

aktiv.



Frydensborgveien 6D, 3772 KRAGERØ

**Attraktiv og fin 3-roms leilighet
med balkong med sen kveldssol.**



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 74 260,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 1 372 550,-
Felleskostn.: Kr 4 330,-
Selger: Kari Hestangen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 72/79 kvm
Tomtstr.: 16913 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 788
Gnr. 12, bnr. 785
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1302260001

Frydensborgveien 6D

Pen, oppgradert leilighet i 2. etasje. Leiligheten fremstår lys og har utgang til egen balkong med gode solforhold.

Leiligheten inneholder: Gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom/bod.
I kjelleren er det 2 boder, felles rom og felles vaskerom.

Attraktiv beliggenhet på Kalstad i barnevennlig område, med gangavstand til barnehager, skole, idrettshall, naturområder og butikker.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Andre vedlegg	94
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod, bod 2

2. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

16913 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt som er ifølge målebrev tinglyst 25.09.1970 på 16913 kvm. Dette er areal fra G.nr:12, b.nr 788 og b.nr:785.

Asfaltert fellesparkering, samt felles gressplen i front av blokka. Kragerø Kommune er hjemmelshaver, og festeavgift er inkludert i felleskostnadene. Festekontrakten er uoppsigelig og konsumprisindeksreguleres hvert 10 år. Neste regulering er i 2030. Festekontrakten ligger vedlagt i prospekt.

Beliggenhet

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

Fra leiligheten er det 15-20 minutters gange til Kragerø sentrum med et godt utvalg av sjarmerende butikker, dagligvarebutikker, slakter etc. Det er også gode

bussforbindelser på nedsiden av leiligheten, med hyppige avganger til Kragerø sentrum, Helle og Sannidal. Fra Sannidal går det buss videre mot både Kristiansand og Oslo. Det er kort vei til bybussens holdeplass. Bussen går ca. 1 i timen i ukedagene.

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

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekräftelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Dører: Inngangsdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekker i betong, stål og tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Pipe og ildsted: Synlig pipevanger i enheten, pipe brukes av flere enheter og feieluke er lokalisert i kjeller.

Ildsted lokalisert i stue.

TG2

Vinduer

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert et løst vindushåndtak.

Konsekvens/tiltak: Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe merker på overflater.

Det er registrert bom under flis i gang og en flis som har sprekt, eier opplyser om at tidligere eiere har lagt dette flis gulvet på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, men det må beregnes utbedringer og utskiftninger for TG:1.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er registrert mindre en 30cm fra ildsted til laminat.

Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale må lages.

2 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG3

2 etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflata av flis.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har oppbrukt forventet levetid på tettesjikt.

Vaskerommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller at det kan oppstå lekkasjer, da tettesjikt på gulv og sluk har oppbrukt forventet levetid.

Vaskerommet brukes som normalt på befaringsdagen.

2 etasje - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG: 3 gis da mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt, og det antas at baderommet er oppgradert på egeninnsats av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller at det kan oppstå lekkasjer, da tettesjikt på gulv og sluk har oppbrukt forventet levetid.

Baderommet brukes som normalt på befaringsdagen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Enheten ligger 3 plan over støpt såle, så radonmåling må ikke utføres.

Det er anbefalt en kontroll av el-anlegg på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom/bod.

I kjelleren er det 2 boder, felles rom og felles vaskerom.

Standard

Pen, oppgradert leilighet i 2. etasje. Leiligheten fremstår lys og har utgang til egen balkong med gode solforhold. Kjøkkenet ble pusset opp av forrige eier, i tillegg er nylig benkeplate, backsplashplater og flere hvitevarer skiftet. Nåværende eier har skiftet gulv i stue, kjøkken og soverom. I tillegg er flere overflater malt opp / tapetsert, og det er satt inn skyvedørsgarderober.

Du kommer først inn i gangen. Herfra er det videre inngang til soverom, bad, toalettrom, vaskerom og stue. Stuen er lysmalt og har flotte laminatgulv. Her er det satt inn vedovn som varmer godt. Det er utgang til egen balkong med ettermiddags- og kveldssol sommerstid. Badet er flislagt og inneholder dusjkabinett og servant med underskap. Kjøkkenet har en pen innredning med heltre profilerte fronter, laminert benkeplate og integrert komfyr / platetopp. Integrert komfyr, platetopp og frittstående oppvaskmaskin medfølger. På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord. Vaskerommet har inngang fra både kjøkkenet og gangen. Her er det opplegg til vaskemaskin, samt skap for oppbevaring. Det er to soverom i leiligheten, begge romslige med pene laminatgulv og skyvedørsgarderober.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren.

Innbo og løsøre

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

Gardinoppheng og stenger på soverom medfølger ikke. Taklampe i stue og kjøkken medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Oppvaskmaskin, komfyr og platetopp medfølger. Kjøleskap medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Telia Kollektiv Flex Premium 50 standard ligger i fellesutgiftene.

Parkering

Felles parkering på borettslagets tomt. Borettslaget disponerer i tillegg flere garasjer, disse tildeles etter venteliste internt i borettslaget.

Det er montert 2 elbil-ladere på felles parkeringsplass. Man deponerer på en ladebrikke og faktureres for forbruket (ca. 1 gang pr. mnd).

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP588070

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vedovn i stua. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 290 000

Formuesverdi primær

Kr 428 936

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 715 742

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Andre utgifter (utenom fellesutgifter) som TV/Internett, strøm og innboforsikring må påregnes.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på felleslån, kommunale skatter og avgifter, forsikring av bygning, utvendig vedlikehold, forretningsførsel KBBL, brannvernutstyr, snørydding av fellesarealer og trappevask. Felleskostnadene inkluderer også inkl. Telia Kollektiv Flex Premium 50 standard.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 330

Andel Fellesgjeld

Kr 74 260

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 98

Rentekost. fellesgjeld

Kr 341

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kalstad 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

950735961

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Kragerø Bolig- og Byggelag

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 innfris : 2039/2048

Rentesats: 5,4% pr 13.01.2026

Långiver: Sparebanken Sør

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett 6900,- kroner dekkes av kjøper.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett 6900,- kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Se vedlegg i prospekt. Interessenter må lese vedleggene.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Må søkes og godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 788 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 12, bruksnummer 785 i Kragerø kommune. Andelsnr. 22 i Kalstad 1 Borettslag med orgnr. 950735961

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/788:

25.09.1970 - Dokumentnr: 1803 - Festekontrakt / urådighet

Gjelder feste

Dette er festekontrakten mellom grunneier Kragerø kommune og borettslaget. Se mer info under "tomt".

25.09.1970 - Dokumentnr: 1802 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:12 Bnr:696

Dette dokumentet er målebrevet over eiendommen som beskriver tomtens grenser.

02.09.1971 - Dokumentnr: 1646 - Bestemmelse om bebyggelse / best om garasje/
parkering

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:27

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:1398

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette dokumentet ga borettslaget rett til å sette opp garasjerekke i tomtegrense mot
gnr. 12, bnr. 727.

03.03.2010 - Dokumentnr: 161068 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:800

Med flere bestemmelser

Denne bestemmelsen gir borettslaget (Kalstad I) rett til å benytte veien over Kalstad II
borettslag sin eiendom gnr. 2, bnr. 800 for adkomst fra kommunal vei til egen
parkeringsplass på gnr. 12, bnr. 788.

Tinglyste bestemmelser fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.10.1971.

Det foreligger tegninger fra 1970 mottatt av Kragerø kommune. Tegningene ser ut til å
stemme godt med dagens løsning.

Ferdigattest og tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

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

Planområdet nord-vest for eiendommen er vist som: offentlig eller privat tjenesteyting.
Her er bl. a. Kragerø videregående skole og voksenopplæring.

Adgang til utleie

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

de to siste årene.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

74 260 (Andel av fellesgjeld)

1 364 260 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger 6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett) 300 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring) 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)) 2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 290 (Omkostninger totalt) 17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 372 550 (Totalpris. inkl. omkostninger) 1 381 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)) 1 384 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)) -----

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 290

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

25 000 Markedspakke

3 750 Oppgjørshonorar

5 900 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 800 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

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

Totalt kr: 88 285,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr.20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistås av

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

21.01.2026

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

Pen, oppgradert leilighet i 2. etasje. Leiligheten fremstår lys og har utgang til egen balkong med gode solforhold.





Leiligheten inneholder: Gang,
stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad,
toalettrom og vaskerom/bod.

I kjelleren er det 2 boder, felles rom og felles
vaskerom.



Stuen er lysmalt og har flotte laminatgulv. Her er det satt inn vedovn som varmer godt. Det er utgang til egen balkong med ettermiddags- og kveldssol sommerstid.

Kjøkkenet har en pen innredning med heltre profilerte fronter, laminert benkeplate og integrert komfyr / platetopp. Integrert komfyr, platetopp og frittstående oppvaskmaskin medfølger. På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord.







Det er to soverom i leiligheten,
begge romslige med pene
laminatgulv og skyvedørgarderobe.







Badet er flislagt og inneholder dusjkabinett og servant med underskap.



Toalettrom.



Vaskerommet har inngang fra både kjøkkenet og gangen. Her er det opplegg til vaskemaskin, samt skap for oppbevaring.

Frydensborgveien 6D

2. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Frydensborgveien 6D , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 788

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20917-1466

Referansenummer: ND1506

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Kari Hestangen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Frydensborgveien 6D i Kragerø kommune. Det er overskyet, snø- og isdekke på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, terrasser og vindu/dører i yttervegg som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: vinduer, balkong, overflater, ildsted, toalettrom, vannrør, avløpsrør og varmtvannstank.

TG: 3 er gitt til: våtrom.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis og laminat.
Vegger har overflater av tapet og malte flater.
Himling har overflate malte flater.

Innvendig dører er malte finer dører og en type formdør i plast.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning og dusjkabinett på baderom.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter i tre.
Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.
Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate matfatet.

Vask med baderomsinnredning og toalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert på toalettrom.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannstank lokalisert på kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebyggt består av asfalt, gress, beplantning og naturtomt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Enheden ligger 3 plan over støpt såle, så radonmåling må ikke utføres.

Det er anbefalt en kontroll av el-anlegg på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

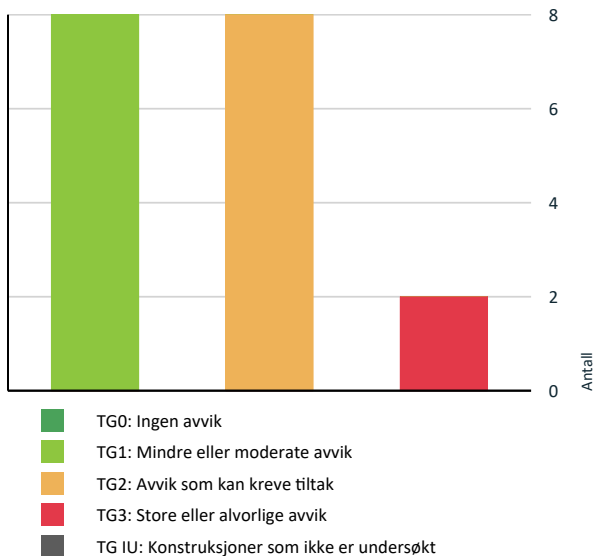
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

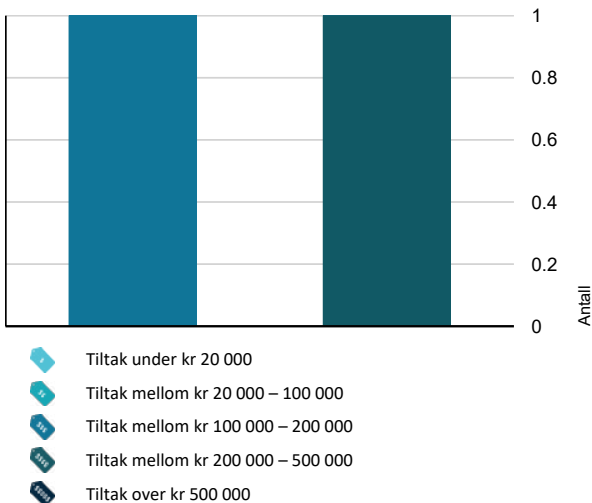
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 12 Bnr: 788 Anr: 22 med adresse Frydensborgveien 6D i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Boligblokk med flere boenheter.

Bygningstype: Leilighet.

Byggeår: 1971.

Bygningsmateriale: Mur, teglstein.

BRA: 72.

Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Oppvarming: Elektrisk, ved.

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

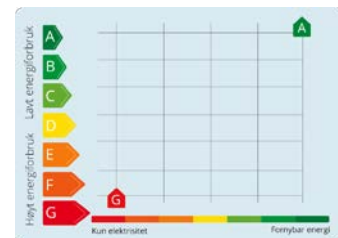
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje.

Det er registrert et løst vindushåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.



Løst vindushåndtak.



Utsnitt vinduer.

TG 1 Dører

Inngangsdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Tilstandsrapport



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekker i betong, stål og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.



Utsnitt balkong.



Utsnitt balkong.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av flis og laminat.

Vegger har overflater av tapet og malte flater.

Himling har overflate malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe merker på overflater.

Det er registrert bom under flis i gang og en flis som har sprekt, eier opplyser om at tidligere eiere har lagt dette flis gulvet på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, men det må beregnes utbedringer og utskiftninger for TG:1.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



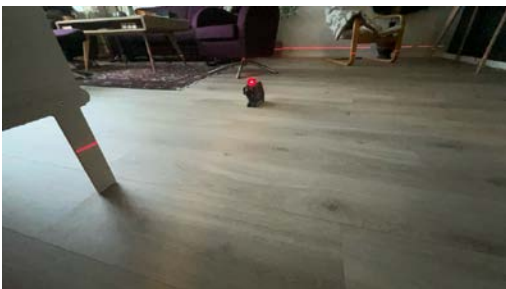
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Pipe og ildsted

Synlig pipevanger i enheten, pipe brukes av flere enheter og feieluke er lokalisert i kjeller.
Ildsted lokalisert i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er registrert mindre en 30cm fra ildsted til laminat.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport



Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører er malte finer dører og en type formdør i plast.



Utsnitt innvendige dører.



Utsnitt innvendige dører.

VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflata av flis.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har oppbrukt forventet levetid på tettesjikt.
Vaskerommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller at det kan oppstå lekkasjer, da tettesjikt på gulv og sluk har oppbrukt forventet levetid.

Vaskerommet brukes som normalt på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vaskerom.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning og dusjkabinett på baderom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG: 3 gis da mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt, og det antas at baderommet er oppgradert på egeninnsats av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller at det kan oppstå lekkasjer, da tettesjikt på gulv og sluk har oppbrukt forventet levetid.

Baderommet brukes som normalt på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter i tre.
Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.
Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Tilstandsrapport

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflata matfattet.

Vask med baderomsinnredning og toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank lokalisert på kjøkken.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank.

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Enheten ligger 3 plan over støpt såle, så radonmåling må ikke utføres.

Det er anbefalt en kontroll av el-anlegg på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

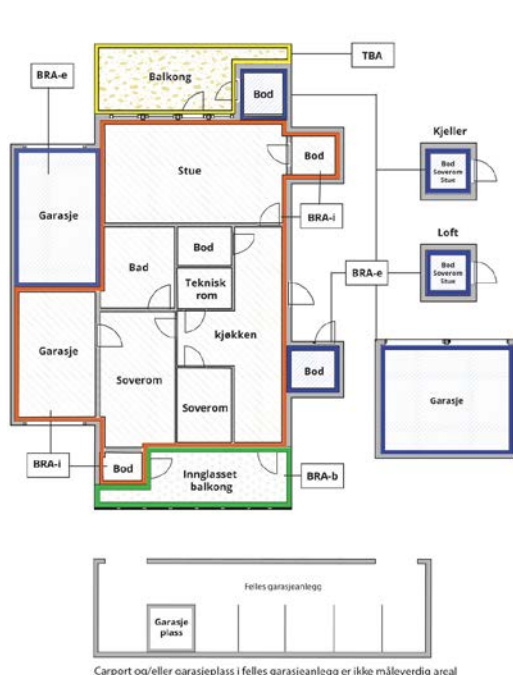
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
2 etasje	72			72	5
SUM	72	7			5
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	72	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Kari Hestangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	788		0	14893.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frydensborgveien 6D

Hjemmelshaver

Kragerø Kommune, Kalstad I Borettslag

Kommentar

Areal gjelder for hele sameiet.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950735961		Kragerø Bolig- og Byggelag.	Hestangen Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til megler ang opplysninger om dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veietablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt, gress, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det overskyet, snø- og isdekke. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp boligbygg med flere boenheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

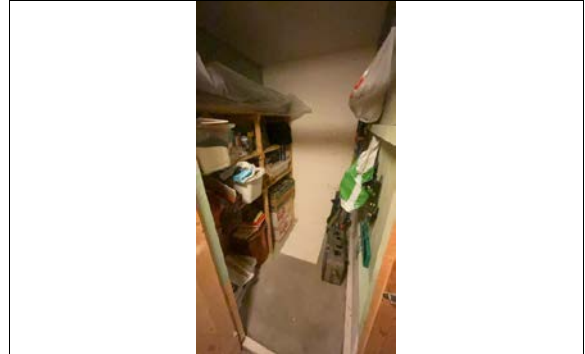
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Bod tilhørende enheten.



