

aktiv.





Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3770 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmeglerfullmektig

Adam Magamadov

Mobil 478 91 638

E-post adam.magamadov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26, 3770 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Pen og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Sjåen!

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

Leiligheten ligger i en 4-mannsbolig oppført i 2006. Enheten fremstår lys og tiltalene 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. Loftsetasjen er innredet til soverom og loftstue/kontor. Det foreligger ferdigattest for bruksendringen. For nærmere info se punktet "midlertidig brukstillatelse/ferdigattest" i salgsoppgaven.

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 590 000,-	Soverom:	2
Fellesgjeld:	Kr 336 434,-	Antall rom:	1
Total ink omk.:	Kr 1 927 784,-	Gnr./bnr.	Gnr. 13, bnr. 449
Felleskostn.:	Kr 8 933,-	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
Ferdigattest	67
Byggetegninger	70
Målebrev bnr. 450	74
Målebrev bnr. 449	77
Formuesverdi	79
Eiendomsskatt	80
Nabolagsprofil	81
Vedtekter	84
Husordensregler	92
Reguleringskart	113
Diverse kart	115
Budskjema	123

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

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: Kragerøsnikkeren + 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:

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 strømbesparende.

Leiligheten inneholder ett soverom på hovedplan.

Loftsetasjen er innredet til soverom og loftstue/kontor. Det foreligger ferdigattest for bruksendringen. 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

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Andre hvitevarer kan medfølge etter avtale med selgere.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox Inngår i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUH

Polisenummer

SP588272.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, samt varmepumpe er installert i enheten.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 1 650 000

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. Fra 01.09.25 vil Altibox være inkl. i felleskostnader pr. mnd. Kjøper må tegne innboforsikring.

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

Borettslaget har ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette innebærer at andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel av borettslagets lån, noe som vil redusere felleskostnadene. Nærmere informasjon om ordningen fås ved henvendelse til borettslagets forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 933,-

Andel Fellesgjeld

Kr 336 434,-

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 Skadeforsikringselskapet 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.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning 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 godkjenning 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, godkjenning 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 ivaretatt 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. Det foreligger ferdigattest for bruksendring.

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 ubebygd tomt ca. 100 meter sørvest for eiendommen, samt flere ubebygd 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

1 590 000 (Prisantydning)

336 434 (Andel av fellesgjeld)

1 926 434 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

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)

1 927 784 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 936 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 939 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg 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

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 boligkjøperforsikringen på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

4 750 Oppgjørshonorar

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 260 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

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

Totalt kr: 90 385

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

Ansvarlig megler

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

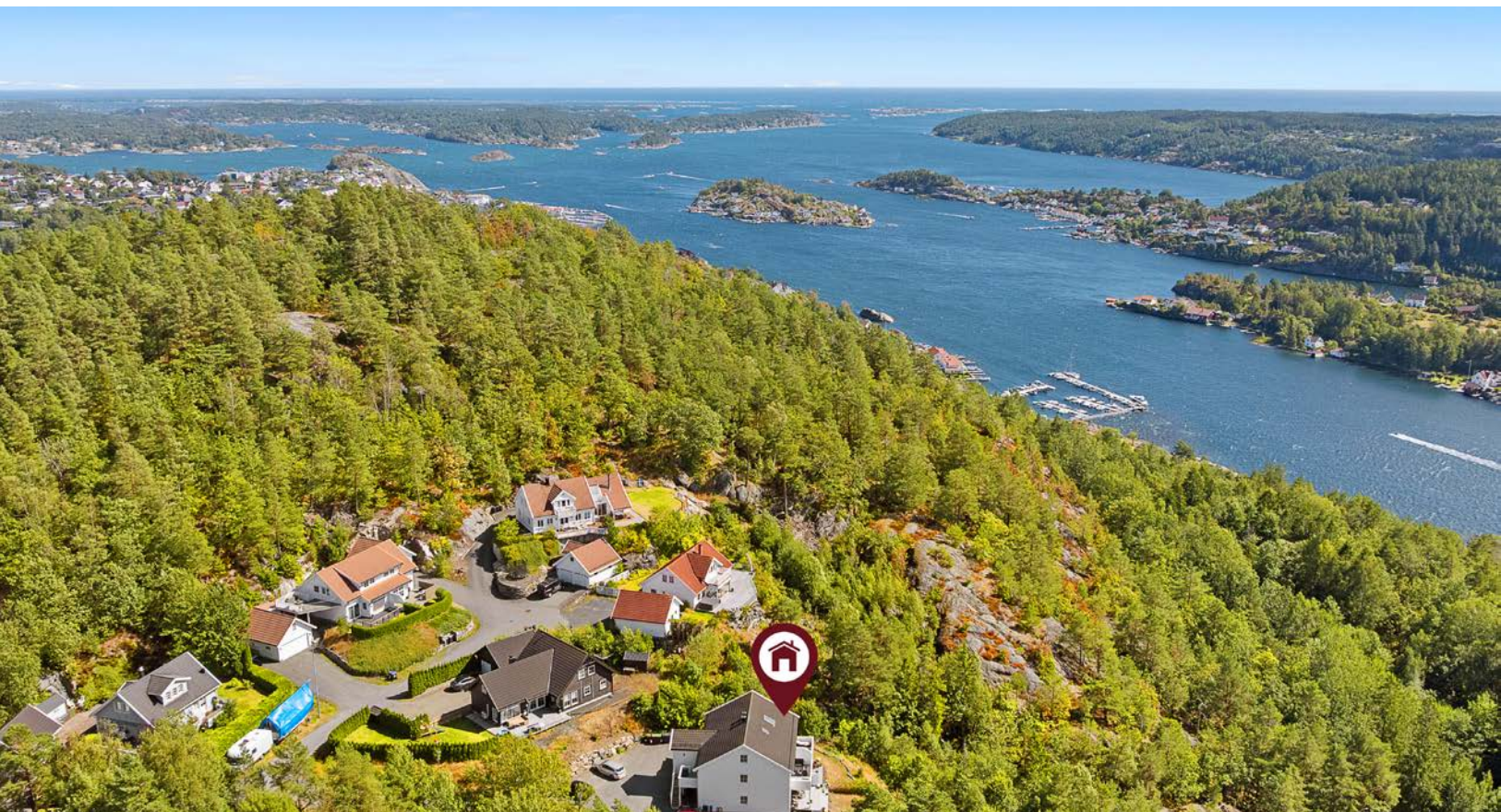
Salgsoppgavedato

30.09.2025

**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 skjernet 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 foreligger ferdigattest for bruksendringen.
For nærmere info se punktet "midlertidig brukstillatelse/ferdigattest" i salgsoppgaven.



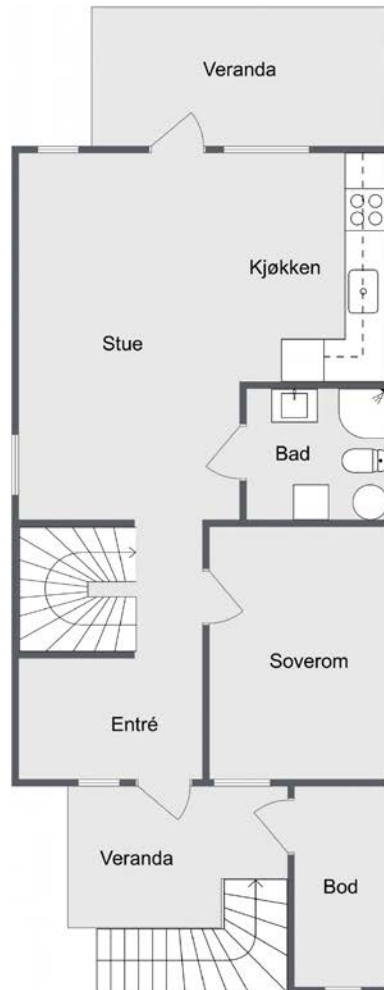
Beliggenheten på Sjøen gir kort avstand til dagligvareforretning, ungdomsskole, videregående-skole, barnehage og Kragerø sentrum. Det er også gode bussforbindelser i nærområdet.



Kontakt megler for en hyggelig visning!

Sjådamveien 51C

2. Etasje



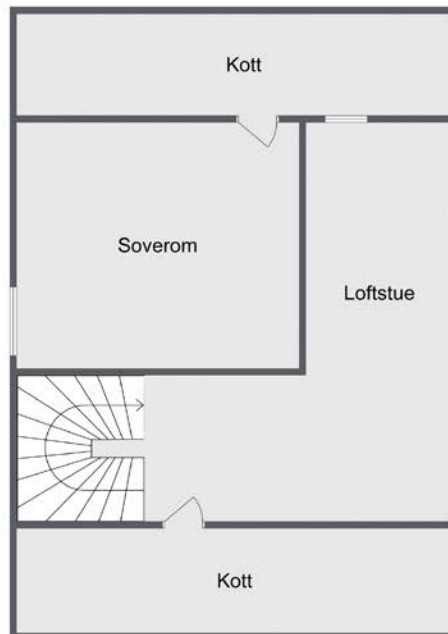
aktiv.

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@obmbyggtakst.no
478 29 381



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

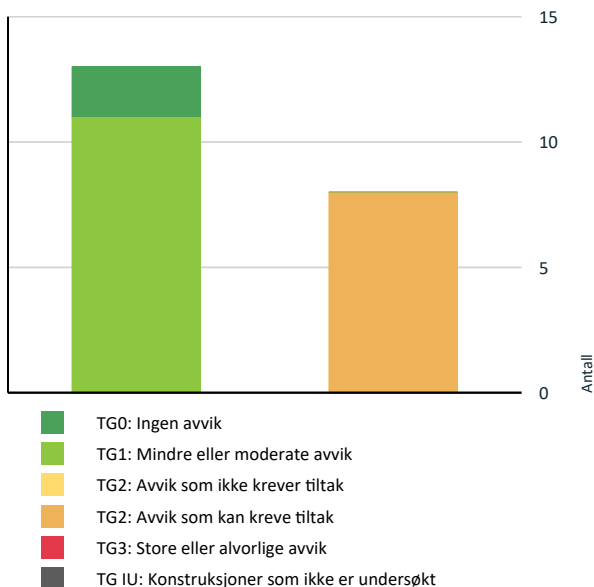
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på bygningen utstedt av Kragerø Kommune 06.09.2006.

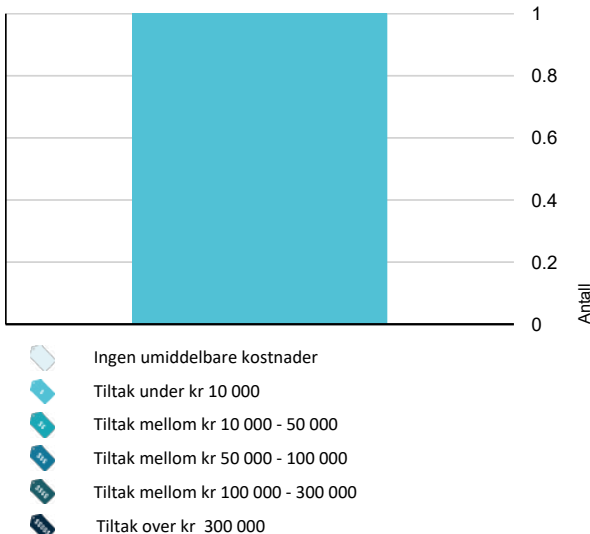
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgrad	Avvik	Link
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



ENERGIMERKE

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 tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

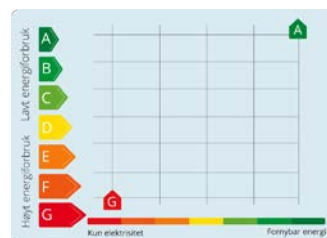
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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:

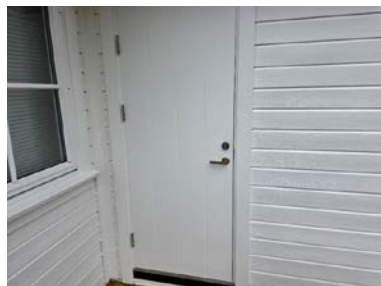
Det er påvist svelleskader på balkongdøren, og den er veldig trang å lukke. Platen i bunn buler ut, og har løsnet fra resten av døra.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

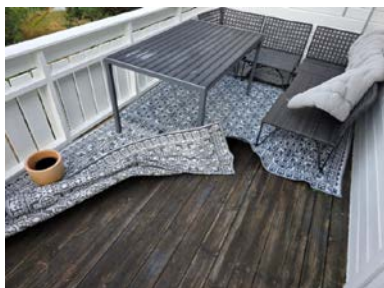
Leiligheten har en balkong i trekonstruksjon på ca. 11m² og en liten veranda utenfor inngangsparti på ca. 6m²

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.

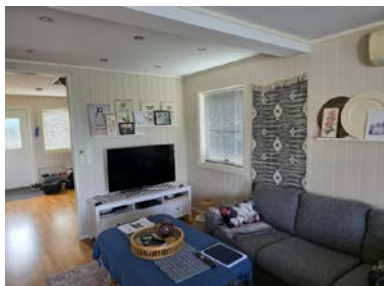


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig 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 beskaffenhet.

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 **Tilleggende 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:

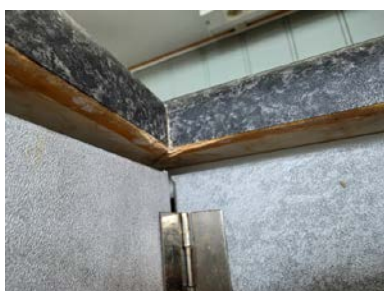
Det er påvist noe mindre svelling i innredning og noe i underkant av benkeplaten.

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

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

TG 0 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 bygnings sakkyndig 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

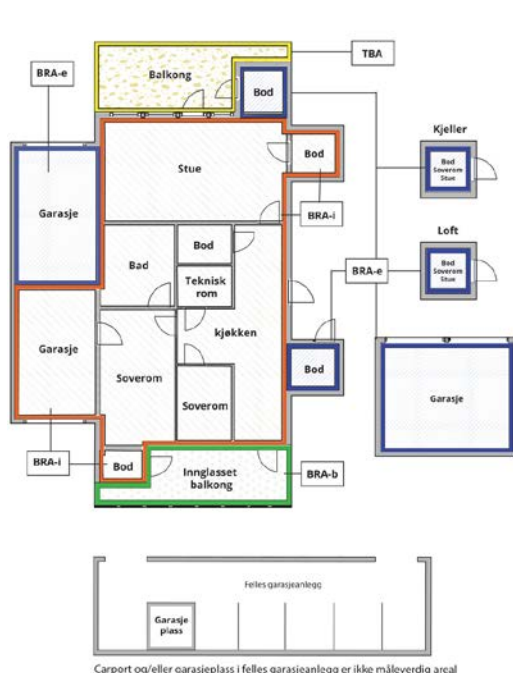
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 hjemmelovergang

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lene I Westberg Seteklev

Åsmund Seteklev

Boligen

Sjådamveien 51C

3772 KRAGERØ

4014-13/449/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Liten lekkasje i vannskapet på bad

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Vestmar Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskiting av pakning. Innstallasjon av ny varmtvannsbereder.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

2 år siden maur på kjøkkenet

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bakepulver og melis Borte etter 1 måned

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Dimmer gått i stykker. Blinking i 2. etasje.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Krager Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer og pærer i 2. etasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

2025 er det gjort større vedlikeholdsarbeid og bygningen nymalt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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

AF

Kommunens saksnr.
GNBN 13/449

Side
1 av 1

Ferdigmelding

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

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Dato: 30 AUG 2006

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

Hele tiltaket 13/49
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 05/2871
9172/06

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
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/>

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver
Arkitektkontoret Sverre Halvorsen as

Dato: 29/8-06 Underskrift: 

Gjentas med blokkbokstaver
SVERRE HALVORSEN



Kragerø kommune
Byggesak

Åsmund Seteklev
Sjådamveien 51c
3772 Kragerø

Deres ref.

Vår ref.
25/3078 - 5

Dato
21.08.2025

Saksnr.	Utvalg
220/25	Hovedutvalg for Plan og bygg

Saksnummer i saken: 220/25

Ferdigattest - Gbnr. 13/449 - Sjådamveien 51c - Søknad om bruksendring

Tillatelse til tiltak gitt	10.02.2017, ref.: 17/00373-2
Gårds- og bruksnummer	13/ 449
Bygningsnummer	15623551
Byggested (adresse)	Sjådamveien 51C
Tiltak	Bruksendring av loft til beboelse
Bruksareal (BRA)	Ingen endring
Brutto areal (BTA)	Ingen endring
Bebygd areal (BYA)	Ingen endring
Tiltakshaver	Åsmund Seteklev

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for bruksendring av loft til beboelse, mottatt 12.08.2025 med tilleggsinformasjon mottatt 18.08.2025.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1 og 20-4.

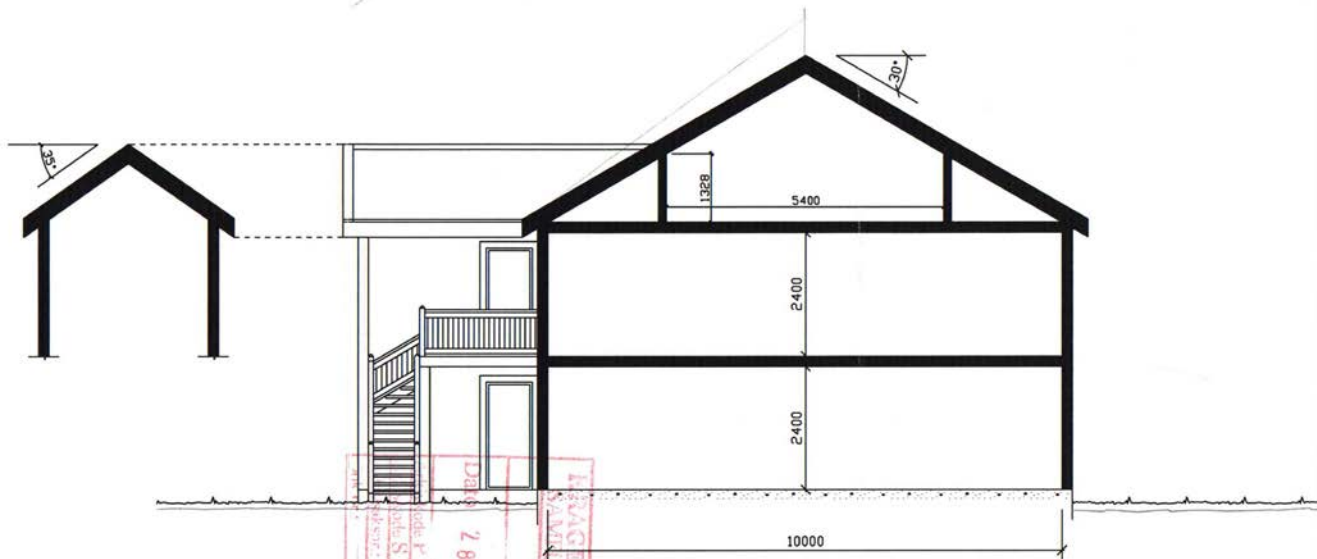
Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902



KRAGERØ KOMMUNE
 SAMFUNNSSEKTOR
 28 OKT 2005

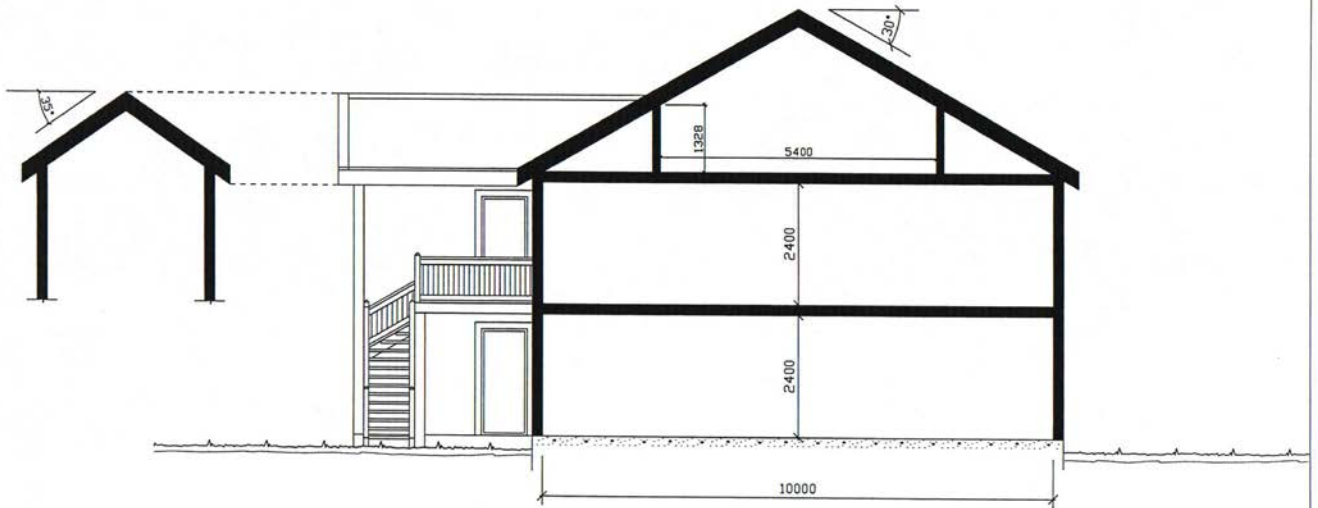
AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

ARKIV NR. 418 1463	PLAN NR. 1463/12	MÅLSTOKK: M 1:100
SNITT		
SJÅDAMVEIEN GNR/BNR 134/48,490		
KRAGERØ KOMMUNE		REV DATO: 20.10.05 DATO: 29.04.05
UTARBEIDET FOR: NIVI EENDOM AS		

VEDLEGG E2

UTARBEIDET AV:
ARKITEKTKONTORET

 KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD



5772 661 50
 13.11.2010
 13.11.2010

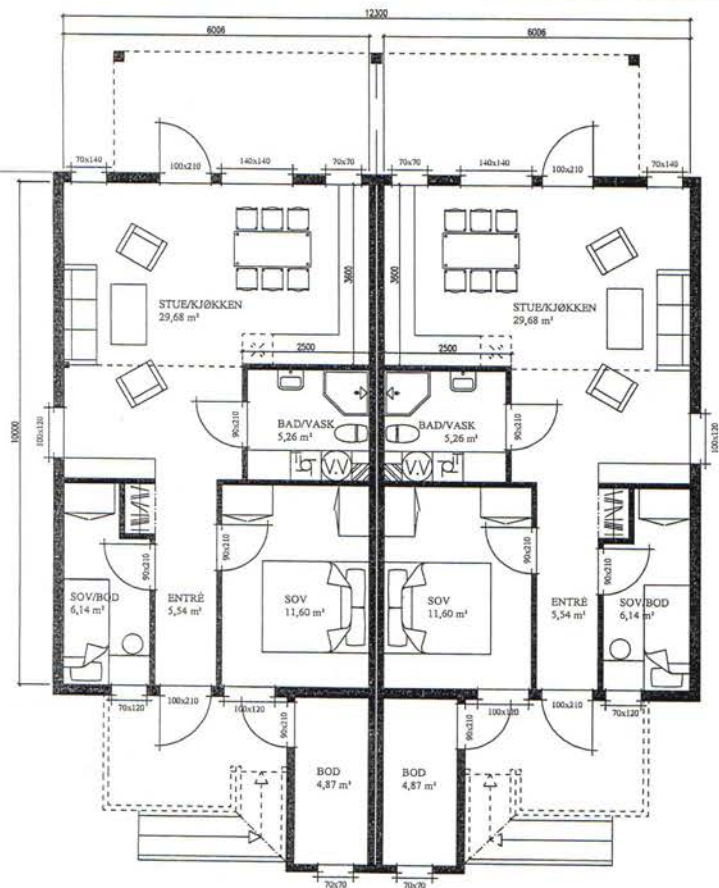
AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

ARKIV NR.: 418 1463	PLAN NR.: 1463412	MÅLSTOKK: M 1:100
SNITT		
SJÅDAMVEIEN GNR/BNR 131440,450		
KRAGERØ KOMMUNE		REV.DATO: 20.10.05 DATE: 29.04.05
UTARBEIDET FOR: NIVI EENDOM AS		

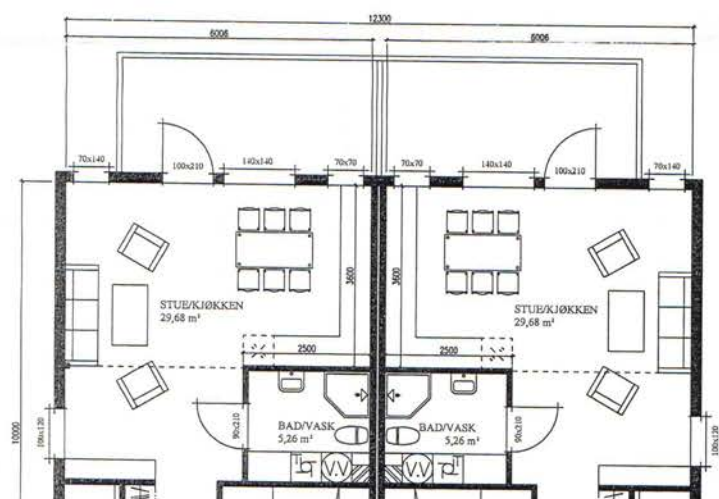
VEDLEGG E3

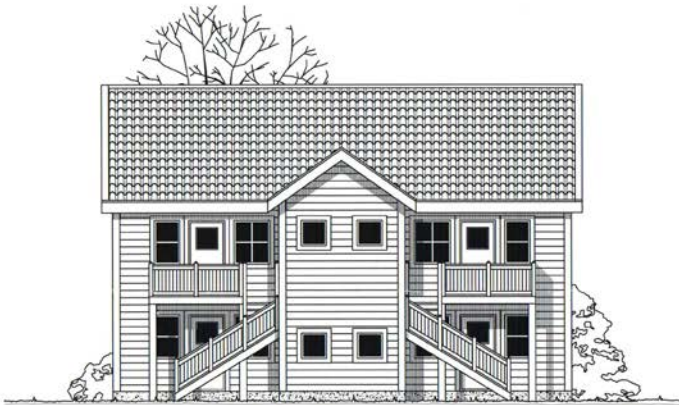
UTARBEIDET AV:
ARKITEKTKONTORET

 KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD



1. ETASJE





FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

SAMFUNNSSEKTØR
 Dato: 28 OKT 2005
 Arkitekt: S
 Teknisk: S
 Arkitekt: S
 Teknisk: S

AREAL OG MÅL MÅ ANSIES SOM VEILEDENDE

ARBEID NR. 1/03 | PLAN NR. 143/02 | FÆLLESTOKK 4/100 | UTSARBEIDET AV: ARKITEKTKONTORET

FASADER

SLÅDDAMVEIEN
 GNR/BNR 13448/450

KRAGERØ KOMMUNE

UTARBEIDET FOR: WVI EENDØM AS

REV DATO 20.10.05
 DATO 20.10.05



KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

VEDELEGG E1



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

AREAL OG MÅL MÅ ANDES SOM VEILEDENDE			
ARKIV NR.	L/R	PLAN NR.	MÅLSTØR.
	1/1	142/12	M 1100
FASADER			
SJÅGÅMVERKEN			
GNSIDNR. 12148,650			
KRAGERØ KOMMUNE			
UTARBEJDET FOR: NIVI EKHOF AS		REVISJON: 20.02.95	
		DATO: 29.01.95	
UTARBEJDET AV:			ARKITEKTKONTORET
			<i>Sverre Halvorsen AS</i>
			KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

VEDELE E1

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	Kragerø kommune
---------	------------------------

J.nr.	18/98
Målebrev nr.	11/50
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	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.	Bnr.
		13	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>	<i>Hilde J. Skindalen</i>
		Elisabeth Hammerli	Hilde J. Skindalen

GAB

Registreringsstempel

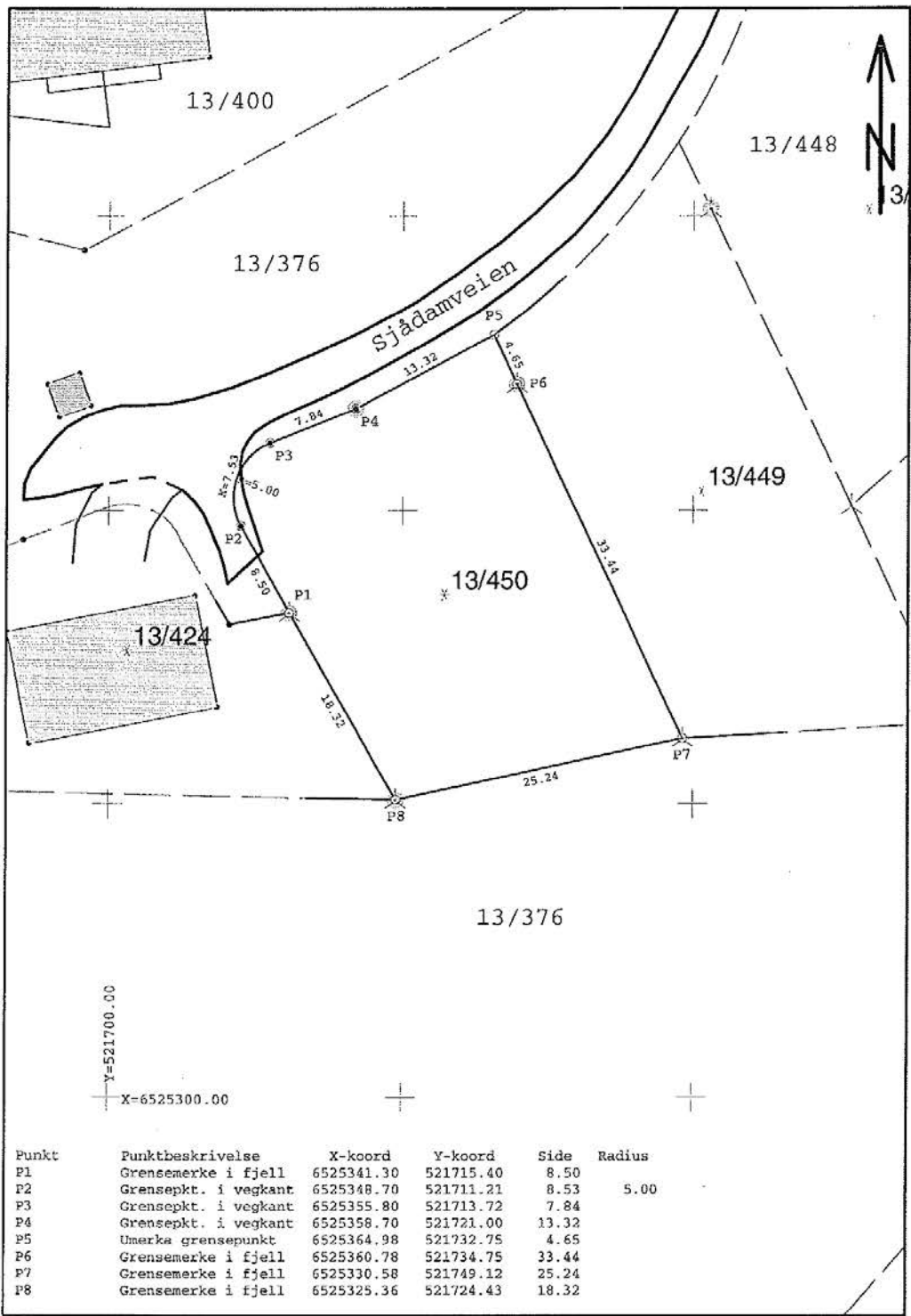
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

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		



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
P1	Grensemerke i fjell	6525341.30	521715.40	8.50	
P2	Grensepkt. i vegkant	6525348.70	521711.21	8.53	5.00
P3	Grensepkt. i vegkant	6525355.80	521713.72	7.84	
P4	Grensepkt. i vegkant	6525358.70	521721.00	13.32	
P5	Umerka grensepunkt	6525364.98	521732.75	4.65	
P6	Grensemerke i fjell	6525360.78	521734.75	33.44	
P7	Grensemerke i fjell	6525330.58	521749.12	25.24	
P8	Grensemerke i fjell	6525325.36	521724.43	18.32	

GIS/LINE Målebrev

MÅLEBREV uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune	Kragerø kommune
---------	------------------------

J.nr.	80/98
Målebrev 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 så snart som 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	Fnr.	
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

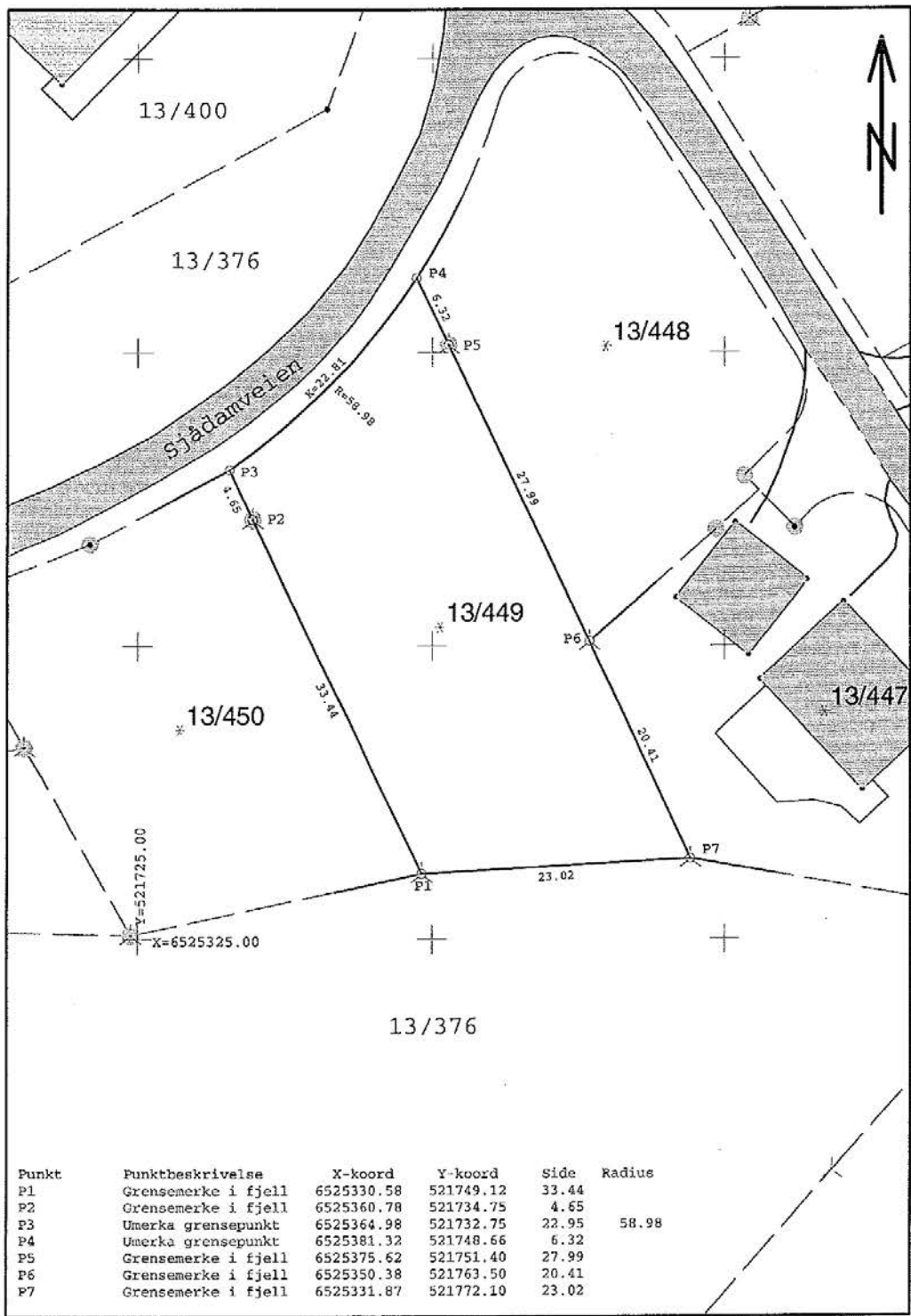
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst 23.01.2006.
Dbnr. 229.

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 13	Bnr 449	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt X 6525352 Y 521751		Jnr 80/98		
Kartblad EUREF89	Landsnett			Målebrev nummer 10/50
Målestokk 1: 500	Areal 978.1	m ²		



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
P1	Grensemerke i fjell	6525330.58	521749.12	33.44	
P2	Grensemerke i fjell	6525360.78	521734.75	4.65	
P3	Umerka grensepunkt	6525364.98	521732.75	22.95	58.98
P4	Umerka grensepunkt	6525381.32	521748.66	6.32	
P5	Grensemerke i fjell	6525375.62	521751.40	27.99	
P6	Grensemerke i fjell	6525350.38	521763.50	20.41	
P7	Grensemerke i fjell	6525331.87	521772.10	23.02	

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:

Sjådamveien 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 UTLIVERING 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

🚗 Sjåen 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

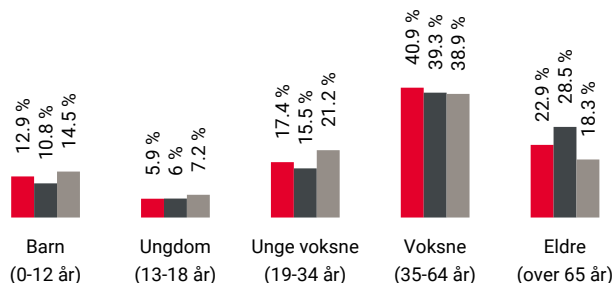
Bra 67/100



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



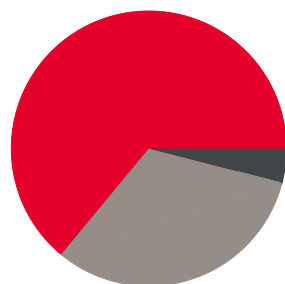
Kvalitet på barnehagene

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

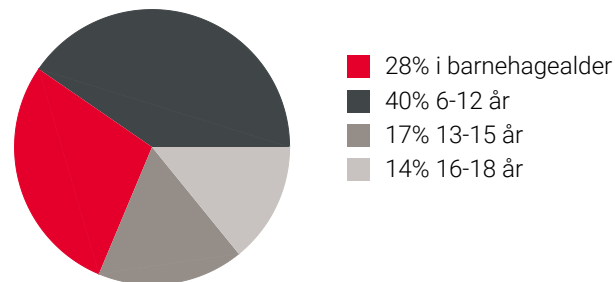


- 64% enebolig
- 4% blokk
- 32% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	14 min
Apotek 1 Kragerø	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

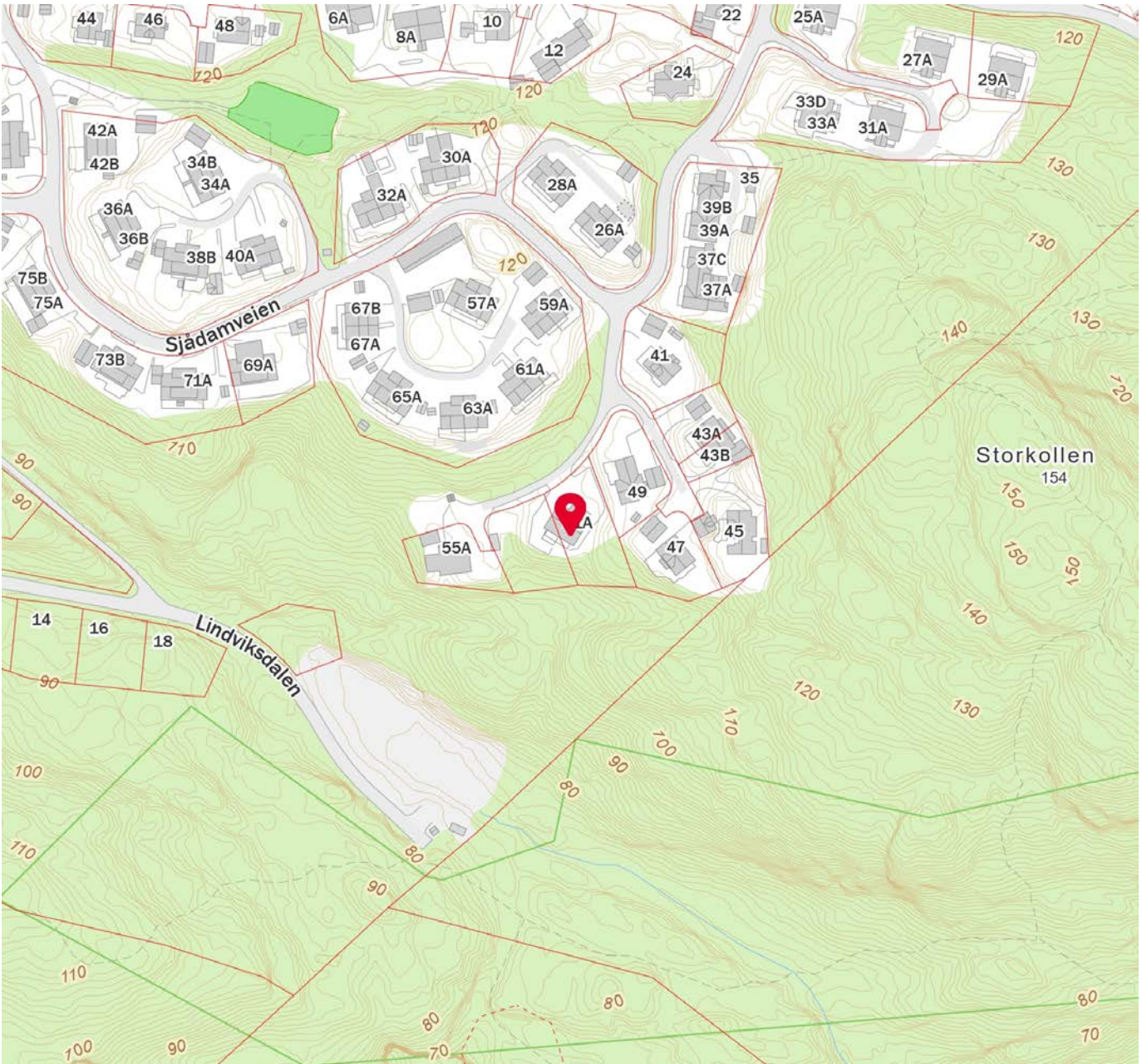



0% 50%

- Kalstad/Frydensborg
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER

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

1 – 1 Formål

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

1 – 2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

2. Andeler og andelseiere

2 – 1 Andeler og andelseiere

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

2 – 2 Sameie i andel

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

2 – 3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier.

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- 3) 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 oppsteking 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 panterrett 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 besluttes 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 (sigarettneiper 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/fraflytting av leiligheten i den kalde årstid skal leiligheten ha oppvarming til min. +5 grader for å forhindre frostskafer.
20. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og forsikring av terrasser/verandaer ut fra grunnetasjen.
21. Det er tillatt å grille på veranda/terrasse under forutsetning av at brannsikkerhet blir ivaretatt og det alltid skjer under oppsyn.

HUSDYRHOLD:

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

10. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre er tiltrodd ansvaret.
11. Ethvert brudd på disse reglene kan medføre at styret krever husdyret fjernet fra borettslaget. Eieren 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 registreringskiltter vil bli fjernet innen rimelig tid, på eiers regning.

SØPPEL:

Styret har besluttet å få til en rullering 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.

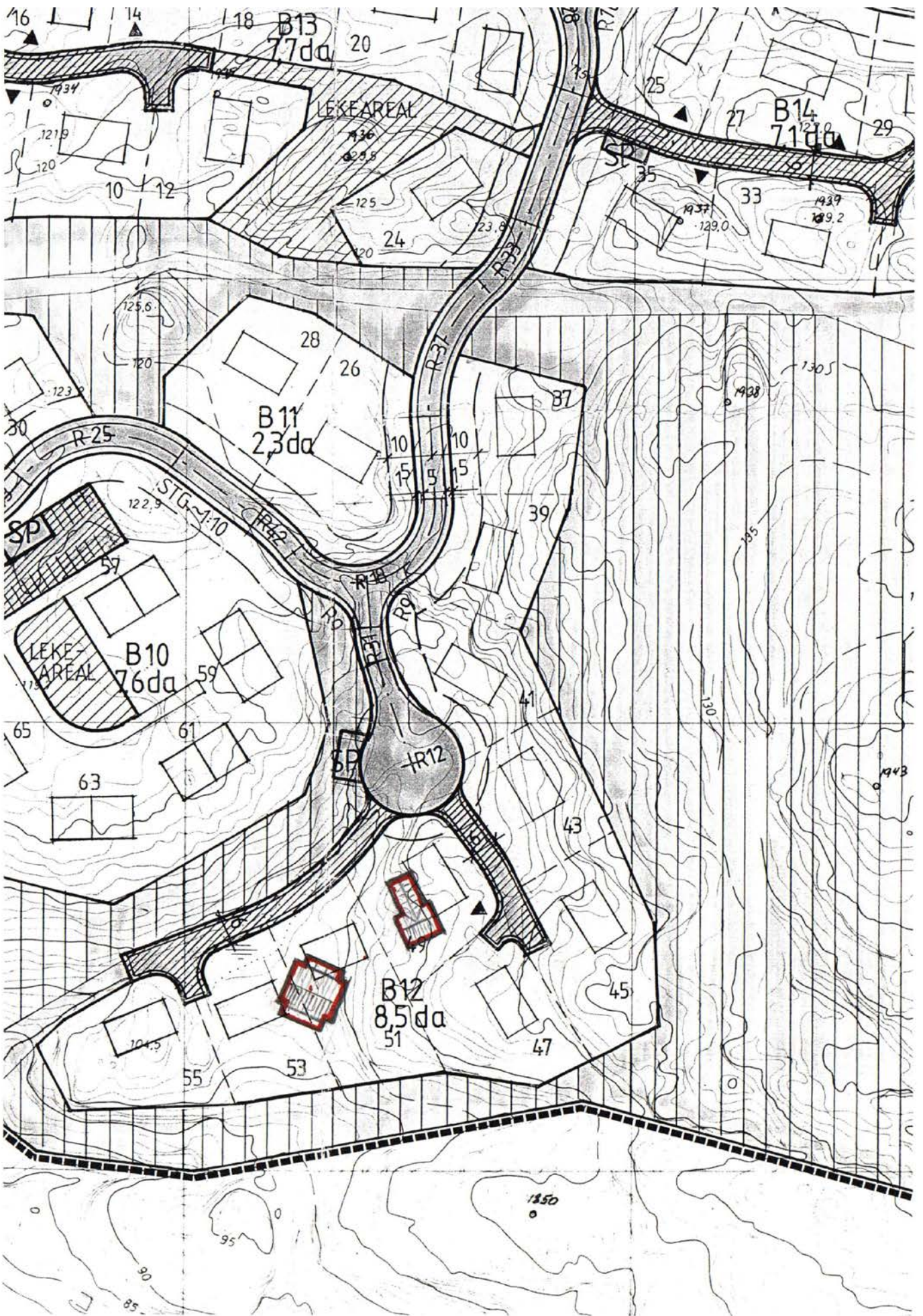
FREMLEIE:

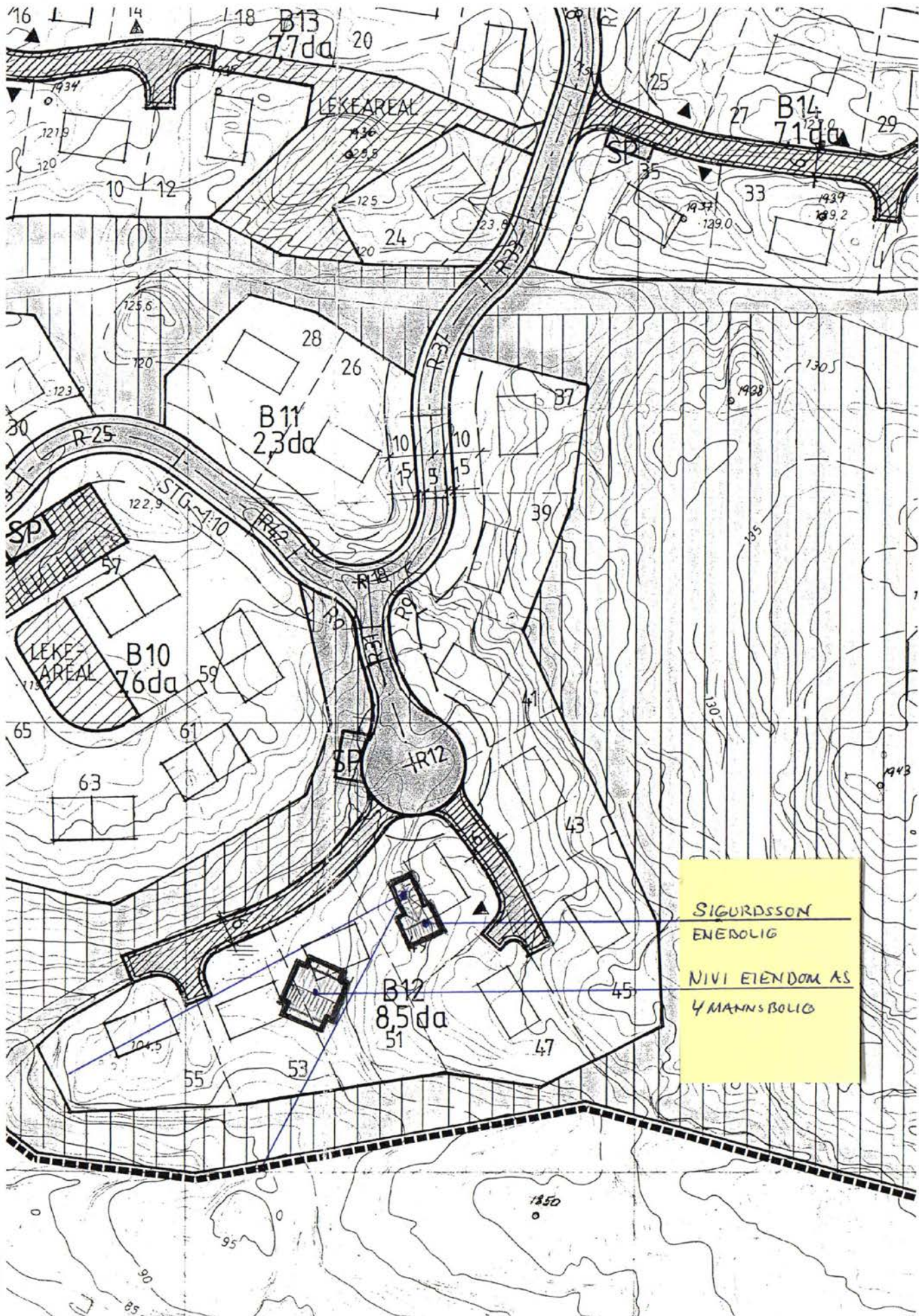
1. Fremleie av leiligheter **SKAL** godkjennes av styret. Eget skjema skal utfylles for dette formålet, og sendes styret i god tid før innflytting. Skjema kan innhentes ved henvendelse til styret.
2. Inn-/utflytting bør ikke skje på bevegelige helligdager, søndager, og etter kl 2000 på hverdager.

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.

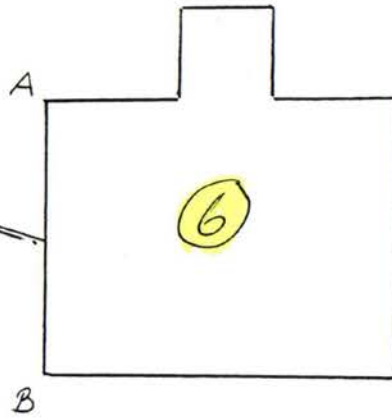
Godkjent Generalforsamlingen 3. Juni 2014





SIGURDSSON
 ENEROLIG
 NIVI EIENDOM AS
 4 MANNS BOLIG

TIL KOMM.
LEDN.



C = STOPPEKRAN

A-C = 7,0 m

B-C = 12,20 m

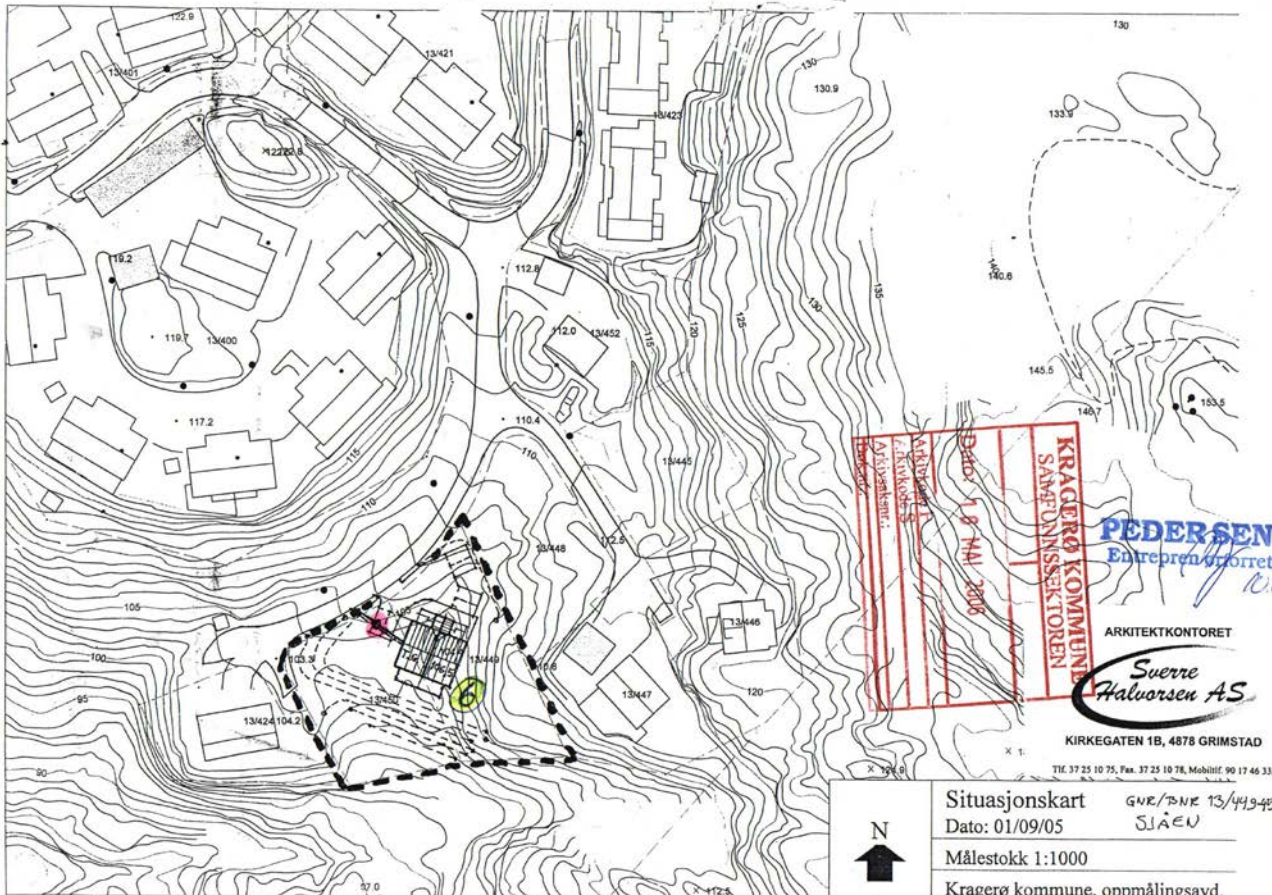
KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato: 16 MAI 2006	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	
Dok.nr.:	

PEDERSEN AS
Entreprenør og arkitekt
10.05.06

MALSETING AV STOPPEKRAN
SJAEN, KRAGERØ



T.G. ANGIR TOPP GULV NEDRE PLAN



ARKIVKONTOR
 KIRKEGATEN 1B
 4878 GRIMSTAD
 DATO: 19. MAI 2005
 AVSLUTNING:

PEDERSEN AS
 Entreprenørretting
 10.05.06

ARKITEKTKONTORET
 Sverre
 Halvorsen AS

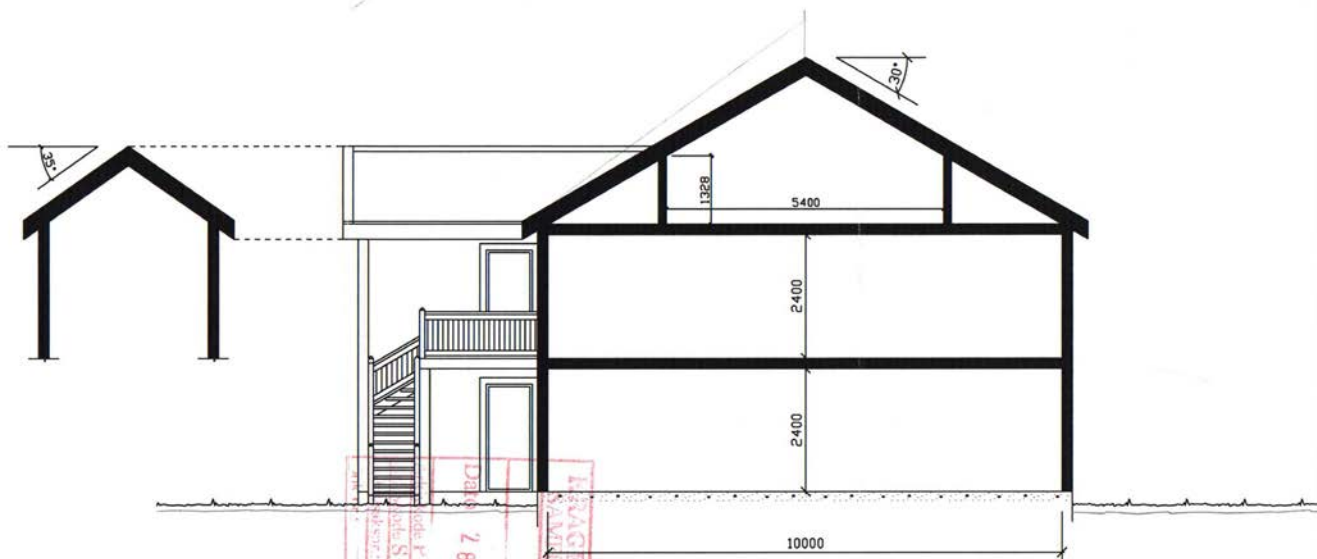
KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD
 Tlf. 37 25 10 75, Fax. 37 25 10 78, Mobilif. 90 17 46 33,

Situasjonsskart
 Dato: 01/09/05
 Målestokk 1:1000
 Kragersø kommune, oppmålingsavd.

GNR/BNR 13/419-450
 SJÆEN



T.G. ANGIK TOPP GULL NEPPE PLAN



KRAGERØ KOMMUNE
 SAMFUNNSSEKTOR
 28 OKT 2005

AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

ARKIV NR. 418 1463 PLAN NR. 1463412 MÅLESTOKK: M 1:100

SNITT

SJÅDAMVEIEN
 GNR/BNR 13448/450

KRAGERØ KOMMUNE

UTARBEIDET FOR: NIVI EENDOM AS

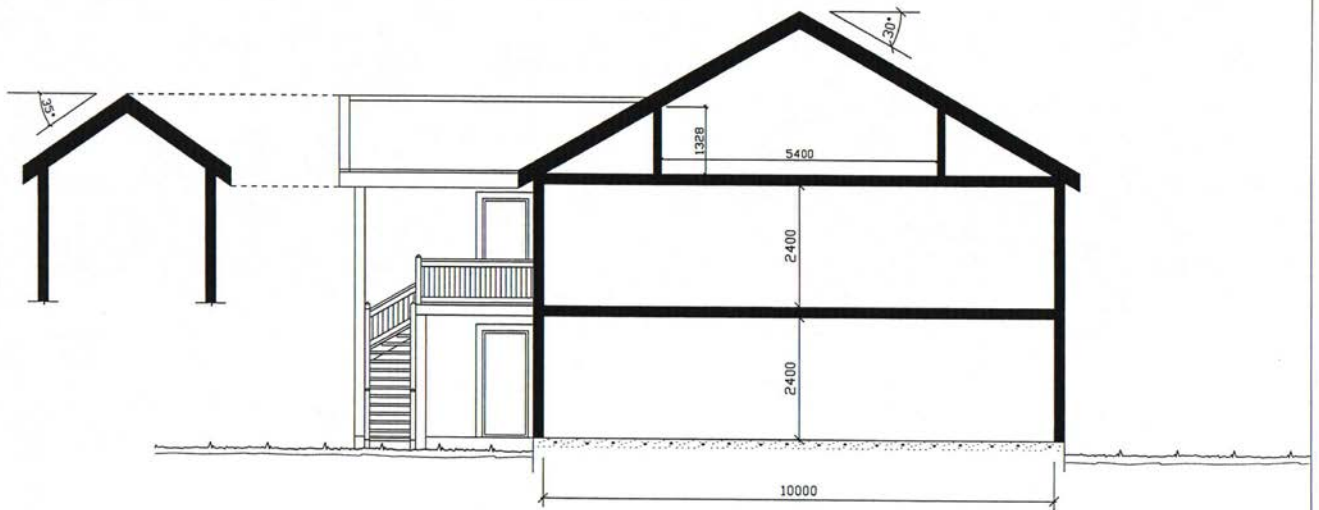
REV.DATO: 20.10.05
 DATO: 29.04.05

VEDLEGG E2

UTARBEIDET AV:
 ARKITEKTKONTORET



KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD



5772 661 50
 13/11/2005
 13/11/2005

AREAL OG MÅL MÅ ANSES SOM VEILEDENDE

ARKIV NR.: 418 1463	PLAN NR.: 1463412	MÅLSTOKK: M 1:100
------------------------	-------------------	-------------------

SNITT

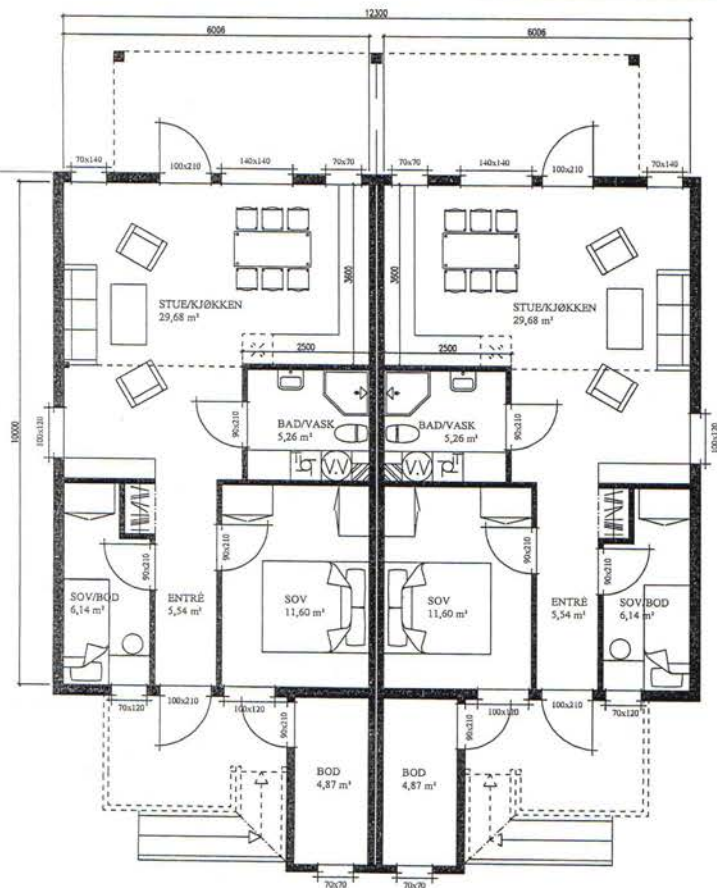
SJÅDAMVEIEN
GNR/BNR 131440,450

KRAGERØ KOMMUNE	REV.DATO: 20.10.05 DATE: 29.04.05
UTARBEIDET FOR: NIVI EENDOM AS	

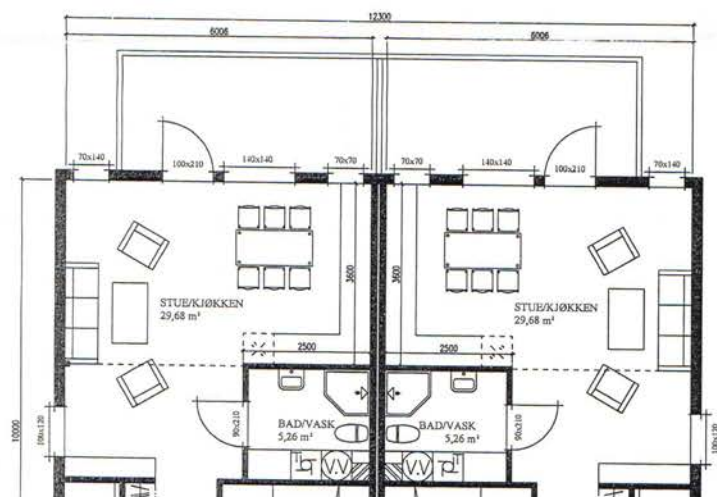
VEDLEGG E3

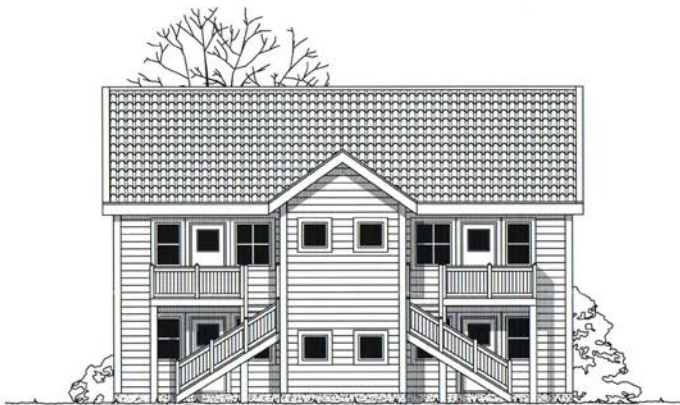
UTARBEIDET AV:
ARKITEKTKONTORET

 KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD



1. ETASJE





FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST




FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

SAMFUNNSEXTERIØR
 Dato: 28 OKT 2005
 Arkitekt: S
 Teknisk: S
 Arkitekt: S
 Teknisk: S

AREAL OG MÅL MÅ ANSIES SOM VEILEDENDE				UTARBEDT AV:
ARBEID NR:	LØS:	PLAN NR:	FAKLESTOR:	ARKITEKTKONTORET
	143	143/12	4 100	
FASADER				
SJØDALVEREN GARDBNR 13448,450				
KRAMERØ KOMMUNE				KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
UTARBEDT FOR: WVI EENDØK AS				
REV DATO 20.10.05			DATE 20.10.05	

VEDELEGG E1



FASADE MOT NORD-ØST




FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

AREAL OG MÅL MÅ ANDES SOM VEILEDNING			
ARKIV NR.	LIV TÅL	PLAN NR.	MÅLSTØR.
		142/12	M 1100
FASADER			
SJÅGÅMVERKEN			
GNSIDNR. 12148,650			
KRAGERØ KOMMUNE			
UTARBEDT FOR: NIVI EKHOF AS		REV DATO: 28.02.95	
		DATO: 28.04.95	
UTARBEDT AV: ARKITEKTKONTORET			 KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

VEDELE E1



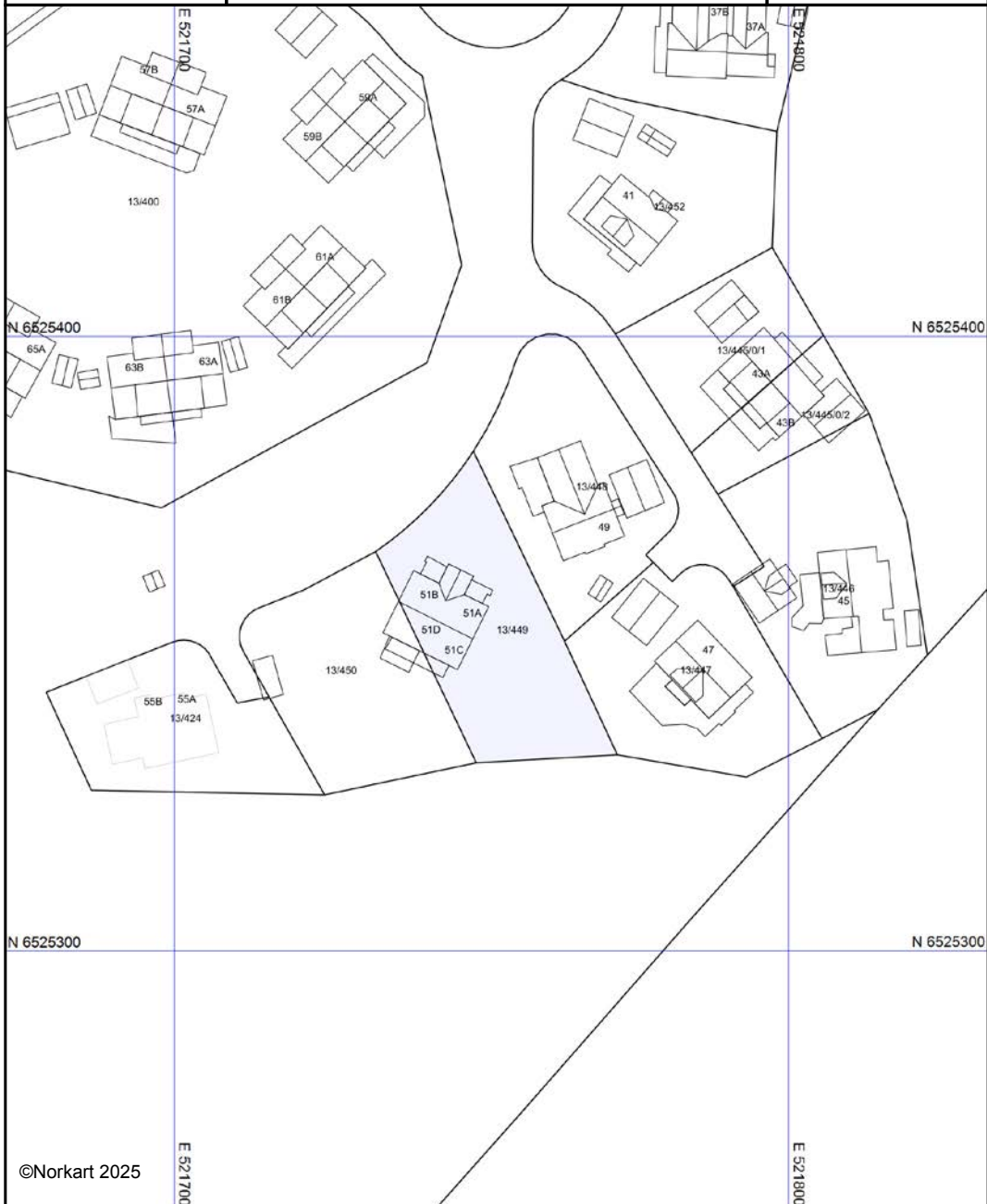
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/449
Adresse: Sjødamveien 51C
Utskriftsdato: 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.



Kragerø kommune

4.0 - Enhet for bygg og areal

Kragerø Takst as

Deres ref.

Vår ref.
17/00373-2

Dato
10.02.2017

Gbnr 13/449 - Bruksendring

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-4, JFR § 20-1

Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

Gårds- og bruksnummer	13/449
Byggested (adresse)	Sjådamveien 51
Tiltakets type	Bolig
Tiltaks art	Bruksendring av loft til beboelse
Bruksareal (BRA)	Ingen endring
Bruttoareal (BTA)	Ingen endring
Bebyggdareal (BYA)	Ingen endring

Vedtak:

1. I medhold av pbl § 20-4, jfr. § 20-1 gis det tillatelse til tiltaket, i samsvar med søknad mottatt 1.2.2017.

Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

- Det må monteres brannstige fra loftet.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk, jf. pbl § 23-1, siste ledd.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

2655 01 43800
Org.nr.:963 946 902

Med hilsen

Solfrid Klodvik
Avdelingsingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Sivert Jensen, Tind, 8392 SØRVÅGEN

Viktige punkter:

- Tiltaket:** Saken gjelder: Innredning av loft til boligformål.
- Planstatus:** Eiendommen er regulert til: **boligformål** i reguleringsplan for: **Dalene – Storkollen - Sjøen, del 1. Godkjent 12.5.1997.**
- Nabomerknader:** **Det gis fritak for nabovarsling, jfr. Pbl. § 21-3, da man ikke kan se at naboer blir berørt.**
- Vurdering:** **Boligen ble godkjent i 2005, men loftet var da ikke vist innredet til rom for varig opphold. Det foreligger rapport fra takstmann/byggmester som konkluderer med at loftet tilfredsstillende krav til beboelse. Det settes vilkår om at det monteres brannstige.**
- Konklusjon:** Tillatelse gis. Vedtak fremgår av sakens første side.

(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel)	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
(3) Mottaker (navn og adresse)	(2) Dato (4) Klageinstans Fylkesmannen I Telemark
<p>Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.</p> <p>Klagerett De har rett til å klage over vedtaket.</p> <p>Hvem kan De klage til? Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).</p> <p>Klagefrist Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.</p> <p>Rett til å kreve begrunnelse Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.</p> <p>Innholdet i klagen De må presisere</p> <ul style="list-style-type: none"> – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen <p>Klagen må undertegnes.</p> <p>Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.</p> <p>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.</p> <p>Kostnader ved klagesaken De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.</p> <p>Klage til Sivilombudsmannen Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.</p>	
Særlige opplysninger	

Viktige punkter:

Tiltaket:

Saken gjelder:

Planstatus:

Eiendommen er regulert til: **(formål)** i reguleringsplan for:

Navn+dato.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist til:

(formål).

Nabomerknader:

Vurdering:

Konklusjon:

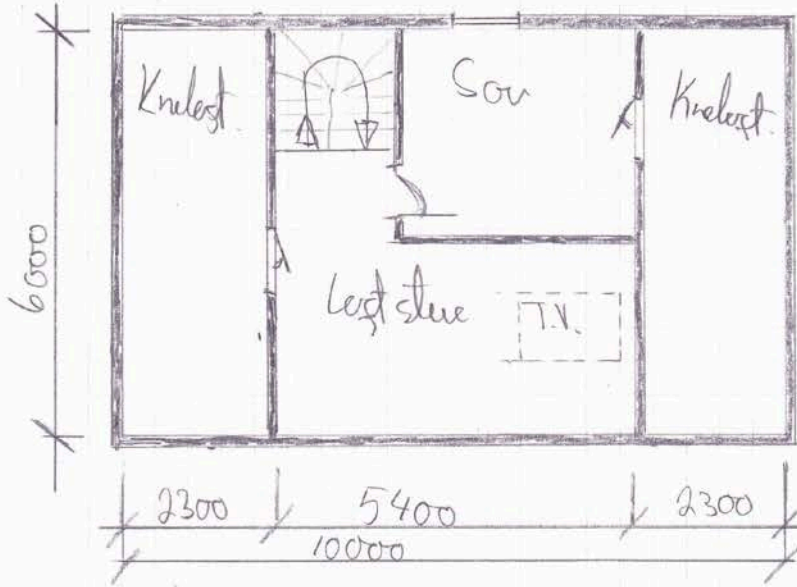
Tillatelse gis. Vedtak fremgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på:

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal kommunen varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- D. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- E. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- G. Hvis tiltaket igangsettes før klagefrist er gått ut eller klagesaken er endelig avgjort, skjer dette på tiltakshavers egen risiko og bekostning.
- H. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- I. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- J. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- K. Det understrekes at alle ansvarsområder skal være belagt med ansvarsrett fra ansvarlige foretak (gjelder fra 01.01.2016). Foretakene må ha sendt inn signert erklæring om ansvar før arbeid innenfor foretakets ansvarsområde igangsettes, jfr. for øvrig pbl kap. 23 og sak kap. 9 - 12
- L. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av Kommunestyret.

(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel)	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
(3) Mottaker (navn og adresse)	(2) Dato (4) Klageinstans Fylkesmannen I Telemark
<p>Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.</p> <p>Klagerett De har rett til å klage over vedtaket.</p> <p>Hvem kan De klage til? Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).</p> <p>Klagefrist Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.</p> <p>Rett til å kreve begrunnelse Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.</p> <p>Innholdet i klagen De må presisere</p> <ul style="list-style-type: none"> – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen <p>Klagen må undertegnes.</p> <p>Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.</p> <p>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.</p> <p>Kostnader ved klagesaken De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.</p> <p>Klage til Sivilombudsmannen Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.</p>	
Særlige opplysninger	

Plan loft
1:100





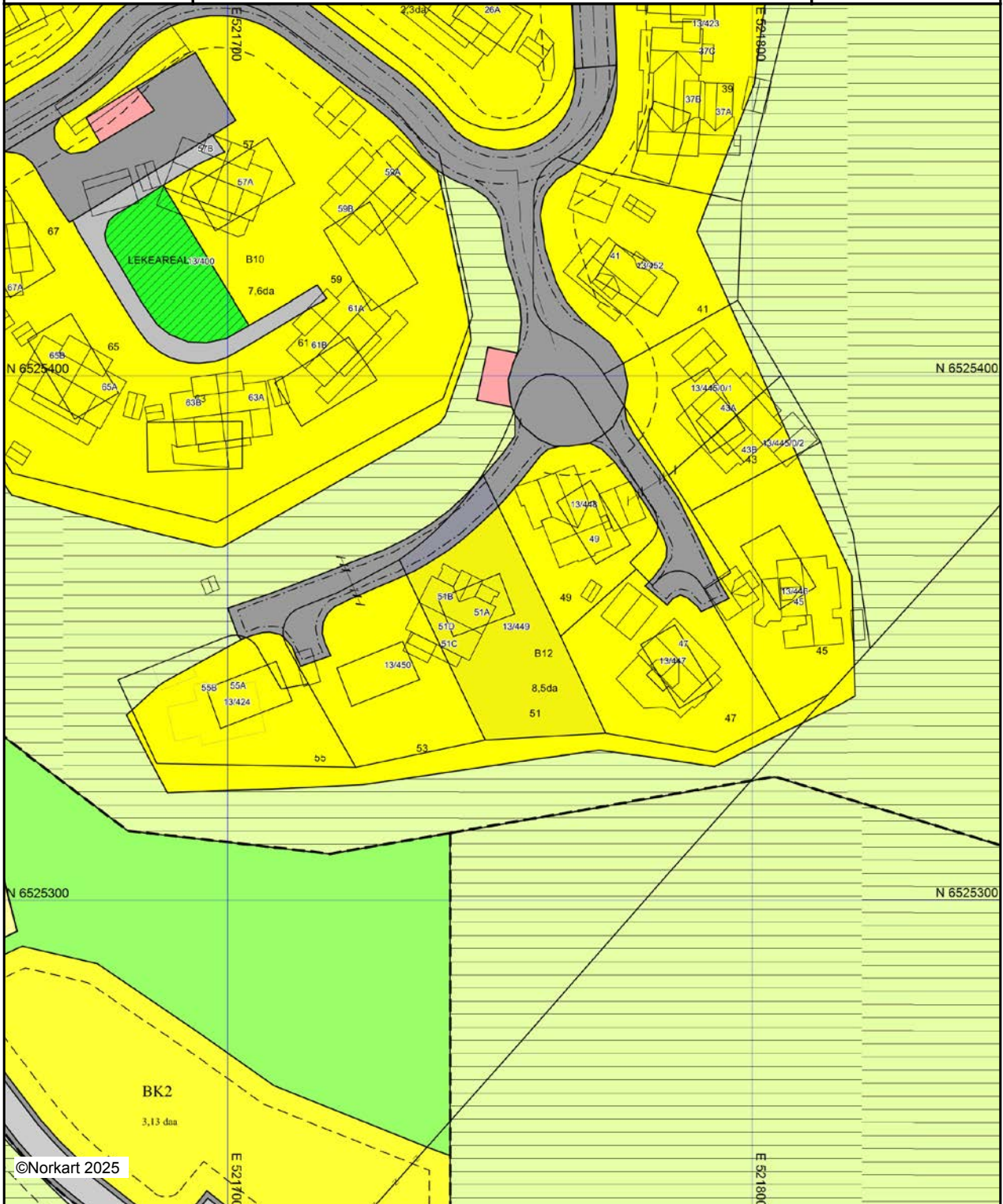
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/449
Adresse: Sjødamveien 51C
Dato: 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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkeveg
-  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

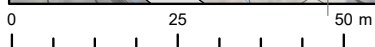
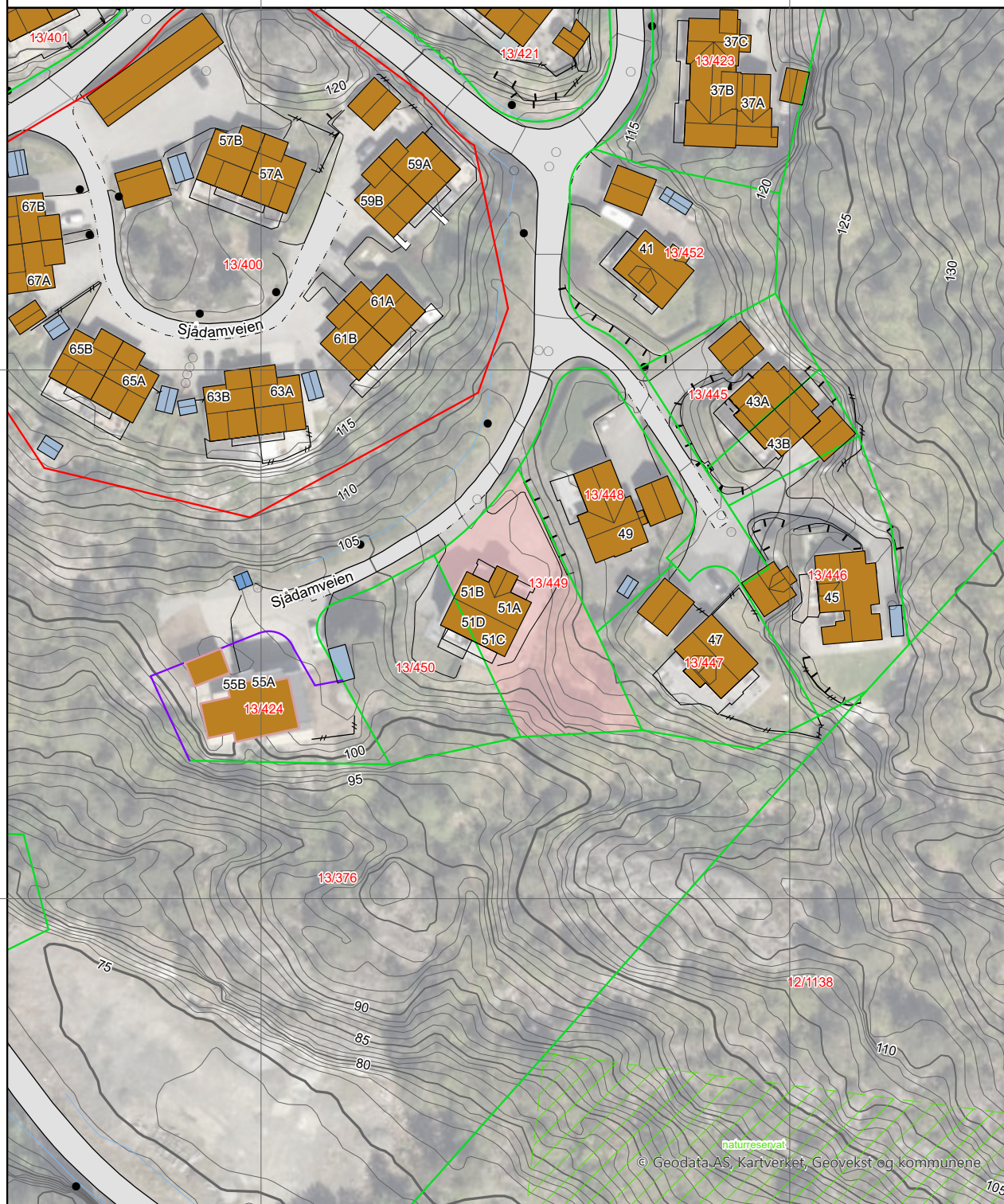
Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/13/449/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

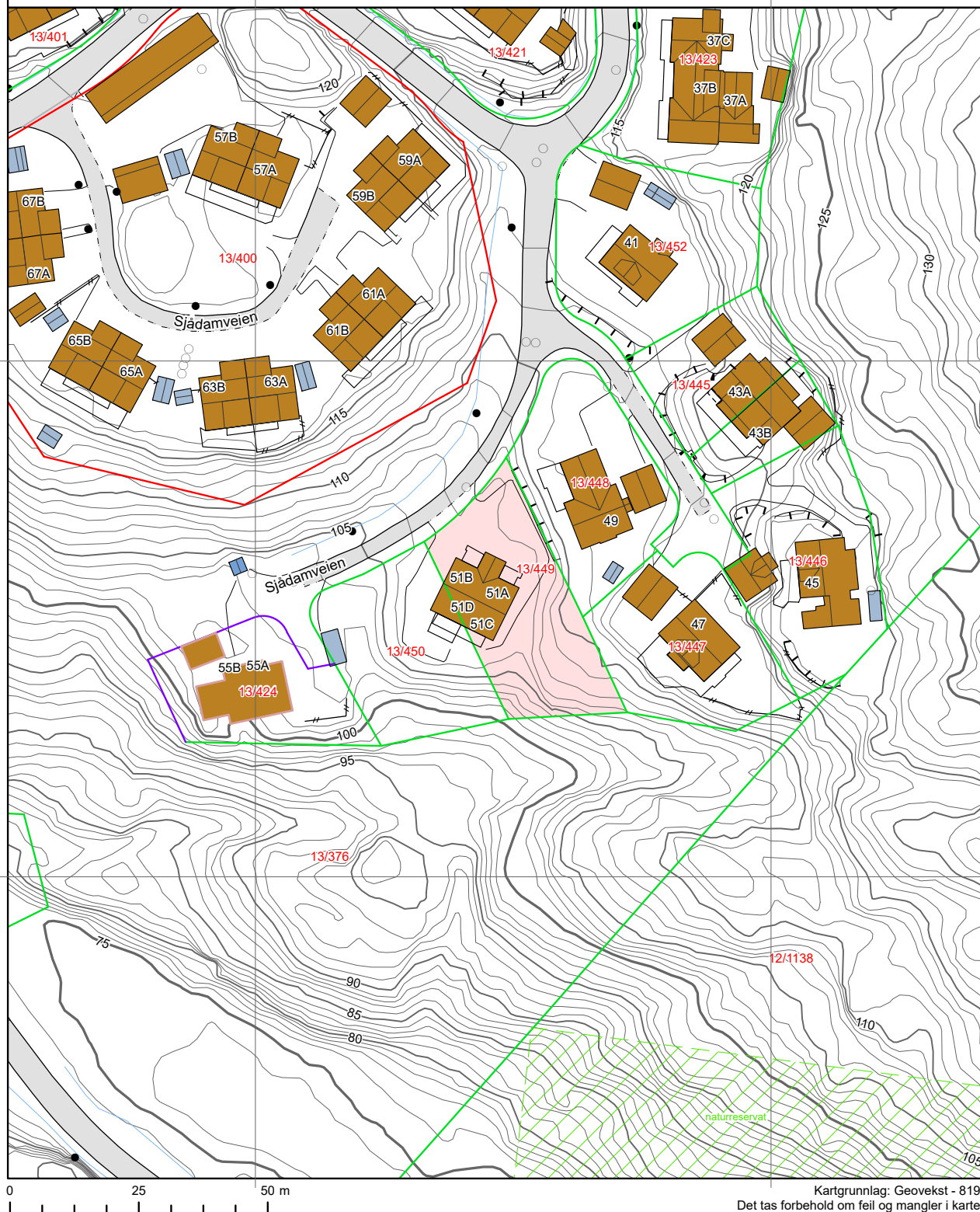
Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/13/449/0/0

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









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

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

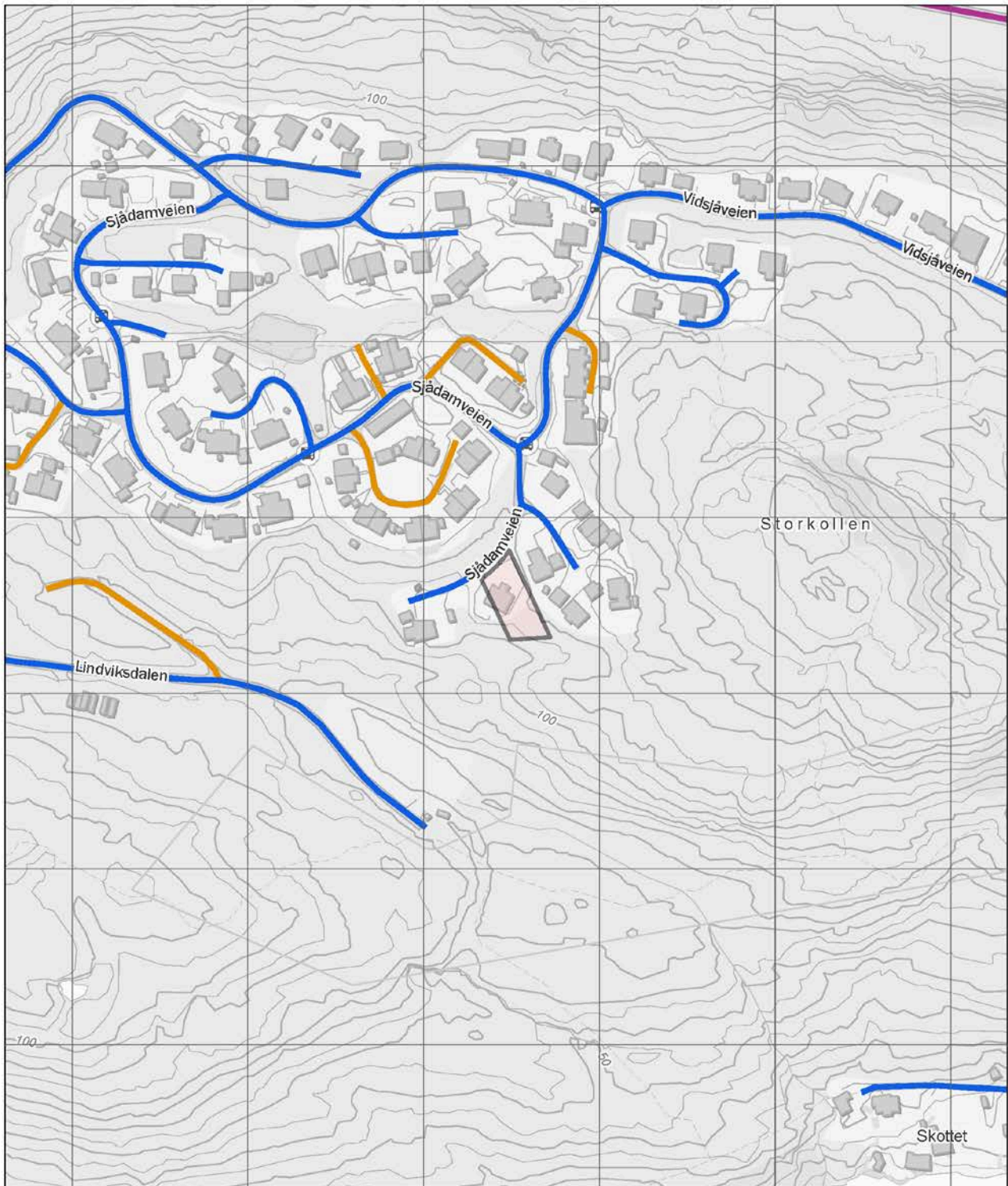
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre