PRIVATMEGLEREN

SKOGSTJERNEVEIEN 17B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



etakst®
23.05.2025 Ref **6llw6**

OPPDRAGSGIVER
Siri Anne Hårvik
s_anne90@hotmail.com
+47 454 76 167

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 23.05.2025

SKOGSTJERNEVEIEN 17 B, 3772 KRAGERØ

Borettslagsleilighet på festetomt

ORG.NR. 853616672 ANDEL 2 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS NORDRE KALSTAD

Meglers verdivurdering

2 200 000

Ekskl. fellesgjeld

199 321 Fellesgjeld

2 399 321 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår - ifølge takst 20.05.2025	1982
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5788

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Symreveien 15F, 3772 Kragerø	04.03.2022	2 400 000	0	2 400 000	1970	124 m²
2	Symreveien 17K, 3772 Kragerø	23.02.2023	2 750 000	0	2 750 000	1970	113 m²
3	Symreveien 13G, 3772 Kragerø	16.05.2024	2 700 000	0	2 700 000	1970	112 m²

Leiligheten ligger sentralt til på Kalstad i Kragerø kommune. Her er det umiddelbar nærhet til Kragerø videregående skole med idrettshall og kort gange til nærmeste barnehage. Det ca. 10-12 min å gå til Kragerø barne- og ungdomsskole hvor det også er svømmehall. Leiligheten ligger nært til flotte tur- og friluftsområder, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Lyssatt turløype i Studsdalen, Tjennaområdet med fin rundløype for en rolig spasertur eller en god treningsøkt, og for den som ønsker mer krevende terreng ligger toppene Lovisenbergkollen og Bjørneknuten ikke langt unna. Toppen på Lovisenbergkollen har en høyde på 186 m.o.h. med kanskje Krageros fineste utsikt. Fra toppen ser man Lifjell i nord og hele skjærgården i sør. Like ved siden av Lovisenbergkollen ligger Bjørneknuten som med sine 172 m.o.h. har nesten like bra utsikt som nabotoppen. Så en topptur til disse utsiktspunktene gjøres gjerne unna på en og samme utflukt. Kjempebra turområde med mange fine stier.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre

Bjørn Helliksen
PrivatMegleren Kragerø
bjorn@privatmegleren.no
+47 404 01 977

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skogstjerneveien 17B, 3772 KRAGERØ

KRAGERØ kommune

gnr. 13, bnr. 354

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10062-1251 **Referansenummer:** QB1652

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Ramberg Takst
tlf. 952 49 009
knut@bjerketangen.no
Bjerketangen 34 -
3790 Hølle

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Siri Anne Hårvik for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Skogstjerneveien 17B Andel nr: 2. i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkt som har fått TG: 2 og TG 3: - en nevner ikke disse enkelt vis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Leiligheten fremstår med noen avvik og det er stedvis behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Det er generelt registrert noe symptomer på alders og bruksslitasje.

En må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Med unntak av dører/vinduer i yttervegg og terrasser så er ikke utvendige forhold vurdert i denne rapporten. En viser til sameiet og forretningsfører ang opplysninger om utvendige forhold.

Men vær op

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 3 stk våtrom. Det er baderom i 2 etasje. Det er baderom og vaskerom i 1etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige arealer er fellesområder, en viser til forretningsfører angående opplysninger om forvaltning og drift av utvendige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

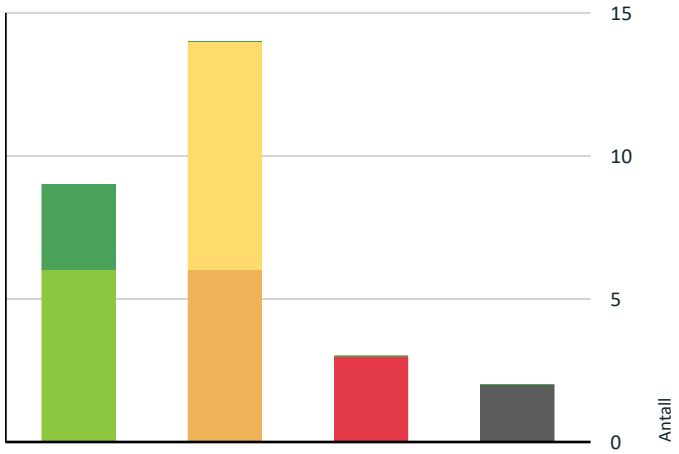
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Sammendrag av boligens tilstand

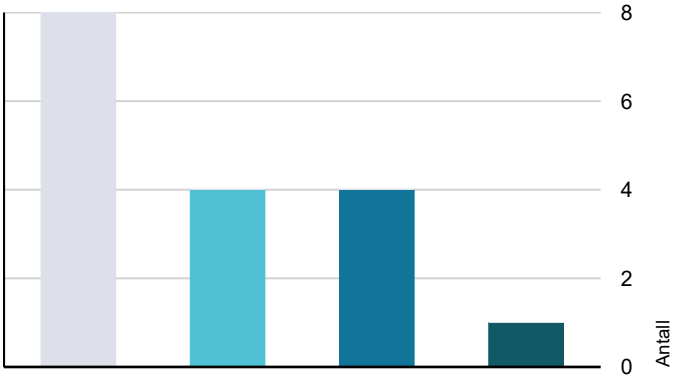
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på leilighet beliggende på Gnr: 13 Bnr: 354 Anr: 2 med adresse Skogstjerneveien 17B 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

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom 1 Etasje > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 Etasje > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom 1 Etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 Etasje > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 Etasje > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 Etasje > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligenhet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Tre rammer fra byggeår og noe isolerglass fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje. Stedvis noe start på tørr-råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man må påregne vedlikehold og utskiftinger av vinduer, ut fra avvik og en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i murvegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Bygningen har dører i tre. Terrassedør fra 2011, denne får isolert sett TG: 1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Vær oppmerksom på at dette er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.



Dør inn til 1 etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

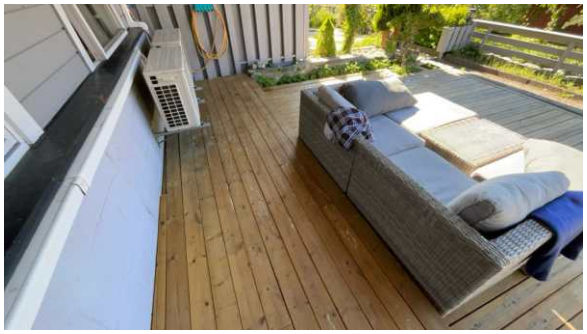
Terrasser i tre, med rekker.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og tregulv. Veggene har tapet, panel, malte plater og betong. Innvendige tak har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er også registrert noe uferdige områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre og betong. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Ingen store skjevheter er registrert ut over det en må forvente og de avvik som er registrert er ikke av en slik art at det foringer bruken vesentlig.

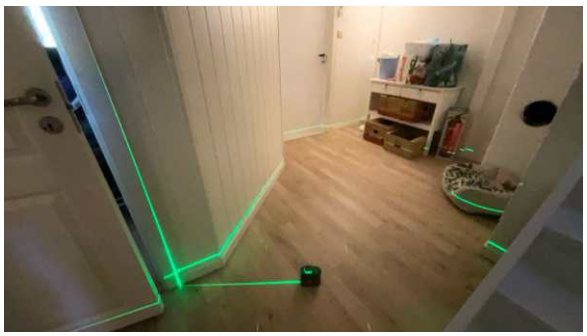
Tilstandsrapport



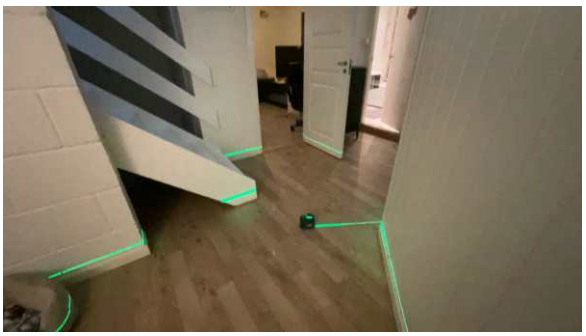
Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe. Det er ikke montert ildsted i enheten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av pipe.



Del av pipe. Feieluke.

TG 3 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp ned til 1 etasje.


Trapp opp til 2 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og fyllingsdører. Dører av en varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører kan evnt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Eksempel på innerdør.


Eksempel på innerdør.


Eksempel på innerdør.


Eksempel på innerdør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent sluk løsning og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under badekar.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utstyr med noe alders og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Montert ventil i tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

TG 3 Generell

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

Belegg på gulv. malte flater på vegger og tak. Montert kum og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at vaskerom også fungerer til dagen bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av vaskerom.



Del av gulv.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 3 Generell

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

Belegg på gulv. Malte flater på vegg og tak. Montert dusjkabinett, innredning med håndvask og wc. Ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at baderom også fungerer til dagen bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



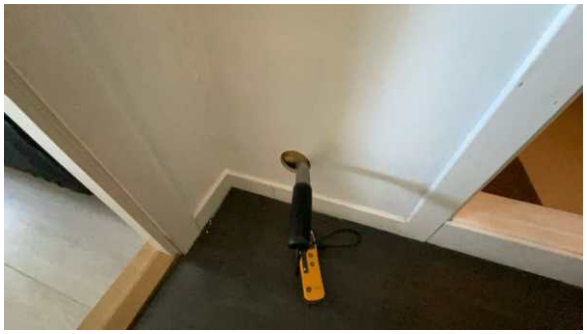
Del av baderom.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og presset fronter. Heltre topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Kjøkken er av en varierende alder. Noe av innredningen får isolert sett TG: 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.
Topplate med svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av kjøkken.



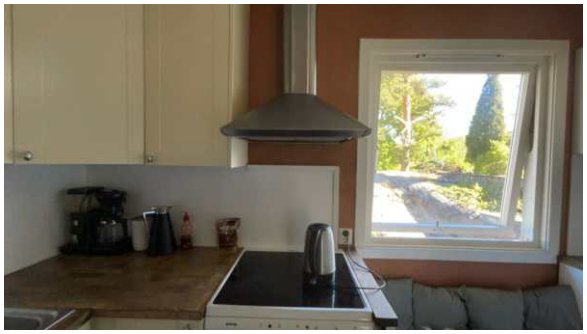
Del av kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Varmtvannstank.