Bod tilhørende enheten.



Adresse

Frydensborgveien 6D, 3772 KRAGERØ

Dato for energimerking
21.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-248134

Bygningskategori
Boligblokker

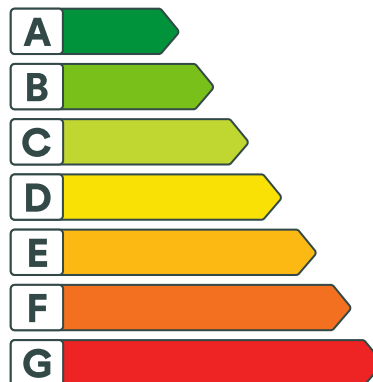
Bygningsnummer
165346866

Gårdsnummer
12

Bruksnummer
788

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0202



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1971

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
72,0 m²

Oppvarmet bruksareal
72,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
MurTeglstein

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
163,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 739 kWh



Frydensborgveien 6D, 3772 KRAGERØ



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	KARI HESTANGEN
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
FRYDENSBORGVEI 6D	3772	KRAGERØ
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	Året og måneden du overtok boligen	
☒ Ja ☐ Nei	JULI 2016	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

KH

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort SPREKK I EN FLIS PÅ BADEGULV
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort VANNLEKKASJE PÅ KJØKKEN OG STUEGULV UTBEDRET AV FORSIKRINGSSELSKAP CA 6-7 ÅR SIDEN
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

BAH

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført BØRETTSLAGET HAR RUSSET OPP GARASJENE
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

[Handwritten signature]

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført SATT INN VANNLÅS PÅ WC 1
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort UTBEDRET ETTER BRANNTILSYN
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført SATT OPP STIKKONTAKTER UTE OG INNEN

Selgers initialer:

Handwritten signature

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

KAB

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer:

B.A.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere LEIES AV BORETTSLAGET
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

KA

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:



Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

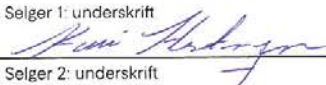
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.	

Signatur

Selger 1: sted 	Selger 1: dato 5/1-26	Selger 1: underskrift 
Selger 2: sted 	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift 
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her 		

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemærker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Generelt

Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiener, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET
Selskap: Fremtind Forsikring AS



Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

**Når starter og slutter forsikringen?**

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

**Hvordan sier jeg opp forsikringen?**

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom kontraktsinngåelse og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge selger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtagelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereieendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper • ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med • nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

	• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen
--	--

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

Fremtind

- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter

Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.



ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

016. B/L Kalstad I

FORETAKS NR. 950 735 961

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 16 KALSTAD I BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 821 922	1 717 296	1 868 664	2 152 920
Leieinntekt garasjer		97 586	93 240	93 240	93 240
Leieinntekt lokaler		8 200	7 200	7 200	8 400
Andre leieinntekter		50 500	50 400	0	0
Inntekt fellesvaskeri		855	0	3 000	3 000
Sum inntekter		1 979 063	1 868 136	1 972 104	2 257 560
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	160 846	121 815	150 574	150 574
Revisjonshonorar	4	8 334	7 576	8 334	8 917
Vedlikehold	5	299 243	878 313	268 448	269 155
Brøyting / strøing / plenklipping		92 219	62 580	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		147 119	144 060	148 490	153 156
Kabel-tv		379 843	159 850	285 000	295 600
Forsikring		156 695	147 836	148 483	189 072
Kommunale avgifter		798 636	625 241	646 890	722 808
Festeavgifter		16 559	16 559	16 559	16 559
Energi, strøm		36 550	59 030	60 000	60 000
Fellesareal		60	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	87 693	0	0
Alarmlinjer		0	0	10 625	10 625
Kontigent KBBL/NBBL		17 138	15 878	17 138	17 296
Andre driftsutgifter		8 874	7 740	8 000	8 000
Sum driftskostnader		2 122 117	2 334 170	1 818 541	1 951 762
Driftsresultat		-143 054	-466 034	153 563	305 798
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 773	6 409	2 000	2 000
Rentekostnad		192 178	156 234	130 162	210 244
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-181 405	-149 825	-128 162	-208 244
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-324 459	-615 859	25 401	97 554
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-324 459	-615 859	25 401	97 554

BALANSE KALSTAD I BORETTSLAG 2024 org nr: 950 735 961

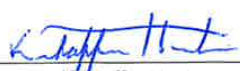
	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	4 139 969	4 139 969
Garasjer	6, 9	49 060	49 060
Parkeringsplass	6	279 238	279 238
Sum varige driftsmidler		4 468 267	4 468 267
Sum anleggsmidler		4 468 267	4 468 267
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 477	10 079
Andre leierestanser		1 340	0
Andre fordringer		77 047	160 459
Sum fordringer		88 864	170 538
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		318 007	467 754
Sum bankinnskudd		318 007	467 754
Sum omløpsmidler		406 871	638 292
SUM EIENDELER		4 875 138	5 106 558

BALANSE KALSTAD I BORETTSLAG 2024 org nr: 950 735 961

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		940 942	1 265 401
Sum egenkapital	7	945 142	1 269 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	3 152 558	3 178 379
Borettsinnskudd	9	583 800	583 800
Sum langsiktig gjeld		3 736 358	3 762 179
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 559	18 117
Andre forskuddsbetalte leier		1 110	1 480
Gjeld til forretningsfører		0	13 506
Leverandørgjeld		149 869	3 625
Skyldig off. myndigheter		20 632	29 291
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		6 168	5 440
Påløpne renter		2 601	2 520
Annen kortsiktig gjeld		700	800
Sum kortsiktig gjeld		193 638	74 778
Sum gjeld		3 929 996	3 836 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 875 138	5 106 558

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 04.03.25


Kristoffer Himle
Leder


Jim André Halvorsen
Nestleder


Espen Jakobsen
Styremedlem


Kari Hestangen
Styremedlem


Hannah M.E. Jensen
Styremedlem

Olav Kähler møter for Jim André Halvorsen

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler	563 513	285 406
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-324 459	-615 859
Opptak langsiktig gjeld	0	4 329 000
Avdrag langsiktig gjeld	-25 821	-3 435 033
B. Endringer disponible midler	-350 280	278 108
C. Disponible midler UB	213 234	563 513
Omløpsmidler	406 871	638 292
- Kortsiktig gjeld	193 638	74 778
= Disponible midler	213 234	563 513

Noter

Note 2 - Garasjeregnskap

Utdrag fra regnskapet

	2024	2023
Inntekter		
Garasjeleie	93 146	93 240
Garasje vaktmesterutstyr	4 440	3 700
Sum inntekter	97 586	96 940
Kostnader		
Lønn snømåking	2 500	
Forretningsførsel	8 333	9 768
Vedlikehold bygg		3 250
Vedlikehold utvendig anlegg	8 790	
Fakturerte tjenester		
Forsikring	6 095	5 753
Andre kostnader		
Sparebanken Sør renter	35 117	39 962
Sparebanken Sør avdrag	25 821	26 707
Sum kostnader	86 656	85 440
Resultat garasjer	10 930	11 500

Noter

Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
5100 LØNN	61 860	43 844
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	6 168	4 202
5300 STYREHONORAR	71 450	57 100
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	20 149	15 565
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	870	768
5920 YRKESKADFORSIKRING	350	335
Sum	160 846	121 815

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	8 334	0
6701 Revisjon uten mva-fradrag	0	7 576
Sum	8 334	7 576

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	83 669	558 849
6602 VEDLIKEHOLD VVS	67 791	5 864
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	54 814	268 810
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	62 969	34 165
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	30 000	0
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	0	10 625
Sum	299 243	878 313

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

Noter

Note 6 - Eiendeler

	Vaskemaskin 2011	Snøfres 2014	Parkpl/veier 1971	Bygninger 1971	Sum
Anskaffet år					
Antatt levetid i år	5	5			
Kostpris 01.01	25 000	26 238	279 238	4 189 029	4 465 235
+ Nyanskaffet i året					
- Salg / utrangering av anskaffelseskost					
Kostpris 31.12	25 000	26 238	279 238	4 189 029	4 465 235
Samlede avskrivninger pr 01.01	25 000	26 238			51 238
+ Avskrivninger i år					
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost					
Samlede avskrivninger	25 000	26 238			51 238
Bokført verdi 31.12	0	0	279 238	4 189 029	4 468 267

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

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	1 265 401	1 881 260
Årets resultat	-324 459	-615 859
Sum egenkapital pr 31.12	945 142	1 269 601

Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:	Vedlikehold	Garasjevedlikehold
Lånenummer:	30008721927	28008428850
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	6.00 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente, 1 års avdragsfrihet fra 23.11.23	Flytende
Beregnet innfridd:	27.12.2024	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	800 000
Lånesaldo 01.01:	2 500 000	678 379
Avdrag i perioden:	0	25 821
Lånesaldo 31.12:	2 500 000	652 558
Saldo 5 år frem i tid:	2 500 000	497 133

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008428850	28	15 754	441 112
	14	15 103	211 442
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008721927	28	60 355	1 689 940
	14	57 861	810 054

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	3 152 558	3 178 379
Borettsinnskudd	583 800	583 800
Sum	3 736 358	3 762 179
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	4 139 969	4 139 969
Garasjer	49 060	49 060
Sum	4 189 029	4 189 029

Hovedbok/Kontospesifikasjon**16 KALSTAD | BORETTSLAG**

Fra periode: 2024-01

Til periode : 2024-12

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1630025	29.02.24	2024-02	Dørautomatikk AS, Faktura : 109009-dørvrider			2 039,00	
1610006	20.03.24	2024-03	Ref. utlegg OIK div. maleutstyr			757,80	
1630039	08.04.24	2024-04	Kragerø Glass & Ramme AS, Faktura : 1063-vindu			11 610,00	
1630046	28.04.24	2024-04	Dørautomatikk AS, Faktura : 109323-porttelefoner			44 627,00	
1630045	05.05.24	2024-05	Byggmakker Handel AS, Faktura : 15762929-murme			5 819,90	
1610017	10.05.24	2024-05	Ref. utlegg skadedyrbutikken HJ			827,00	
1630049	15.05.24	2024-05	Skilbrei Bygg AS, Faktura : 1024-byttet vinduer			16 447,38	
1630051	26.05.24	2024-05	Byggmakker Handel AS, Faktura : 15887367-murme			2 948,00	
1630077	26.06.24	2024-06	Dørautomatikk AS, Faktura : 109590-nøkkel			431,00	
1630073	30.06.24	2024-06	Bygg og Sanering AS, Fakt : 14127-skade 23.04298			28 547,18	
1630076	30.06.24	2024-06	Bygg og Sanering AS, Faktura : 14134			38 001,15	
1610025	29.07.24	2024-07	Oppgjør skade 23.39947				89 467,00
1610026	29.07.24	2024-07	Oppgjør skade 23.39928				98 834,29
1610027	31.07.24	2024-07	Oppgjør skade 23.0429830				28 547,18
1630096	15.09.24	2024-09	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16573134-skruer			225,80	
1630095	17.09.24	2024-09	Servicealliansen Sør AS, Fakt : 14705-besiktigelse			6 348,01	
1630099	22.09.24	2024-09	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16611477-murme			2 948,00	
1630132	30.12.24	2024-12	Dørautomatikk AS, Faktura : 110546-låssystem			138 940,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			300 517,22	216 848,47
			Utgående Saldo			83 668,75	

6602 VEDLIKEHOLD VVS

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1630011	30.01.24	2024-01	Vestmar Rør AS, Faktura : 44275-vvb			10 794,00	
1630030	17.03.24	2024-03	Byggmakker Handel AS, Fakt : 15515473-rør, koblin			655,60	
1630051	26.05.24	2024-05	Byggmakker Handel AS, Fakt : 15887367-stoppekra			257,62	
1630075	30.06.24	2024-06	Bygg og Sanering AS, Fakt : 14126-skade 23.39928			48 834,29	
1630102	07.10.24	2024-10	Kragerø VVS V/Paul Norin, Fakt : 4225-isolert rør			2 339,00	
1630110	22.10.24	2024-10	Daniel Nilsen, Faktura : 1129-rengj.vifter			2 062,50	
1630123	01.12.24	2024-12	Kragerø VVS V/Paul Norin, Fakt : 4287-lekk kobbrør			2 848,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			67 791,01	0,00
			Utgående Saldo			67 791,01	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1630006	25.01.24	2024-01	El.inst.T.Jørgensen AS, Fakt : 12985-utelampe			7 770,09	
1610006	20.03.24	2024-03	Ref. utlegg OIK lyspære			169,00	
1630050	24.05.24	2024-05	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 13371-Ladere			46 875,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			54 814,09	0,00
			Utgående Saldo			54 814,09	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1630007	15.01.24	2024-01	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 174630-aspen			867,00	
1630008	28.01.24	2024-01	Tomas Krafft, Faktura : 10660-rep.snøfres			6 427,50	
1610002	21.02.24	2024-02	Ref. utlegg skuffe OK			399,00	
1630035	05.04.24	2024-04	Daniel Nilsen, Faktura : 1014-soping			7 093,75	
1630040	30.04.24	2024-04	Bjorstaddalen Næring AS, Faktura : 116602-cont			3 700,00	
1630053	07.05.24	2024-05	Andre Ekeberg Nilsen, Faktura : 135-beskjæring			1 250,00	
1630051	26.05.24	2024-05	Byggmakker Handel AS, Faktura : 15887367-slange			559,38	
1630089	29.06.24	2024-06	Jobb Profiler AS, Faktura : 4672-skilt			1 635,25	

Hovedbok/Kontospesifikasjon
16 KALSTAD | BORETTSLAG

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

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
1610028	06.08.24	2024-08	Ref. utlegg bensin OIK			503,60	
1610029	06.08.24	2024-08	Utlegg jord, frø KH			1 694,70	
1630096	15.09.24	2024-09	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16573134-bensin			398,00	
1630112	21.09.24	2024-09	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177265-div.deler			1 348,00	
1630111	30.09.24	2024-09	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177305-ryddesag			8 790,00	
1630107	15.10.24	2024-10	Bjorstaddalen Næring AS, Faktura : 119222-cont			2 360,00	
1630126	31.10.24	2024-10	Frithjof Johnsens AS, Faktura : 177599-serv.snøfre			3 952,00	
1630127	16.12.24	2024-12	El.inst.T.Jørgensen AS, Faktura : 14212-utelys			17 551,00	
1610061	31.12.24	2024-12	Garasje til oppbevaring vaktmester			4 440,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			62 969,18	0,00
			Utgående Saldo			62 969,18	

6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1610025	29.07.24	2024-07	Egenandel skade 23.39947			10 000,00	
1610026	29.07.24	2024-07	Egenandel skade 23.39928			10 000,00	
1610027	31.07.24	2024-07	Egenandel skade 23.0429830			10 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			30 000,00	0,00
			Utgående Saldo			30 000,00	

Til generalforsamlingen i Kalstad I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Kragerø, 28. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 13:44:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QVK42-RFLWO-V8F99-NS2A7-NYJBR-ZXEES

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Budsjett B/L Kalstad I - 016

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Felleskostnader	4 151	14	12	605 976	697 368
Felleskostnader	4 332	28	12	1 262 688	1 455 552
Sum felleskostnader				1 868 664	2 152 920
Vaskeri				3 000	3 000
Leie kjellerrom uten strøm	100	2	12	2 400	2 400
Leie kjellerrom med strøm	200	1	12	4 800	2 400
Leie kjellerrom med strøm	300	1	12		3 600
Sum inntekter				1 878 864	2 164 320
Driftskostnader					
5100. LØNN VAKTMESTER				50 000	50 000
5100. LØNN TRAPPEVASK				30 000	30 000
5300. STYREHONORARER				54 000	54 000
5400. ARBEIDSGIVERAVGIFT				16 074	16 074
5920. PERSONFORSIKRING				500	500
6200. FELLES STRØM				60 000	60 000
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				262 017	262 177
6604. SNØRYDDING				50 000	50 000
6700. REVISJON				8 334	8 917
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR		3 320	42	135 786	139 440
6710. LØNSKJØRING				3 000	3 750
6950. TELIA KOLLEKTIV FLEX PREMIUM 50 STANDARD				285 000	295 600
6990. BRANNVARSLINGSYSTEM				10 625	10 625
7440. KONTINGENT NBBL		61,82	42	2 438	2 596
7450. KONTINGENT KBBL		350	42	14 700	14 700
7501. FORSIKRING AV BYGG				141 027	180 161
7520. SIKRINGSFOND				1 401	1 615
7750. GRUNNLEIE				16 559	16 559
7751. EIENDOMSSKATT				84 008	79 951
7760. KOMMUNALE AVGIFTER FRA 2024					21 534
7760. KOMMUNALE AVGIFTER				562 882	642 857
7770. BANK / TRANSAKSJONGEBYR				5 000	5 000
7790. ANDRE KOSTNADER				2 000	2 000
Sum driftskostnader				1 795 351	1 948 056
Finansinntekter og kostnader					
8050. RENTEINNTEKTER				2 000	2 000
8150. RENTER PANTELÅN SPB. SØR		6,00 %		85 512	169 544
2220. AVDRAG PANTELÅN SPB. SØ Avdragsfritt til 22.11.24					48 720
Sum finansinntekter og kostnader				83 512	216 264
Sum utgifter				1 878 863	2 164 320

Kragerø 24.10.2024
Korrigert 14.11.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 13/11-24

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag


Leder

Budsjett garasje B/L Kalstad I - 016

<u>Inntekter</u>	<u>Felleskostn.</u>	<u>Antall</u>	<u>Mnd</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Garasjeleie	370	21	12	93 240	93 240
<u>Sum inntekter</u>				<u>93 240</u>	<u>93 240</u>
Driftskostnader					
6601. VEDLIKEHOLDSMIDLER				6 431	6 978
6710. FORRETNINGSFØRERHONORAR				9 704	9 966
7501. FORSIKRING BYGG				6 055	7 296
7790. ANDRE KOSTNADER				1 000	1 000
Sum driftskostnader				23 190	25 240
Finanskostnader					
8150. RENTER PANTELÅN SPB. SØR			6,20 %	44 650	40 700
2220. AVDRAG PANTELÅN SPB. SØR				25 400	27 300
Sum finanskostnader				70 050	68 000
<u>Sum utgifter</u>				<u>93 240</u>	<u>93 240</u>

Kragerø 24.10.2024

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 13/11-24

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Kristoffer Himle
Leder

Budsjett 2026 for KALSTAD I BORETTSLAG**ENDELIG BUDSJETT****Inntekter**

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	2,035,656.00
3601	GARASJELEIE	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for GARASJELEIE	88,800.00
3602	Leie av rom i kjeller m/strøm	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Leie av rom i kjeller m/strøm	2,400.00
3602	Leie av rom i kjeller m/ekstra strøm	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Leie av rom i kjeller m/ekstra strøm	3,600.00
3602	Leie av rom i kjeller u/strøm	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Leie av rom i kjeller u/strøm	2,400.00
3624	INNTEKT FELLESVASKERI		1,500.00
3650	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 30008721927	129,711.00
3660	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 30008721927	57,508.00
3690	ANDRE INNTEKTER	Innbetaling felleskostnader pga. husleiegrunnlag som kapitalkostnader	81,245.00
8050	RENTEINNTEKTER		345.00
Sum inntekter			2,403,165.00

Olav L. Røhler

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 30008721927 - Avdrag	57,508.00
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 28008428850 - Avdrag	31,269.00
5100	LØNN	Vaktmester kr 50.000 - Trappevask kr 30.000	80,000.00
5150	OPPTJENTE FERIEPENGER	10.20% av 5100 - LØNN	8,160.00
5300	STYREHONORAR		54,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5100 - LØNN	11,280.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	7,614.00
5405	ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER		1,152.00
5920	YRKESKADEFORSIKRING		86.00
6200	ELEKTRISK ENERGI		45,000.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG		238,974.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG	Garasje	8,029.00
6700	REVISJON		9,541.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	Garasjeregnskap	3,885.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	42 andeler a kr 3.439,50 + lønnskjørin	148,345.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR	Garasje	8,633.00
6760	BRØYTING, STRØING		60,000.00
6950	KABEL-TV	Basert på pris 42 enheter 4. termin 2025	303,256.00
6990	ANDRE KOSTNADER TELE/POST	Brannvarsling	10,625.00
7440	KONTINGENT NBBL		2,438.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET		14,700.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI	Forsikring økt med 5,3 %	190,525.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI		7,730.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		1,952.00
7750	FESTEAVGIFT		16,559.00
7751	EIENDOMSSKATT		79,951.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		825,703.00
7770	BANKGEBYR		6,000.00
7790	ANDRE KOSTNADER		7,100.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28008428850 - Rente	32,839.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28008428850 - Gebyr	300.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 30008721927 - Rente	129,711.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 30008721927 - Gebyr	300.00
Sum kostnader			2,403,165.00

Resultat

Sum	0.00
------------	-------------

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	88,777.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-88,777.00
Endring disponible midler	0.00

Budsjetterte inntekter

2,403,165.00

Budsjetterte kostnader

2,403,165.00

Budsjettert resultat

0.00

Budsjett 2026 for KALSTAD I BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	1,884,456.00
3601	GARASJELEIE	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for GARASJELEIE	88,800.00
3602	Leie av rom i kjeller m/strøm	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Leie av rom i kjeller m/strøm	2,400.00
3602	Leie av rom i kjeller m/ekstra strøm	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Leie av rom i kjeller m/ekstra strøm	3,600.00
3602	Leie av rom i kjeller u/strøm	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Leie av rom i kjeller u/strøm	2,400.00
3624	INNTekt FELLESVASKERI		1,500.00
3650	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 30008721927	129,711.00
3660	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 30008721927	57,508.00
3690	ANDRE INNTEKTER	Innbetaling felleskostnader pga. husleiegrunnlag som kapitalkostnader	81,245.00
8050	RENTEINNTEKTER		345.00
Sum inntekter			2,251,965.00

Vi øker 100,- til vedlikeholdsbudsjett pr. andel i mnd.
som vil si at det totalt blir en økning i felleskostnader
på ca. 300,- pr. andel i måneden.

Katrin Hahn

Olav Røhler

Elsa Paulsen

T. Alfven
Knut Hestegren

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BORETTSLAGET 16. KALSTAD I

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

Styret har i perioden fra siste ordinære generalforsamling den 17.04.2024 bestått av følgende:

Leder:	Kristoffer Himle
Nestleder:	Jim Halvorsen
Styremedlem:	Espen Jakobsen, Kari Hestangen og Hanna M. Jensen
Varamedlem:	Olaug Irene Köhler og Trond Tellefsen
Forretningsfører:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisjon:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 8 styremøter og protokollført 19 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

Byttet låsesystem hele borettslaget
Byttet utelys parkering
Skiftet 1 pipe-regulator
Skiftet 1 utelampe
Skiftet 1 varmtvannstank
Skiftet 1 dørlås.
Snøfreserservice
Snømaking på taket
Oppsop av grus
Montert elbil-lader + skilt
Isolert 1 vannrør toalettrom
Byttet vinduskarmen 1 stue + 2 vinduer
Fikset 1 pipevifte
Murearbeid + tettet hull kjellertak B-blokka
Feiing av pipevifter
Ny ryddesag
Beskjering bjørk
Byttet porttelefoner
2 døgnader
Kontroll røykvarslere

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 350 280,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 213 234,- som vi anser tilstrekkelig til å dekke våre løpende kostnader.

Budsjett for 2025 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 15,2 % tilsvarende en økning på kr 284 256,- fordelt på andelene.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.

Leder får kr. 27 000 i honorar pr. år (styreperiode).

Nestleder får kr. 13 500 i honorar pr. år (styreperiode).

Styremedlemmer får honorar på kr. 750 pr. oppmøte.

Antall boliger omsatt i 2024: 2

Antall boliger som er utleid pr. 31.12: 0

Kragerø 04/03 - 2025

~~Knut H. H.~~ Olav Køhler (vara) Espen Schabesen
Hannah E. J. M. Min. Halvorsen

Styret

Olav Køhler møter for Jim Andre Halvorsen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L KALSTAD 1 Borettslag

Kragerø, den 22/4 2025 kl. 17⁰⁰

Møtet ble åpnet og ledet av Atle Hartveit.

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. Navnopprop.

Det møtte 11 stemmeberettigede andelseiere. Fullmakter: 0

b. Valg av møtesekretær

Kari Hestangen ble enstemmig valgt.

c. Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Olang Kølner Trond Tellefsen ble enstemmig valgt.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

✓ Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. Årsrapport fra styret 2024.

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet

INGEN

Vedtak. Styrets årsrapport for 2024 ble godkjent: ☒ enstemmig / ____ mot ____ stemmer

Sak 3. Årsregnskap for 2024.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet

ELSA PAULSEN, ANG: STYRE AUSVALSFORSIKRING

LEIF ROGN, ANG: BIL LADING REGNSKAP

— " — ANG: LØNNSUTGIFTER

Vedtak. Årsregnskapet for 2024 ble godkjent: ____ enstemmig / ____ mot ____ stemmer

— " — ANG: VEDLIEKELSHOLD

— " — ANG: TV: KANALPAKKE

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder KRISTOFFER HIMLE valgt for år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☒ ikke på valg
Nestleder ELSA PAULSEN valgt for 2 år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Styremedlem KARL HESTANGEN valgt for år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☒ ikke på valg
Styremedlem ESPEN SKOMSEN valgt for år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☒ ikke på valg
Styremedlem OLAUS KÖHLER valgt for 1 år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Varamedlem TROND TELLESEN valgt for 1 år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Varamedlem CAROLINE GULLIKSEN valgt for 1 år. ☐ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer / ☐ ikke på valg
Valgkomite STYRET og

Sak. 5. Godtgjøring til styret. Det ble vedtatt følgende: ☒ enstemmig / ☐ mot ☐ stemmer

Leder får kr. 27 000,- i honorarer pr. år. (styreperiode) SOM FØR

Andre som skal ha honorarer: KR.

13 500,- NESTLEDER : SOM FØR

750,- PR OPPMØTE : SOM FØR

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 11.06.25 kl. 17:30

1 delegert pr. 7. andelseier.

TROND TELLESEN
ELSA PAULSEN
MADELINE STENE

TORGEIR HAUSEN
OLAUS KÖHLER
ANNE-SOFIE FALCK?

Sak. 7. Innkomne saker.

6 FOR FORA KJERNE TRETT
4 MOT

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17.50

T. Himle
(sign)

Olaus S. Köhler

(sign)

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I 016 B/L KALSTAD I

Tirsdag, den 22. april 2025 kl. 17.00

MØTESTED: KBBL's møtelokaler, Torvgata 2, 1. etg.

SAKSLISTE: 1. KONSTITUERING

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

2. RAPPORT FRA STYRET

3. ÅRSOPPGJØR

- a.) Revisors beretning. (Hvis ikke vedlagt, leveres den ut på generalforsamling.)

4. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER.

Forslag til nytt styre:

Styreleder: Kristoffer Himle (ikke på valg)

Nestleder: Elsa J. Paulsen (2år)

Styremedlem: Kari Hestangen (ikke på valg)

Styremedlem: Espen Jakobsen (ikke på valg)

Styremedlem: Olaug Irene Køhler (1 år)

Vara: Trond Tellefsen (1 år)

Vara: Caroline Gulliksen Haukås(1år)

5. EVENTUELL GODTGJØRING TIL STYRET.

6. VALG AV REPRESENTANTER TIL KBBL'S GENERALFORSAMLING 11.06.2025 kl. 17.30

7. INNKOMNE SAKER:

- a) Fjerning av bjørk utenfor A-blokka mot veien. Pga. den skygger for sollys/sikt, og at noen beboere er allergiske mot pollen (Frydensborgv. 6 D)

Hvis du ikke har anledning til å komme – eller ikke ønsker å delta, har du mulighet til å gi fullmakt til en annen andelseier, se vedlagte skjema.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke bli brukt slik at den sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Borettsshaverne skal ved samarbeide holde veier og felles hageanlegg i orden. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting a tøy, tepper eller sengklær. Risting av tøy i felles trappegang er forbudt. Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot felles gang.

Flaggstenger, markiser, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra borettslagets styre.

Det tillates ikke å holde større husdyr som f.eks. hund, uten tillatelse fra borettslagets styre - og samtykke fra de øvrige borettsshaverne i samme hus. Eierne av dyrene må til enhver til passe på at disse ikke er til sjanse for andre borettsshavere. Hunder skal ikke gå løse på borettslagets eiendom.

Kast ikke mat ut av vinduet til fugler, da dette trekker mus og rotter til eiendommen.

Biler skal ikke parkeres i oppkjørselen foran husene slik at vanlig ferdsel blir hindret og slik at brann- og sykebiler ikke kan komme til.

2. REGLER OM RO I LEILIGETEN.

Pass på at barna ikke støyer eller leker i felles trappeoppganger.

Det bør være ro i leiligheten fra kl. 23.00 - 06.00. Naboene bør på forhånd varsles ved selskaper utover dette klokkeslett.

Borettslagets styre bør godkjenne musikkundervisning i leiligheter. Radio og TV må nyttes hensynsfullt og avdempet, dette gjelder særlig etter kl. 23.00 og tidlig om morgenen.

3. SØPPEL OG RENHOLD.

Til hver leilighet skal det være ett søppelstativ, kfr. regler for søppeltømming i Kragerø, som alle husstander har fått. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

Snørydding må foretas av borettsshaverne for de veier m.v. som naturlig tilhører leiligheten.

Fellesrom, trappeoppganger holdes rene, man bytter på dette arbeidet.

4. TØRKEPLASS

Tørkeplass bør ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 17.00 på dager før forannevnte.

5. SANITÆRANLEGG.

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningene aldri fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling, er borettsshaveren ansvarlig for.

Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettsshaveren. For kloakkledning som er felles for flere borettsshavere, betaler disse i fellesskap oppstaking.

Tøm aldri kaffegrut i vasker eller sluk. Kast aldri sanitærbind eller papirbleier i klosettet. Skyll en gang i mellom med oppløsningsmiddel for at avløpsrør ikke skal så lett stoppe til.

Borettsshaveren må straks melde fra til borettslagets formann hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Borettsshaveren må straks melde fra til teknisk leder når det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygningen eller eiendommen.

VEDTEKTER

for **Kalstad I** borettslag org. nr. 950 735 961

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. april 1970, sist endret den 21.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kalstad I 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 Kragerø Bolig- og Byggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner **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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune 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 boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny 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 fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe 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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene 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 nødvendige 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 brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 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 fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Med følgende tillegg. *Laget fortsetter gammel ordning med at borettslaget dekker kostnader med utskifting av beredere.*

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig 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) Vedlikeholdsplikten 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 følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) EL og VVS skal dokumenteres ved samsvarserklæring eller produktdokumentasjon, dokumentasjon skal foreligge ved videre omsetning av boligen.

Søknadspliktige tiltak gjeldende EL og VVS installasjon, utført av den enkelte andelseier, som bryter sikkerhetsforskriftene i forsikringsvilkårene dekkes ikke av laget men av den enkelte andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(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 en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. 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 borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers 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 husordensregler.

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

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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en 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 skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan 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 som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 styremedlemmene 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 en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:



1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(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 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 ønsker 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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig 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 angitt 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 stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal 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 framtreddende 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

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et 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

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 forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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.

KRAGERØ KOMMUNE
Byggekontrollen

F E R D I G A T T E S T

Byggherre: ..Kragersø Bolig og Byggelag.....
Adresse:Sentrumsgården, 3770 Kragersø.....
Byggeplass: ..Søndre Kalstad sone 1.....
Ansvarshavende:Murmester Helge Buer, Skien.....
Bygningens art:Boligblokk A.....
Besiktigelse foretatt: ..12. oktober 1971.....

Merknader:

Ferdigattesten gjelder for ialt 30 stk. leiligheter.

Bygningssjefen i Kragersø, den.13..oktober.1971.....


L. Hansen


B. James Knutsen



REPORT	DRAWING #	DATE/REV	BY
PROJECT		SHEET NO.	
DESCRIPTION		SCALE	
BYGOTEK S.D.L.		1:50	
Sindre Malstad BLOCK A		1:50	
DRAWN OVER KJELLER		1:50	
BYGOTEK CONSULTING AS		200-7	
BRANDSTADTVEI 100 NO. 100			
NO. 100, NO. 100, NO. 100			

Dagbok nr 1802
25/9-70

Prt.koll 13

side 11

J. nr.

L. nr.

.K.R.A.G.E.R.Ø..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Kalstadjordet g.nr.12, b.nr.696, og Kalstadjordet III g.nr.12
Parsell av (eiend. navn), gr. nr. br. nr. b.nr.785

Parsellen er gitt br. nr. 788 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Kalstad I gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1970 den 11/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
Kalstadjordet 12/696 og Kalstadjordet III 12/785.

Forretningen er forlangt av Kragerø Kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne Kjell Sjetne. Svein Aas Andersen.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

som eier av g.nr. 12 b.nr. 696 og g.nr. 12 b.nr. 785:

Kragerø Kommune

v/avd. leder Kj. Sjetne

som fester: Kalstad I borettslag v/form. Alf Moen

som nabo g.nr. 12 b.nr. 696: Kragerø Kommune

v/avd. leder Kj. Sjetne

"	"	"	12	"	27:	v/Jørgen Snøås
"	"	"	12	"	727:	Kai Snøås
"	"	"	12	"	548:	Tore Skotmyr
"	"	"	12	"	549:	Georg Michelsen
"	"	"	12	"	550:	Erik Andersen

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFGHIJA

Parsellen grenser:

i nordøst	mot g.nr. 12 b.nr. 696 etter	AB = 104,29
i sydsydøst	" " 12 " 696 "	BC = 116,02
i sydsydøst	" " 12 " 550 "	CD = 15,08
i sydsydøst	" " 12 " 549 "	DE = 24,24
i sydøst	" " 12 " 548 "	EF = 37,30
i sydvest	" " 12 " 727 "	FG = 42,63
i sydvest	" " 12 " 727 "	GH = 43,41
i sydsydvest	" " 12 " 27 "	HI = 25,74
i sydsydvest	" " 12 " 27 "	IJ = 30,21
i nordnordvest	" " 12 " 696 "	JA = 210,31

Areal av g.nr. 12 b.nr. 696 = 15488 m²

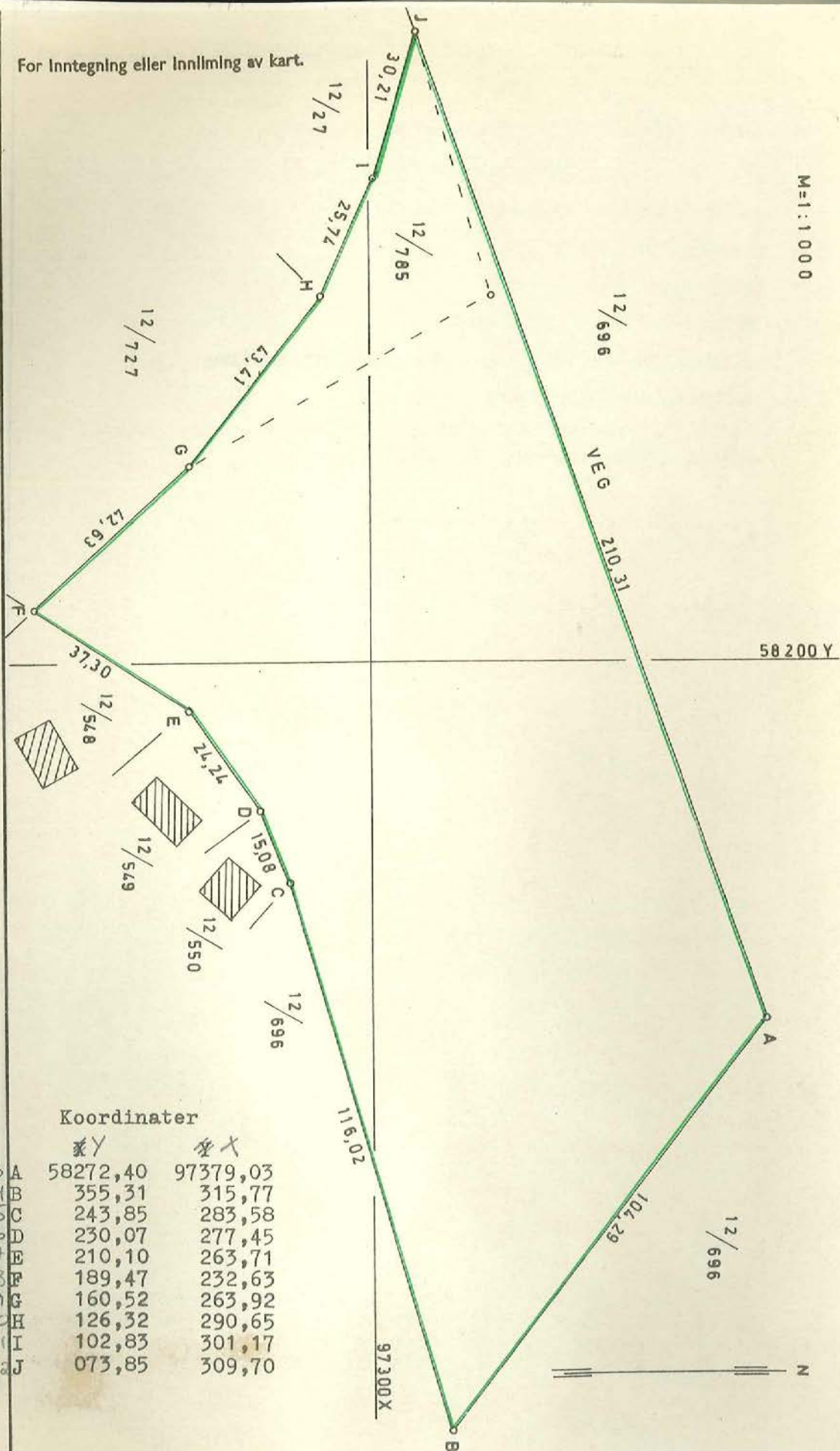
+Areal av g.nr. 12 b.nr. 785 = 1425 m²

Sum areal ===== = 16913 m²

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For Inntegning eller Innliming av kart.

M=1:1000



Koordinater

	X	Y
2773 A	58272,40	97379,03
2794 B	355,31	315,77
2795 C	243,85	283,58
2776 D	230,07	277,45
2797 E	210,10	263,71
2798 F	189,47	232,63
2799 G	160,52	263,92
2800 H	126,32	290,65
2801 I	102,83	301,17
2802 J	073,85	309,70

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggetomt

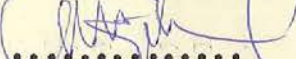
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 10 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 11 øre 10 skilling

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Kalstad I

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.


.....
K. Sjetne


.....
Ø. Hjetland


.....
S. Aas Andersen

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



KRAGERØ KOMMUNE

Dagbok nr. 1803 25 SEP 1970

Kragersø Sørenskriverembeta

Stjerner. her. 660.-

GRUNNSEDEL

BR
til ~~KØB~~ Kølstad I

Kragersø kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet en tomt som ved 11. august 1970

kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av g.nr. 12 b.nr. 696/785

tinglyst er utskilt fra

Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen.

Tomten har fått betegnelsen gnr. 12 bnr. 788 og 785 av sk. 10 øre + 1 øre

og bruksnavnet *Kølstad I* i Kragersø og er bortfestet på følgende vilkår:

1. a. Den årlige grunnleie er kr. 2.538.- ~~kronertotusenfemhundreog-~~ *trettiåtte o/100*
forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai —

Første gang *1/5-77* og regnes fra 1. august 1970

b. Den årlige grunnleie kan av Kragersø kommune hvert 10. år, forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.

c. Festeforholdet er uoppsigelig.

~~d. Framtidig utvikling av tomten er underlagt kommunens og statsregulering og grunneier med~~

~~kr.~~

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste prioritets panterett, sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførendes bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller

kr. 2.538.- ~~kronertotusenfemhundreog-~~ *trettiåtte o/100*

Misligholdes grunnleiebetalingen er grunneieren berettiget til ikke alene å holde seg til festeren, men også til — i overensstemmelse med loven om tvangsfullbyrdelse, å la pantet bortselge ved auksjon. I tilfelle av søksmål, overtar festeren for seg og pantets senere eiere Kragersø forliksråd og herredsrett som rette verne-ting, forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med — eller beboer eiendommen.

3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom før endelig salg kan skje, idet grunneieren herunder har forkjøpsrett. Avgjørelse om forkjøpsretten må grunneieren ta innen en frist av 3 uker.

Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder forkjøpsretten ikke. Framleie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.

4. Oppmåling, tinglysing, stempeling av hjemmelsbrev betales av festeren.

5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdsesloven § 108 og 111.

6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank har ydet lån, skal banken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

7. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivningsbidrag i Husbanken og Bustadbanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragersø kommune, den 24. august 1970

På grunneierens vegne:

kommuneingeniør.

Reit kopi bekrefte



Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Poffa Kristiansen

Sigue Riisam

Foranstående in duplo utferdigede grunnseddel vedtas for såvel meg selv som for senere festere av tomten, og erkjenner jeg å ha mottatt det ene eksemplar mens det annet blir hos grunneieren.

25. august 1970.

Kragerø, den

Som -fester:
Kalstad I borettslag

Jon Skjæg Alf Mæce

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Agil Loh

Bjørn Schiderung



Nabolagsprofil

Frydensborgveien 6D - Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Kragerø vgs. Linje 459, 506, 607, 609	2 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 23.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

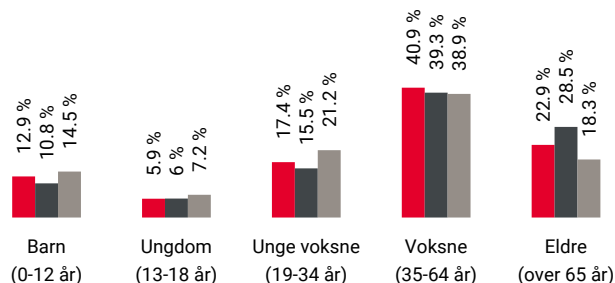
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km
Rømmerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



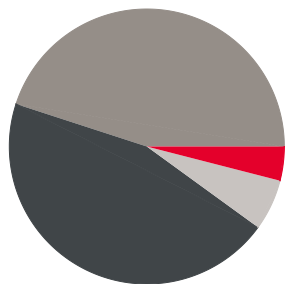
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Kragerøhallen	3 min	🚶
	Aktivitetshall	0.2 km	
⚽	Kalstad banen fotballbane	4 min	🚶
	Fotball	0.3 km	
🚴	Family Fitness Kragerø	22 min	🚶
🚴	MOT Kragerø	22 min	🚶

Boligmasse



- 4% enebolig
- 45% rekkehus
- 45% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

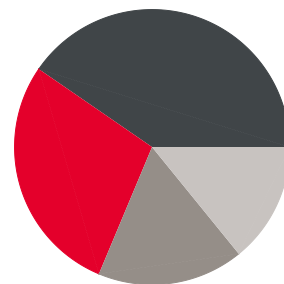
13 min 🚗



Vitusapotek Kragerø

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



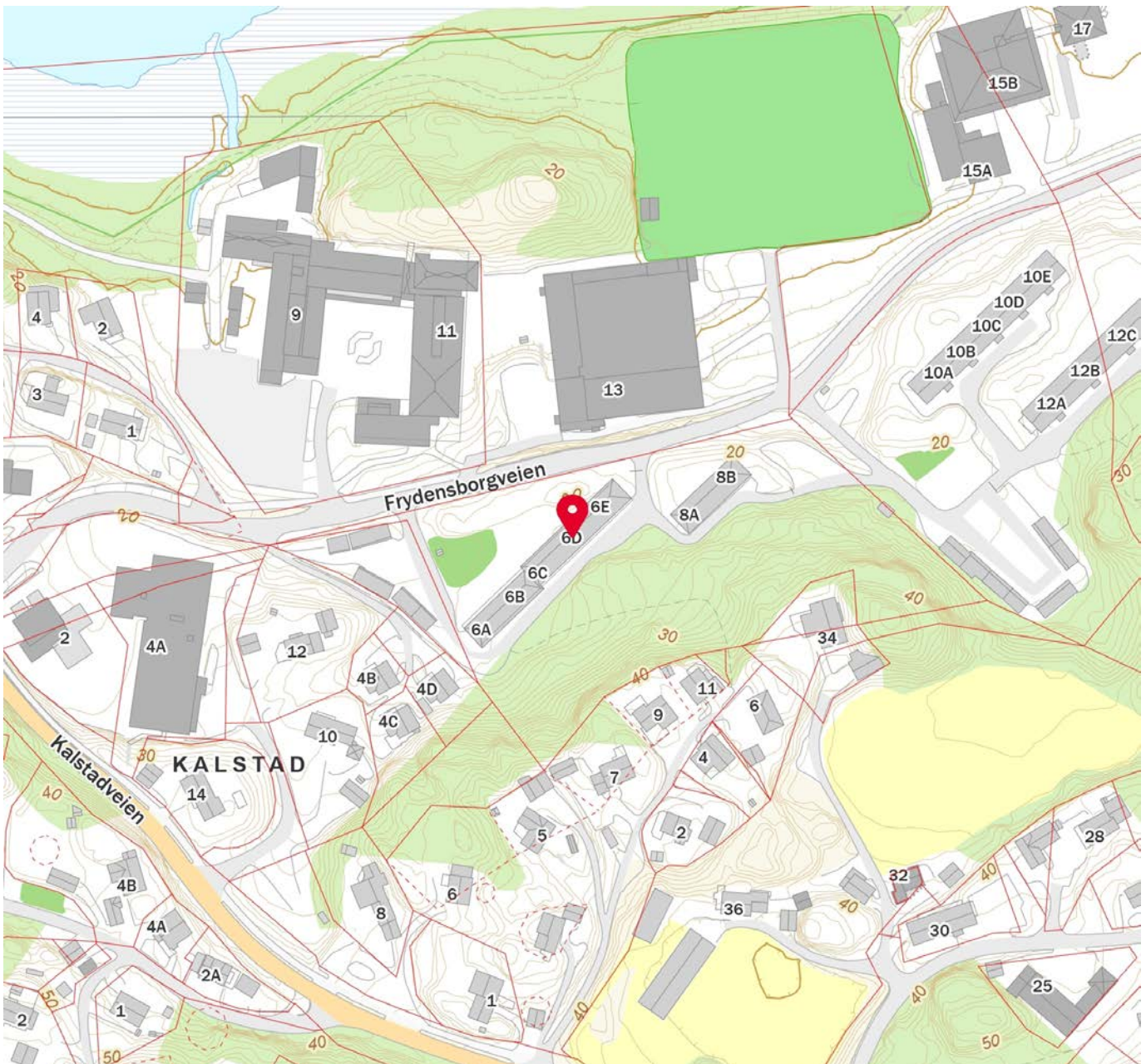
0%

50%

- Kalstad/Frydensborg
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frydensborgveien 6D
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre