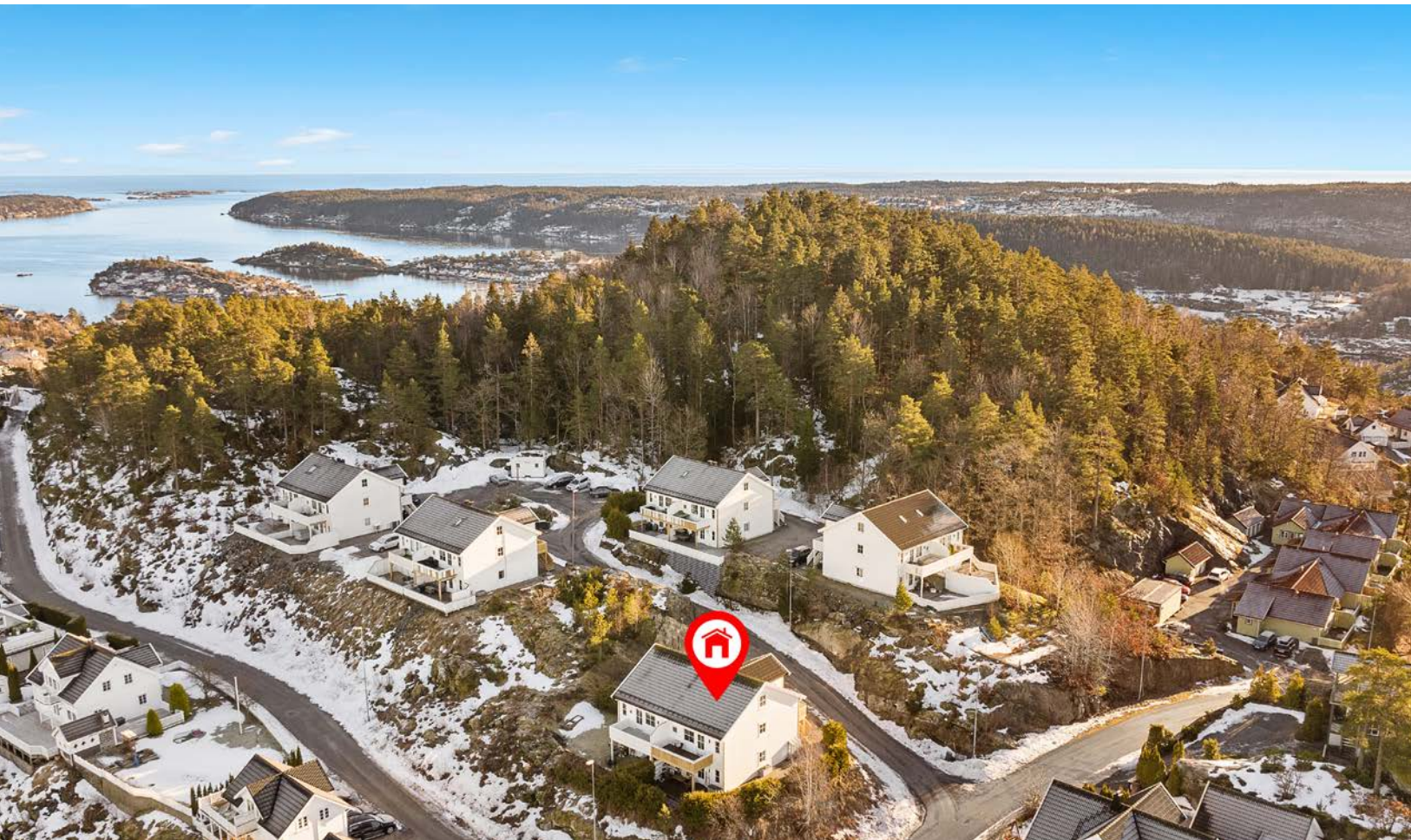


aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

**Eileen Johnsen**

**Mobil** 940 84 027

**E-post** wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kragerø**

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



Eiendomsmeglerfullmektig

**Eileen Johnsen**

**Mobil** 940 84 027

**E-post** wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kragerø**

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

## 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Sjøen!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Sjødamveien 25C!

Flott leilighet beliggende i 2. etasje i 4-mannsbolig oppført i 2006. Leiligheten består av entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad/vaskerom og 2 soverom. Det er i tillegg uinnredet loftsetasje og bod med utvendig adkomst.

Sjøen er generelt et barnevennlig område, med 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, bensinstasjon, butikk m.m.

Leiligheten ligger høyt med gode solforhold og utsikt mot skogkledde fjell på Sjøen i Kragerø kommune. Vinterstid er det noe utsikt til Kalstadkilen.

Det gjøres oppmerksom på at mulig lekkasje fra tak på loft er meldt til borettslaget. Konf. megler for nærmere info.

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 700 000,-	<b>Andelsnr.:</b>	3
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 762 458,-	<b>Andel fellesgjeld:</b>	61 108
<b>Selger:</b>	Svein Paul Ljoså	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302250009
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	2006		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	66/66 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	5818.5 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	2		
<b>Antall rom:</b>	3		
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 13, bnr. 431		

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	30
Tilstandsrapport .....	41
Midlertidig brukstillatelse og byggeteninger .....	63
Formuesverdi .....	71
Husordensregler .....	72
Vedtakter .....	74
Protokoll 2024 .....	95
Reguleringsplan .....	98
Reguleringskart .....	102
Nabolagsprofil .....	103
Forbrukerinformasjon .....	112
Budskjema .....	113



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 66 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, og 2 soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5818.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

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

Til denne leiligheten er det asfaltert adkomst fra sør. Det er opparbeidet asfaltert gårdstun med plass til en bil pr. leilighet. Leiligheten ligger høyt i terrenget, med utsikt til Lifjell, samt til Kalstadkilen vinterstid. Det er utvendig trappadkomst til leilighet beliggende i 2. etasje.

### Beliggenhet

Leiligheten har attraktiv beliggenhet på Sjøen.

Området egner seg veldig godt for barnefamilier, men er også et stille og rolig boligområde for alle aldersgrupper.

Sjøen er generelt et barnevennlig område, med 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, bensinstasjon, butikk m.m.

Sjødammen er med på å sette ett fint preg på området og er en populær skøytebane på vinteren. Ellers gode og naturrike turområder i umiddelbar nærhet. Utsiktspunktene på Sjøen og Storkollen ligger kun noen minutters gange fra eiendommen, og kan by på fine naturopplevelser med flott utsikt over skjærgården.

### Adkomst

Se kartskisse. Denne leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst fra utvendig trapp.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

### Skolekrets

Kragerø.

### Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighet i bygg oppført i 2006, i trekonstruksjon. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er malte ytterdører. Det er balkong i trekonstruksjon.

### Innhold

Entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, entré/gang, bad/vaskerom og 2 soverom.

Det er i tillegg uinnredet loftsetasje og bod med utvendig adkomst.

### Standard

Flott leilighet på Sjøen, med alle fasiliteter på ett plan!

Leiligheten er en del av 4-mannsbolig, og er beliggende i 2. etasje med utvendig trappeadkomst fra vest.

Leilighet bestående av entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad/vaskerom og 2 soverom. Det er i tillegg bod med utvendig adkomst, og en uinnredet loftsetasje. Omgjøring av loftsetasjen er søknadspliktig. Det gjøres oppmerksom på mulig lekkasje fra tak på loft er meldt til borettslaget.

Gang med romslig garderobe løsning og adkomst til loft.

Stue har adkomst til nord-vendt terrasse med tidlig morgen- og sen kveldssol. Dagtid er det gode solforhold på terrasse ved inngangsparti.

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Baderomsgulv med mosaikk og varmekabler. Badet inneholder servant m/skap, wc, dusjkabinett, v.v.-bereder og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten inneholder 2 soverom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2:

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

### UTVENDIG:

- Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er stedvis fuktskjolder og noe mugg på undertaket/sutaksplater, antatt som følge av utettheter i taktekkingen.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket
- Dører: Dører med alders- og værslitasje

### INNVENDIG:

- Overflater vegger og himling: Laminatgulvet er lite fagmessig lagt. Stedvis er det noe svellet i skjøter på laminatgulvet.
- Radon: Det er ikke forelagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger. (Bad, generelt: Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.)
- Bad, overflater og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner
- Malt glassfiberstrie er ikke egnet materiale i våtsoner. Området bak dusjkabinett og ved servant er våtsoner.

- Bad, overflater gulv: Det er løst belegg og løs tapet på kasse ved varmtvannsbereder. Det ble ikke indikert fukt i dette området på befaringdagen.

- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Elektrisk anlegg: Stikkontakt til varmtvannsbereder er løs. Denne må festes. Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Sør Takst AS ved Thomas Kildahl, datert: 04.02.2025. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Innbo og løsøre**

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

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber og mulighet for TV/internett gjennom Altibox.

#### **Parkering**

Leiligheten har praktisert parkeringsplass rett ved leiligheten. Det er ellers god parkeringsmuligheter på felles plasser også rett i nærheten av leiligheten.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring NUH

#### **Polisenummer**

SP588272.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Det gjøres oppmerksom på at mulig lekkasje fra tak på loft er meldt til borettslaget.

Det er planlagt økning i borettslagets regnskap/lån på kr. 150 000,- grunnet malerarbeid. Økning i felleskostnader vil utgjøre kr. 43,- pr. mnd for den enkelte andelseier.

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

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk.

#### **Info strømforbruk**

Nåværende eier hadde et strømforbruk på 7747 kWh i 2024, inkl. lading av el-bil.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 700 000

#### **Formuesverdi primær**

Kr 510 025

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 040 099

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023.

#### **Andre utgifter**

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

#### **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 pr. mnd**

Kr 3584



**Andel Fellesgjeld**

Kr 61 108

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 244

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 284

**Felleskostnader inkluderer**

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

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Vidsjåveien Borettslag;

**Organisasjonsnummer**

988743852

**Andelsnummer**

3

**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**

Lånet innfries : 2039

Rentesats : 5,6% pr 03.02.2024

Långiver : Sparebanken Sør

Avdrag og renter fellesgjeld utgjør kr. 244,- og kr. 284,- pr. mnd.

Resterende er driftsutgifter på kr. 3 056,-

Tilsammen er det kr. 3 584,- i månedlig felleskostnad. pr. 2024.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er forsikret mot husleietap i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Regnskap/budsjett**

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

Det er planlagt økning i borettslagets regnskap/lån på kr. 150 000,- grunnet malerarbeid. Økning i felleskostnader vil utgjøre kr. 43,- pr. mnd for den enkelte andelseier.

**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**

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 månedskriftlig 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 431 i Kragerø kommune. Andelsnr. 3 i Vidsjåveien Borettslag; med orgnr. 988743852

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/13/431:

Dokumentnr: 3945 - Registrering av grunn

Tinglyst målebrev: 24.11.2005

For nærmere info se beskrivelse under "tomt".