Spekk på varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Montert varmepumpe. Varmepumpe syntes og være av noe eldre dato. Varmepumpe er ikke vurdert på tilstandsnivå, da dette ligger på utsiden av takstmannens kompetanse.

Eier opplyser at det er utført service på varmepumpe i 1 etasje i 2024.


Varmepumpe ytterdel.


Varmepumpe innerdel.


Varmepumpe innerdel.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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.
   Eier vet ikke.

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?
   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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og 2 stk røykvarslere.

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



Brannslukningsapparat.



Brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

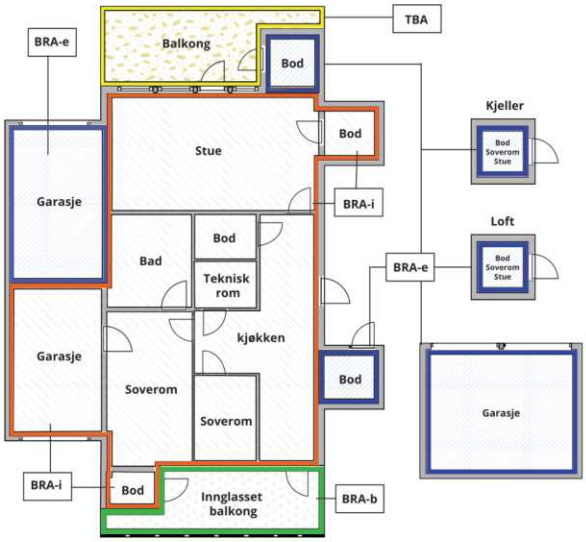
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	62			62	36
2 Etasje	63			63	17
SUM	**125**				**53**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Gang 2, Bad 1 Etasje, Vaskerom 1 Etasje, Kontor, Soverom, Soverom 2, Bod		
2 Etasje	Kjøkken, Stue, Bad 2 Etasje, Soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	122	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S-rom gjelder 1 stk bod i 1 etasje.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Siri Anne Hårvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	13	354		0	2389.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogstjerneveien 17B

Hjemmelshaver

Haugen Ann-Karin,Johansen Else Bjørg
Norum,Norum Knut Bjørn,Kjærra Stig Atle,Kjærra Tor Ingar,Nordre Kalstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17 B/Nordre Kaldstad Borettslag	17 B	Kragerø Bolig og Byggelag.	Siri Anne Hårvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Kommentar

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

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
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 i veletablert boligområde i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Ambita på 2389,60 m², areal gjelder hele sameiet.
Tomten er velegnet til formålet.
Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gangarealer, noe beplantning og plen, ut over dette er det noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

Leiligheter i rekke, leilighetene er vertikaldelt.
Leilighet over to etasjer, denne leilighet har nabo leiligheter på begge sider av seg.
Ut fra stue i 2 etasje er det terrasse på ca 17 m².
Ut fra 1 etasje er det terrasse på ca 36 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	2020	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.05.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	15.05.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.05.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QB1652

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Andre bilder



Rekke huset der denne leilighet ligger.



"Bakside av leilighet".

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250064

Selger 1 navn
Siri Anne Hårvik

Gateadresse
Skogstjerneveien 17B

Poststed	Postnr
KRAGERØ	3772

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommer noe vann utover vaskerom gulv under tømming av vaskemaskin.

Document reference: 322250064

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under tømming av vaskemaskin, da delen som går ned i sluket er knekt.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var noe skade på hustak for noen år siden. Hele taket ble byttet i 2021.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det stod en peis i 1 etg som hadde sprekk i bunnplaten. Vi har fjernet denne peisen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er i år (2025) utført service på varmepumpe i 1 etg og byttet en motorvifte del.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er blitt byttet tak i 2021, terassebord i 2023. Mener begge deler var av fagfolk, men har ikke dokumentasjon på det da det var annen eier i borettslaget som kontaktet/ordnet det.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250064

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 1 etg er det satt opp en vegg og dør hvor det tidligere bare var en åpen gang, slik at det nå er ett ekstra soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250064

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Anne Hårvik	ae5bf006c702dc0bf8875 6771f3097155fe74c5a	15.05.2025 09:26:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250064

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

Skogstjerneveien 17B

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Rema Kragerø	8 min
Uno-X Kragerø	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalstadsletta Linje 459, 506, 607, 609, 701	3 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

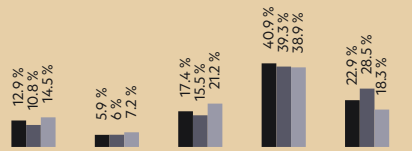
BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	20 min 1.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	19 min 1.7 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	7 min
Kiwi Kalstad	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Kalstad banen fotballbane	9 min
Kragerøhallen	9 min
MOT Kragerø	14 min
Family Fitness Kragerø	5 min

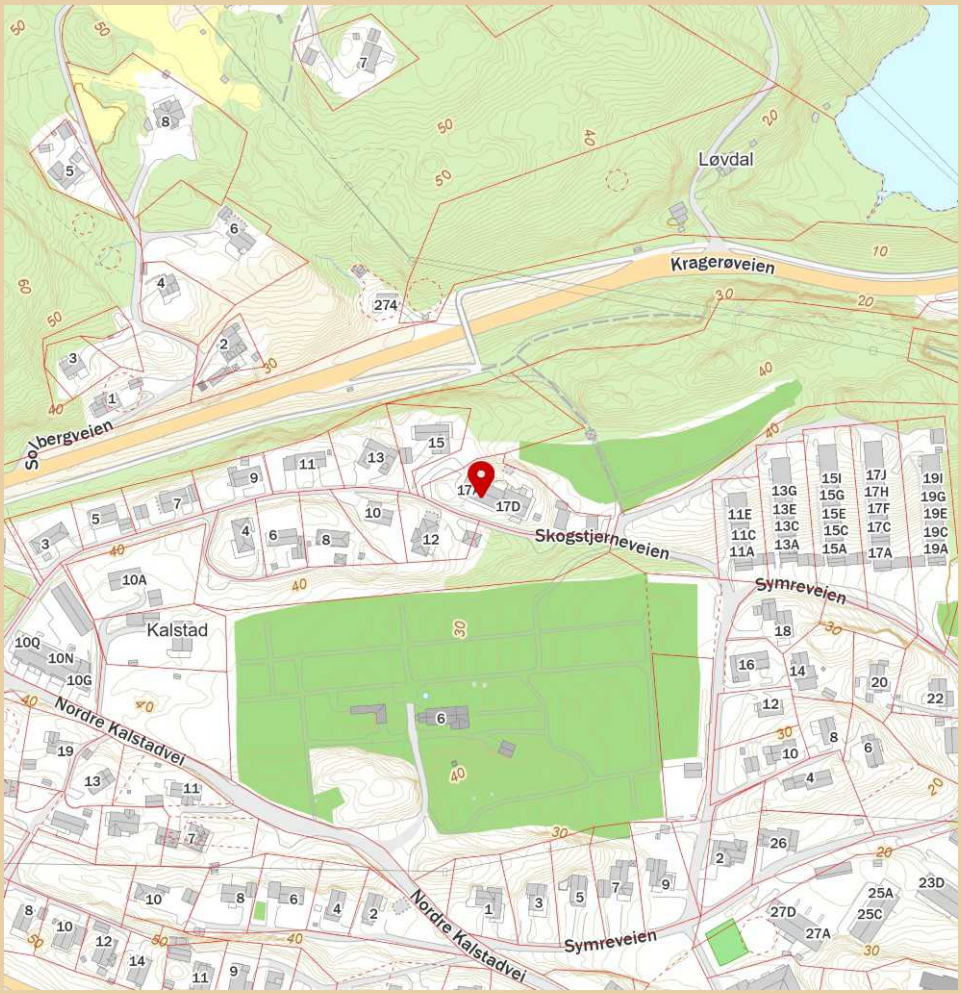
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Skogstjerneveien 17B

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Rema Kragerø	8 min
Uno-X Kragerø	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalstadsletta Linje 459, 506, 607, 609, 701	3 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	20 min 1.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	19 min 1.7 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	7 min
Kiwi Kalstad	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	12 min
Apotek 1 Kragerø	6 min
Kragerø Vinmonopol	6 min

SPORT

Kalstad banen fotballbane	9 min
Kragerøhallen	9 min
MOT Kragerø	14 min
Family Fitness Kragerø	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Skogstjerneveien 17B

Nabolaget Kalstad/Frydensborg - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Rema Kragerø	8 min
Uno-X Kragerø	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalstadsletta Linje 459, 506, 607, 609, 701	3 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 23.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	20 min 1.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	19 min 1.7 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 45 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragerø	7 min
Kiwi Kalstad	6 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	12 min
Apotek 1 Kragerø	6 min
Kragerø Vinmonopol	6 min

SPORT

Kalstad banen fotballbane	9 min
Kragerøhallen	9 min
MOT Kragerø	14 min
Family Fitness Kragerø	5 min

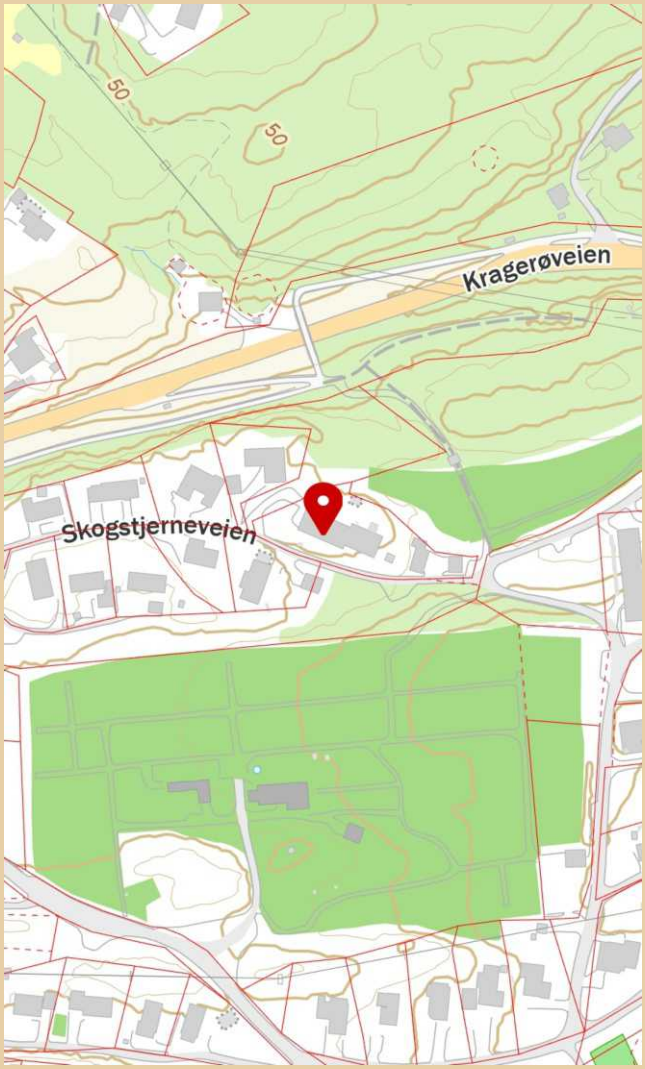
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

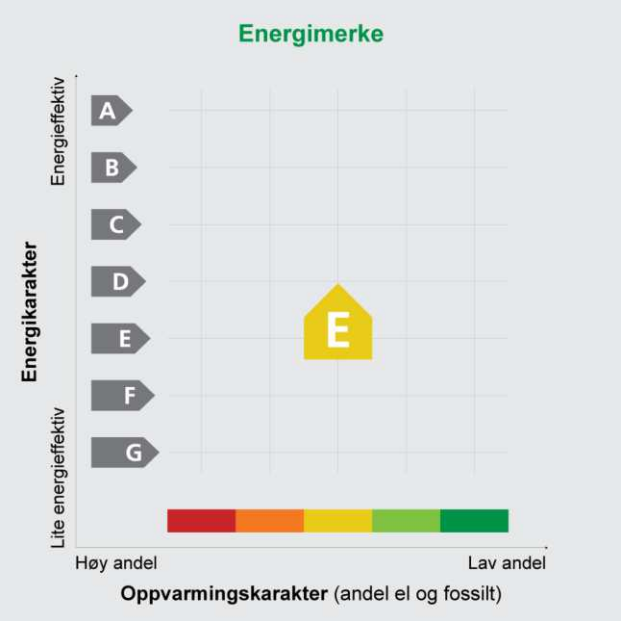
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogstjerneveien 17b
Postnr	3770
Sted	Kragerø
Andels-/leilighetsnr.	2 /
Gnr.	13
Bnr.	354
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-876947
Dato	24.04.2018



Eier	Aase Gunvor V. Wroldsen
Innmeldt av	Linda Hovde

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogstjerneveien 17b
Postnr/Sted: 3770 Kragerø
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.04.2018 15:00:56
Energimerkenummer: A2018-876947
Ansvarlig for energiattesten: Aase Gunvor V. Wroldsen
Energimerking er utført av: Linda Hovde

Gnr: 13
Bnr: 354
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Kragerø
Bolig- og Byggelag

Privatmegleren Kragerø
Ytre Strandvei 2
3770 Kragerø

Deres ref. Bjørn Helliksen
Vår ref. Ann-Sofi Kittilsen

Kragerø, den
15.05.2025

OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 2 I NORDRE KALSTAD BRL, ORG. NR. 853 616 672, EIER: SIRI ANNE HÅRVIK.

Opplysninger om leiligheten:

- **Internt nummer hos KBBL:** **028-002**
- **Adresse:** **Skogstjerneveien 17 B, 3772 Kragerø**
- **Antall rom:** **4**
- **Etasje:** **1+2, Rekkehus**
- **Felleskostnader pr. mnd:** **kr. 5 788,-**
- **Herav andel betjent fellesgjeld:** **ca. 32%**
- **Andel renter fellesgjeld pr. mnd:** **ca. kr. 1 020,-**
- **Andel avdrag fellesgjeld pr. mnd:** **ca. kr. 833,-**
- **Andel fellesgjeld pr. 01.01.2025:** **kr. 199 321,-**
- **Rentesats lån pr. i dag:** **5,9% Sp.banken Sør**
- **Fellesgjeld innfris:** **2028/2047**
- **Ligningsverdi:** **Finnes på selgers skatteseddel**
- **Annen formue pr. 31.12.2024:** **kr. 6 865,-**
- **BTA:** **137 m2**
- **BOA:** **109 m2**
- **Byggeår:** **1981**
- **Gårds/bruksnummer:** **13/336, 354**
- **Festet/eid tomt:** **Festet**
- **Forsikringsselskap/polisenr:** **If Skadeforsikring SP588082**
- **Tilsluttet sikringsfond:** **Ja**

Felleskostnadene dekker betaling av borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, snørydding, kabel-tv, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Opplysninger om borettslaget:

Borettslaget Nordre Kalstad er tilknyttet KBBL og består av et rekkehus med 5 leiligheter..

Leder: Sidsel B. Haug, Skogstjerneveien 17 C, 3772 Kragerø. Tlf.: 906 64 688.
E-post: haugbros@hotmail.com

Selger plikter å opplyse om eventuelle spesielle forhold/avtaler vedrørende andelen.

Det forutsettes at megler kommuniserer med Kragerø Bolig- og Byggelag underveis slik at vi kan foreta annonsering av forkjøpsrett, registrering av ny eier m.m.

- **Selger betaler eierskiftegebyr kr. 5.900,-** (Jfr. borettsloven § 4-6).
- **Medlemskap:** Kjøper og evt. medeiere må ha hvert sitt medlemskap i KBBL: Innmeldingsavgift **kr. 500.-** pr. medlemskap**.** Hovedeiers kontingent kr. 350,- pr. år dekkes av felleskostnader. Medeier får tilsendt årlige kontingentkrav.
- **Offentlige gebyrer** forskuttert av megler belastes selger/kjøper.
- **Selgers evt. skyldige felleskostnader** må trekkes av oppgjør ihht. legalpanterett.
- **Klarering av forkjøpsrett i tilknyttede borettslag:** Når selger har akseptert bud, og salgssummen er endelig fastlagt skal KBBL på vegne av borettslaget kunngjøre leiligheten for våre medlemmer med en kort frist til å påberope seg forkjøpsrett.
  Dersom selger ønsker å forhåndsvarsle forkjøpsrett, skal selger forskuttere gebyr kr. 6.900,- Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, krediteres selger for gebyret (jfr. Lov om borettslag § 4-22.)**.**
  Dersom kjøper i begge tilfeller benytter seg av forkjøpsretten – betaler forkjøpsrettshaveren gebyret på kr. 6.900,- (jfr. Lov om borettslag § 4-22.)
  (Det kan også fastsettes at kjøper skal betale gebyr for forhåndsannonsering. Dette skal i så fall fremkomme i salgsoppgave og kontrakt)
- **Kjøpekontrakt:** Megler oversender kopi av signert kjøpekontrakt så snart den foreligger.
- **Overtakelsesprotokoll** for registrering av eierskifte.

<u>Vedlagt følger:</u>

1. Husordensregler
2. Vedtekter
3. Regnskap og budsjett
4. Protokoll siste årsmøte
5. Tegninger: Opprinnelige. Diverse utbygginger/tilbygg er ukjente for oss.

Skulle det være behov for ytterligere opplysninger, vennligst kontakt oss.

Med hilsen

Kragerø Bolig- og Byggelag
Ann-Sofi Kittilsen
Tlf. 35 98 59 18
Mail: ask@kragero-bbl.no

Kragerø
Bolig- og Byggelag

ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

028. B/L Nordre Kalstad

FORETAKS NR. 853 616 672

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		288 000	270 000	288 000	347 280
Sum inntekter		288 000	270 000	288 000	347 280
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 179	5 617	6 179	6 612
Vedlikehold	3	3 937	101 340	35 693	15 021
Brøyting / strøing / plenklipping		21 939	23 125	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		16 165	15 630	16 165	16 600
Kabel-tv		11 940	11 940	11 820	11 940
Forsikring		39 011	37 077	39 007	42 508
Kommunale avgifter		105 304	83 764	86 426	116 566
Festeavgifter		6 851	6 851	6 852	6 852
Energi, strøm		5 708	4 403	5 000	5 000
Kontigent KBBL/NBBL		2 040	1 880	2 040	2 040
Andre driftsutgifter		4 869	3 048	4 000	4 000
Sum driftskostnader		223 943	294 685	223 182	237 139
Driftsresultat		64 057	-24 685	64 818	110 141
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 730	2 304	500	500
Rentekostnad		64 474	58 694	68 212	60 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-59 744	-56 390	-67 712	-60 400
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		4 313	-81 075	-2 894	49 741
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		4 313	-81 075	-2 894	49 741

BALANSE NORDRE KALSTAD BORETTSLAG 2024 org nr: 853 616 672

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 7	1 884 693	1 884 693
Garasjer	4, 7	282 540	282 540
Sum varige driftsmidler		2 167 233	2 167 233
Sum anleggsmidler		2 167 233	2 167 233
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		34 324	86 112
Sum bankinnskudd		34 324	86 112
Sum omløpsmidler		34 324	86 112
SUM EIENDELER		2 201 556	2 253 345

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital		520 417	516 104
Sum egenkapital	5	520 917	516 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6, 7	996 606	1 042 793
Borettsinnskudd	7	682 500	682 500
Sum langsiktig gjeld		1 679 106	1 725 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		711	10 644
Påløpne renter		823	804
Sum kortsiktig gjeld		1 534	11 448
Sum gjeld		**1 680 640**	**1 736 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 201 556	2 253 345

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kalstad, dato: 17/2-25

Sidsel Bakke Haug
Leder

Wenche Nordbø Hagen
Nestleder

Harald Olsen
Styremedlem

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 tilegges 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
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler	**74 664**	**202 688**
B. Endringer disponible midler		
Resultat	4 313	-81 075
Avdrag langsiktig gjeld	-46 187	-46 949
B. Endringer disponible midler	**-41 874**	**-128 024**
C. Disponible midler UB	**32 790**	**74 664**
Omløpsmidler	34 324	86 112
- Kortsiktig gjeld	1 534	11 448
= Disponible midler	**32 790**	**74 664**

Note 2 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	6 179	5 617
Sum	**6 179**	**5 617**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	3 937	99 199
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	2 141
Sum	**3 937**	**101 340**

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

Note 4 - Eiendeler

	Bygninger	Garasjer	Sum
Anskaffet år	**1980**	**2006/2007**	
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	1 884 693	282 540	2 167 233
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	**1 884 693**	**282 540**	**2 167 233**
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger			
Bokført verdi 31.12	**1 884 693**	**282 540**	**2 167 233**

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

Note 5 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	500	500
Opptjent egenkapital pr 01.01	516 104	597 178
Årets resultat	4 313	-81 075
Sum egenkapital pr 31.12	**520 917**	**516 604**

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**Sparebanken Sør**
Formål:	Vedlikehold	Garasje
Lånenummer:	**28009029143**	**28019242554**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2013
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	930 000	410 000
Lånesaldo 01.01:	900 255	142 538
Avdrag i perioden:	17 800	28 387
Lånesaldo 31.12:	**882 455**	**114 151**
Saldo 5 år frem i tid:	775 671	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28009029143	5	176 491	882 455
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019242554	5	22 830	114 150

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	2024	**2023**
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	996 606	1 042 793
Borettinnskudd	682 500	682 500
Sum	**1 679 106**	**1 725 293**

Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	1 884 693	1 884 693
Garasjer	282 540	282 540
Sum	**2 167 233**	**2 167 233**

Hovedbok/Kontospesifikasjon

28 NORDRE 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	
2830044	14.07.24	2024-07	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16206170-drygoli			2 449,00	
2830045	11.08.24	2024-08	Byggmakker Handel AS, Faktura : 16363448-oljegru			599,00	
2830054	30.09.24	2024-09	Byggmakker Handel AS, Fakt : 16660855-drygoli			889,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 937,00	0,00
			Utgående Saldo			3 937,00	

Budsjett B/L Nordre Kalstad - 028

Inntekter	Felleskostn.	Antall	Mnd		2024	2025
Felleskostnader	5 788	5	12		288 000	347 280
Sum felleskostnader					**288 000**	**347 280**
Sum inntekter					**288 000**	**347 280**
Bruk av oppsparte midler						
Bruk av lånte midler						
Sum					**288 000**	**347 280**

Driftskostnader						
6200.	FELLES STRØM				9 000	5 000
6601.	VEDLIKEHOLDSMIDLER				35 693	15 021
6604.	SNØRYDDING				10 000	10 000
6700.	REVISJON				6 179	6 612
6710.	FORRETNINGSFØRERHONORAR		3 320	5	16 165	16 600
6950.	KABEL - TV				11 820	11 940
7440.	KONTINGENT NBBL		58,05	5	290	290
7450.	KONTINGENT KBBL		350	5	1 750	1 750
7501.	FORSIKRING AV BYGG				38 791	42 248
7520.	SIKRINGSFOND				216	260
7750.	GRUNNLEIE				6 852	6 852
7751.	EIENDOMSSKATT				17 220	18 960
7760.	KOMMUNALE AVGIFTER				69 206	97 606
7770.	BANK / TRANSAKSJONSGEBYR				3 000	3 000
7790.	ANDRE KOSTNADER				1 000	1 000
Sum driftskostnader					**227 182**	**237 140**
Finansinntekter og kostnader						
8050.	RENTEINNTEKTER				500	500
8150.	RENTER ANDRE PANTELÅN	Vedlikehold	6,20 %		59 786	54 000
8150.	RENTER ANDRE PANTELÅN	Garasjer	6,20 %		8 426	6 900
2220.	AVDRAG PÅ ANDRE LÅN	Vedlikehold			18 600	19 560
2220.	AVDRAG PÅ ANDRE LÅN	Garasjer			28 506	30 180
Sum finansinntekter og kostnader					**114 818**	**110 140**
Sum utgifter					**288 000**	**347 280**

Kragerø 25.10.2024
Korrigert 19.11.2024

Karin Lohne
Kragerø Bolig- og Byggelag

Budsjettet er styrebehandlet og godkjent den 19/11-24

Sidsel B. Haug
Leder

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

028 B/L NORDRE KALSTAD

Kragerø, den 20.03.2025 kl. 19:00

Møtet ble åpnet og ledet av Sidsel B. Haug

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. **Navnopprop.**

Det møtte 3 stemmeberettiga andelseiere. (Fullmakt: 1)

b. **Valg av møtesekretær**

Sidsel B. Haug ble enstemmig valgt.

c. **Valg av to personer til å undertegne protokoll.**

Harald Olsen Wenche O. Hagen ble enstemmig valgt.

d. **Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.**

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak. 2. Årsberetning fra styret 2024.

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet Alle

Vedtak. Styrets årsberetning for 2024 ble enstemmig godkjent.

Sak. 3. Årsregnskap for 2024.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet.

Alle

Vedtak. Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder. Sidsel B. Haug ..... valgt for 1 år.

Nestleder Wenche N. Hagen ..... valgt for 1 år.

Styremedlem. Harald Olsen ..... valgt for 2 år.

Varamedlem. Bjørn Haug ..... valgt for 1 år.

Varamedlem. Siri Anne Hårvik ..... valgt for 1 år.

Vedtak. Forslagene ble enstemmig godkjent.

Sak. 5. Godtgjøring til styret. Det ble enstemmig vedtatt følgende:

Leder får kr. 0 ..... i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

Ingen

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL11.06.25 kl.17:30
1 delegert pr. 7. andelseier.

Ingen ..... Ingen .....

Sak. 7. Innkomne saker:

a) Stor markise på veranda mot naboen, utvendig persienne på det store vinduet på veranda (17 A): godkjendt

b) 2 vinduer på endevegg i stua, ca. 70x150cm (17 A): godkjendt

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20^{00}

Harald Olsen ..... Wenche N Hagen .....

(sign) (sign)

RAPPORT FRA STYRET 2024
FOR BORETTSLAGET 28. NORDRE KALSTAD

Nordre Kalstad 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 sist generalforsamling den 21.03.2024 bestått av følgende:

Leder:	Sidsel Bakke Haug
Nestleder:	Wenche Nordbø Hagen
Styremedlem:	Harald Olsen
Varamedlem:	Bjørn Haug og Siri Anne Hårvik
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisjon:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 3 styremøter og protokollført 4 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

Har ikke hatt noen store saker.

Økonomi:

Oversikt over disponible midler viser en reduksjon på kr 41 874,-. Med årets endring av disponible midler har vi en beholdning pr. 31.12. på kr 32 790,- som vi anser for tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2025 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 20,6 % tilsvarende kr 59 280,- fordelt på andelene.
andelene.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.
Ingen godtgjøring til styret.

Antall boliger omsatt i 2024:	0
Antall boliger som er utleid pr. 31.12:	0

Kragerø 17/2 - 2025

Sidsel B. Haug

Wenche N Hagen

Styret

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordre Kalstad Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Kalstad 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 rettvisende 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 rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: OO16T-3UVYL-W8BH7-X9D04-AH070-NUA8N

Shape the future
with confidence

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 rettvisende 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, 21. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OO16T-3UVYL-W8BH7-X9D04-AH070-NUA8N

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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: 80.203.xxx.xxx
2025-03-21 13:15:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OO16T-3UVYL-W8BH7-X9D04-AH070-NUA8N

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.

VEDTEKTER

for **Nordre Kalstad** borettslag org. nr 853 616 672.

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den20.10.1980, sist endret den 10,5,2004

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordre Kalstad borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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) Nekter 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(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.

(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.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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 framtredende 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.

BBL
Kragerø Bolig- og Byggelag

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSHAVERE.

Hver enkelt borettshaver 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 borettshaverne 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.
Borettshaverne 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 borettshaverne i samme hus. Eierne av dyrene må til enhver til passe på at disse ikke er til sjenanse for andre borettshavere. 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 borettshaverne 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 skjødesløs behandling, er borettshaveren ansvarlig for.
Staking av vasker, sluk, avløpsrør og kloakk må besørges og betales av borettshaveren. For kloakkledning som er felles for flere borettshavere, 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.
Borettshaveren må straks melde fra til borettslagets formann hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.
Borettshaveren må straks melde fra til teknisk leder når det oppstår større skader av enhver art i leiligheten eller skader vedrørende bygningen eller eiendommen.

Adresse: Torvgt. 2, 3770 Kragerø
Telefon: 35 98 59 10
Telefax: 35 98 59 11
Bankkonto: 2705.07.17432
Foretaksnr.: NO 950 715 685 MVA
E-mail: post@kragero-bbl.no
www.kragero-bbl.no

NORDRE KALSTAD BORETTSLAG

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede søker herved om dyrehold for følgende dyr:

Antall: _____

Art: _____
(dyr og rase)

Utfyllende informasjon:

_____

_____

_____

_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

Kragerø, den _____-_____ 20____ .

_____
underskrift

_____
adresse

Utskriftsdato: 14.05.2025

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	354	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogstjerneveien 17B, 3772 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	36 470,16 kr
Eiendomsskatt	16 590,00 kr
Feiing	2 403,38 kr
Renovasjon	25 650,00 kr
Vann	24 190,08 kr
Sum	**105 303,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	4740000 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	18 960,00 kr	7 900,00 kr
Renovasjon	5 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	25 650,00 kr	10 687,50 kr
Feieavgift	4 Pipe	791,00 kr	1/1	0 %	3 164,00 kr	1 318,35 kr
Vannavgift	500 m^3	21,70 kr	1/1	0 %	10 850,00 kr	4 520,81 kr
Vann Abonnementsgebyr	5 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	15 169,00 kr	6 320,44 kr
Kloakkavgift	500 m^3	47,50 kr	1/1	0 %	23 750,00 kr	9 895,81 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	5 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	16 419,00 kr	6 841,25 kr
				Sum	**113 962,00 kr**	**47 484,16 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

KB/rj

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kalstad Nordre			13/354	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	15.11.79	11.12.79	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
R. Rønningen Sagbruk A/S		Vadfoss, 3770 Kragerø		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Lia, c/o R. Rønningen Sagbruk A/S, Vadfoss, Kragerø				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet B.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Pkt. 1: Håndlist trapp.
" 2: Ventilasjon av kjøkken.
" 3: Ventilasjon ikke ført over tak.
" 4: Veranda ikke ferdig.
" 5: Ventilator på vaskerom skal ha justerbar åpning.
" 6: Avstanden mellom trapp og vegg i underetg. skal være minst 1,2 m.
" 7: Pusse pipe over tak.

Arbeidet må være utført innen: 4.3.82.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	Bygningssjefen i Kragerø
Kragerø, 8/2-82		Kjell Bråtelund (e.f.)
		Underskrift

Sendes til

x K.B.B.L.

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ formester

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

KB/rj

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kalstad Nordre			13/354	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	15.11.79	11.12.79	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
R. Rønningen Sagbruk A/S		Vadfoss, 3770 Kragerø		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Lia, c/o R. Rønningen Sagbruk A/S, Vadfoss, Kragerø				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet A.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Pkt. 1: Ventilasjon av bod.
" 2: Ventilasjon av WC.
" 3: Håndlist trapp.
" 4: Ventilasjon ikke ført over tak.
" 5: Pusse pipe over tak.
" 6: Veranda ikke ferdig.
" 7: Ventilasjon på vaskerom skal ha justerbar åpning.
" 8: Avstanden mellom trapp og vegg i underetg. skal være min. 1,2 m.
" 9: Utvendig dør ikke merket med K-verdi

Arbeidet må være utført innen: 4.3.82.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	Bygningssjefen i Kragerø
Kragerø, 8 | 2-82		Kjell Bråtelund (e.f.)
		Underskrift

Sendes til X K.B.B.L.

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Feiermester

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

KB/rj

Arbeidssted (adr.)				Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Kalstad Nordre				13/354
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	15.11.79	11.12.79	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
R. Rønningen Sagbruk A/S		Vadfoss, 3770 Kragerø		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Lia, c/o R. Rønningen Sagbruk A/S, Vadfoss, Kragerø				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet C.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Pkt. 1: Håndlist trapp.
" 2: Ventilasjon ikke ført over tak.
" 3: Puss pipe over tak.
" 4: Veranda ikke ferdig.
" 5: Ventilator på vaskerom skal ha justerbar åpning.
" 6: Avstand mellom trapp og vekk i underetg. skal være min. 1,2 m.

Arbeidet må være utført innen: 4.3.82.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Kragerø, 8/2-82	Bygningssjefen i Kragerø	Kjell Bråtelund (e.f.)
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ x K.B.B.L. feiermester

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

KB/rj

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kalstad Nordre			13/354	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	15.11.79	11.12.79	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
R. Rønningen Sagbruk A/S		Vadfoss, 3770 Kragerø		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		2		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Lia, c/o R. Rønningen Sagbruk A/S, Vadfoss, Kragerø				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet E.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Pkt. 1: Ventilasjon av WC.
" 2: Ventilasjon av vaskerom.
" 3: Ventilasjon ikke ført over tak.
" 4: Veranda ikke ferdig.
" 5: Håndlist trapp.
" 6: Pusse pipe over tak.
" 7. Avstanden mellom trapp og vegg i underetg. skal være min. 1,2 m.

Arbeidet må være utført innen: 4.3.82.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Kragerø, 8/2-82	Bygningssjefen i Kragerø	Kjell Bråtelund (e.f.)
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ x K.B.B.L. feiermester

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

KB/rj

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kalstad Nordre			13/354	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	15.11.79	11.12.79	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
R. Rønningen Sagbruk A/S		Vadfoss, 3770 Kragerø		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Lia, c/o R. Rønningen Sagbruk A/S, Vadfoss, Kragerø				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet D.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Pkt. 1: Håndlist trapp.
" 2: Feieluke for nær brennbart materiale.
" 3: Venilasjon ikke ført over tak.
" 4: Ventilasjon av vaskerom.
" 5: Ventilasjon av WC.
" 6: Avstanden mellom trapp og vegg i underetg. skal være min. 1,2 m.
" 7: Veranda ikke ferdig.
" 8: Pusse pipe over tak.
" 9: Kle utvendig vegg med gips.

Arbeidet må være utført innen: 4.3.82.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kragerø, 8/2-82	Bygningssjefen i Kragerø Kjell Bråtelund Kjell Bråtelund (e.f.) Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ x K.B.B.L. feiermester

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

Kommunens saksnr.

Side 1 av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	13	154				
	Adresse		Postnr.	Poststed		
	Skogsternevegen 175		3270	Kongerød		

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

T.G 13/354 11/3984 4/12

- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	73 - 03	[ ]
Kontrollerklæringer	G	–	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	J	–	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Harald Olsen

Dato: 30/12-11

Underskrift: Harald Olsen

Gjentas med blokkbokstaver: HARALD OLSEN

standard norge

Byggblankett 5168

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Kommunens saksnr.

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 13	Bnr. 354	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. 1	Bolignr. 1	Kommune Kragerø
	Adresse Skogstjernveien 17E				Postnr. 3770	Poststed Kragerø

Beskrivelse av endring(er)

☐ Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)

☒ Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver

☒ Endring av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk, pbl §§ 20-1, 20-2)

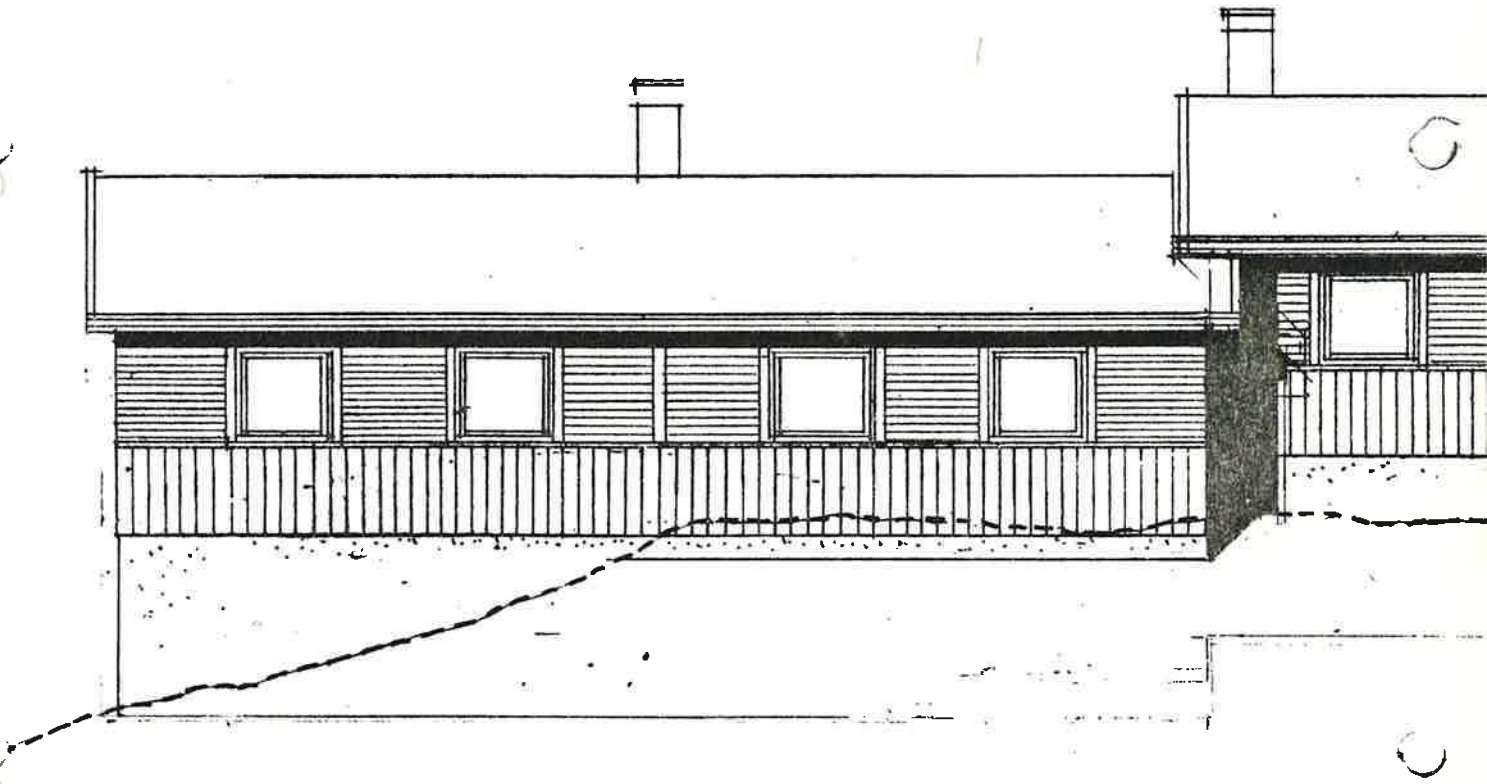
Søker om og beholde 2. lettvegger / Glassvegg. Lettveggen er 2x2 + stians kledning samme som resten av bygget. Se vedleg Bilder

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, byggblankett 5175	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	–	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger	E	73 - 03	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Søknader om ansvarsrett	G	–	☐
Gjennomføringsplan	G	–	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☐
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

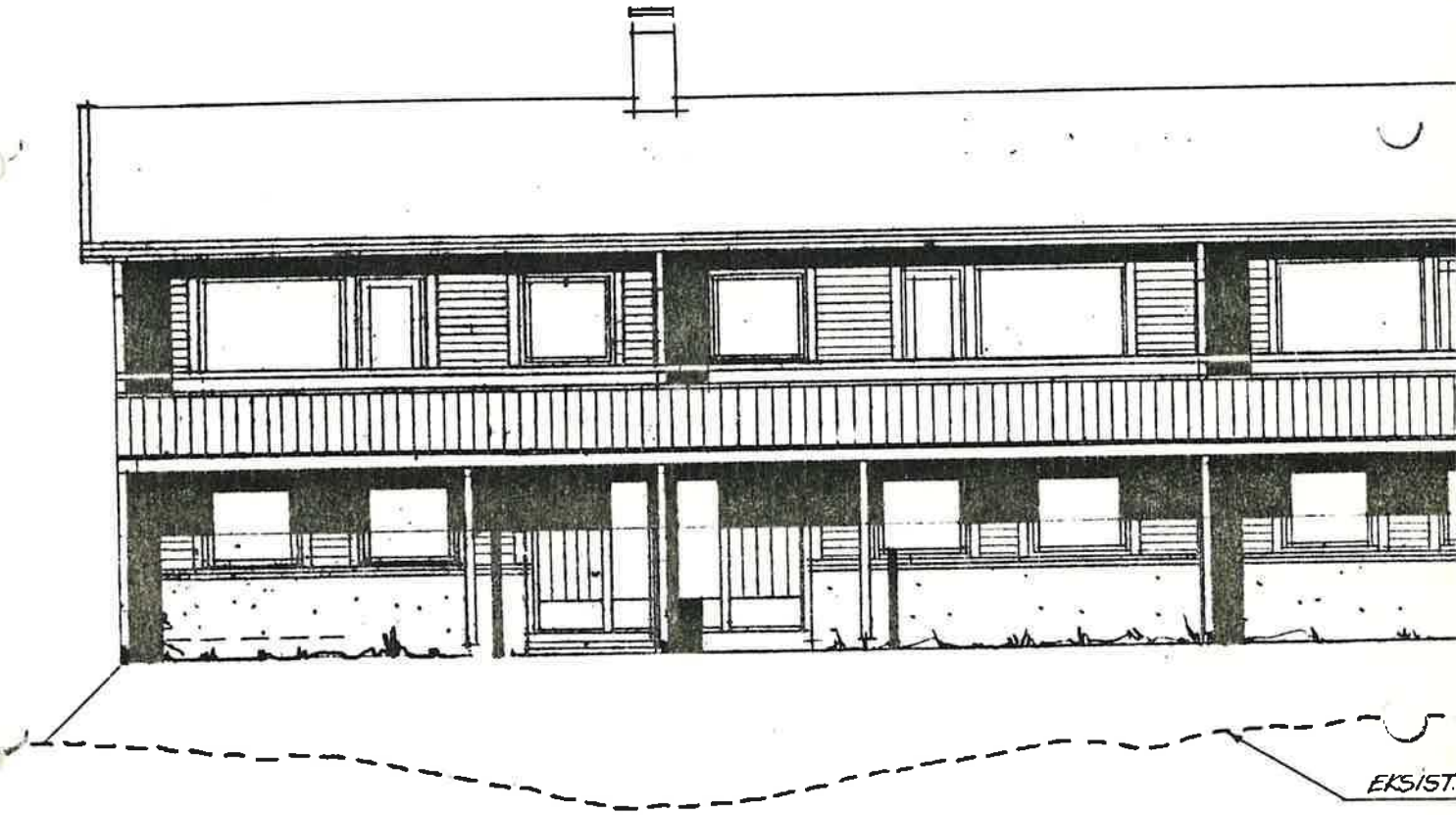
Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-2)
Foretak Harald Olsen	Navn
Kontaktperson Harald Olsen / Telefon 35907705 / Mobiltelefon 92294102	Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon
E-post harald-10@hotmail.com	E-post
Dato 30/12-11 / Underskrift Harald Olsen	Dato / Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver HARALD OLSEN	Gjentas med blokkbokstaver

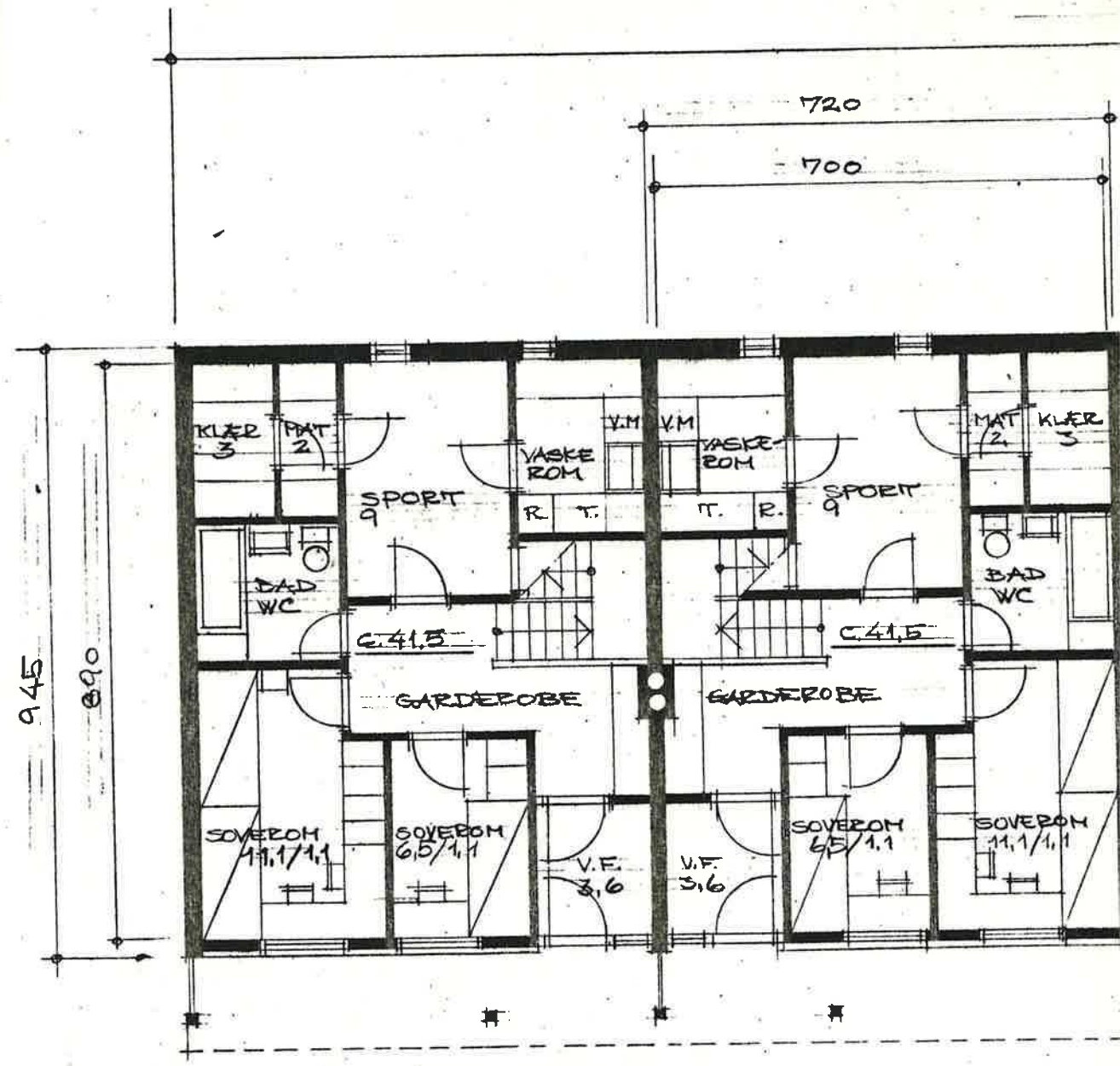


FASADE MOT HORD.

B/L Nordre Kalstad
Skogsdjernevn. 17 A-E

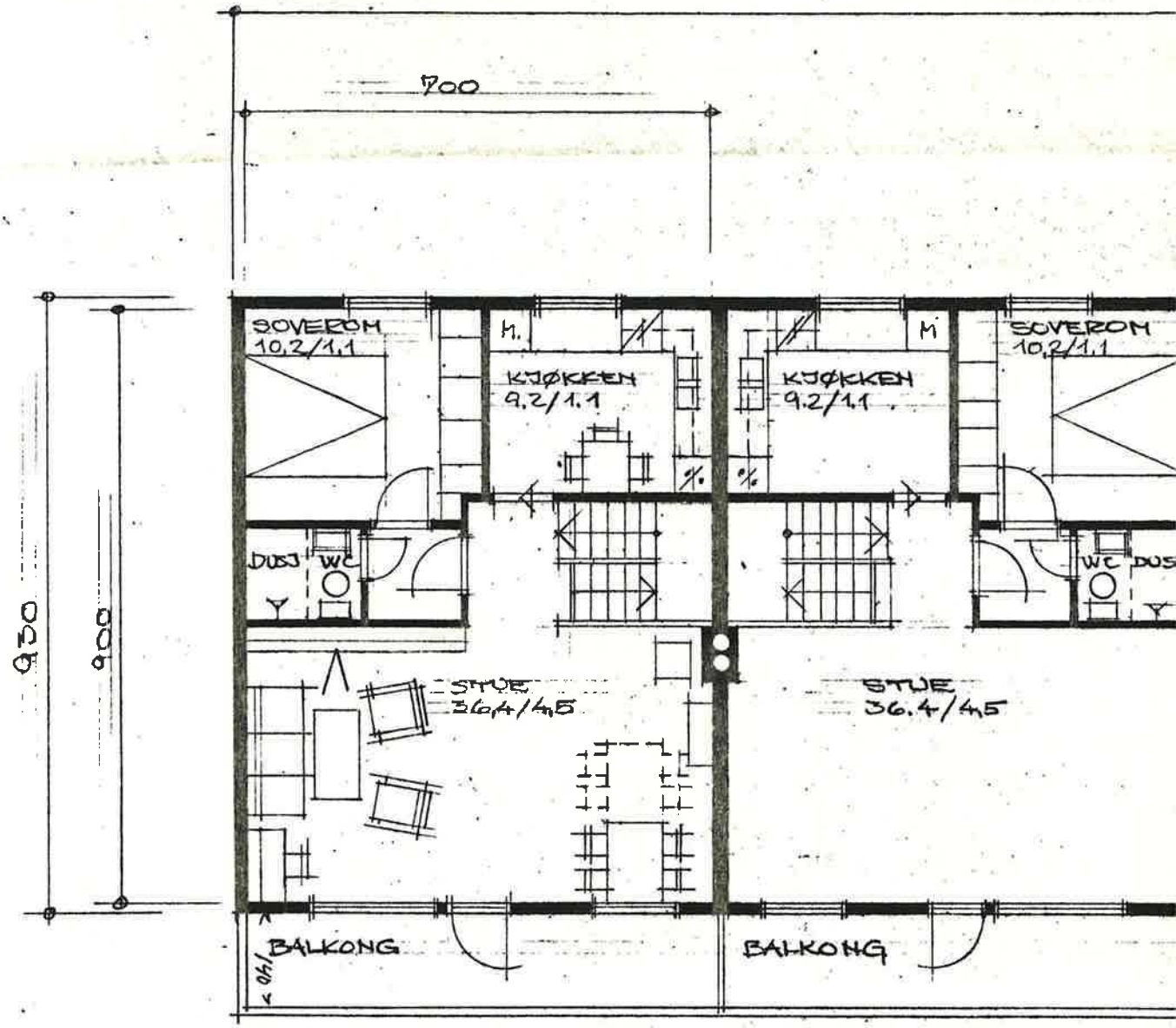


FASADE MOT SØR



PLAN U-ETASJE

REG. VEI



PLAN 1. ETASJE

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)

Kragerø

MÅLEBREV

J nr 266/80

Målebrev nr 070/26

Målebrev over –

G nr	B nr	Festenr
13	354	

Bruksnavn

Skogstjernevegen 17

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato

6.11.1980

holdt –

Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

kart og delingsforretning over en parsell av Nordre Kalstad-del Nord, gnr.13 bnr.336.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn

Thomas Kjærra

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn

Knut Taraldsen

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Kragerø, den 17.nov.1980.

Saksbehandler

Tinglysning

Dbnr.957/81. 2.4.81.

Dagbokstempel

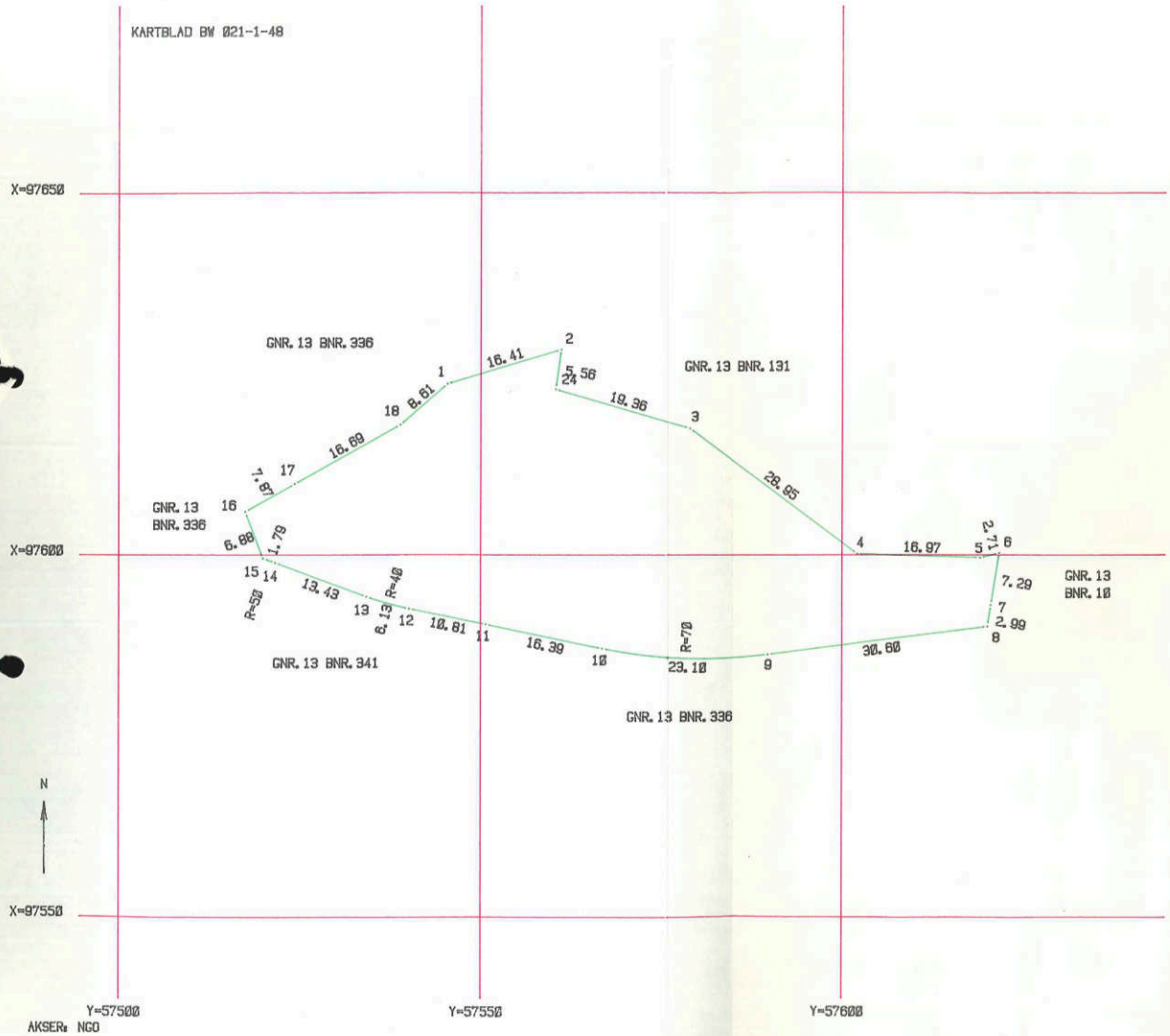
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.14 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

KARTBLAD BW Ø21-1-48



N

AKSER: NGO

GNR. 13 BNR. 354

AREAL 2391.0 M2

PUNKT	X	Y
486 1	97623.58	57545.42
487 2	97628.31	57561.14
488 24	97622.81	57560.35
489 3	97617.45	57578.95
490 4	97600.11	57602.12
491 5	97599.60	57619.09
492 6	97600.25	57621.72
493 7	97593.05	57628.55
494 8	97590.10	57620.08
495 9	97586.21	57589.72
496 10	97587.08	57566.74
497 11	97590.38	57550.69
498 12	97592.55	57540.10
499 13	97594.24	57534.21
500 14	97598.92	57521.62
501 15	97599.51	57519.93
502 16	97605.95	57517.48
503 17	97609.79	57524.35
504 18	97617.94	57538.92

REPRESENTASJONSPUNKT
97607 57570

MÅLESTOKK 1:500
KRAGERØ KOMMUNE

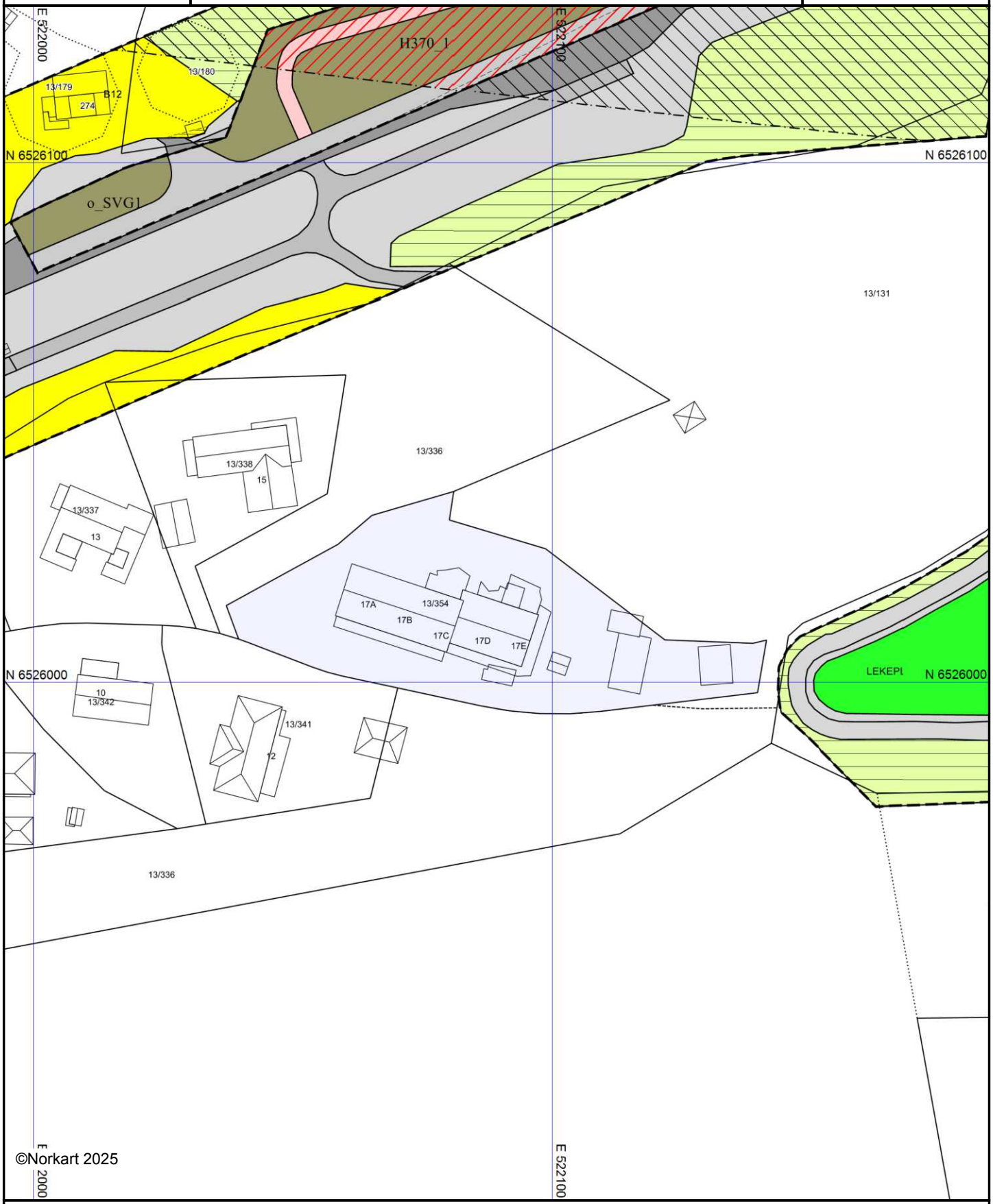
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/354
Adresse: Skogstjerneveien 17B
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kragerø kommune

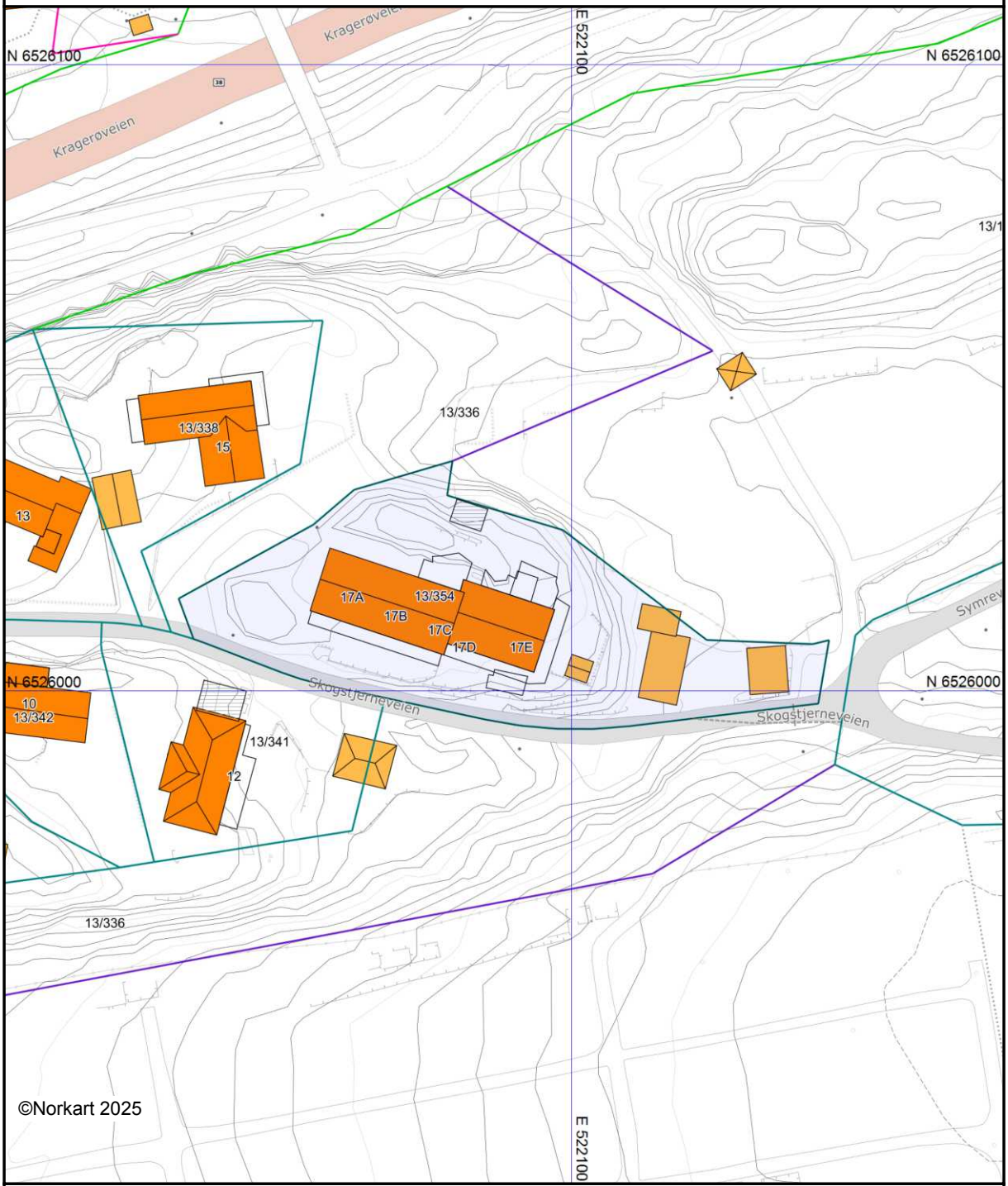
Grunnkart

Eiendom: 13/354
Adresse: Skogstjerneveien 17B
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

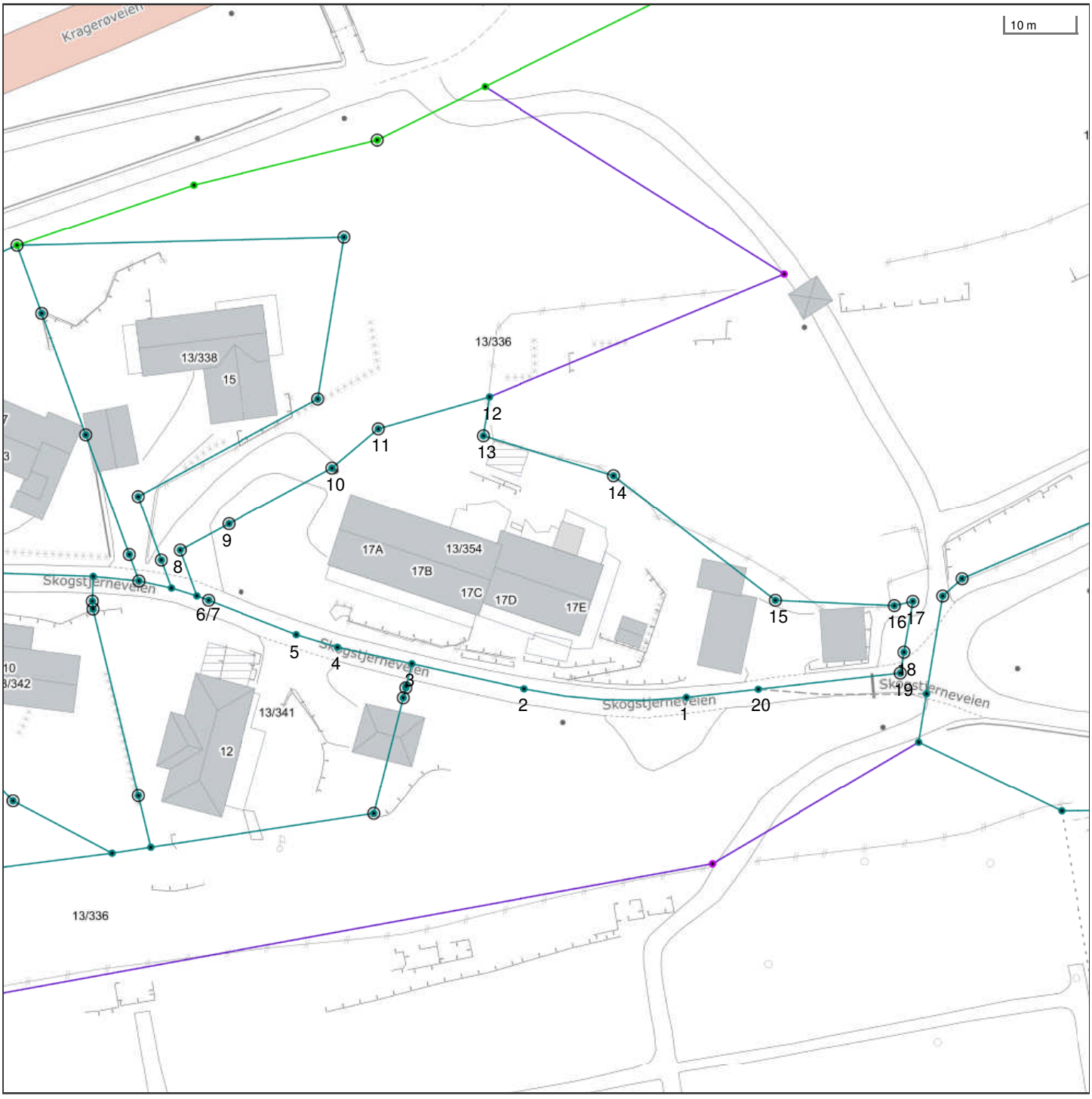
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 14.05.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 13/354//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 389,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6526015,34	**Øst**	522088,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525994,37	522109,17	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,24	
2	6525995,45	522086,2	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	23,10	69,49
3	6525998,9	522070,19	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,38	
4	6526001,16	522059,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,81	
5	6526002,91	522053,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,13	43,38
6	6526007,7	522041,21	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,42	
7	6526008,3	522039,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,78	
8	6526014,76	522037,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,89	
9	6526018,54	522044,04	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,87	
10	6526026,55	522058,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,69	
11	6526032,13	522065,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,60	
12	6526036,72	522080,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,41	
13	6526031,23	522080,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,55	
14	6526025,7	522098,69	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,36	
15	6526008,15	522121,69	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,93	
16	6526007,49	522138,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,97	
17	6526008,11	522141,28	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,70	
18	6526000,93	522140,05	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,28	
19	6525997,98	522139,55	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,99	
20	6525995,58	522119,34	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,35	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogstjerneveien 17B, 3772 Kragerø
Gnr. 13, Bnr. 354, andelsnr. 2 i NORDRE KALSTAD BORETTSLAG, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250064

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Bjørn Helliksen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 404 01 977

E-post: bjorn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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