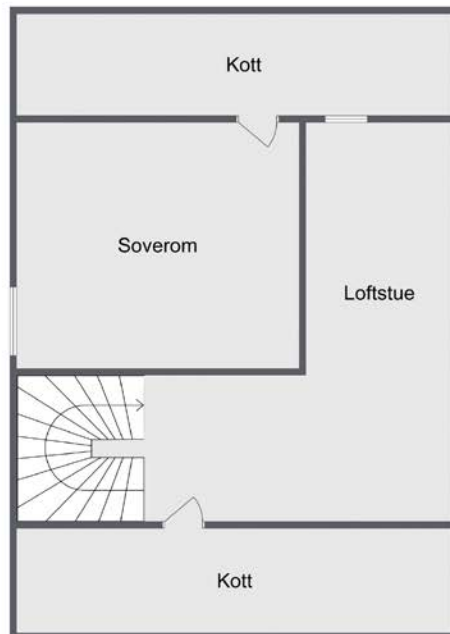
aktiv.

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.

Sjådamveien 51C

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sjødamveien 51 C, 3772 KRAGERØ
 KRAGERØ kommune
 gnr. 13, bnr. 449
 Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 22467-1053

Referansenummer: IM1153

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst 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.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 med to etasjer henholdsvis 2. etasje og 3. etasje i en firemannsbolig oppført i trekonstruksjon med byggeår 2006. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass fra 2015, samt takvindu i øverste etasje.

Leiligheten har malt hovedytterdør, en malt boddør og en malt balkongdør i tre.

Leiligheten har en balkong i trekonstruksjon på ca. 11m² og en liten veranda utenfor inngangsparti på ca. 6m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har trepanel og malte plater og innvendige tak har malte plater og trepanel.

Leiligheten har malt tretrapp.

Innvendig har leiligheten malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er fra byggeår.

Veggene har fliser og taket er malt.

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Varmtvannstanken står også her.

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Stoppekran lokalisert i vannskap på badet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på bygningen utstedt av Kragerø Kommune 06.09.2006.

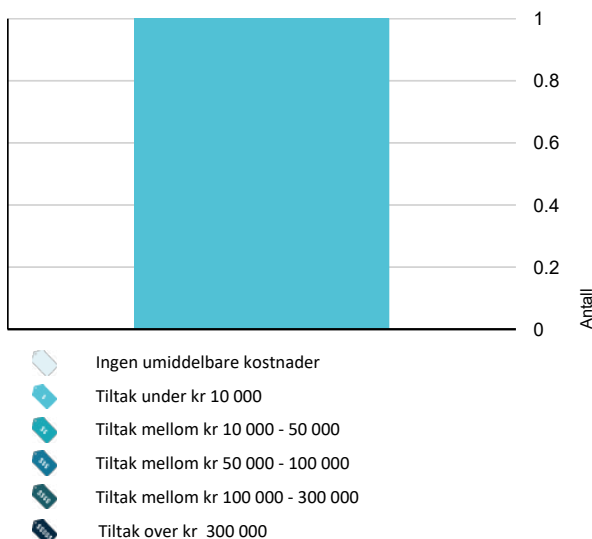
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.

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

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent. Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. Etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er laget en forenklet energimerking ved å bruke Enova energirapport. Vegger og vindu er ikke detaljert. Grunnlaget for energimerkingen er Bygningskategori, bygningstype, byggeår, bygningsmateriale og bruksareal.

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.

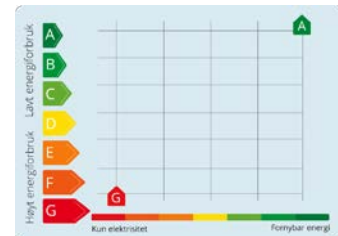
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass fra 2015, samt takvindu i øverste etasje.



TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør, en malt boddør og en malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at hovedytterdøren er ny i år. Eier opplyser også at borettslaget skal skifte ut balkongdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder bare balkongdør:

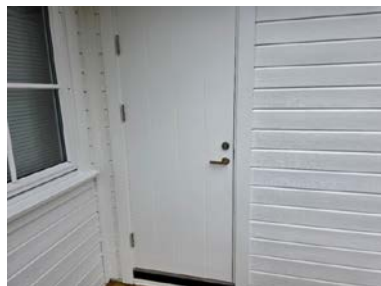
Det er påvist svelleskader på balkongdøren, og den er veldig trang å lukke. Platen i bunn buler ut, og har løsnet fra resten av døra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring, og eventuelt vurdere å skifte ut døra. Eier opplyser at borettslaget skal skifte ut balkongdøren.

Tilstandsrapport



Svelling i balkongdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

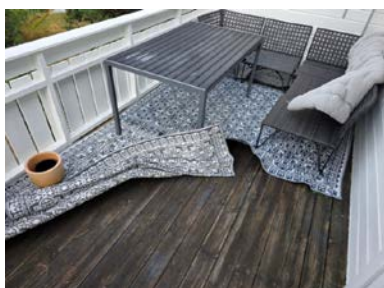
Leiligheten har en balkong i trekonstruksjon på ca. 11m² og en liten veranda utenfor inngangsparti på ca. 6m²

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett, veggene har trepanel og malte plater og innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



Stue i 2. Etasje

TG 2 Radon

Det er ukjent hvorvidt det er foretatt radonmåling eller om bygningen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent hvorvidt det er foretatt radonmåling eller om bygningen er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes om bygningen er utført med radonsperre, eller evt foreta radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er målt til 11cm. Dagens krav er 10cm eller mindre.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte profilerte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeår.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt høydeforskjell på ca 20mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Laser plassert ved døren, ca. 20mm høydeforskjell

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Et sluk under dusjkabinett og et ved varmtvannstank. En inspeksjon av sluket vil i mange tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaftenhet.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett



Sluk ved varmtvannstank

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Varmtvannstanken står også her.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbled.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom tilstøtende vegg bak varmtvannsbereder og vannskap. Vegger som grenser til våtsoner er bak kjøkkeninnredning. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenfronter er blitt foliert. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe mindre svelling i innredning og noe i underkant av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er estetisk og behov for utbedring vil avhenge av personlig smak og ønske. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for utbedring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran lokalisert i vannskap på badet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken står på badet. Eier opplyser at tanken er 2-3 år gammel.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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?
Ja
Med arbeid så menes etablering av nytt anlegg. Det foreligger samsvarserklæring på dette. Eier opplyser også i egenerklæring at det er gjort mindre elektriske arbeider og at det foreligger samsvarserklæring på dette.
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 utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har ingen kjent kontroll de siste fem år. Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll, ytterligere kostnader kan påløpe.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

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

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

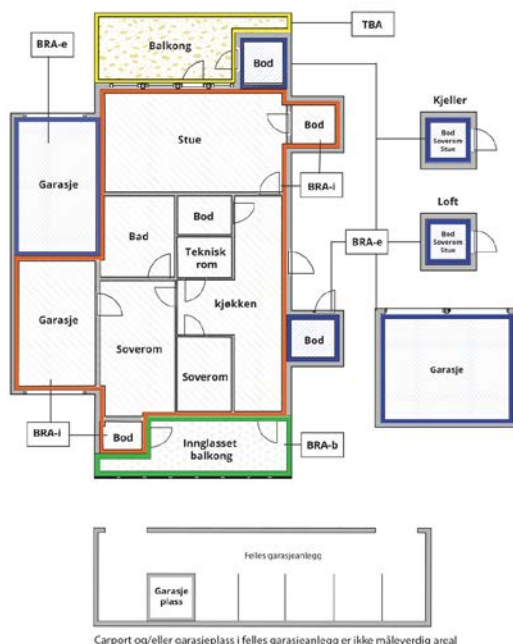
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	61	5		66	11		66
3. Etasje	27			27		5	32
SUM	88	5			11	5	98
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Stue, Spisestue/kjøkken, Bad	Bod	
3. Etasje	Soverom, Loftstue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

I 3. Etasje er det enkelte arealer som ikke blir definert som bruksareal etter måleregler for skråtak etter NS3940:2023. Disse arealene er blitt oppført som areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bygningen utstedt av Kragerø Kommune 06.09.2006.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør
	Lene Isabel Westberg Seteklev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	13	449		0	978.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjådamveien 51 C

Hjemmelshaver

Vidsjåveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG	988743852			Seteklev Lene Isabel Westberg, Seteklev Åsmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligfelt med kort vei til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Siste hjemmelsovergang

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	11.08.2025	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/IM1153>

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.	
1302250154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene I Westberg Seteklev	Åsmund Seteklev
Gateadresse	
Sjådamveien 51C	
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1262122

Document reference: 1302250154

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

Beskrivelse

Liten lekkasje i vannskapet på bad.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av pakning og installasjon av ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av

Vestmar Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ca.to år siden kom det inn maur på kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytting av lysbryter soverom og loftstue. Bytting av lyspærer loftstue.

Arbeid utført av

Kragerø energi

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utsifting av råtnete kledningsbord. Ny utetrapp. Ny utgangsdør. Maling.

Arbeid utført av

Kragerøsnakkere + Engvold og Sønn.

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

Beskrivelse

2.etg.er bruksendret 2017.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring 2017.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med utført vedlikeholdsarbeid 2024/2025.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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: 1302250154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Isabel Westberg Seteklev	f6372af6ad71f86bd7ad0f 5ba0b6803b94d736b1	06.08.2025 17:56:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Seteklev	3f4204f5d77a775b1974c3 537b13665e6cb4953d	06.08.2025 18:00:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250154

- 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>



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS
Kirkegaten 1 B

4878 GRIMSTAD

Vår ref.
05/02871-017/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 13/449

Deres ref.

Dato
06.09.2006

FERDIGATTEST

BYGG M/4 LEIL. I SJÅDAMVN. 51/53, G/BNR.13/449 - NIVI EIENDOM A/S

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).

Nabo i Sjødamveien 49 har som kjent påklaget gitt tillatelse for dette bygget, og saken er så langt ikke ferdigbehandlet hos fylkesmannen.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

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

AF

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.
GNBN 13/49Side
1 av 1

Gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr. 13	Bnr. 449	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. ENKEL 4-MANNS BOLIG
	Adresse Sjådamveien			Postnr. 3770	Poststed KRAGERØ

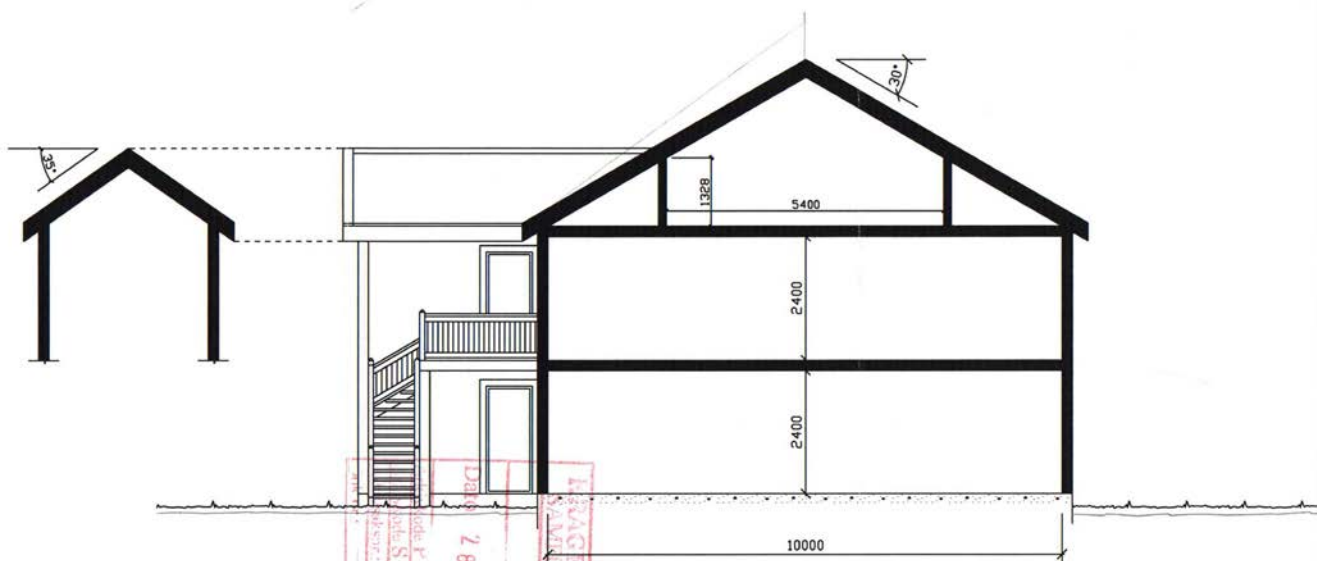
Det anmodes om	
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)	Dato: 30 AUG 2006
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)	
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)	

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse		
☒ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	13/49 05/2871 9/72/06
☐ 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 29/8-06	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver SVERRE HALVORSEN	

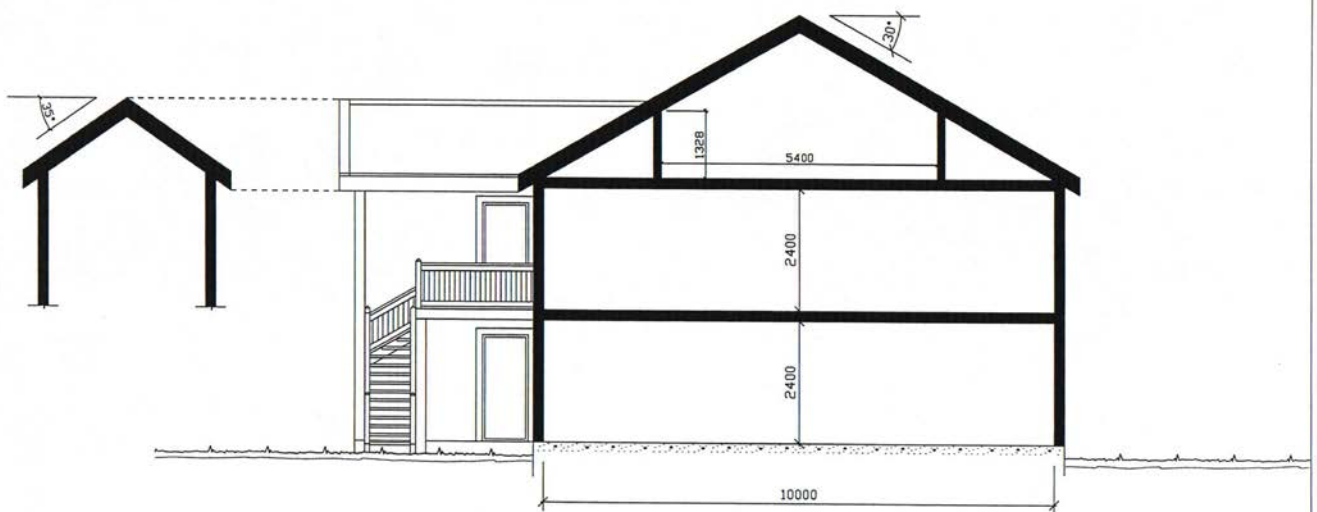


AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

ARKIV NR. 418 1463	PLAN NR. 1463412	MÅLSTOKK: M 1:100
SNITT		
SJÅDAMVEIEN GNR/BNR 13448,450		
KRAGERØ KOMMUNE		REV DATO: 20.10.05 DATO: 29.04.05
UTARBEIDET FOR: NIVI EENDOM AS		

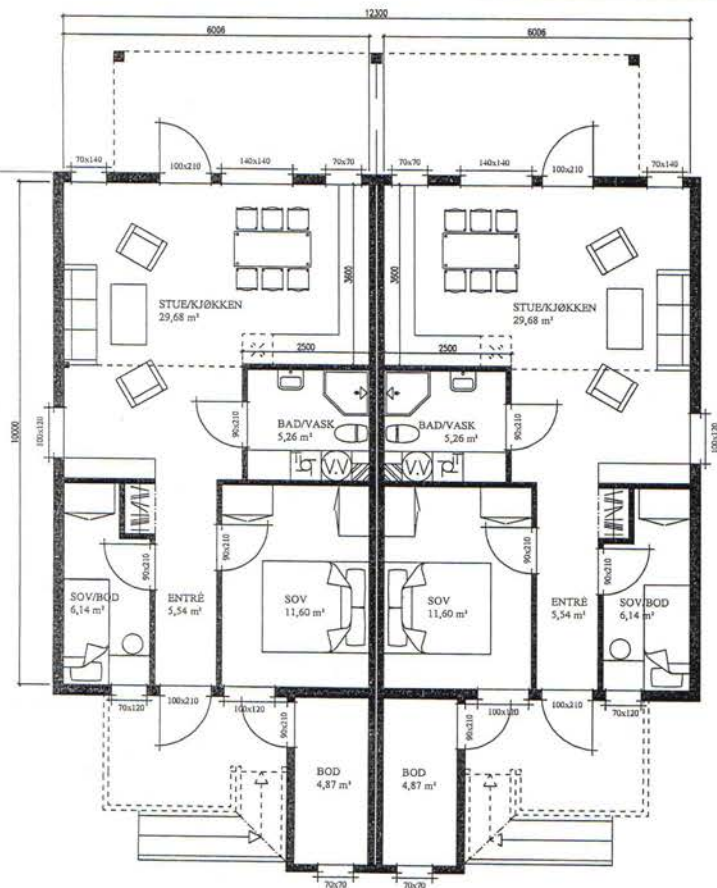
VEDLEGG E2

UTARBEIDET AV: ARKITEKTKONTORET
<i>Sverre Halvorsen AS</i>
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

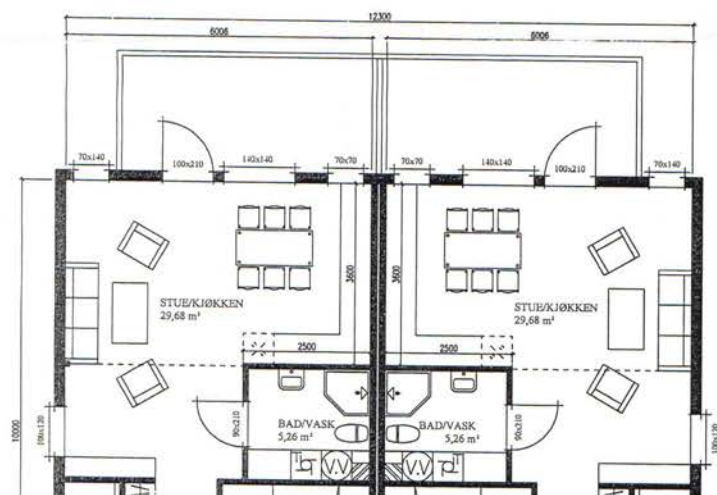


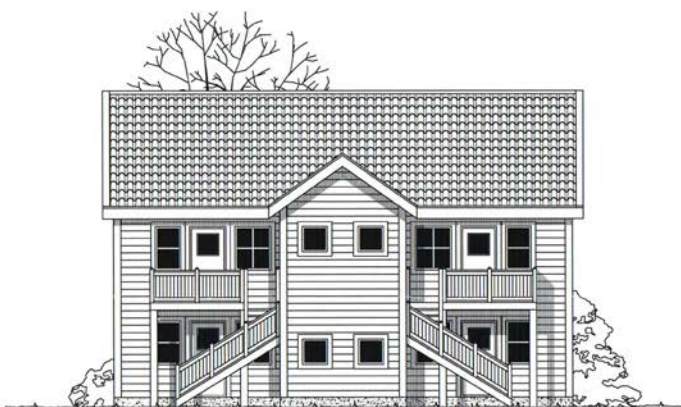
AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

ARKIV NR.: 418 1463	PLAN NR.: 14634/12	MÅLSTOKK: M 1:100	UTARBEIDET AV: VEDLEGG E3
SNITT			ARKITEKTKONTORET
SJÅDAMVEIEN GNR/BNR 13/448,450			<i>Sverre Halvorsen AS</i>
KRAGERØ KOMMUNE		REV.DATO: 20.10.05 DATO: 29.04.05	KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
UTARBEIDET FOR: NIVI EENDOM AS			



1. ETASJE





FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

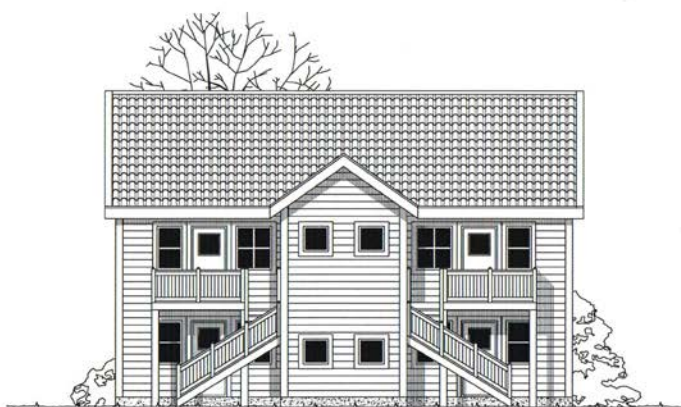


FASADE MOT SØR-ØST

SAKUNNSKETS
 SAMFUNNSENKETS
 Date: 28 OKT 2005
 Arkitekt: S
 Arkitekt: S
 Arkitekt: S
 Arkitekt: S

AREAL OG MÅL NÅ ANSØK BOM VEILEDENDE			
AREAL NO	133	PLAN NO	133/12
FASADER		REVISJON	1110
KRAGERØ KOMMUNE			
UTARBEIDET FOR: WILKINSON AS			
REV DATO: 20.10.05			
DATO: 20.10.05			
STAMPBOKSTAV: ARKITEKTKONTORET			
			
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD			

VEDLEGG E1



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

AREAL OG VÅL MÅ ANSES SOM VEILEDNING			
ARKIV NR.	L.R.	PLAN NR.	MÅLSTOKK
103	103	103/10	M 1:100
FASADER		UTARBEIDET AV: ARKITEKONTORET	
SÅDAMYRKEN			
GRUNNEN 12440,450			
KRAGERØ KOMMUNE			
UTARBEIDET FOR: NØVLENDØM AS		REV DATO: 28.05.95	KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
		DA TO: 29.04.95	

VEILEDNING E1

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune

Kragerø kommuneJ.nr.
18/98Målebrev nr.
11/50

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	13	450	
	Bruksnavn/adresse Sjådamveien 53		
Areal	885.6 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	16.8.2005		
Rekvirent	Kragerø kommune	Gnr. 13	Bnr. 376
Bestyrer	Elisabeth Hammerli		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Storkollen Vest, gnr. 13, bnr. 376.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	16.12.2005	<i>Elisabeth Hammerli</i> Elisabeth Hammerli	<i>Hilde J. Skindalen</i> Hilde J. Skindalen

GAB

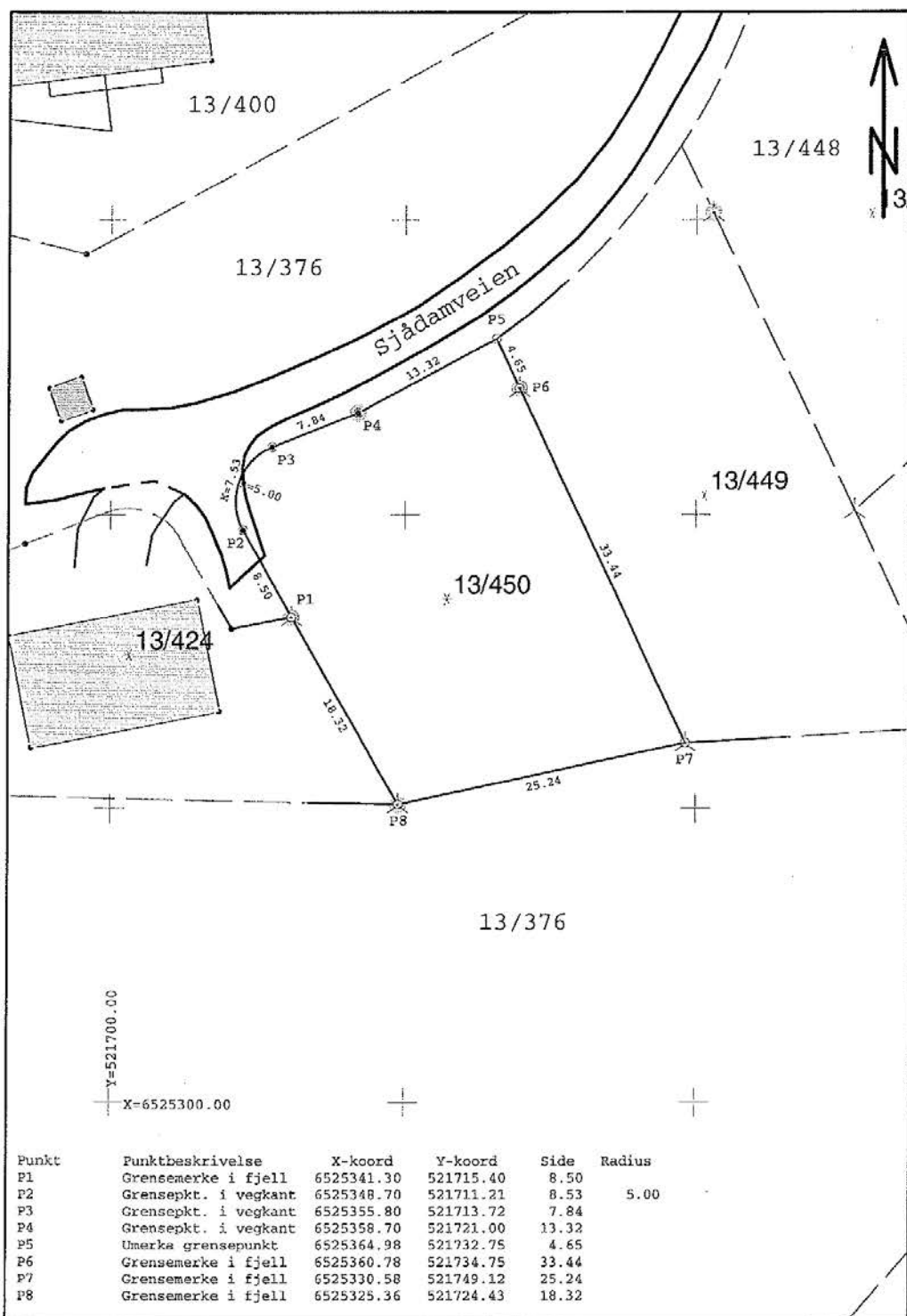
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst 23.01.2006.
Dbnr. 230.**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Gnr 13	Bnr 450	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt X 6525343 Y 521729		Jnr 18/98	
Kartblad EUREF89	Landsnett	Målebrev nummer 11/50	
Målestokk 1: 500	Areal 885.6 m ²		



GIS/LINE Målebrev

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune

Kragerø kommuneJ.nr.
80/98Målebrev nr.
10/50

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	13	449	
	Bruksnavn/adresse Sjådamveien 51		
Areal	978.1 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	16.12.2005		
Rekvirent	Kragerø kommune	Gnr. 13	Bnr. 376
Bestyrer	Ellisabeth Hammerli		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Storkollen Vest, gnr. 13, bnr. 376.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	16.12.2005	<i>Ellisabeth Hammerli</i> Ellisabeth Hammerli	<i>Hilde J. Skindalen</i> Hilde J. Skindalen

GAB

Registreringsstempel

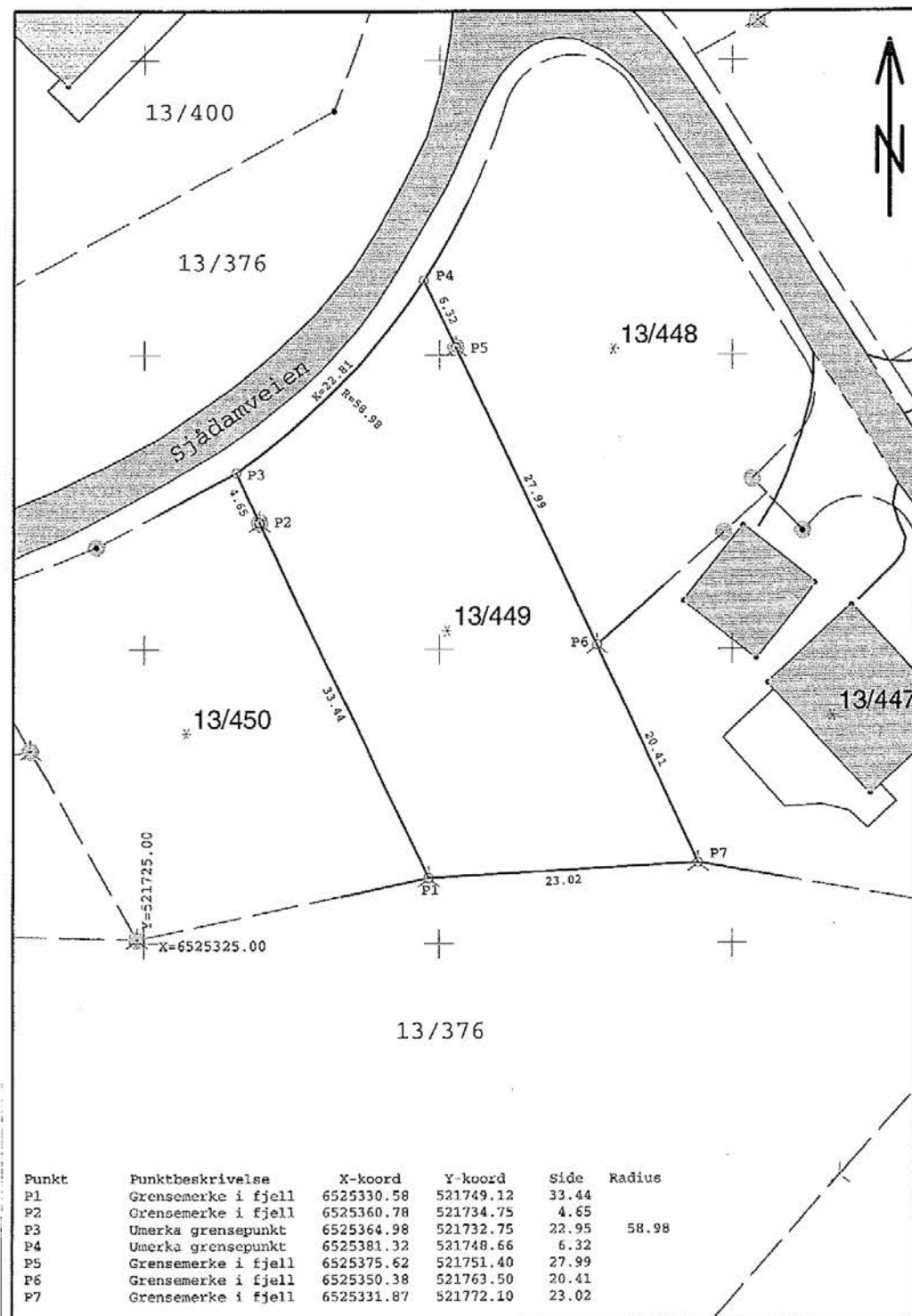
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst 23.01.2006.
Dbnr. 229.**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Gnr 13	Bnr 449	Festenr
Representasjonspunkt X 6525352 Y 521751		
Kartblad EUREF89	Landsnett	
Målestokk 1: 500	Areal 978.1 m ²	

MÅLEBREVKART	
Jnr 80/98	
Målebrev nummer 10/50	



GIS/LINE Målebrev



Skatteetaten

Dato
04.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Organisasjonsnr 988 743 852 Andelsnr 20

Eiendommens adresse:

Sjødamveien 51C, 3772 KRAGERØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 642 683
Som sekundærbolig:	kr 2 570 730

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sjådamveien 51C, 3772 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	8 969,16 kr
Sum	8 969,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2562800 0/00	4.00	1/1	0 %	10 251,00 kr
					Sum	10 251,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Sjådamveien 51C - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sjøen 1 Linje 506	2 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min 24 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 3.5 km
Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	11 min 6.8 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kragerø	16 min
Recharge Rema Kragerø	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

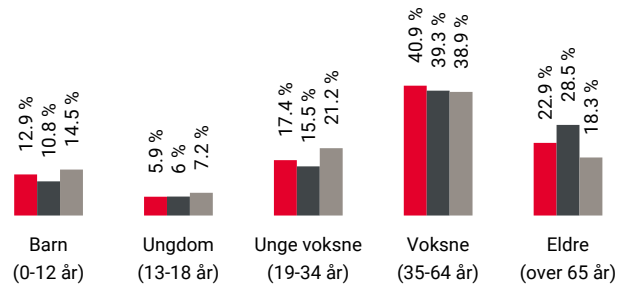
Bra 67/100



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	5 min 2.9 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.6 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km
Kiwi Kalstad Søndagsåpent	15 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



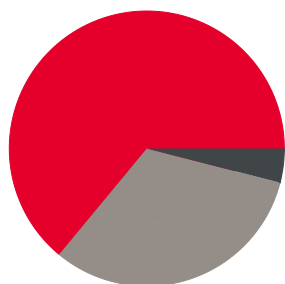
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg Ballspill	23 min 🚶 1.4 km
⚽	Ringveien Ballbinge Ballspill	18 min 🚶 1.6 km
🚴	MOT Kragerø	22 min 🚶
🚴	Family Fitness Kragerø	6 min 🚗

Boligmasse



64% enebolig
4% blokk
32% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

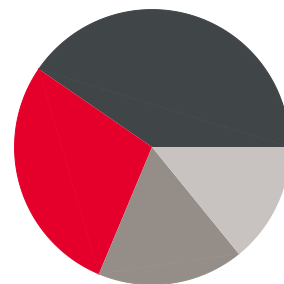
14 min 🚗



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



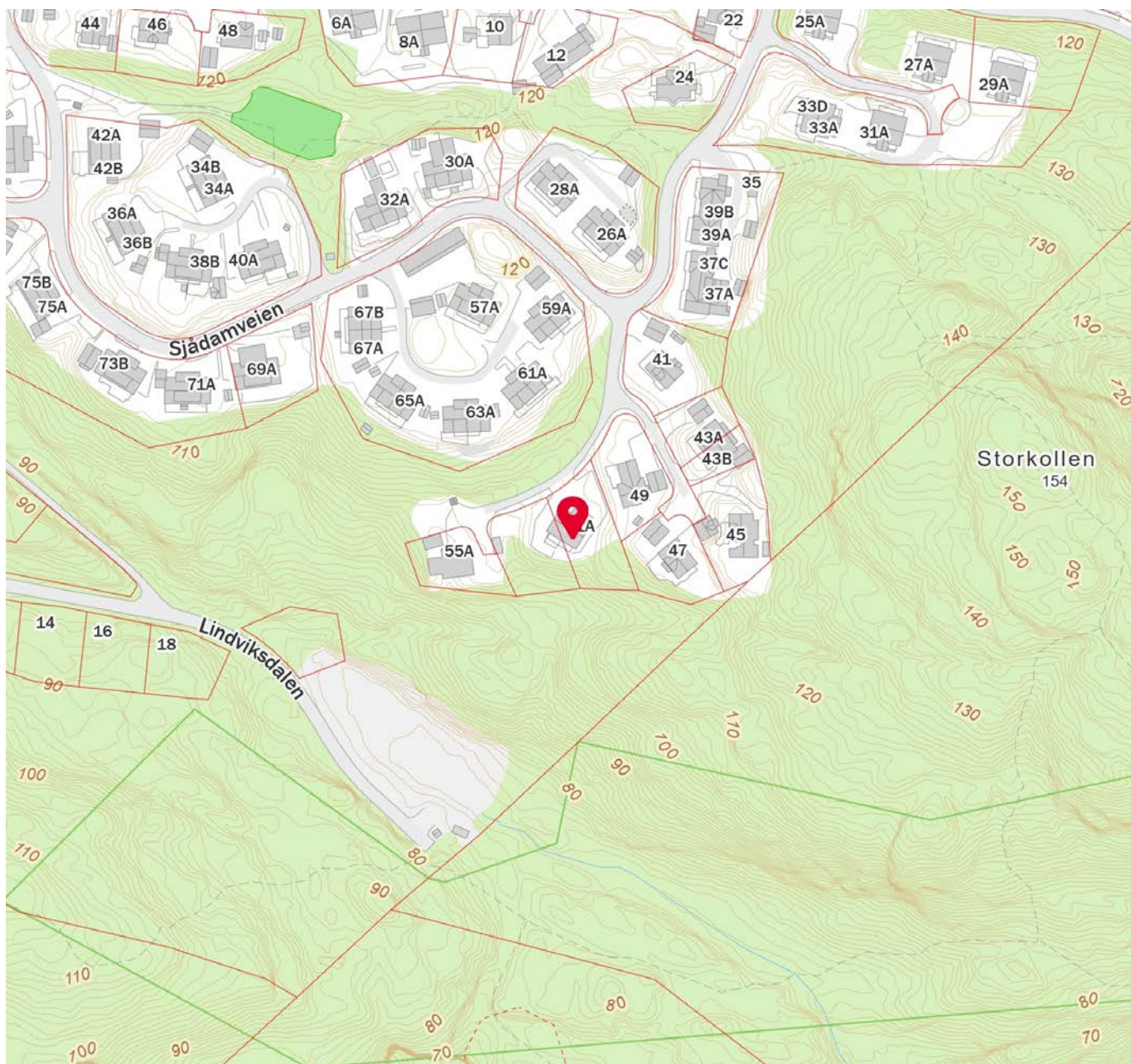
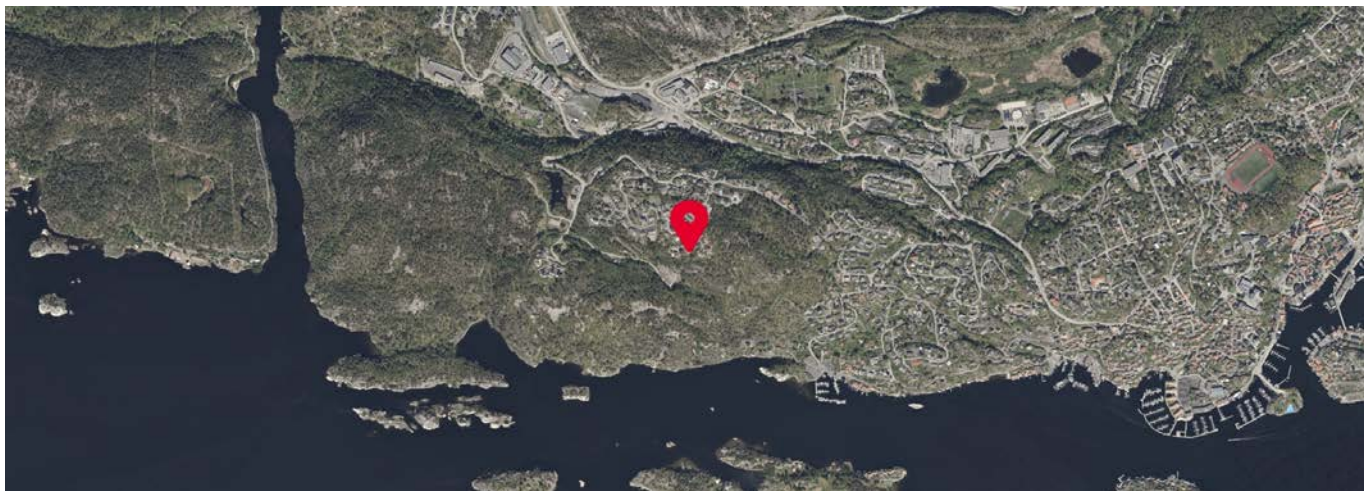
0%

50%

Kalstad/Frydensborg
Kragerø
Norge

Sivilstand

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



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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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 frostskaider.
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



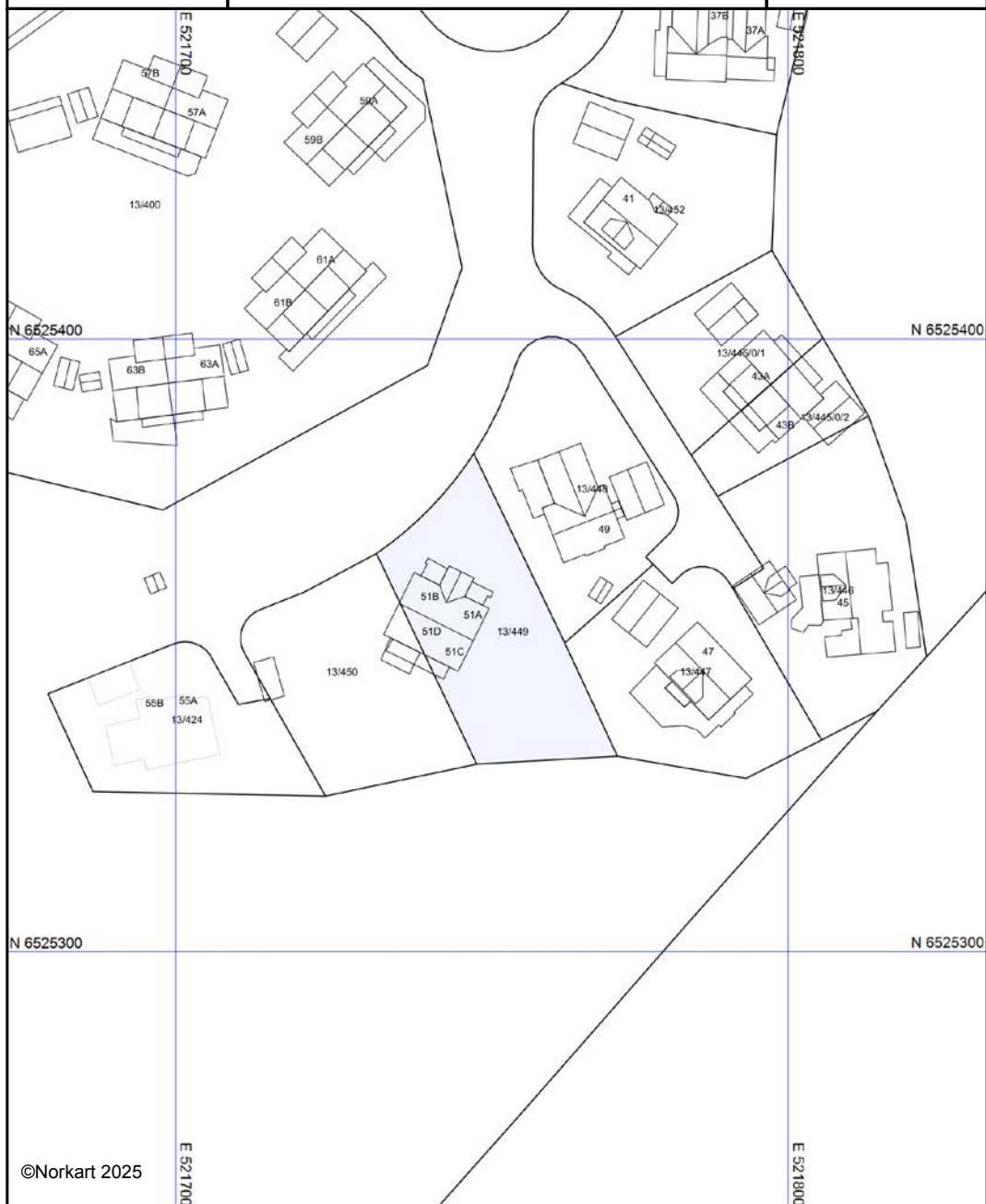
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/449
Adresse: Sjødamveien 51C
Utskriftsdato: 04.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



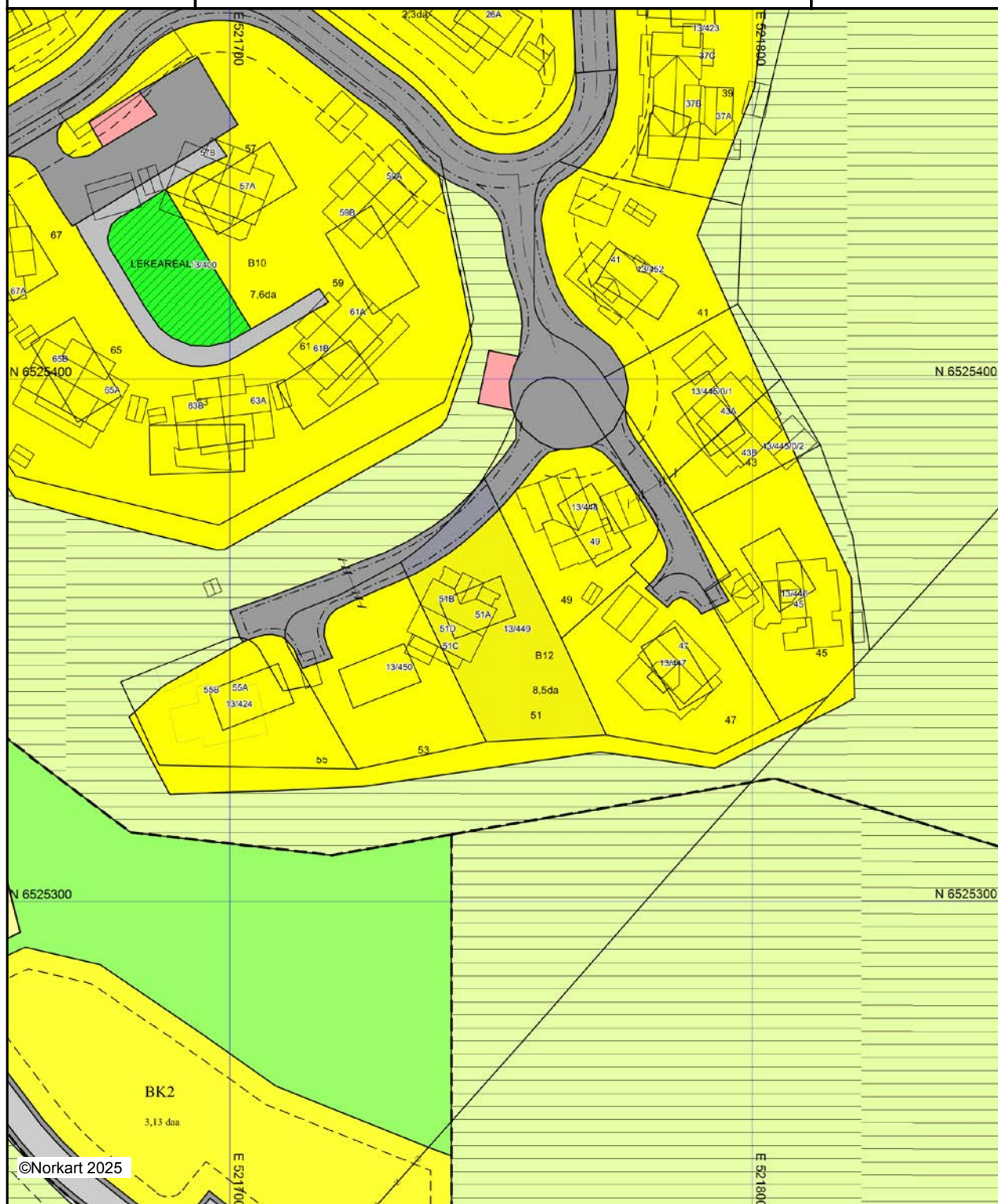
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/449
Adresse: Sjødamveien 51C
Dato: 04.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Friluftsmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommune: 4014 Kragerø

Eiendom: 4014/13/449/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 4.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

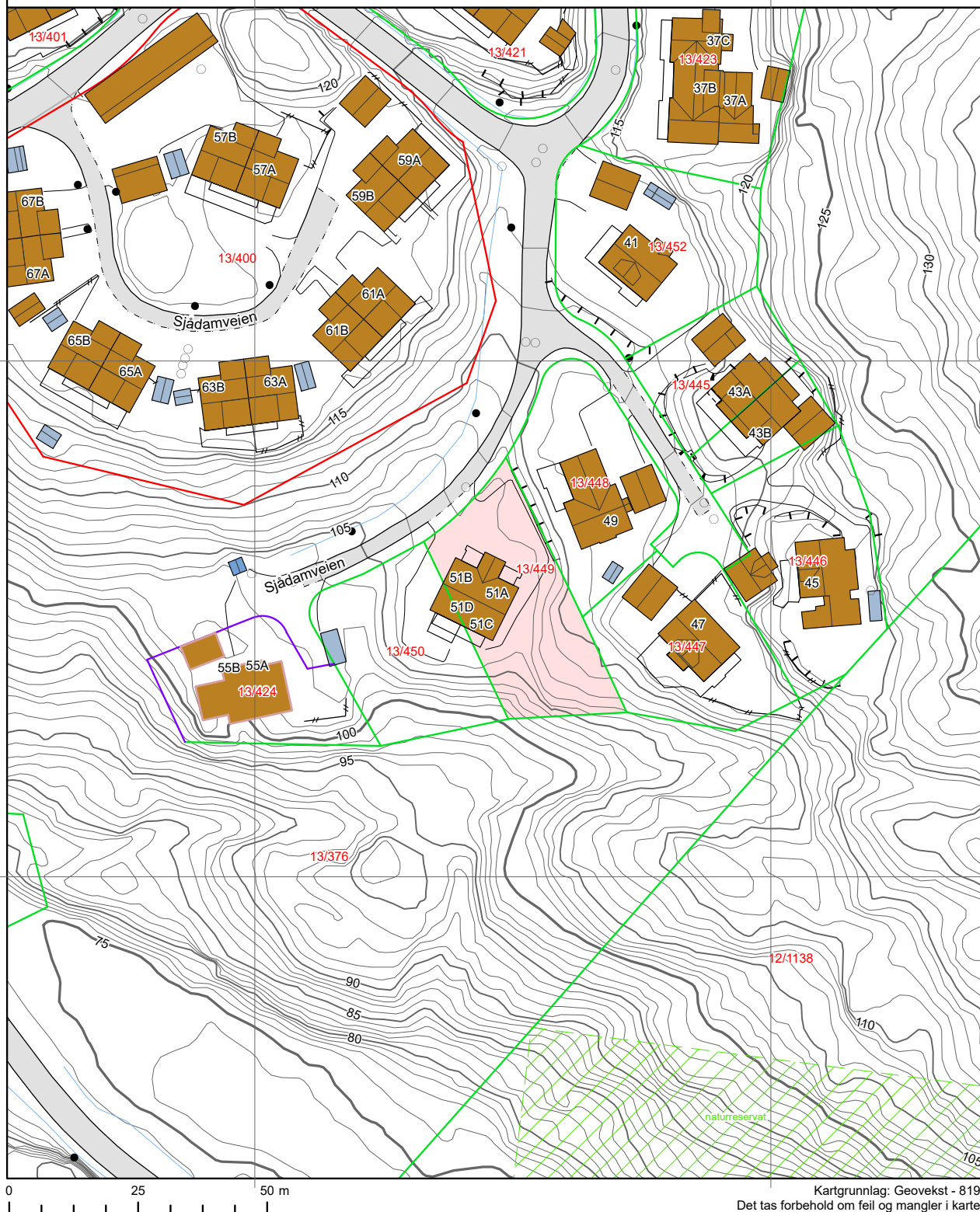
Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/13/449/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

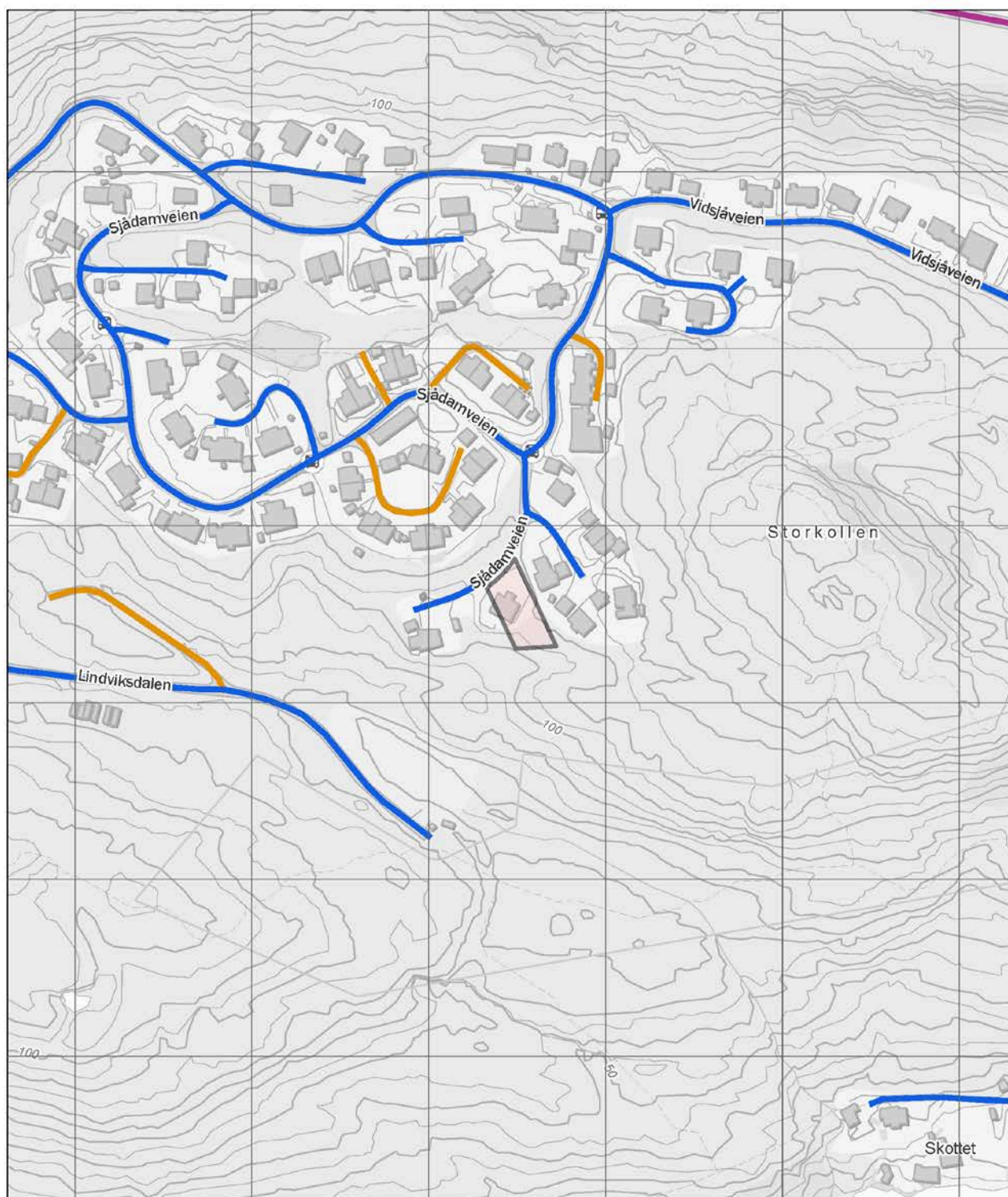
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 51C
3772 KRAGERØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eileen Johnsen**Telefon:** 940 84 027
E-post: wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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