Dokumentnr: 658093 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tinglyst: 01.01.2020

Dokumentnr: 513449 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tinglyst: 01.01.2024

### Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger ferdigattst, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert; 31.05.2006.

De gjenstående arbeidene var avvik på utføring av rekkverk, og gassovn.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert: 06.05.2005. Byggetegninger stemmer med dagens fasade, samt planløsning av leiligheten.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2006.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp.

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

### Regulerings og arealplaner

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

Reguleringsplanen henviser også til reguleringsformål "planlagt bebyggelse".

Reguleringskart viser et planlagt bygg mot øst. Det planlagte bygget viser en plassering mellom Sjådamveien 25A-D og Sjådamveien 27A-D. Det gjøres oppmerksom på at reguleringskart og dagens

plassering av bygg i borettslaget har avvik. Dette er neppe av relevans for kjøper, da det både høyst sannsynlig ikke vil være plass til et ytterligere bygg på rekka. Borettslaget har tidligere bekreftet at det ikke er noen planer for oppføring av flere bygg. Kjøper overtar likevel risiko for nevnte forhold. Reguleringsplanen har følgende formål for eiendommen: bolig, kjørevei og kommunalteknisk virksomhet. Under boligbebyggelse står det blant annet: "I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelses endelige plassering på tomte fastsettes av kommunen. Bygningene skal ha salttak og takvinkelen fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2. etasjer".

Planområdet 30 meter sør-vest for leiligheten er regulert til felles lekeareal. Planområdet ca. 50 meter fra leiligheten er regulert til turvei. Denne turstien går til Storkollen. Området rundt tursveien er regulert til friluftsområdet. Disse områdene kan benyttes av allmenheten.

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

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

### Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å



radonmåle utleieenheter.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig. Det praktiseres ikke personlig boplikt, slik at boplikten kan opprettholdes ved f.eks. utleie.

#### **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 mellom 10-30 mars 2025.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 700 000 (Prisantydning)

61 108 (Andel av fellesgjeld)

1 761 108 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 762 458 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 770 358 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 773 158 (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**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglens vederlag**

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

- 24 000 Markedspakke
- 4 900 Oppgjørsvederlag
- 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: 78 200

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler

[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)  
Tlf: 413 20 888

Eileen Johnsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no](mailto:wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no)  
Tlf: 940 84 027

#### **Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)  
Tlf: 413 20 888

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

#### **Salgsoppgavedato**

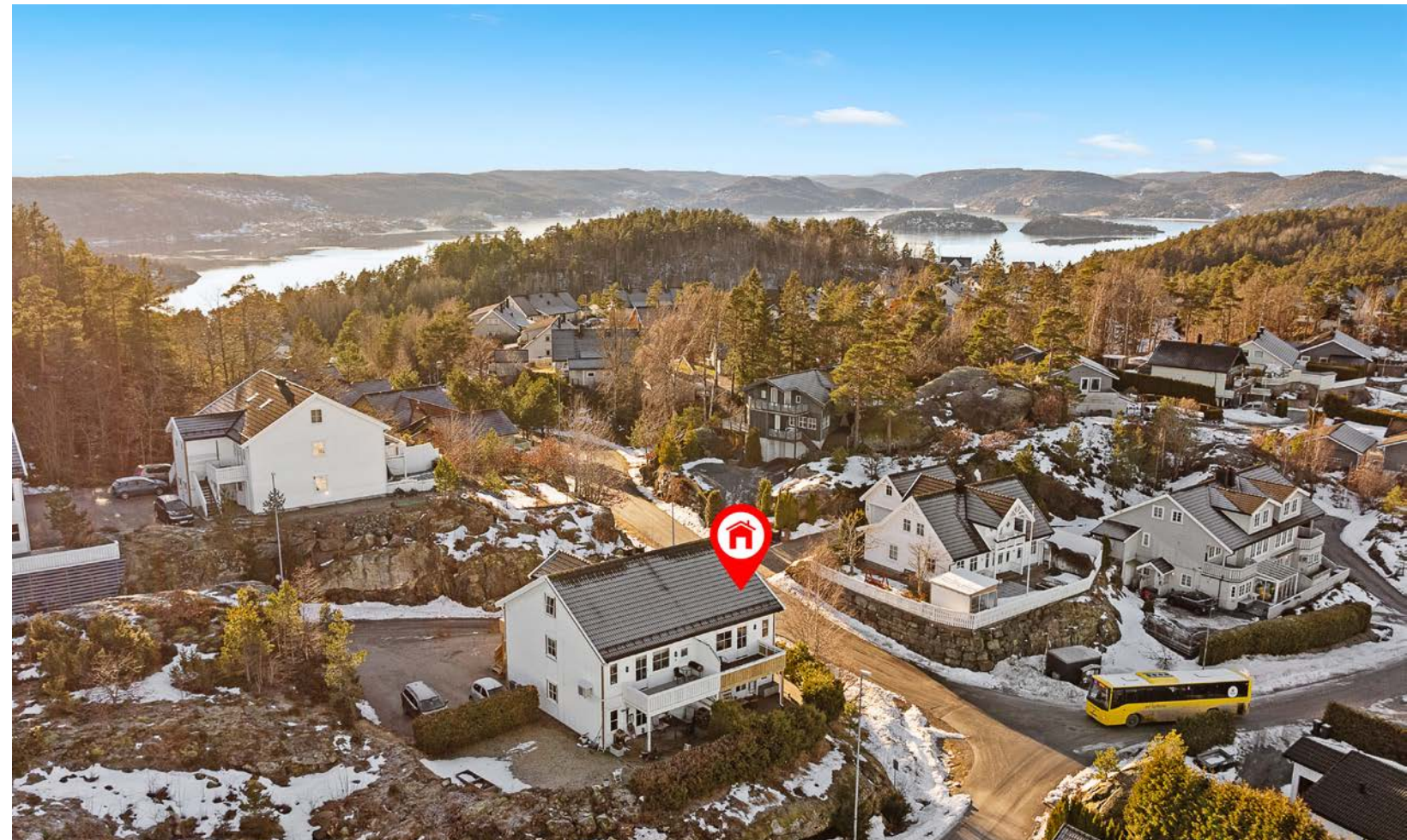
05.02.2025



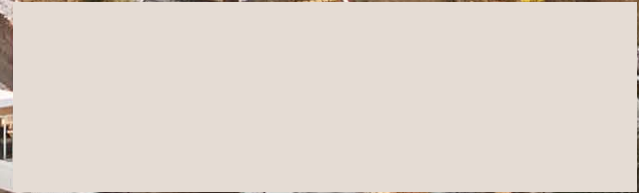
# Velkommen til Sjådamveien 25C!

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

Leiligheten består av åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, bad/vaskerom og 2 soverom. Det er i tillegg bod med utvendig adkomst og en uinnredet loftsetasje.









# Entré

Lys entré/gang med romslig garderobeløsning. Fra garderobe er det adgang via uttrekkbar loftstrapp til innredet loftsetasje. Omgjøring av loftsetasjen er søknadspliktig.



# Stue

Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til nord-vendt terrasse med tidlig morgen- og sen kveldssol. Dagtid er det gode solforhold på terrasse ved inngangsparti. Fra terrasse ved inngangsperti er det adkomst til utvendig bod.





# Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Fra kjøkkene og stue kan du skimte toppen av Lifjell i det fjerne.



# Bad

Baderomsgulv med mosaikk og varmekabler. Badet inneholder servant m/skap, wc, dusjkabinett, v.v.-bereder og opplegg til vaskemaskin.





# Soverom

Leiligheten inneholder 2 soverom.





# Plantegning

2. etasje



## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---



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

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



# 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**



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Telemarksmegleren AS	Oppdragsnr.	1302250009
Adresse	Sjådamveien 25C		
Postnr.	3772	Sted	Kragerø
Når kjøpte du boligen?	03.04.2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 År 10 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Innforsikring i Fremtind	Polise/avtalnr.	
Selger 1 Fornavn	Svein Paul	Etternavn	Ljoså
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse Byttet armatur på kran til vaskemaskin, dusj og håndvask
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2023-2024, se forklaring over
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Vestmar Rør
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse Nabo i 1. etg har fått fukt i verandadør.
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse Det er ikke 100% tett under terrassen over, se punktet i sammenheng med punkt 5.
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse Det er laget nye terrasser
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Borettslagets kunnskap
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse Noe lyd i ventilasjonsanlegg. Reparert nå.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Firma har sett over og reparert
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse Det foreligger en samsvarserklæring i sikringsskapet.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	Sted
------	------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

4

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

## 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

## 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

## 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

## 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

## 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

4

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## 6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
  - behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## 7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## 8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

4

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER






Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sjødamveien 25 C, 3772 KRAGERØ
-  KRAGERØ kommune
-  gnr. 13, bnr. 431
-  Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 04.02.2025

Oppdragsnr.: 15711-1852

Referansenummer: PY7827

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørtakst AS



### Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl

Uavhengig Takstingeniør

post@sortakst.no

410 46 178



Sjødamveien 25 C, 3772 KRAGERØ  
Gnr 13 - Bnr 431  
4014 KRAGERØ

Sørtakst AS  
Gamle Kranveien 10  
4950 RISØR



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15711-1852

Befaringsdato: 29.01.2025

Side: 3 av 22



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg oppført i 2006, i trekonstruksjon. Det er skjolder etter fukt på undertaket, på loftet. Badet har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er malte ytterdører. Det er balkong i trekonstruksjon.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Innvendige dører er trefyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid. Bad med malt glassfiberstrie på vegger og malte himlingsplater. Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig belegg som membran. Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

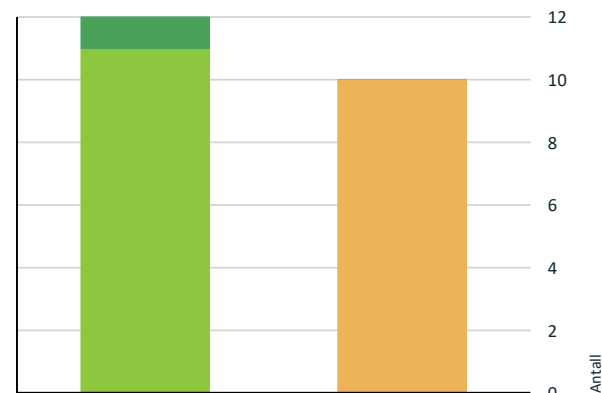
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

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

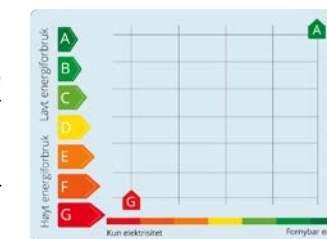
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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	Kommentar
2006	Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis fuktskjolder og noe mugg på undertaket/sutaksplater, antatt som følge av utettheter i taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes hvor fukten kommer inn og utbedres. Sannsynligvis er dette borettslagets ansvar, men det er ikke videre undersøkt.



### TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På vinduer må det påregnes vedlikehold i form av maling.



### TG 2 Dører

Det er malte ytterdører.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dører med alders- og værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i trekonstruksjon.



11,5 kvm.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende slitasjegrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

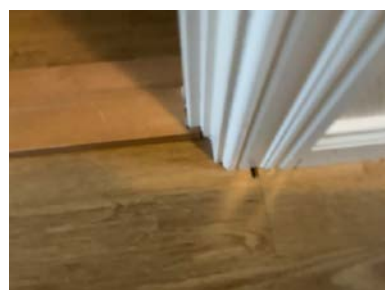
Laminatgulvet er lite fagmessig lagt. Stedvis er det noe svellet i skjøter på laminatgulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.



### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke forelagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.



#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med malt glassfiberstrie på vegger og malte himlingsplater.

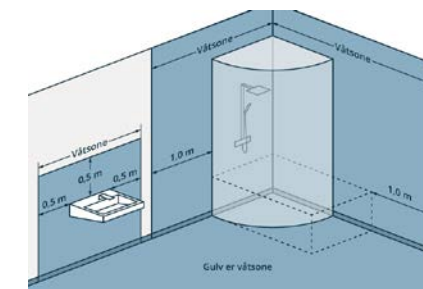
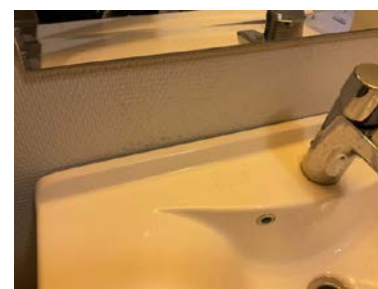
#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Malt glassfiberstrie er ikke egnet materiale i våtsoner. Området bak dusjkabinett og ved servant er våtsoner. Se skisse.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løst belegg og løs tapet på kasse ved varmtvannsbereider. Det ble ikke indikert fukt i dette området på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN / SPIESTUE

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN / SPIESTUE

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det bør fremskaffes samsvarserklæring. Stikkontakt til varmtvannsbereider er løs. Denne må festes.**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

#### 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.



### 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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



# Tilstandsrapport

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

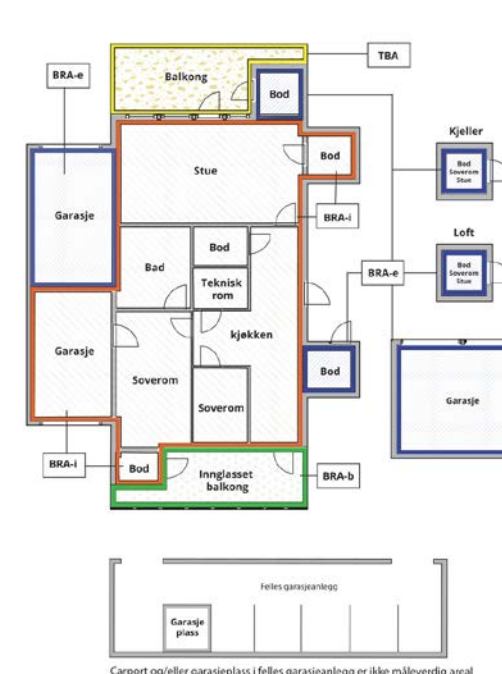
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61	5		66	
<b>SUM</b>	<b>61</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Svein Paul Ljoså	Kunde

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Sjådamveien 25 C

#### Hjemmelshaver

Vidsjåveien Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG	988743852			Ljoså Svein Paul

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

3

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sjåen, ca. 3,5 km fra Kragerø sentrum.

Solrik beliggenhet. Barnevennlig område, nær turområde. Lekeplass i området.

#### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

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

- Normal slitasje: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PY7827>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Arkitektkontoret Sverre Halvorsen A/S  
Kirkegaten 1 B

4878 GRIMSTAD

Vår ref.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
05/02870-006/ARNEFUGL	GBNR 13/431		31.05.2006

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

Rammetillatelse er gitt og igangsettingstillatelse er gitt 14.12.05.

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

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

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

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

Med hilsen



Arne Fuglestad  
avdelingsingeniør  
35 98 62 51

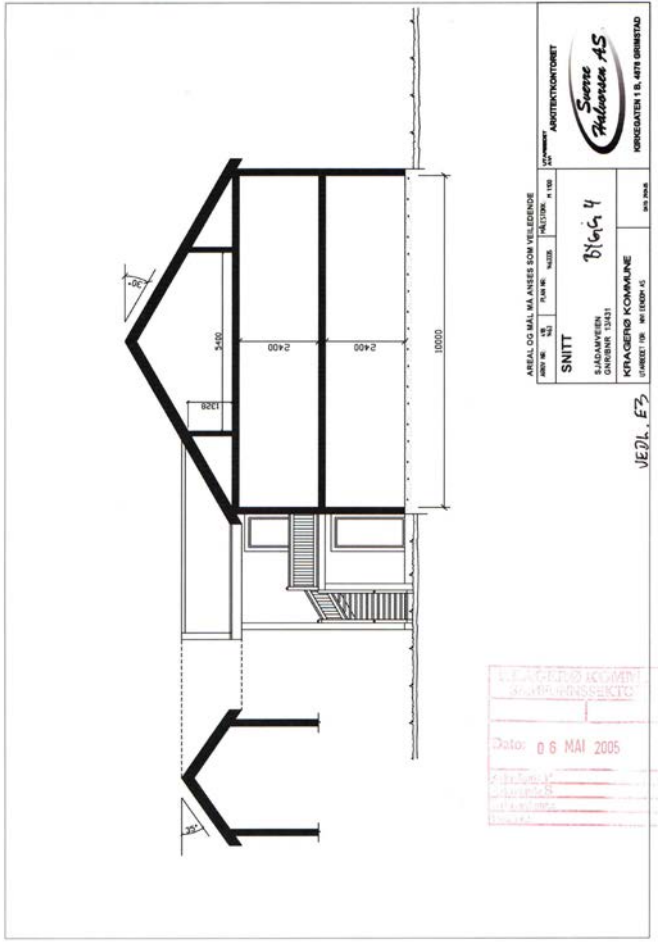
Kopi til:  
Iglan Bygg A/S, Bioddgaten 28, 4878 GRIMSTAD

Postadresse:  
Postboks 128  
3791 Kragere

Besøksadresse:  
Rådhusgata 5  
Kragere

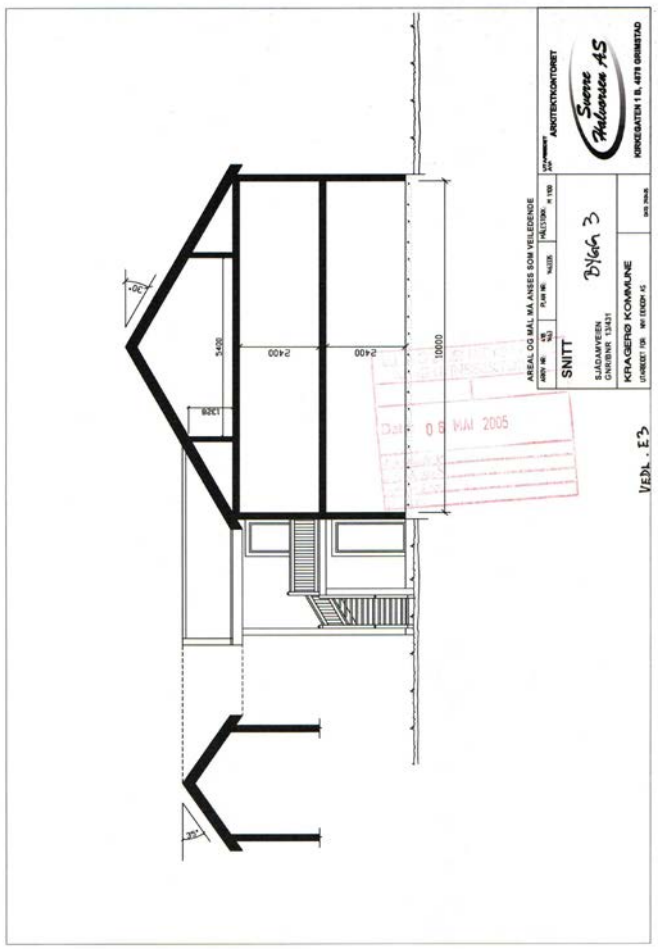
Telefon: 35 98 62 00  
Telefaks: 35 98 13 83





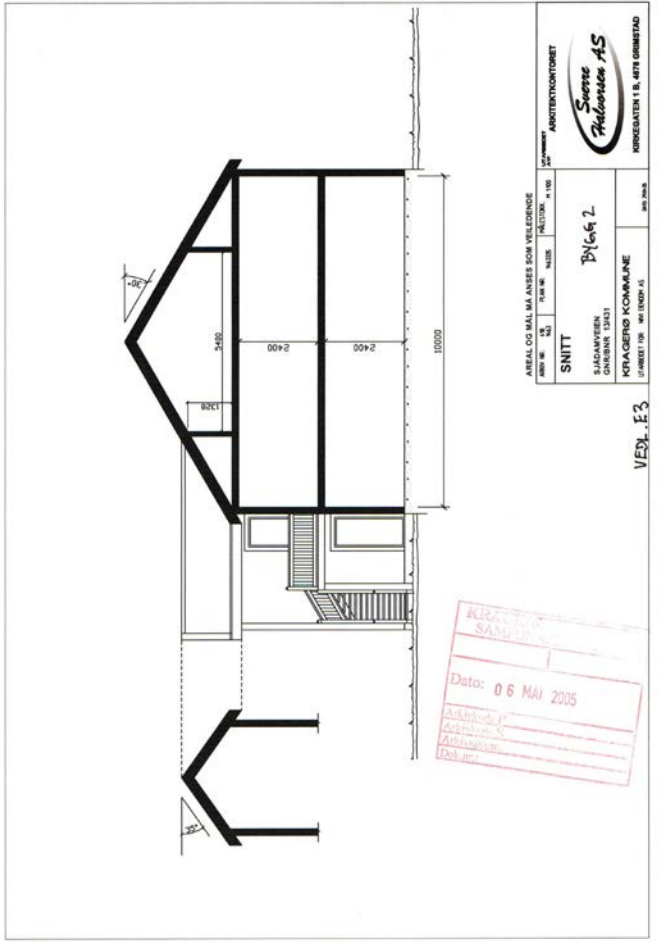
AREAL OG MÅL MÅ ANSIES SOM VEILEDENDE  
AREAL = 125    TAK = 148    VEGG = 1100    HEKSTEN = 1100  
**SNITT**  
 SÅSNITTEN  
 GJENNOM TILST  
 KRAGERI KONKALNE  
 UTRETT FOR 40 1500 15  
 100 1500 15  
 ARKITEKTBYRÅET  
**Svenne Halvorsen AS**  
 KRAGERIEN 1 B. 4E1 ØRSTAD

VED. E3



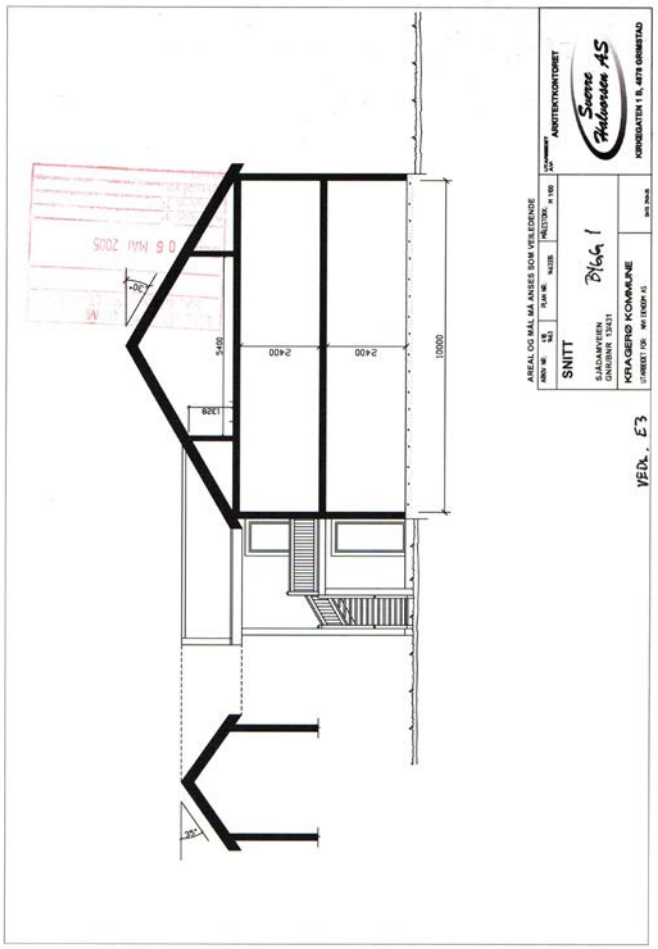
AREAL OG MÅL MÅ ANSIES SOM VEILEDENDE  
AREAL = 125    TAK = 148    VEGG = 1100    HEKSTEN = 1100  
**SNITT**  
 SÅSNITTEN  
 GJENNOM TILST  
 KRAGERI KONKALNE  
 UTRETT FOR 40 1500 15  
 100 1500 15  
 ARKITEKTBYRÅET  
**Svenne Halvorsen AS**  
 KRAGERIEN 1 B. 4E1 ØRSTAD

VED. E3



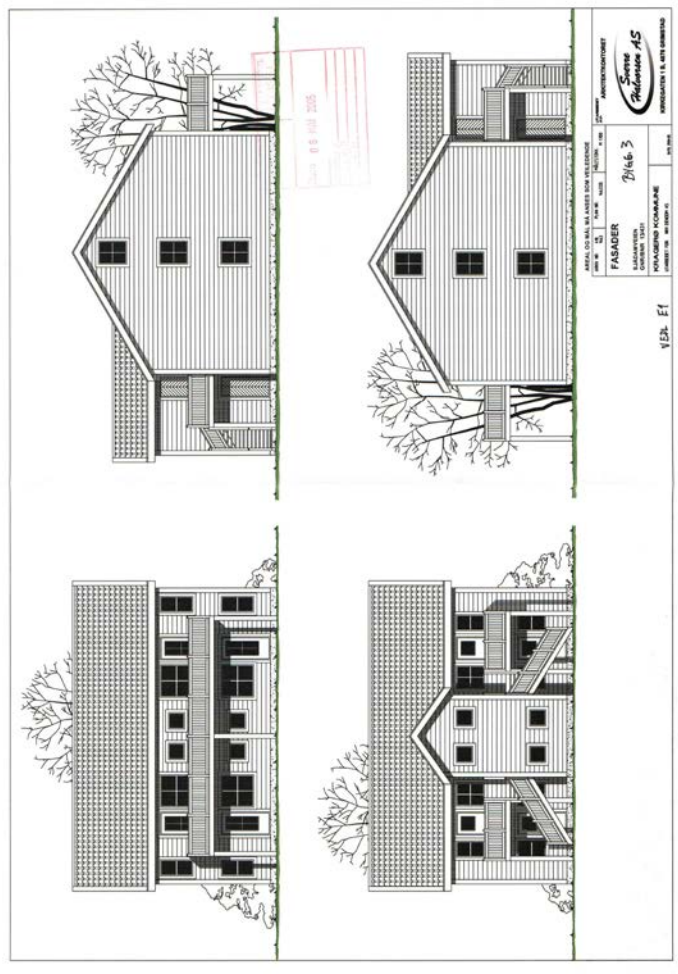
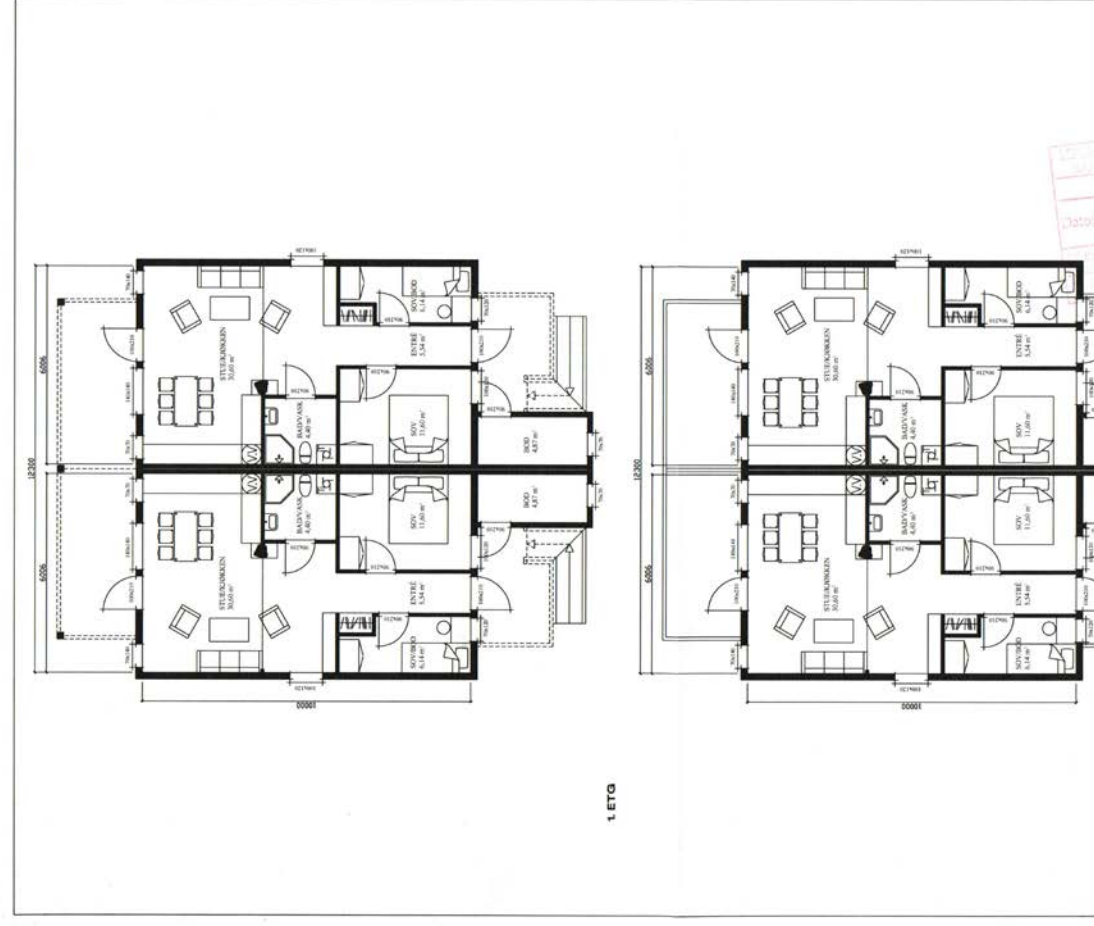
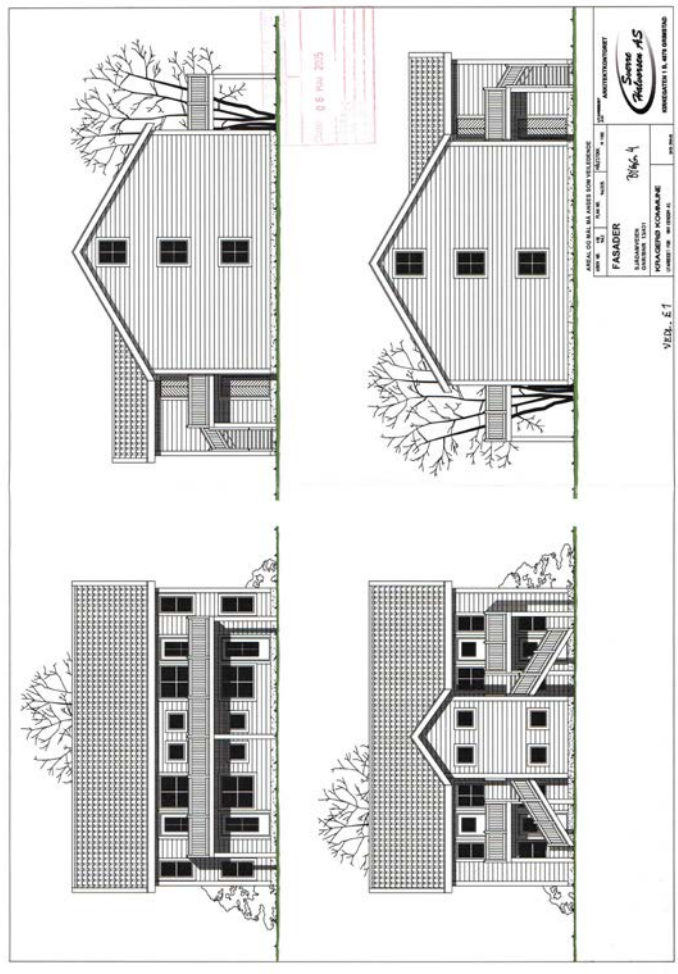
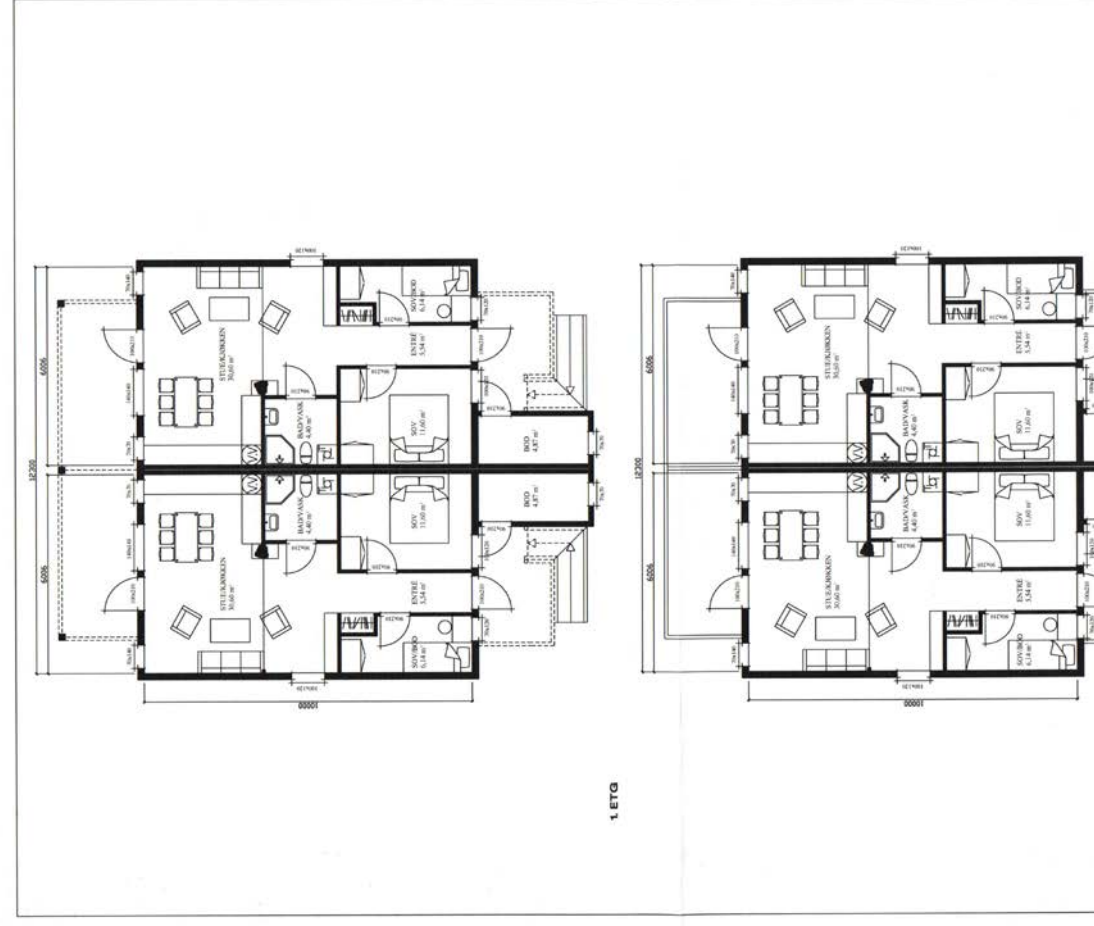
AREAL OG MÅL MÅ ANSIES SOM VEILEDENDE  
AREAL = 125    TAK = 148    VEGG = 1100    HEKSTEN = 1100  
**SNITT**  
 SÅSNITTEN  
 GJENNOM TILST  
 KRAGERI KONKALNE  
 UTRETT FOR 40 1500 15  
 100 1500 15  
 ARKITEKTBYRÅET  
**Svenne Halvorsen AS**  
 KRAGERIEN 1 B. 4E1 ØRSTAD

VED. E3

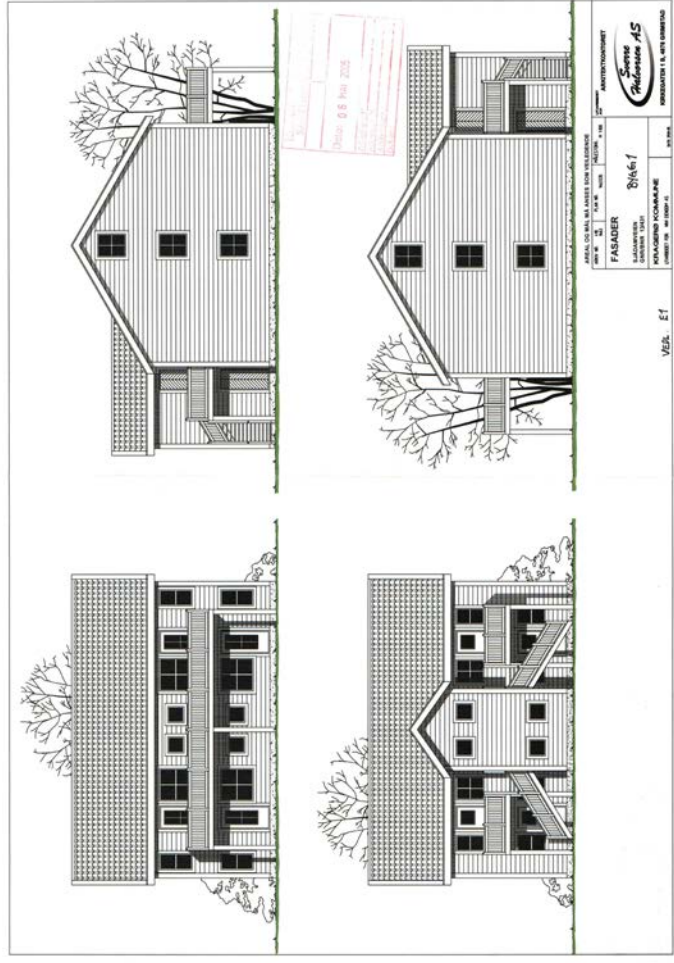
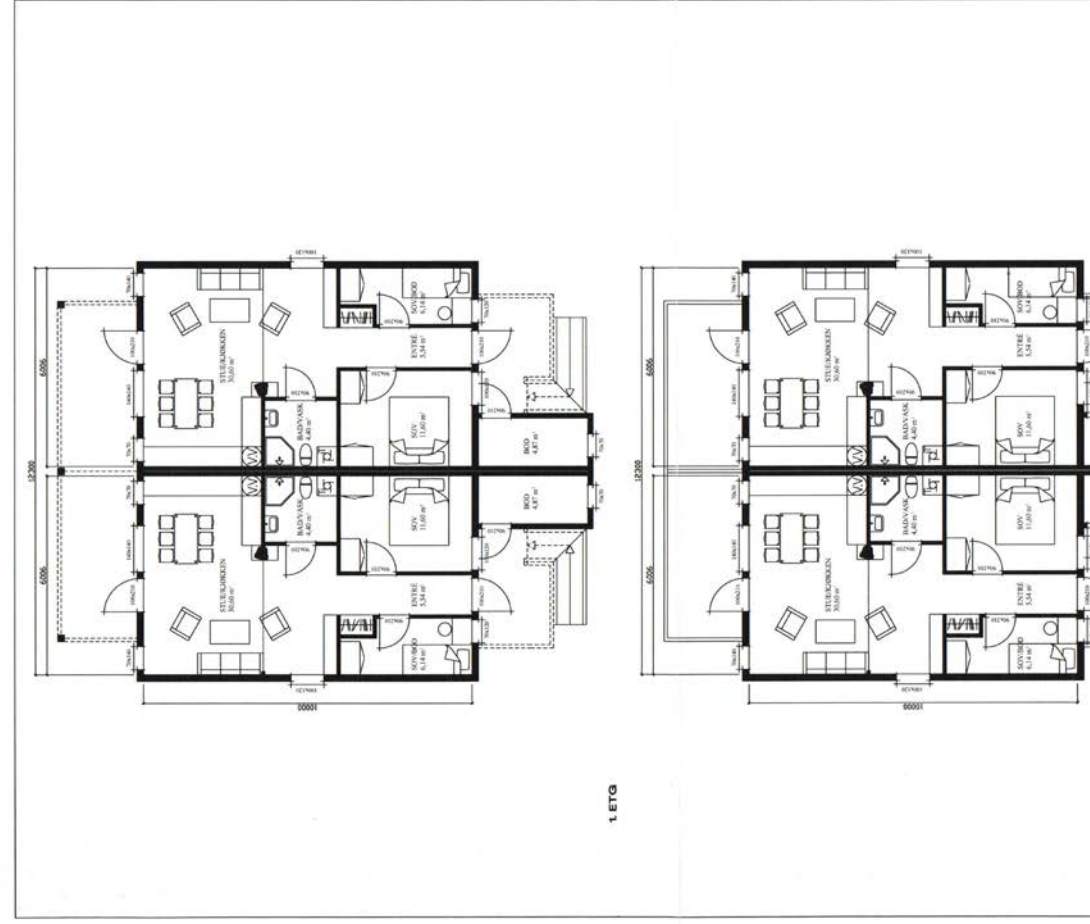
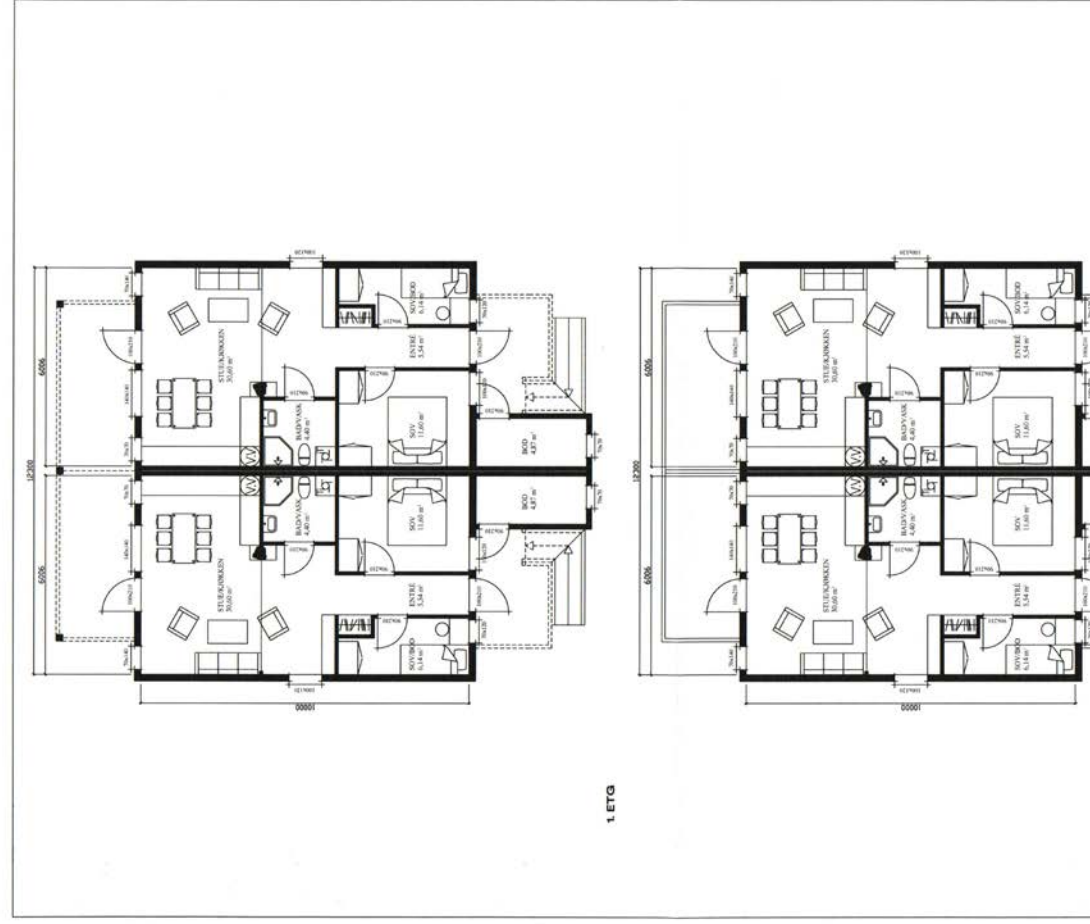


AREAL OG MÅL MÅ ANSIES SOM VEILEDENDE  
AREAL = 125    TAK = 148    VEGG = 1100    HEKSTEN = 1100  
**SNITT**  
 SÅSNITTEN  
 GJENNOM TILST  
 KRAGERI KONKALNE  
 UTRETT FOR 40 1500 15  
 100 1500 15  
 ARKITEKTBYRÅET  
**Svenne Halvorsen AS**  
 KRAGERIEN 1 B. 4E1 ØRSTAD

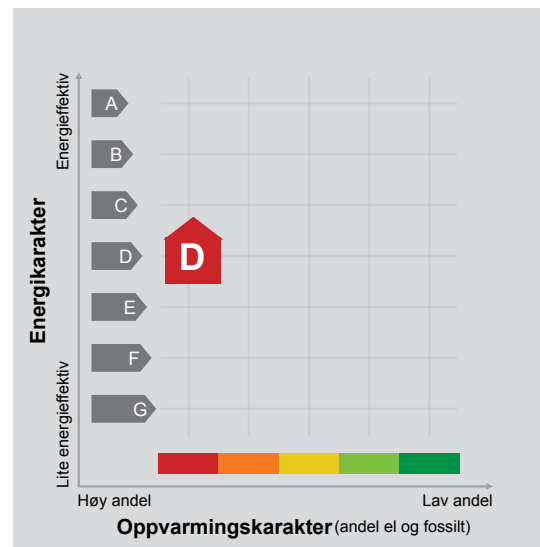
VED. E3







Adresse	Sjådamveien 25C
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15619678
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-74376
Dato	02.02.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TELEMARKSMEGLEREN AS  
Postboks 68  
3791 KRAGERØ

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4014 KRAGERØ**

Organisasjonsnr 988 743 852 Andelsnr 3

## Eiendommens adresse:

Sjådamveien 25C, 3772 KRAGERØ

## Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 510 025  
Som sekundærbolig: kr 2 040 099

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 avløpsluk(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, 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. 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 registreringsskilter 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 tømning, og tilbake etter tømning. 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.

## VEDTEKTER

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

### 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) Nekte 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 andelseiere 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. Boret 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 overlata bruken av boligen til andre.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata 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 overlata 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 overlata 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, sikringskap 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 karmmer.
- 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 tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet.

### 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 pantessikkerhet.

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8 – 1 Styret.

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

### 8 – 2 Styrets oppgaver.

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

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

#### **8 – 3 Styrets vedtak.**

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

#### **8 – 4 Representasjon og fullmakt.**

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

### **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 avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

#### **10 – 2 Taushetsplikt.**

- 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.

Revidert 9. april 2013.

## Innkalling til ordinær generalforsamling i VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

Onsdag 24.04.2024 Kl: 17:00  
Kragerø hallen

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Valg av protokollfører

#### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

#### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

### 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding tas til orientering

### 3. Regnskap og budsjett

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

### 4. Overvåking av postkassene

Det er et ønske om å overvåke postkassene på grunn av tyverier.

### 5. Saker fra styret

#### 5.1 Vedlikehold/tømrerarbeid på eiendommen

Det bør utføres en større utbedring av vår boligmasse.

#### Utskifting av inngangsparti(er):

Hele inngangspartiet er forutsatt revet og ført opp tilsvarende. Plating ved inngang til boenheter på bakkeplan inngår ikke, og skal ikke endres.

Trapp, repos, søyler, drager, bjelkelag med nedføring og brennhemmede plater, rekkverk og terrassebord skal rives. Monterte takrenner og beslag demonteres og monteres tilbake.

#### Utskifting av søyler:

For å kunne demontere/re-montere nye søyler må limtre drager stemples opp

#### Utskifting av ytre limtre drager på veranda:

For å kunne demontere og bytte limtre drager må de vannavledende blikkplatene demonteres, bjelkelaget stemples opp og bjelke sko og rekkverk demonteres. Vannavledende blikkplater tilbakeføres med tilstrekkelig fall mot takrenne.

#### **Utskifting av brannhemmende plater i trappehus:**

Demontering av takrenne og brannhemmende plater. Montering av nye plater og tilbakeføring av eksisterende takrenne.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å gjennomføre vedlikehold/tømrearbeid, herunder ta opp banklån med inntil kr. 1.500.000 og undertegne alle lånedokumenter. Nedbetalingstid 15 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

#### **5.2 Malearbeide**

Etter forrige generalforsamling ble det formidlet at det var et ønske om at alt malearbeide blir utført av andelseierne. Dette krever en innsats fra alle som har mulighet til det.

**Forslag til vedtak:** Styret har blitt enige om at for å kunne ta opp minst mulig lån så er det mest fornuftig at alle gjør dette på frivillig basis. Dette innebærer også at alle som stiller opp faktisk gjør dette for at vi skal bli ferdig med prosjektet. Alle som deltar beskrive en bindende kontrakt.

#### **5.3 Felles internett/TV fra Altibox**

Det er mulig å få et godt tilbud fra Altibox.

#### **5.4 Andelseiers ansvar utvendig**

Alle andelseiere har ansvar for sine verandaer og inngangspartier utvendig. Dette bør holdes vedlike på best mulig måte. Det er et ønske om at andelseiere vasker verandaene og inngangspartiene hvert år.

De som bor i 2. etg har et ansvar for rekkverket på innsiden.

For de som bor i 1. etg så er hele verandaen deres ansvar, også på utsiden av rekkverket.

#### **5.5 Baderom**

Det er en oppfordring til alle andelseiere å ha dusjkabinett. Badegulvet er ikke laget slik at det kan bli dusjet rett på. En kan risikere at det blir store vannskader på grunn av dette som forsikringen ikke dekker.

#### **5.6 Dugnad**

Grunnet prosjektet som ligger foran oss blir dugnaden flyttet til høsten.

#### **5.7 Vaske husene**

Det er et behov for å vaske husene. Det er mulighet for å gjøre dette mens stilasene står langs husveggen. Er behov for at noen kan stille opp og gjøre dette.

**Forslag til vedtak:** Er fornuftig å få dette utført mens stilasene står lett tilgjengelig.

## **6. Styrehonorar**

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 46000  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## **7. Valg**

Nåværende styret:

Styreleder, Mari Syverud Nilsrud  
Nestleder, Anne Marte Jensen  
Styremedlem, Per Arne Eckholdt  
Varamedlem, Kristin Nicolaysen  
Varamedlem, Andre Sætre Andersen

### **7.1 Valg av styreleder**

Styreleder Mari Syverud Nilsrud er ikke på valg.

Styreleder ønsker avløsning som leder.

**Forslag til vedtak:** NN velges til styreleder for 2 år.

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Nestleder Anne Marte Jensen er på valg.

Styremedlem Per Arne Eckholdt er på valg.

**Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

NN velges til styremedlem for x år.

NN velges til styremedlem for x år.

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem Kristin Nicolaysen er på valg.

Varamedlem Andre Sætre Andersen er på valg, tar ikke gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** NN er valgt til varamedlem for 1 år.

NN er valgt til varamedlem for 1 år.

### **7.4 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** Følgende ble valgt til valgkomite:



## Styrets årsmelding for VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG 2023

VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG ligger i Kragerø kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Mari Syverud Nilsrud, Sjødamveien 33 D  
Nestleder, Anne Marte Jensen, Sjødamveien 31 A  
Styremedlem, Per Arne Eckholdt, Sjødamveien 27 C  
Varamedlem, Kristin Nicolaysen, Sjødamveien 51 B  
Varamedlem, Andre Sætre Andersen, Sjødamveien 31 B

### Styrets arbeid i 2023

Styret som ble valgt på Generalforsamlingen mai 2023 har hatt behov for 4 møter, og har gjennom høsten vært i kontakt med hverandre regelmessig også utenom møtene angående forskjellige saker samt om prosjektet som er planlagt i 2024. Styret er enige i at det er et stort prosjekt som ligger foran oss som vil kreve en innsats fra andelseierne. Det har vært jevnlig kontakt med SØBO slik at styret har fått den nødvendige hjelpen til at det planlagte prosjektet kan gå så glatt som mulig. Det er innhentet tilbud på prosjektet og Kragerø Snekkeren kom med det beste tilbudet. Hvis lånebeløpet blir godkjent av generalforsamlingen vil prosjektet starte opp så fort som mulig. Det har vært 2 befaringer på byggene for å finne ut hva som trengs å gjøres med vår boligmasse.

Styret har økt felleskostnadene jevnlig i 2023 med til sammen 800 kr. Slik styret ser det har innbetalingen til felleskostnader vært for lav over lang tid. For å kunne opprettholde en god økonomi i borettslaget så ble det besluttet å øke felleskostnadene på lik linje med at andre utgifter øker.

Styret har også fulgt opp med et nytt system for internkontroll. Nødvendige serviceavtaler er også arbeidet med. Det har vært en internkontroll på brannslukkingsapparatene i alle boenheter og disse er godkjent for 5 nye år. Dette er positivt i forhold til forsikringspremien.

Det har også blitt utført male arbeide på flere verandaer og inngangspartier. Er noe som gjenstår som må utføres i 2024.

Det er innhentet tilbud på fjellsikring ved 25. Dette vil bli fulgt opp senere i 2024.

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Det har vært organisert felles dugnad både vår og høst. Det ble utført fjerning av grus, rydding av mye busk, kvist og tilgrodd vegetasjon. Det ble også utført en flott jobb i åsen nedenfor 25, 27 og 29. Det var fjerning av busk, kvist og ble leid inn en kvistkutter.

4 av beboerne meldte seg på arbeidskontrakt for å male videre på tidligere bygge utbedringer. Arbeidet ble stort sett ferdig, det er noe som gjenstår, som må utføres i 2024.

### Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne videre utbedring av boligmassen der det er behov.

Avslutte arbeid med oppmerking av parkeringsplasser mellom 33 og 31.

Ferdigstille 2. malestrøk på tidligere rehabiliterings arbeide.

Sette i gang med prosjektet på boligmassen. Beboerne må delta, så mye de har mulighet til, å male bordene som skal bli benyttet til å bytte råteskadet trevirke.

Det er behov for å vaske, skrape, male vinduer og balkongdører, bod- og entredører.

Det skal også utføres sjekk av tak, takrenner, rør under asfalt, skorsteiner, luftelyrer og finne hvor stoppekranene inn til hvert hus er. Etablere stakeluger for å kunne gjennomspyle drensledning under bakken. Vedlikeholdsarbeidet fortsetter kontinuerlig i det tempo som kapasitet og økonomien tillater.

Det skal også utføres fjellsikring ved parkeringsplassen til 25 hvis økonomien tillater det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2024

Resultatrapport klient 433 VIDSJ ; VEIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		677 760	561 600	617 760	848 160
Inndekning av renter		354 003	244 109	264 631	364 038
Inndekning av ord. avdrag		668 113	704 305	699 847	679 587
Innbetalte dugnadspenger		14 400	14 400	14 400	14 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 714 276</b>	<b>1 524 414</b>	<b>1 596 638</b>	<b>1 906 185</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	11 500	11 000	8 300	11 000
Styrehonorar	2	39 000	39 000	39 000	39 000
Forretningsfjrrerhonorar		37 791	37 556	35 916	35 916
R <sup>3</sup> dgivningstjenester		41 625	5 156	18 000	18 000
Kontingent boligbyggelag		7 750	5 800	7 250	7 750
Ljnn	3	18 189	26 548	0	33 630
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	8 064	9 242	5 499	9 814
Vedlikehold/serviceavtaler	4	137 626	68 028	146 161	471 515
Forsikring		109 229	91 960	97 000	135 553
Kommunale avgifter		312 967	252 741	265 500	338 000
Strjrm		1 150	1 150	1 150	1 150
Andre leiekostnader		2 227	0	0	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	2 000	1 000
Drift maskiner		568	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	4 406	10 525	6 384	4 884
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>732 092</b>	<b>558 706</b>	<b>632 160</b>	<b>1 127 212</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>982 184</b>	<b>965 708</b>	<b>964 478</b>	<b>778 973</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 729	345	0	0
Rentekostnad		353 598	243 704	264 631	364 038
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-347 869</b>	<b>-243 359</b>	<b>-264 631</b>	<b>-364 038</b>
<b>i rsresultat</b>	6, 7	<b>634 315</b>	<b>722 349</b>	<b>699 847</b>	<b>414 935</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overfjring til/fra opptjent egenkapital		-634 315	-722 349	699 847	414 935
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-634 315</b>	<b>-722 349</b>	<b>699 847</b>	<b>414 935</b>

Balanserapport klient 433 VIDSJ ; VEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	23 460 000	23 460 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 460 000</b>	<b>23 460 000</b>
<b>Omljpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 496	34 876
Andre fordringer	10	158 303	115 514
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		342 711	339 379
Skattetrekkkonto, bundne midler		1 092	700
<b>Sum omljpsmidler</b>	6	<b>516 602</b>	<b>490 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 976 602</b>	<b>23 950 469</b>



## Balanserapport klient 433 VIDSJ i VEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		9 290 784	9 290 784
i rets resultat		634 315	0
Sum egenkapital	7	9 927 499	9 293 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev p n	9, 11	6 469 916	7 138 429
Borettsinnskudd	9, 11	7 380 000	7 380 000
Sum langsiktig gjeld		13 849 916	14 518 429
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 000
Leverandørgjeld		188 159	122 604
Skyldig off. myndigheter		2 106	1 341
p ltp l n n, honorarer og feriepenger		2 189	3 148
p lrpne renter		6 733	5 763
Sum kortsiktig gjeld	6	199 187	138 856
Sum gjeld		14 049 103	14 657 285
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 976 602</b>	<b>23 950 469</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mari Syverud Nilsrud  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Marte Jensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Arne Eckholdt  
Styremedlem

## Noter 2023

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

## Inntekter

Leieinntekter inntektsfjres etter hvert som de er opptjent.

## Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet baserer seg p<sup>3</sup> regnskapslovens regler om oppsett av <sup>3</sup> rsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlrpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p<sup>3</sup> nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lrppt av et <sup>3</sup> r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n<sup>3</sup> r verdifallet ikke forventes <sup>3</sup> vN re forbig<sup>3</sup> ende.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokfjres til nominelt mottatt belrp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som frjlge av renteendringer.

Omlrpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt belrp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

## Tomt

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

## Eiendommer

Eiendommer er oppfjrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p<sup>3</sup> kostninger.

## Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til <sup>3</sup> innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebN rer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsfjres i laget i det <sup>3</sup> ret nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne g<sup>3</sup> r direkte videre til borettslagets l<sup>3</sup> negiver via en klientkonto, og p<sup>3</sup> virker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

## Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJ ON	11 500	11 000
Sum	11 500	11 000

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

### Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	39 000	39 000
Sum	39 000	39 000

### Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lø NN	16 000	23 400
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 189	3 148
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 755	8 798
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	309	444
Sum	26 253	35 791

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett 3 rsverk..

Borettslaget er ikke pliktig til 3 ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlem ut over styrehonorar.

### Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	33 780	14 430
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 489	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	23 960	0
6609 KJØP AV MALING	6 553	16 036
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	2 406	0
6630 BRØYTING	61 938	29 563
6690 DUGNADSBETALINGER	5 500	8 000
Sum	137 626	68 028

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	5 235
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	0	702
7440 KONTINGENT NBBL	1 584	1 584
7720 GENERALFORSAMLING	323	326
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 499	2 678
Sum	4 406	10 525

### Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	351 613	334 394
i rets resultat	634 315	722 349
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-668 513	-705 130
B. i rets endringer i disponible midler	-34 198	17 219
C. Disponible midler UB	317 415	351 613
Omløpsmidler	516 602	490 469
- Kortsiktig gjeld	199 187	138 856
Disponible midler 31.12	317 415	351 613

### Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	9 290 784	8 568 435
i rets resultat	634 315	722 349
Sum egenkapital 31.12	9 927 499	9 293 184

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 460 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 460 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 460 000
Anskaffelses 3 r :	2006
Antatt levetid i 3 r :	

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

### Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	13 849 916	14 518 429
Pant sikret egenkapital: individuell nedbetaling	924 273	1 019 775
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 460 000	23 460 000

### Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kostnader som gjelder neste 3 r.

## Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
L <sup>3</sup> nenummer:	28018287236
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2006
Rentesats:	5,35 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,30%
Beregnet innfridd:	25.09.2031
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	16 080 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	7 138 429
Avdrag i perioden:	668 513
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	6 469 916
Andelssaldo 01.01:	1 019 775
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	95 502
Andelssaldo 31.12:	924 274
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	7 394 189

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 28018287236	21	308 091	6 469 911

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for <sup>3</sup> dekke renter og avdrag tilknyttet l<sup>3</sup> net er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne l<sup>3</sup> ngiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne l<sup>3</sup> ngiver inntil l<sup>3</sup> net er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over l<sup>3</sup> n øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med l<sup>3</sup> n, s<sup>3</sup> er denne delen av tabellen frøt som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. N<sup>3</sup> r pantet reduseres som frølge av at l<sup>3</sup> net nedbetales med ordinø re avdrag, s<sup>3</sup> reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for l<sup>3</sup> n: Dette omfatter b<sup>3</sup> de pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inng<sup>3</sup> r i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i l<sup>3</sup> ngivers pant.

Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantel<sup>3</sup> net) nedbetales ved ordinø re avdrag.

N<sup>3</sup> r ordinø re avdrag har begynt, vil s<sup>3</sup> ledes pantsikret andel av egenkapitalen vñ re lavere enn det som er betalt ned individuelt.



KPMG AS  
Vestre Strandgate 67  
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vidsjåveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vidsjåveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand  
KPMG AS

Jon Christian Brømnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG onsdag 23.10.2024 kl. 18:00 - Kragerø hallen Frydenborgsveien 13.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Kristin Nicolaysen

#### Vedtak:

Godkjent

#### 1.2 Valg av protokollfører

Mari Syverud Nilsrud

#### Vedtak:

Godkjent

#### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Per Eckholdt og Mari Syverud Nilsrud

#### Vedtak:

Godkjent

#### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Anne Marte Jensen ble valgt

Det var 13 tilstede og det var 3 fullmakter, da tilsammen 16 med stemmerett.

#### Vedtak:

Godkjent

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen kommentarer til innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Godkjent

### 2. Saker fra styret

## Protokoll ekstraordinært møte for VIDSJÅVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Nicolaysen (sign.)	31.10.2024
Sekretær	Mari Syverud Nilsrud (sign.)	31.10.2024
Protokollvitne	Per Arne Eckholdt (sign.)	31.10.2024
Protokollvitne	Mari Syverud Nilsrud (sign.)	31.10.2024

### 2.1 Øke lån til rehabilitering med inntil kr. 150 000.

Rehabiliteringsarbeidet har blitt litt dyrere enn budsjettert. Styret ber om å øke lånerammen med inntil kr. 150 000. Dette vil utgjøre kr. 43 pr. andelseier pr. mnd.

#### Vedtak:

Styret får fullmakt til å øke lånet til rehabilitering i Sparebanken Sør med inntil kr. 500 000 og undertegne alle lånedokumenter. Fullmakten omfatter også utvidet pantssettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

Styret ønsker da i første omgang å refinansiere lånet med kr. 150 000.

Dette ble godkjent med 13 stemmer av 16 frammøtte med stemmerett. 3 av de fremmøtte med stemmerett stemte nei.

### 2.2 Oppsummering av malerarbeid på dugnad og fullmakt til å ta opp lån til malerarbeid

Som det fremgår av oppsummeringen er det forholdsvis lite som er blitt malt på dugnad. Det har vært gjort flere forsøk på å samle inn opplysninger om hvem som vil være med på dugnad. Noen få flere enn de som faktisk har deltatt har meldt interesse. Det har også vært vanskelig å arrangere dugnad på grunn av manglende informasjon fra snekkerfirma. Det som i utgangspunktet skulle være maling av materialer til trapper innendørs hos Kragerøsnekkeren, ble utsatt og tilslutt ikke mulig likevel. Det har også vært noe forsinkelser i snekkerarbeidet, tilslutt er de ikke ferdige før det er for sent på året til å male.

Husene må males neste år. Styret ser ikke at det er realistisk, ut i fra årets erfaring, at dette skal gjennomføres på dugnad. Styret har ansvar for at boligmassen ivaretas, vi ønsker derfor å innhente tilbud og låne penger til malerarbeid.

#### Vedtak:

1. Styret innhenter tilbud og gis fullmakt til å låne inntil kr. 1 500 000 til maling og vask av husene og undertegne alle lånedokumenter. Hvis dette lånet slås sammen med lån av rehabilitering så vil nedbetalingstiden bli 12 år. Får vi ikke tilbud innenfor dette, vil det bli innkalt til ny ekstraordinær generalforsamling. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

Dette ble godkjent med 13 stemmer av 16 frammøtte med stemmerett. 3 av de fremmøtte med stemmerett stemte nei.

89

## KRAGERØ KOMMUNE

### REGULERINGSPLAN FOR DALANE - STORKOLLEN - SJÅEN, DEL 1

#### REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Dato for kommunestyrets vedtak..... 25.03.93

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

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartet tekstboks:

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



90

#### PBL.: §25 og §26 REGULERINGSFORMÅL/REGULERINGSBESTEMMELSER



#### §1. BYGGEOMRÅDER

##### 1.1 Boligbebyggelse.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utføres som frittliggende bygninger. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av kommunen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasjer og boder kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal føres opp samtidig med dette. Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

##### 1.2 Industribbyggelse.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Kommunen kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området. Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygninger. Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0 m. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Samlet gulvareal i industribbyggelsen skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

##### 1.3 Offentlige bygninger - barnehage

I området skal oppføres barnehage med tilhørende lekeanlegg og parkeringsareal. Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen. Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering samt områder for lek o.l.

#### §2. LANDBRUKSOMRÅDER

##### 2.1 Gartneri.

I området kan det oppføres bygninger knyttet til garneridriften. Bygningene skal ha saltak og takvinkelen fastsettes av kommunen. Bygningen skal oppføres i 1 etasje og eventuell underetasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst, parkering, etc.



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

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

**§4. FRIOMRÅDER.****4.1 Ballplass.**

Området skal brukes til ball- og lekeplass.

**§5. FAREOMRÅDER****5.1 Høyspent.**

I området er det regulert høyspenttrase med sikringssone.

**§6. SPESIALOMRÅDER****6.1 Friluftsområde.**

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

**6.2 Frisiktsone.**

Langs traseen for ny fylkesveg skal det anlegges frisiktsoner. I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoneer) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegs planum. (Kfr. bestemmelsene i veglovens § 31.) Frisiktsoneene skal være for kryss 10 m x 85 m og for avkjørsler 4 m x 85 m.

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

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

**7.2 Felles lekereal.**

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

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

**§9. GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING.**

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

**§10. FELLESBESTEMMELSER**

10.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

10.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 05.05.97

  
MORTEN LUNØE.





C:\DOK\DOK1\KRVES811.BST








## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

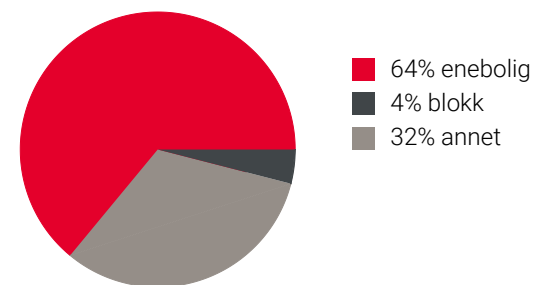
 Trafikk  
Lite trafikk 85/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100



## Sport

-  Kalstad banen fotballbane  
Fotball 5 min 🚗  
2.4 km
-  Kragerøhallen  
Aktivitetshall 5 min 🚗  
2.4 km
-  MOT Kragerø 24 min 🚶
-  Family Fitness Kragerø 6 min 🚗

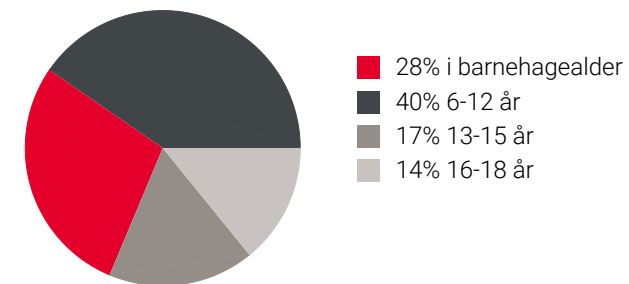
## Boligmasse



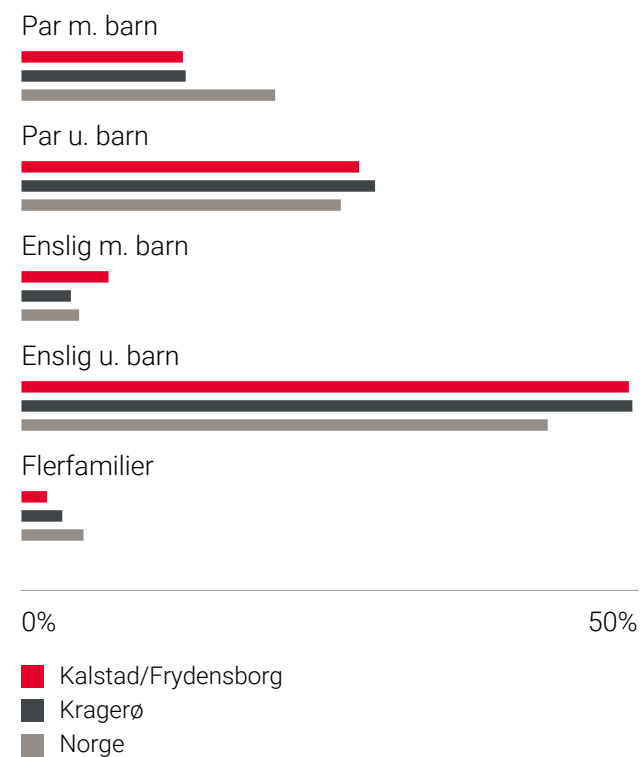
## Varer/Tjenester

-  ALTI Kragerø 12 min 🚗
-  Apotek 1 Kragerø 7 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

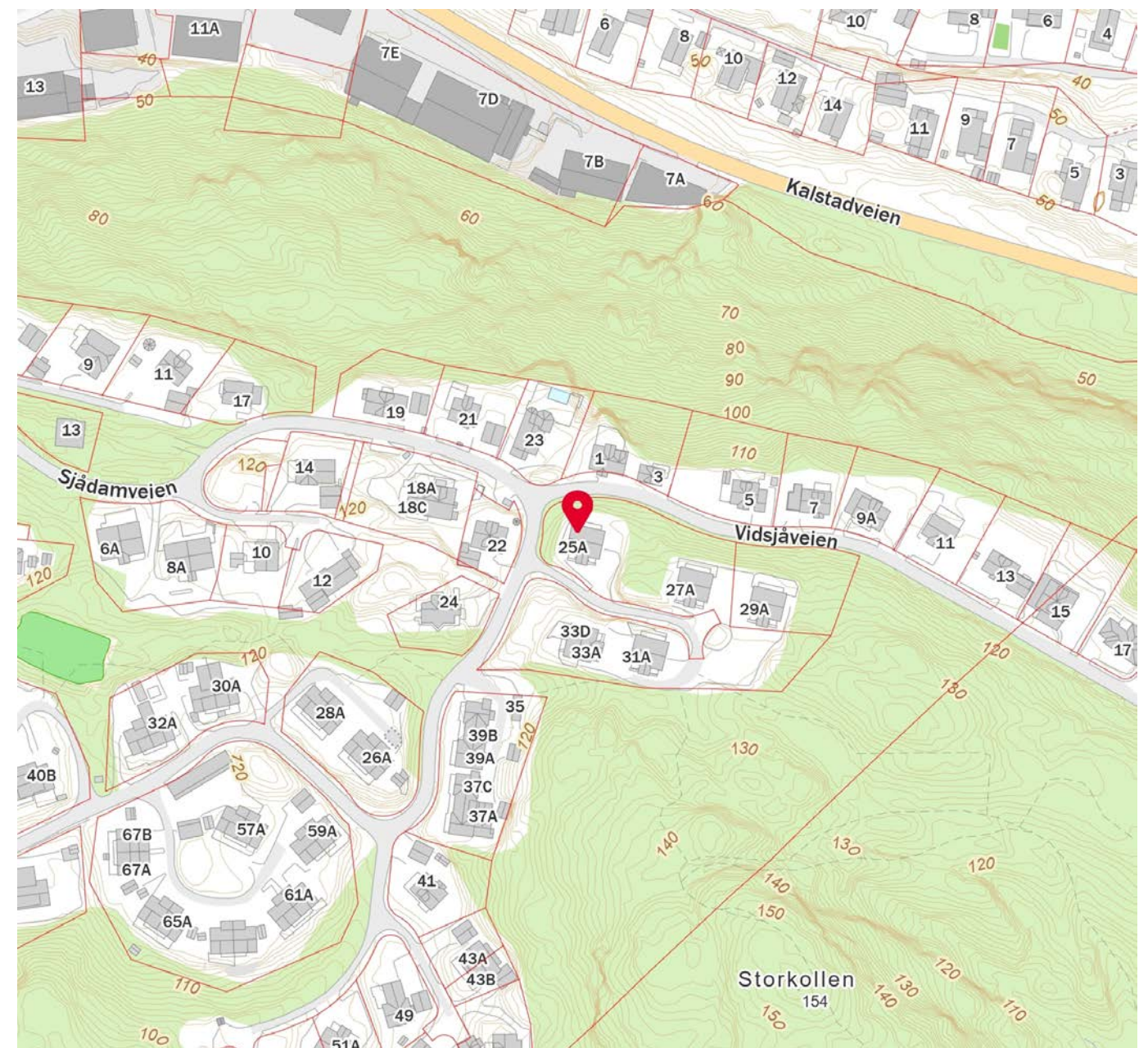
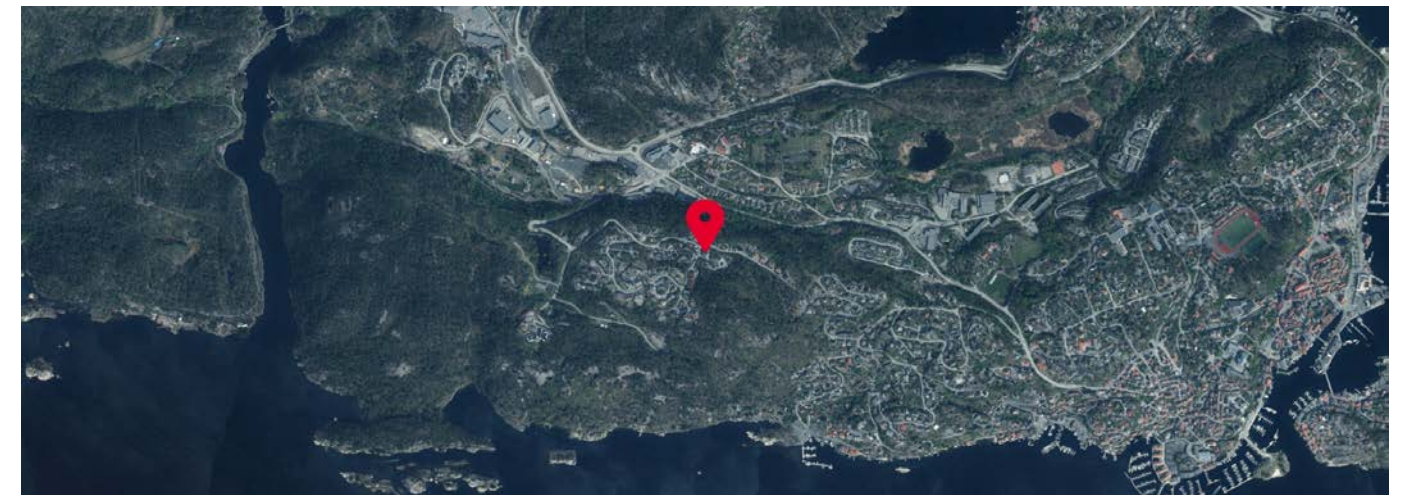


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Sjødamveien 25C  
3772 KRAGERØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 413 20 888  
**E-post:** ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre