PRIVATMEGLEREN

HESTEHAGEN 10D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

11.06.2025 Ref **o8sgs**

OPPDRAGSGIVER
Victoria Lilleng Salvesen
vlp@live.no
+47 994 67 265

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 11.06.2025

HESTEHAGEN 10 D, 3772 KRAGERØ

Borettslag rekkehus på festetomt

ORG.NR. 951933635 ANDEL 12 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS RØRVIK

Meglers verdivurdering

2 500 000

Ekskl. fellesgjeld

52 907 Fellesgjeld

2 552 907 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår	1973
Soverom	-
Etasje(r)	-
Fellesutgifter/mnd	4100

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Hestehagen 14C, 3772 Kragerø	31.05.2022	2 400 000	0	2 400 000	1973	96 m²
2	Hestehagen 10A, 3772 Kragerø	24.02.2022	2 600 000	0	2 600 000	1973	89 m²
3	Hestehagen 10D, 3772 Kragerø	04.08.2021	2 200 000	0	2 200 000	1973	89 m²

Pen endeleilighet med garasje.

Det er bygget på carport på siden av leiligheten med uteplass/veranda over. Fine overflater i lys stue. Det er tre soverom. Gode solforhold sommerstid. Det er installert peis.

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 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

Kent Andersen
PrivatMegleren Kragerø
kent@privatmegleren.no
+47 488 55 551

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.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hestehagen 10D , 3772 KRAGERØ

KRAGERØ kommune

gnr. 12, bnr. 813

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20917-1459 **Referansenummer:** NH4273

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob U. Ramberg

Ramberg Taks

Knut Ramberg tlf. 952 49 009 knut@bjerketangen.no

Jacob Ramberg tlf. 918 89 227 jacob@bjerketangen.no

ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

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.

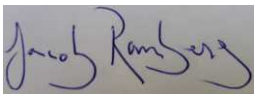
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Victoria Lilleng Salvesen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av en enhet i rekkehus med adresse Hestehagen 10D i Kragerø kommune.
Det er overskyet og regn på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: vinduer, ytterdører, overflater, radon, pipe og ildsted, innvendig trapp, rom under terreng, baderom, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør og forstøtningsmur.
TG: 3 er gitt til: terrasse og el-anlegg.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

På eiendommen er det ført opp rekkehusbebyggelse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat.
Vegger har overflater av tapet, malte flater og plater.
Himling har overflater av himlingsplater og trepanel/mdf.

Innvendig trapp i tre med teppe i trinn, rekker i tre.

Innvendig har boligen malte tredører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN Gå til side

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkelt vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av tapet og flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning og vegghengt toalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert på baderom.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, lokalisert på baderom.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

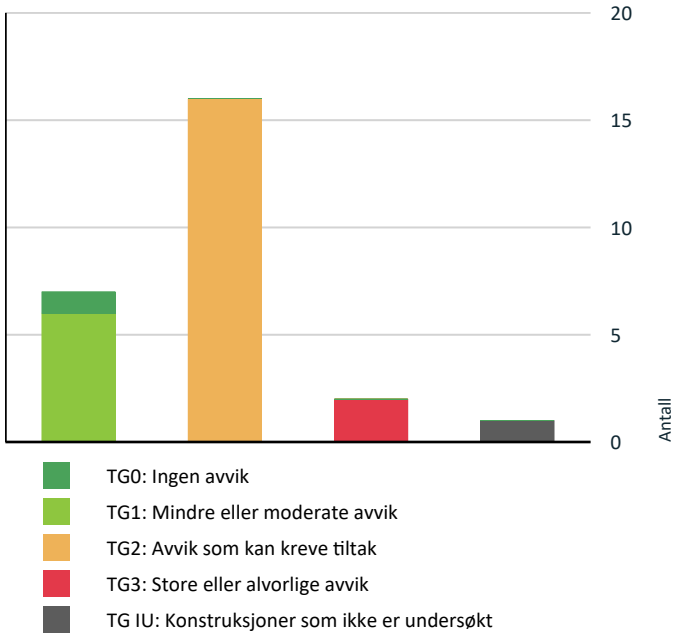
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

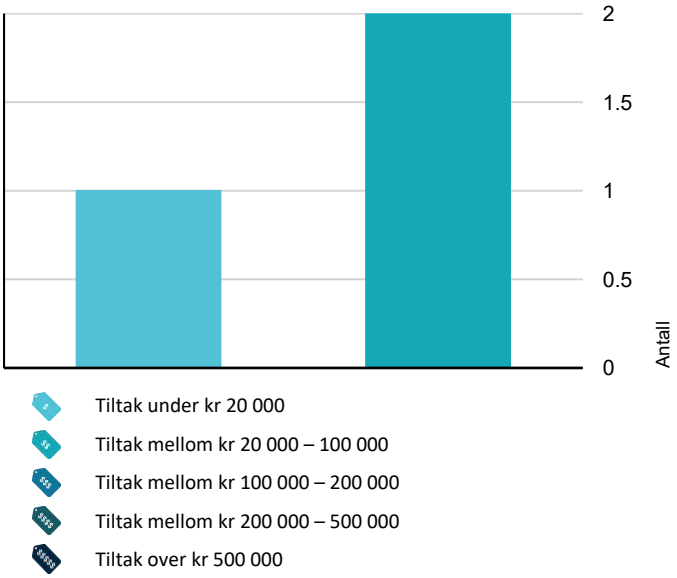
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av en enhet i rekkehus beliggende på Gnr: 12 Bnr: 813 med adresse Hestehagen 10D i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar
I følge eier.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje.
Det er registrert tettelister med skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert bruksslitasje og merker på ytterdører.
Det er registret noe svelling i terrassedør mot sørvest.
Terrassedør mot sørvest har knust glassfelt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Knust glass på terrassedør mot sørvest må skiftes, med tanke på slitasje på dør hadde jeg nok skiftet hele døren her.



Terrassedør.



Terrassedør.



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med overflate av flis ved inngangsparti.
Terrasser i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis registrert noe råteskader i konstruksjonsdeler.
Det er registrert svikt i terrasse, nedbøyning over inngangsdør.
Det er registrert åpning på over 10cm mellom oppkant, med et fall til platting under.
Det er registrert fliser som er knust og løse på platting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

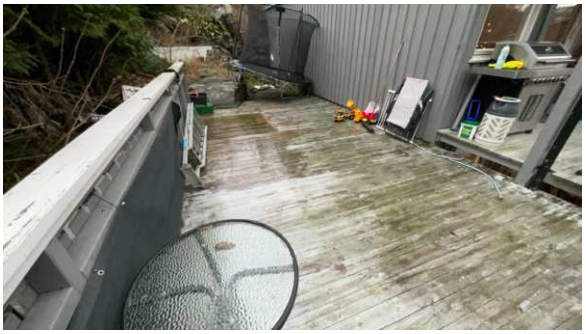
Det bør foretas utbedring av råteskader og utskifting av skadede konstruksjonsdeler for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne.
Svikt og nedbøyning i terrasse må utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre fare for personskade.
Åpning på over 10 cm mellom oppkant bør lukkes for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på fallrisiko for barn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt platting.



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat.
Vegger har overflater av tapet, malte flater og plater.
Himling har overflater av himlingsplater og trepanel/mdf.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bruksslitasje, merker og skader på overflater.
Slitasje på lister.
Manglende oppgraderinger, uferdige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes vedlikehold, utbedringer og ferdigstillelse av overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn står på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.
Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør innhentes dokumentasjon på radonmåling eller eventuelle tiltak mot radon.
Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre en radonmåling for å avklare om det foreligger forhøyede radonverdier.
Manglende dokumentasjon eller måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være risiko for helseskadelige radonnivåer.

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted fjernet, men dette stod i gang underetasje, her er det nå et gjennomføringsrør som kun er tettet enkelt.
Feieluke lokalisert på baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpen gjennomføring i pipe.
Elementpipe har 2 synlige vanger i underetasje, men det er gjort mer med overflater til pipe i 1 etasje. Puss i front og plater på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må det vurderes om det ønskes å montere nytt ildsted eller om gjennomføring skal tettes forsvarlig.
Det er ikke fremvist noe anmerkning fra feier, men det er en risiko for at vanger ikke vil bli godkjent som synlig nok for kontroll i 1 etasje.



Rørgjennomføring.



Feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er toalettrom, baderom og bod.
Delvis soverom.

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

Det er registrert fukt i innforet trevegg mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert isopor som isolasjon mot grunnmuren og plast. Det er målt over 20 vekt % i innforet trevegg mot grunnmuren.
Dette er derfor en risikokonstruksjon med høyere risiko for sopp og muggvekst.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Underetasje må overvåkes over tid, skulle konstruksjonen bli verre eller det registres avvik må konstruksjonen utbedres.
Husk at om det blir for mye fuktighet her og utvendig fuktsikring og drenering må kontrolleres, er dette i samarbeid med sameiet.

Tilstandsrapport



Hulltaking.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med teppe i trinn, rekker i tre.
Håndløper mangler i trappeløp.
Det er registrert noe bruksslitasje på rekker og trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det må beregnes utbedring av overflater.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører med glassfelt.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2011



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er registrert svertesopp på flisfuger og i himling.
Det er registrert misfarge på overgang gulv vegg og på silikonfuge.

Konsekvens/tiltak
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er registrert dårlig ventilasjon og manglende tilluft, baderommet brukes til dusjing, tøyvask og tørking av tøy. Dette rommet har stor fuktpåkjenning uten tilfreds lufting.
Lufting må utbedres og overflater må rengjøres og overvåkes.

Selv om lufting utbedres er det fare for at overflater stedvis må utbedres.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er registrert tilnærmet flatt gulv. Men det er høy oppkant ved dør.
Det er registrert svertesopp på gulv som på vegg og himling.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er en fare for at lekkasjevann kan lage vannspeil på gulv, men vann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Det er registrert dårlig ventilasjon og manglende tilluft, baderommet brukes til dusjing, tøyvask og tørking av tøy. Dette rommet har stor fuktpåkjenning uten tilfreds lufting.
Lufting må utbedres og overflater må rengjøres og overvåkes.

Selv om lufting utbedres er det fare for at overflater stedvis må utbedres.

Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Det er ukjent membran og tettesjikt.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vannlås/sluk-koppen kan ikke tas opp på sluk under varmtvannstank på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig på membran/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil eller avvik.
Sluk under varmtvannstank har redusert tilgjengelighet for rengjøring og inspeksjon.



Plastsluk.



Plastsluk dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2011

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert en eldre ventilasjonskanal som er tettet med åpen isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilluft må utbedres.

Ventilasjonskanal med synlig isolasjon må utbedres, om denne er åpen igjennom kan det vurderes og gjøre denne til en standard veggventil. Den vil være fin å kunne bruke under varmere årstider for mer tilluft. Tilluft fra utsiden er ikke anbefalt på vinterstid, da den kalde luften vil kondensere.



Elektrisk vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg og toalettrom.
Rørføringer ført i skillevegg på baderom.

Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkelt vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken oppgradert i 2014.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe slitasje og merker på overflater og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av tapet og flis.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning og vegghengt toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Innhent dokumentasjon om mulig på vegghengt toalett, dette kan være installert med sealingbag.



Utsnitt toalettrom.



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert på baderom.

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.



Stoppekran.

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



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, lokalisert på baderom.

Årstall: 2011



Varmtvannstank.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
   Ja

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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er registrert ledninger som ikke er tilstrekkelig festet.
    Det er registrert utette gjennomføringer.

Generell kommentar

Dokumentasjon ikke fremvist. Med tank på alder og manglende dokumentasjon anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utsnitt el-anlegg.



Sikringsskap.



Utsnitt el-anlegg.

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i forstøtningsmur.
Det er registrert stedvis noe forvitring på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes utbedring av forstøtningsmur.
Forstøtningsmur må overvåkes, blir denne utsatt for jordtrykk må det utføres utbedringer.



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt forstøtningsmur.

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

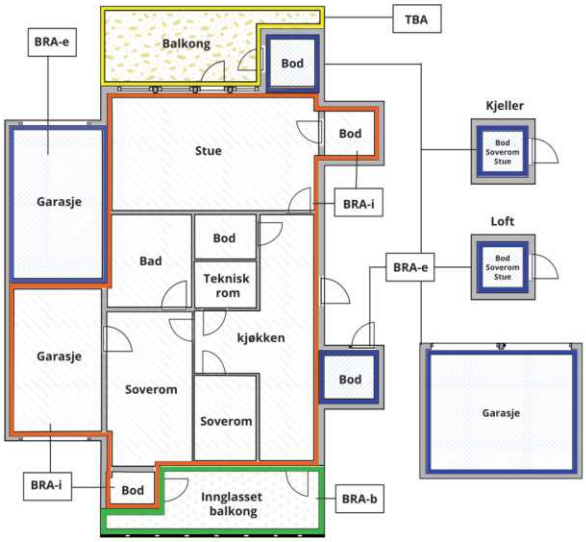
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	50			50	15
1 etasje	54			54	51
SUM	**104**				**66**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, bod, toalettrom		
1 etasje	Soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i tre rundt boligen og platting med flis ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	96	8

Kommentar

Rekkehus	Underetasje: BRA 50, P-rom 42, S-rom 8. 1 etasje: BRA 54, P-rom 54.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Victoria Lilleng Salvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	813		0	26827.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hestehagen 10D

Hjemmelshaver
Snøås Arvid, Snøaas Eva, Snøås Gyda Marie, Snøås Jørn, Gustavsen Kari Snøås, Bertelsen Marie Snøaas, Hamre Ole, Hestehagen Borettslag

Kommentar
Areal gjelder for hele sameiet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HESTEHAGEN BORETTSLAG	951933635		Kragerø Bolig- og Byggelag.	Salvesen Christoffer Lilleng, Salvesen Victoria Lilleng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

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 boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp rekkehusbebyggelse.
Denne rapporten gjelder for enheten 10D som er endeenhet mot vest.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		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		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	01.01.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/NH4273

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



Carport.
Carport er 2.95m brei og 5.04m dyp.
Takhøyde går fra 2.05m i åpning til 1.95m ca midtstilt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250150

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Victoria Lilleng Salvesen	Christoffer Lilleng Salvesen

Gateadresse
Hestehagen 10D

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

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: Sprekk i rør i 2011, hele badet ble rivd og bygget opp igjen. Ingen problem etter dette.

Document reference: 322250150

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

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

Beskrivelse: Skulle vært bedre lufting på bad da det brukes til dusj, vask og tørk av klær. Vi bruker idag en avfukter i tillegg til elektrisk luftvifte, dette fungerer bra.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 322250150

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering ble utført 16 desember 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250150

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: 322250150

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Lilleng Salvesen	360242d1668c3a256a8da47755eb4929b2374f3e	05.01.2026 13:33:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Lilleng Salvesen	02bc7b9cdba27eaaff2ab7c231bed9142f408bea	12.01.2026 13:07:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250150

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Hestehagen 10D

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km

SPORT

Ringveien Ballbinge	10 min
Kragerøhallen	9 min
Family Fitness Kragerø	18 min
MOT Kragerø	20 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Vitusapotek Kragerø	19 min
Apotek 1 Kragerø	22 min
Kragerø Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalstad kirkegård Linje 506	8 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 24 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

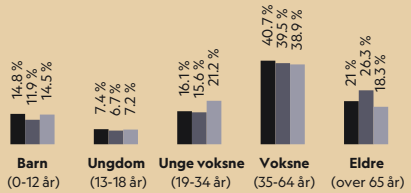
BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.9 km
Trekanten 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

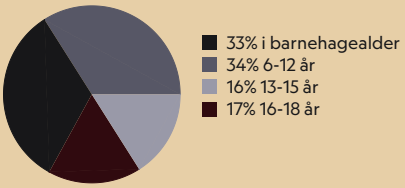
Rema 1000 Kragerø	13 min
Kiwi Kalstad	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rørvik	858	407
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Kragerø	13 min
Kiwi Kalstad	13 min

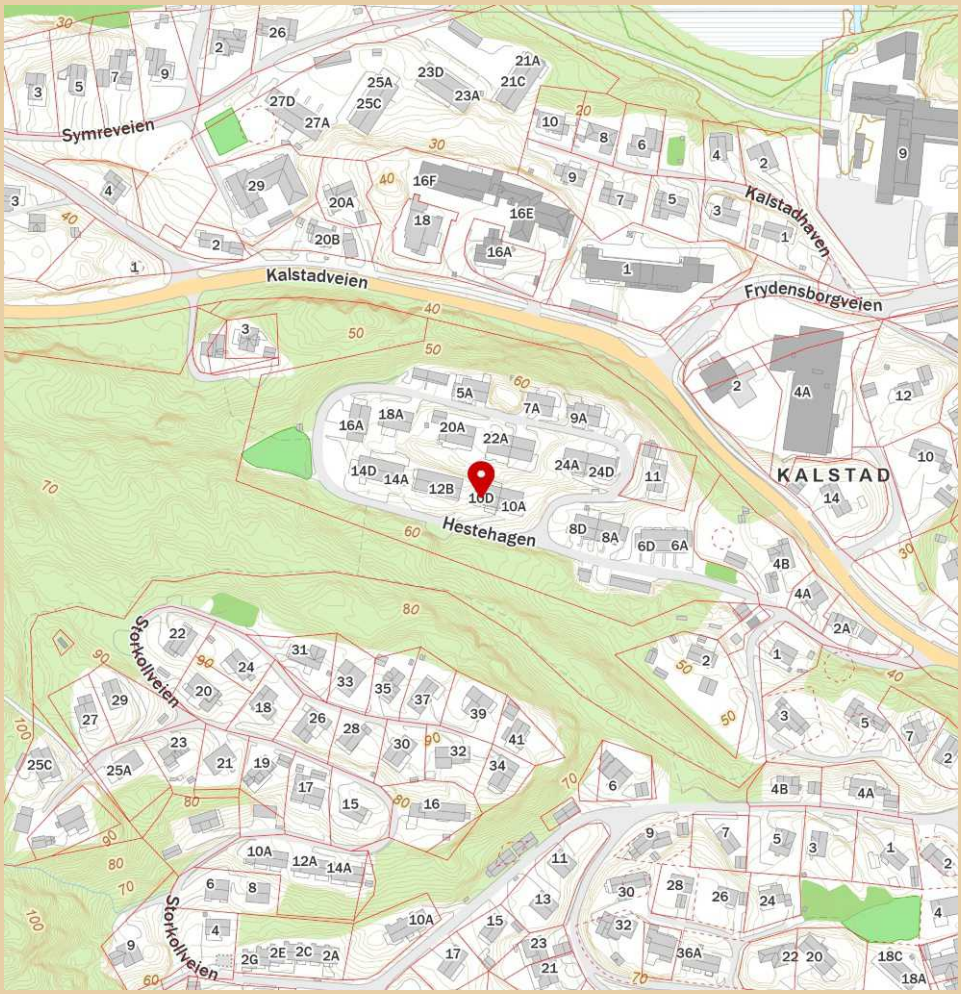
SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



- 72% enebolig
- 18% rekkehus
- 10% annet



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

Hestehagen 10D

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km

SPORT

Ringveien Ballbinge	10 min
Kragerøhallen	9 min
Family Fitness Kragerø	18 min
MOT Kragerø	20 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Vitusapotek Kragerø	19 min
Apotek 1 Kragerø	22 min
Kragerø Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalstad kirkegård Linje 506	8 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 24 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.9 km
Trekanten 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

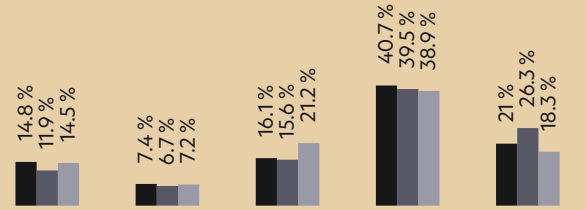
Rema 1000 Kragerø	13 min
Kiwi Kalstad	13 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

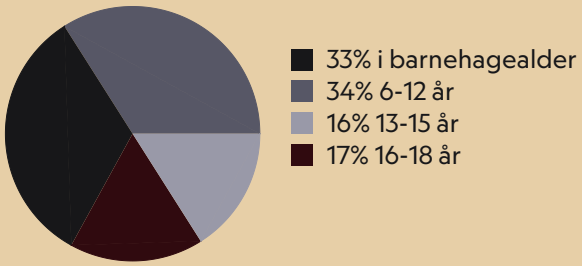
Rema 1000 Kragerø	13 min
Kiwi Kalstad	13 min

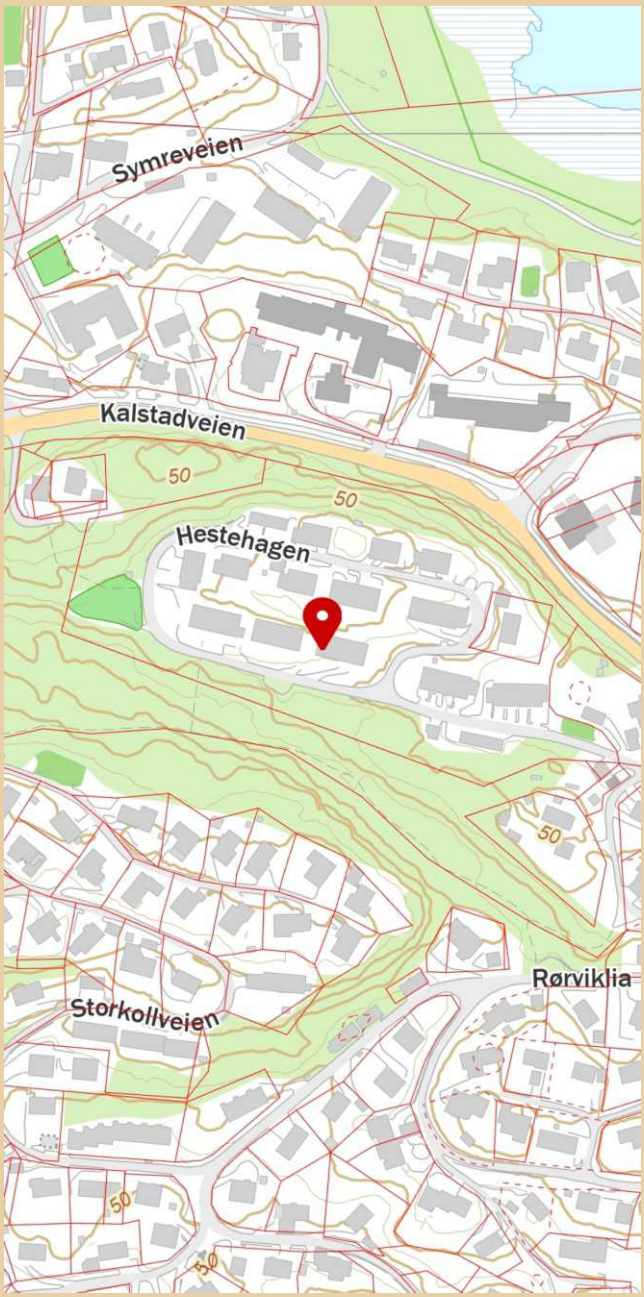
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rørvik	858	407
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Hestehagen 10D

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km

SPORT

Ringveien Ballbinge	10 min
Kragerøhallen	9 min
Family Fitness Kragerø	18 min
MOT Kragerø	20 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Vitusapotek Kragerø	19 min
Apotek 1 Kragerø	22 min
Kragerø Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalstad kirkegård Linje 506	8 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 24 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

BARNEHAGER

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.9 km
Trekanten 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	13 min
Kiwi Kalstad	13 min

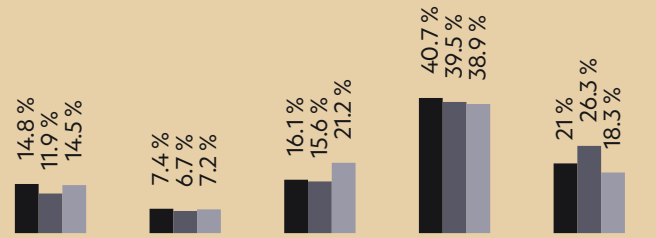
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

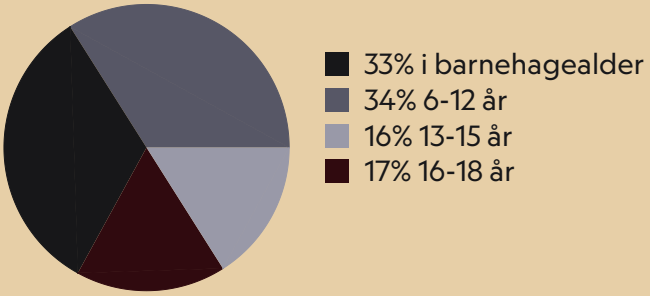
Rema 1000 Kragerø	13 min
Kiwi Kalstad	13 min

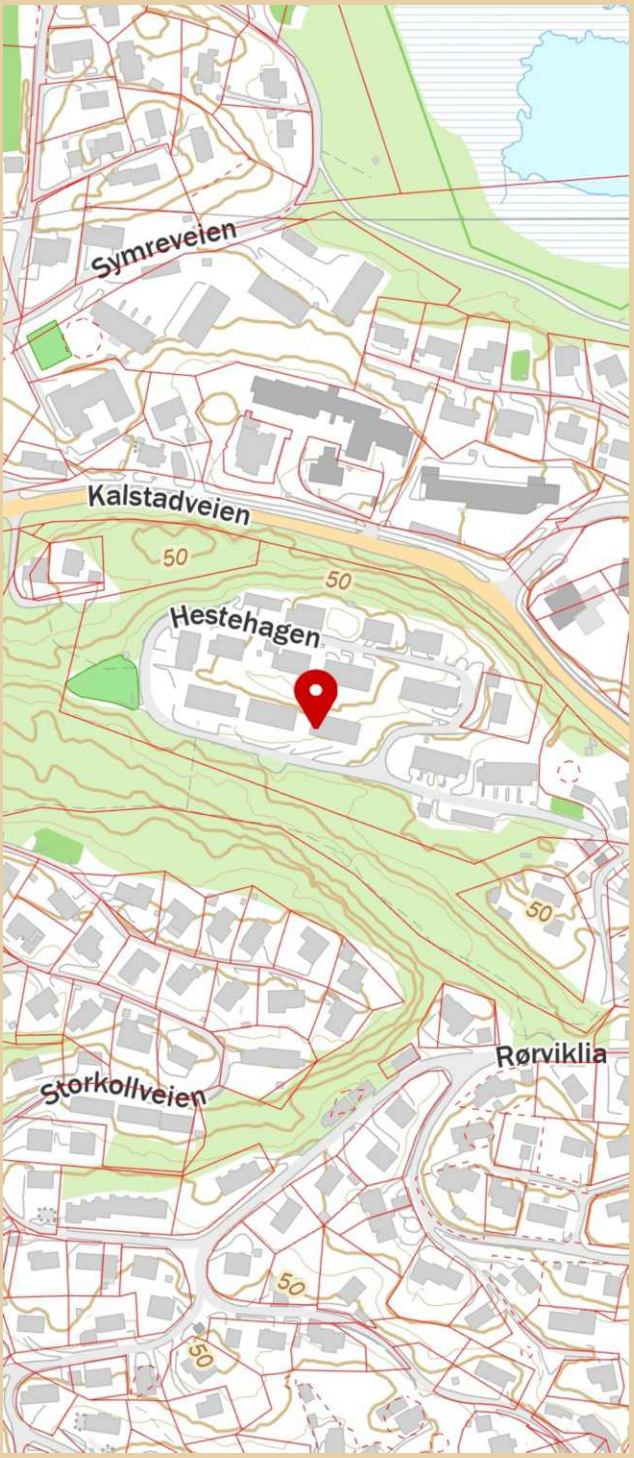
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rørvik	858	407
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

enova

Energiattest



Adresse	
Hestehagen 10D, 3772 KRAGERØ	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245373**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165355970**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **813**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **104 m²**	Oppvarmet bruksareal **104 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
280.95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
276.75 kWh/m²	**28782 kWh**

Hestehagen 10D, 3772 KRAGERØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Regulering.

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen.

Kragerø
Bolig- og Byggelag

PM Kragerø
Ytre Strandvei
3770 Kragerø

Deres ref. Kent A. Andersen
Vår ref. Ann-Sofi Kittilsen

Kragerø, den
05.12.2025

OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SALG AV ANDEL NR. 12 I HESTEHAGEN BRL, ORG. NR. 951 933 635, EIER: CHRISTOFFER SALVESEN OG VICTORIA LILLENG SALVESEN

Opplysninger om leiligheten:

Internt nummer hos KBBL:	**018-012**
Adresse:	**Hestehagen 10 D, 3772 Kragerø**
Antall rom:	**4**
Etasje:	**Vertikaldelt rekkehus over 2 plan**
Felleskostnader pr. mnd:	**kr. 4 551,- (fra 01.01.26) inkl. brannvarsleranlegg kr. 162,- pr.mnd**
Forsikring/grunnleie (garasje)	**kr. 420,- (forf. 1 gang i året, i januar)**
Andel renter fellesgjeld pr. mnd:	**ca. kr. 241,-**
Andel avdrag fellesgjeld pr. mnd:	**ca. kr. 162,-**
Andel fellesgjeld pr. 01.07.2025:	**kr. 48 355,-**
Rentesats lån pr. i dag:	**5,9 % Sparebanken Sør**
Fellesgjeld innfris:	**2040**
Andel formue pr. 31.12.2024:	**kr. 20 922,-**
BTA/BOA:	**ca. 98/88 m2**
Byggeår:	**1973**
Gårds/bruksnummer:	**12/813**
Festet/eid tomt:	**Festet**
Forsikringsselskap/polisenr:	**If Skadeforsikring/SP588072**
Borettslagenes sikringsordning:	**Ja**

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Kragerø Bolig- og Byggelag er autorisert regnskapsfører. Borettslagets felleskostnader dekker betaling av en evt. fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnleie, forsikring av bygningen, vedlikehold av fellesareal og utvendig vedlikehold, KBBL's forretningsførsel og andre driftsutgifter. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Opplysninger om borettslaget:
Borettslaget Hestehagen er tilknyttet KBBL og består av 40 leiligheter fordelt på 7 vertikaldelte rekkehus og 6 vertikaldelte tomannsboliger. Det er oppført garasjer på borettslagets tomt som eies av enkelte leiligheter. Det er tillatt med dyrehold, men søknad må først sendes til borettslaget. Ytterligere opplysninger kan hentes på vår hjemmeside www.kragero-bbl.no under borettslagene.

Leder: Anders Lindland, Hestehagen 5 A, 3772 Kragerø. Tlf. 907 35 940.
Fellesmail til styret: hestehagenbrl@gmail.com.

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

Ifølge brev pr. 22.11.2012 fra Kragerø Kommune, må egenerklæring om konsesjonsfrihet tas i bruk.

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. Brev fra Kragerø Kommune pr. 22.11.2012 vedr. konsesjon.
6. 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
ask@kragero-bbl.no

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 Hestehagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hestehagen 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: QQA82-AHLPB-0XUBK-A8FZU-Y0SGI-0VINC

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, 28. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QQA82-AHLPB-0XUBK-A8FZU-Y0SGI-0VINC

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: 147.161.xxx.xxx
2025-03-28 13:44:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QQA82-AHLPB-0XUBK-A8FZU-Y0SGI-0VINC

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.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Sk/73/AR/KS

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hestehagen, Kalstad				25-26

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	3.2.72	dato 2.3.72 sak 55

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kragerø Bolig og Byggelag	Hovedbyen, 3770 Kragerø	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Reidar I. Engedahl	Hovedbyen 162, 3770 Kragerø	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Lia	Hovedbyen 162, 3770 Kragerø	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Pipe pusses.
Trapp fra soveværelse til terreng.
Div. malerarbeid.

Dette arbeid må være fullført innen

Kragerø den 10. mai 1973.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Leif Hansen
bygningssjef

Arnt Rugseth.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

27. 03. 79
J.nr. .....
Ark.nr. .....

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG-SYKKELVEG KALSTADVEGEN, KRAGERØ KOMMUNE.

Planen berører reguleringsplan for Bråten stadfestet 19.7.1973, reguleringsplan for Bjørnehagen stadfestet 8.3.1976, reguleringsplan for Søndre Kalstad-Frydensborg stadfestet 20.6.1969, samt reguleringsplan for Kalstadvegen-Rørvik stadfestet 7.10.1960.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innen denne begrensningslinje skal Kalstadvegen med tilknytning av sideveger utvides, samt at det skal bygges gang-sykkelveg på den ene siden.

§ 2.

Teoretisk regulert trafikkareal - som omfatter gang/sykkelveg, grøntareal, kjørebane, samt grøft/snøareal på begge sider er innregulert med en samlet bredde på 15 meter.

§ 3.

Det skal i tillegg til trafikkarealet kunne erverves grunn utenfor dette areal i den grad skjæringen og fyllingen går utenfor trafikkarealets begrensningslinje. Dertil 1 - en - meter i tillegg på topp skjæring og bunn fylling.

§ 4.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

Bygningssjefen i Kragerø, den 10. november 1978.

L. Hansen

Leif Hansen

REGULERINGSPLANEN STADFESTET
med brev av 22. 5. 1979
fra Fylkesmannen i Telemark
Etter fullmakt
Ivar Gjølme

Budsjett 2026 for HESTEHAGEN BORETTSLAG

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3090	ANDRE INNTEKTER	Brannvarslingsanlegg - samme beløp som i 2025	77,760.00
3600	FELLESKOSTNADER	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	2,006,959.00
3650	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 28008644006	114,562.00
3660	Kapitalkostnader	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 28008644006	87,151.00
3690	Forsikring/grunnleie	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Forsikring/grunnleie	6,300.00
3690	Forsikring/grunnleie 2 garasjer	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Forsikring/grunnleie 2 garasjer	840.00
8050	RENTEINNTEKTER		173.00
Sum inntekter			**2,293,745.00**

Anders Lindland 27/11-26.

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2220	LÅN SPAREBANKEN SØR	Lån 28008644006 - Avdrag	87,151.00
5300	STYREHONORAR		45,000.00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5300 - STYREHONORAR	6,345.00
6601	VEDLIKEHOLD BYGG	Anbefaling 40 boenheter a kr 10.000	300,000.00
6700	REVISJON		9,408.00
6710	FORRETNINGSFØRERHONORAR		137,580.00
6760	BRØYTING, STRØING		40,000.00
6990	Brannvarsleranlegg	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Brannvarsleranlegg - ikke økt	77,760.00
7440	KONTINGENT NBBL		2,322.00
7450	KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET		14,000.00
7501	HUSEIER- FULLVERDI		416,910.00
7520	HUSLEIE SIKRINGSFOND		1,811.00
7750	FESTEAVGIFT		54,833.00
7751	EIENDOMSSKATT		126,236.00
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		794,642.00
7770	BANKGEBYR		6,534.00
7790	ANDRE KOSTNADER		4,000.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28008644006 - Gebyr	300.00
8150	RENTER ANDRE LÅN	Lån 28008644006 - Rente	114,562.00
Sum kostnader			**2,239,394.00**

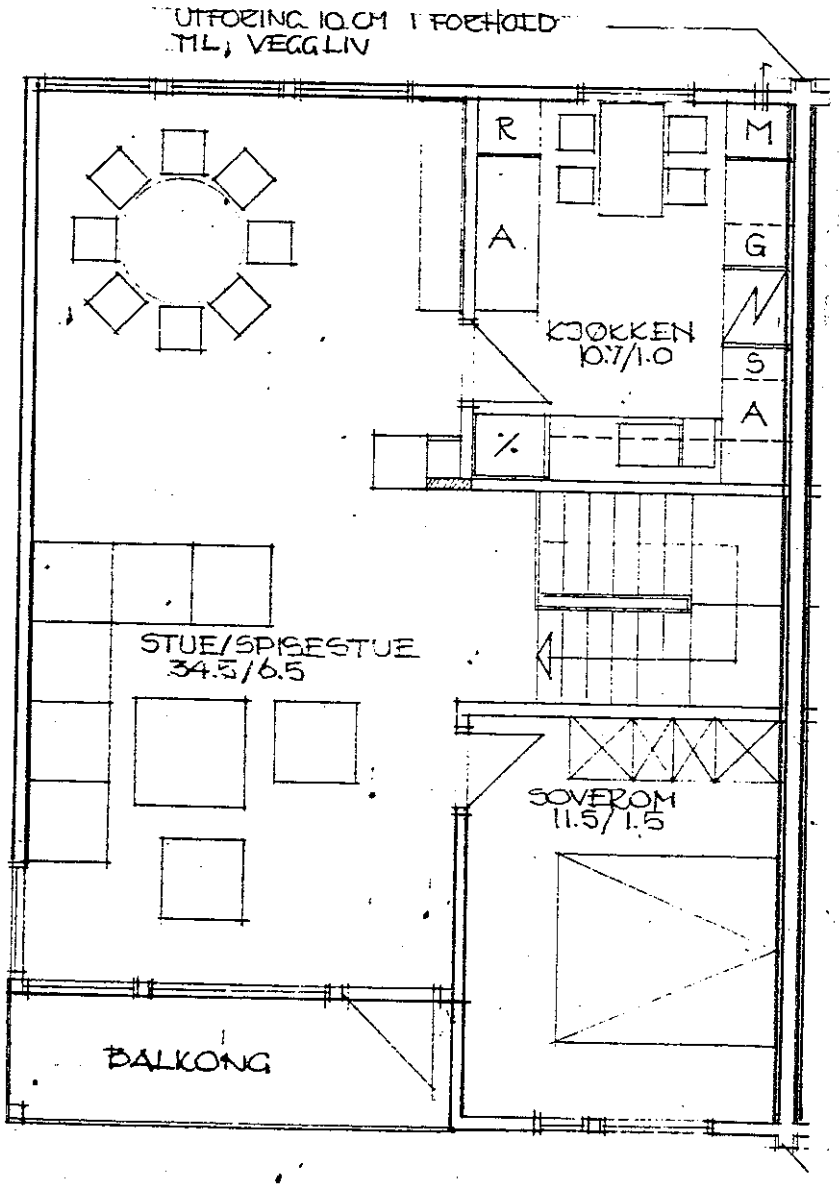
Resultat

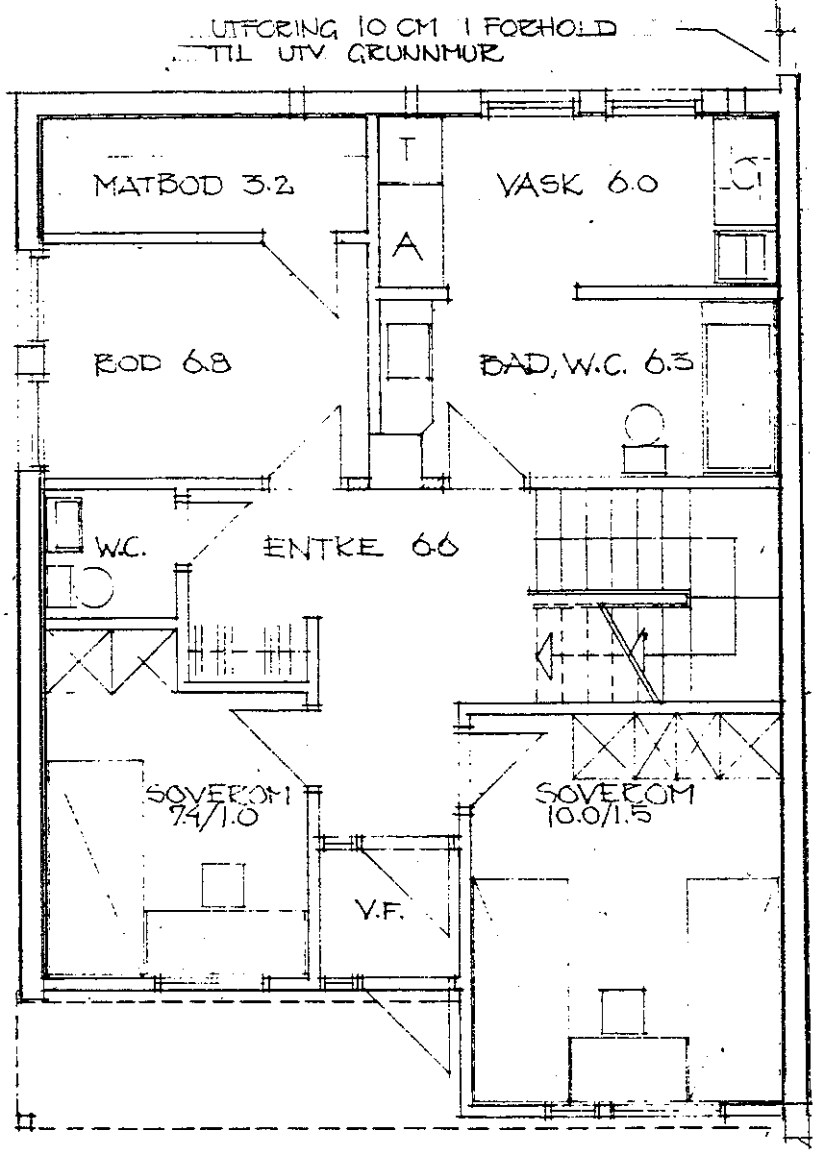
Sum	**54,351.00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	141,502.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	-87,151.00
Endring disponible midler	54,351.00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
2,293,745.00	**2,239,394.00**	**54,351.00**


UTFØRING 10 CM I FORHOLD
TIL VEGGLIV
R
A
M
G
S
A
KJØKKEN
10.7/1.0
STUE/SPISESTUE
34.5/6.5
SOVEROM
11.5/1.5
BALKONG


UTFØRING 10 CM I FORHOLD
TIL UTV GRUNNMUR
MATBOD 3.2
T
A
VASK 6.0
BOD 6.8
BAD, W.C. 6.3
W.C.
ENTKE 6.6
SOVEROM
7.4/1.0
V.F.
SOVEROM
10.0/1.5

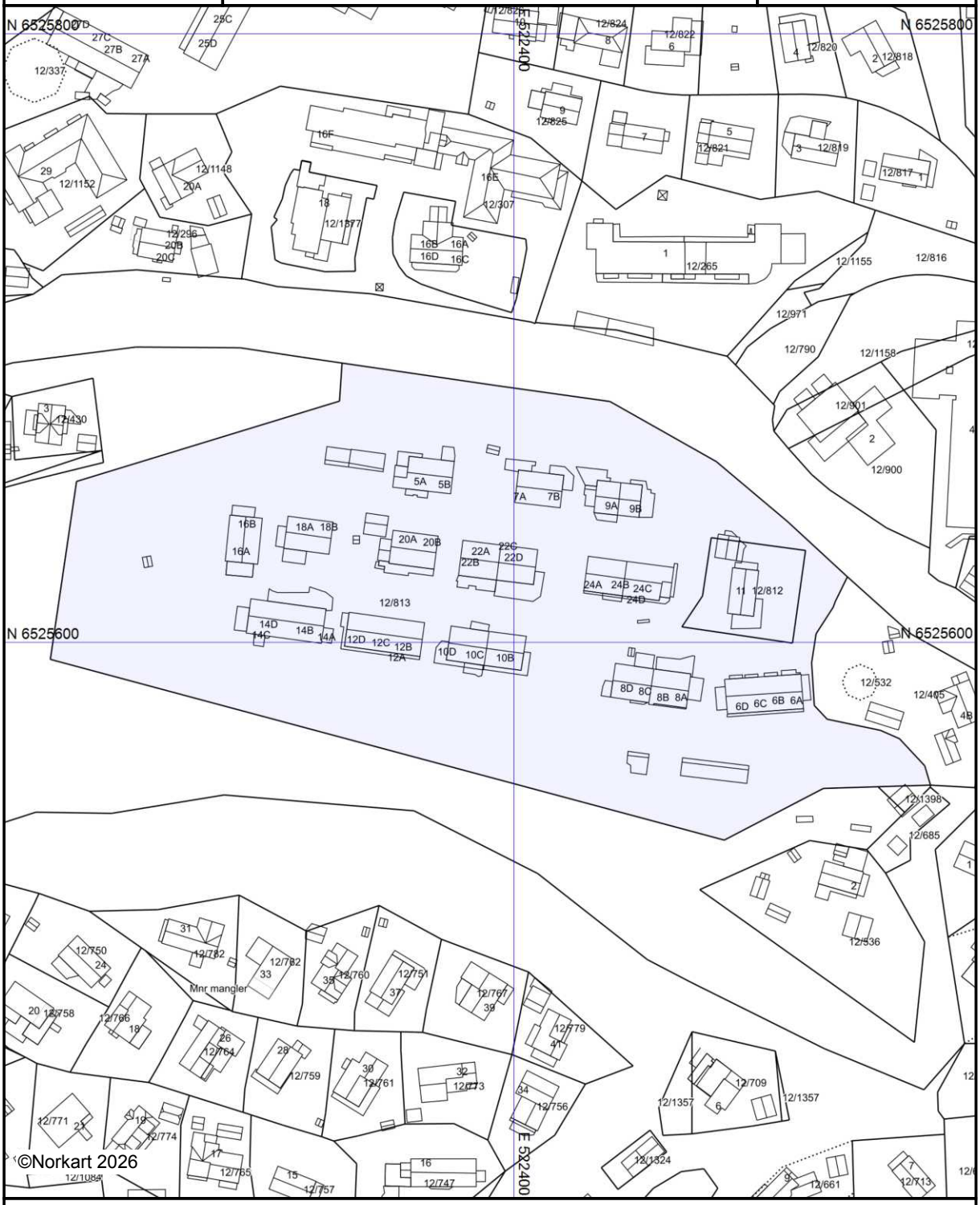
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 12/813
Adresse: Hestehagen 10D
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

B/L Hestehagen borettslag

man, den 5/5 2025 kl. 17⁰⁰

Møtet ble åpnet og ledet av Anders Lindland

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Sak 1. Konstituering

a. **Navnopprop.**

Det møtte 11 stemmeberettiga andelseiere. Fullmakter: 0

b. **Valg av møtesekretær**

Irene Hegland ble enstemmig valgt.

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

Eline Sandhaug Liv Strømme ble enstemmig valgt.

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

Det fremkom ingen merknader til innkallingen.

Sak. 2. Årsrapport fra styret 2024.

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått.

Følgende hadde ordet Anders Lindland

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

Sak. 3. Årsregnskap for 2024.

Revisors beretning ble referert.

Følgende hadde ordet

Anders Lindland

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

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

Styremedlemmer velges for 2 år, vara for 1 år.

Leder Anders Lindland valgt for ..... år. X enstemmig / ___ mot ___ stemmer/ ___ ikke på valg

Nestleder Cecilie Henegården valgt for .....år. X enstemmig / ___ mot ___ stemmer/ ___ ikke på valg

Styremedlem Irene Hegland valgt for .....år. X enstemmig / ___ mot ___ stemmer/ ___ ikke på valg

Styremedlem Hilde Johnsen valgt for .....år. X enstemmig / ___ mot ___ stemmer/ ___ ikke på valg

Styremedlem Bjarne Sandland valgt for .....år. X enstemmig / ___ mot ___ stemmer/ ___ ikke på valg

Varamedlem Julian Gundersen valgt for 1 år. X enstemmig / ___ mot ___ stemmer/ ___ ikke på valg

Varamedlem Camilla Førberg valgt for 1 år. X enstemmig / ___ mot ___ stemmer/ ___ ikke på valg

Valgkommite. Julian ..... og Camilla .....

Sak. 5. Godtgjøring til styret. Det ble vedtatt følgende: X enstemmig / ____ mot ____ stemmer

Leder får kr. 40.000/deles på to i honorarer pr. år. (styreperiode)

Andre som skal ha honorarer:

5.000 deles på øvrige styremedlemmer.

.....

Godtgjøringen gjelder fra generalforsamling til generalforsamling og utbetales etterskuddsvis.

Sak. 6. Følgende personer ble valgt til å representere borettslaget på årets generalforsamling i KBBL 11.06.25 kl.17:30
1 delegert pr. 7. andelseier.

Hilde Johansen .....

Liv Stramme Randahl .....

Sak. 7. Innkomne saker.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17.25

Emma Sørensen (sign) ..... Liv Randahl (sign)

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

Parkeringsregler Hestehagen BRL.

1. Det er gjesteparkering ved siden av garasjer rett ovenfor hestehagen 6 og på toppen ved hestehagen 14. Alle besøkende skal benytte seg av disse, eventuelt parkere på leilighetens tildelte P plass. Det skal *IKKE* parkeres i veibanen i Hestehagen.

2. Den som disponerer parkeringsplass skal også sørge for at denne blir vedlikeholdt. Ved snøfall om vinteren skal plassen brøytes.

3. Andelseier som bor i egen leilighet har rett til parkeringsplass om det ikke er plass i naturlig tilknytning til leiligheten. Det forutsettes at Andelseier disponerer egen bil og at vi har en av P- plassene ledig. Andelseiere som disponerer garasje i hestehagen, har ingen rett til å få tildelt parkeringsplass i nærhet av leilighet.

4. Parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre innen borettslaget eller utenforstående. Disse Plassene skal tilgodeses søknad fra en andelseier som bor i egen leilighet og som disponerer egen bil.

5. Parkeringsplassen er personlig og følger ikke leiligheten. Ved flytting fra borettslaget Hestehagen, faller tildelt plass tilbake til styret og skal således tildeles første søker på ventelisten. Om ikke første på ventelisten ønsker parkeringsplassen grunnet beliggenhet, skal neste på listen forespørres.

6. De som er tildelt parkeringsplass skal selv bestå merking av tildelt plass. P-plass merkes med *LEILIGHETENS NUMMER.*

7. Ved fremleie av leilighet mister man retten til å inneha parkeringsplass.

8. Parkeringsplass som ikke blir brukt av andelseier i løpet av 3 måneder vil bli tilbakeført styret slik at den kan tildeles neste andelseier på ventelisten.

9. Alle søknader om parkering skal innmeldes styret skriftlig. Andelseier plikter å respektere styrets vurdering ved tildeling/ avslag på søknaden.

Styret Hestehagen BRL

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

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	813	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hestehagen 10D, 3772 KRAGERØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001	
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.02.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf	
Delarealer	**Delareal**	26 536 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	291 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF

Delareal	26 827 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Kragerø
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	551 m^2
KPHensynsonenavn	H910_18
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197918
Navn	Kalstadveien gang/sykkelvei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/422/197918_6_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 551 m^2 **Formål** Boliger

VEDTEKTER

for **Hestehagen** borettslag org. nr. 951 933 635

tilknyttet **Kragerø Bolig- og Byggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. januar 1972, sist endret den 3.mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hestehagen 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.

(6) Salg av garasjer skal kun foregå internt i borettslaget. Dette betyr at leiligheter med tilhørende garasje kan kun selge sin garasje til andre leiligheter i borettslaget. Garasjen skal følge leiligheten og ikke andelseier/person. Ved salg må det lages en kjøpekontrakt hvor minimum selger/kjøper og pris fremgår. Denne kjøpekontrakt skal sendes til styret i borettslaget samt Kragerø Bolig- og Byggelag.
Garasjene er privateide av ulike leiligheter og borettslaget har ingen ansvar / vedlikeholdsplikt. Det er andelseiers ansvar å forsikre garasjen.

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 og sikringer etter hovedsikring/inntakssikring i hver leilighet, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseierne skal ha ansvaret for vedlikehold av alle typer tiltak utført i egen regi, så som eksempelvis tilbygg, boder, terrasser mv., og er ansvarlig for skade som måtte oppstå på eksisterende bygg eller grunn som følge av tiltaket. Unnlater andelseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet og eventuelle utbedringsarbeider for andelseiers regning. Disse forpliktelsene følger andelen, slik at tidligere andelseiers forpliktelser overføres til ny andelseier ved eierskifte.
Borettslaget og andelseier kan i enkelte tilfeller avtale at andelseier i stedet dekker lagets økte vedlikeholdskostnader gjennom et tillegg i felleskostnadene. Disse forpliktelsene vil overføres til ny andelseier ved eierskifte.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap og sikringer etter hovedsikring/inntakssikring i hver leilighet, 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.
Laget fortsetter gammel ordning med at borettslaget dekker kostnader med utskifting av defekte beredere.

(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, hovedsikring i hver leilighet, 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

RAPPORT FRA STYRET 2024
FOR VIRKSOMHETEN I BORETTSLAGET 18. HESTEHAGEN

Hestehagen 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 04.05.2024 bestått av følgende:

Leder:	Anders Lindland
Nestleder:	Cecilie Herregården
Styremedlem:	Hilde Johansen, Irene Hegland og Bjarne Sandland
Varamedlem:	Julian Gundersen og Camilla Forberg
Valgkomitè:	Anes Spahic og Julian Gundersen
Forretningsførsel:	Kragerø Bolig- og Byggelag
Revisor:	Ernst & Young AS

Det er i perioden avholdt 5 styremøter og protokollført 15 saker.

Som viktige saker kan nevnes:

- Vedlikehold bygninger -
- Rygnad - planlegging
- Tilbud til garasje ligge i grunnen - ikke av vårt ansvar.
- Vannskade 24c -
- Vannskade 24b - Pelkes av forsikring
- Rydding av skog

Økonomi:

Disponible midler viser en reduksjon på kr. 259 812,- Med årets endring av disponible midler her vi en beholdning på pr. 31.12. på kr. 722 197,- som vi anser som tilstrekkelig for å dekke våre løpende utgifter.

Budsjett for 2025 er vedtatt med en økning i månedlige felleskostnader på 17,6 % tilsvarende kr 292 416,- fordelt på andelene.

På siste års generalforsamling ble følgende godtgjøring til styre bestemt.
Leder får kr 40 000,- i honorar pr. år (styreperiode). Dette deles på to ledere.
Kr. 5 000,- i honorar pr. år (styreperiode) fordeles på øvrige styre- og varamedlemmer etter vedtak i styret.

Antall boliger omsatt i 2024:	1
Antall boliger som er utleid pr. 31.12:	0

Kragerø 24 / 2 - 2025

Andus Lindland

For Styret

Kragerø
Bolig- og Byggelag

ÅRSREGNSKAP

01.01 - 31.12.2024

018. B/L Hestehagen

FORETAKS NR. 951 933 635

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

RESULTATREGNSKAP 18 HESTEHAGEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 664 736	1 571 136	1 664 736	1 957 152
Leieinntekt garasjer		0	0	7 140	7 140
Andre leieinntekter		7 140	7 139	65 760	77 760
Sum inntekter		1 671 876	1 578 275	1 737 636	2 042 052
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	50 491	51 344	51 345	51 345
Revisjonshonorar	3	8 217	7 470	8 217	8 792
Vedlikehold	4	244 283	65 120	121 798	200 427
Brøyting / strøing / plenklipping		49 688	34 688	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		129 320	125 040	129 320	132 800
Forsikring		349 655	332 355	349 654	381 037
Kommunale avgifter		823 785	655 370	676 837	911 099
Festeavgifter		54 883	54 883	54 883	54 883
Alarmlinjer		10 836	-795	65 760	77 760
Kontigent KBBL/NBBL		16 322	15 122	16 322	16 473
Andre driftsutgifter		5 972	5 946	10 000	10 000
Sum driftskostnader		1 743 452	1 346 542	1 524 136	1 884 616
Driftsresultat		-71 576	231 733	213 500	157 436
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		15 153	7 596	1 000	1 000
Rentekostnad		127 827	120 336	141 600	121 440
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-112 674	-112 740	-140 600	-120 440
Ekstraordinære poster					
Årsresultat		-184 250	118 993	72 900	36 996
Overføringer					
Overført til annen egenkapital		-184 250	118 993	72 900	36 996

BALANSE HESTEHAGEN BORETTSLAG 2024 org nr: 951 933 635

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 8	5 603 640	5 603 640
Sum varige driftsmidler		5 603 640	5 603 640
Sum anleggsmidler		5 603 640	5 603 640
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 841	16 114
Andre fordringer		4 594	1 548
Sum fordringer		22 434	17 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		888 663	993 996
Sum bankinnskudd		888 663	993 996
Sum omløpsmidler		911 097	1 011 658
SUM EIENDELER		6 514 737	6 615 298

BALANSE HESTEHAGEN BORETTSLAG 2024 org nr: 951 933 635

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		2 934 915	3 119 165
Sum egenkapital	6	2 938 915	3 123 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	2 070 290	2 145 852
Borettsinnskudd	8	1 316 632	1 316 632
Sum langsiktig gjeld		3 386 922	3 462 484
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 278	0
Andre forskuddsbetalte leier		420	0
Leverandørgjeld		153 598	11 470
Skyldig off. myndigheter		15 649	16 113
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	441
Påløpne renter		1 631	1 624
Annen kortsiktig gjeld		324	0
Sum kortsiktig gjeld		188 900	29 649
Sum gjeld		**3 575 822**	**3 492 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 514 737	6 615 298

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: Kragerø, dato: 24.02

Anders Lindland
Leder

Cecilia Metty Minde Herregården
Nestleder

Irene Hegland
Styremedlem

Hilde Cecilie Johansen
Styremedlem

Bjarne Sandland
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 tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter
Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler	**982 009**	**938 977**
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-184 250	118 993
Avdrag langsiktig gjeld	-75 562	-75 960
B. Endringer disponible midler	**-259 812**	**43 033**
C. Disponible midler UB	**722 197**	**982 009**
Omløpsmidler	911 097	1 011 658
- Kortsiktig gjeld	188 900	29 649
= Disponible midler	**722 197**	**982 009**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 STYREHONORAR	44 147	45 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 344	6 344
Sum	**50 491**	**51 344**

Borettslaget har ingen ansatte

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	8 217	7 470
Sum	**8 217**	**7 470**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	234 056	35 719
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	6 891
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 159	4 205
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	6 068	8 305
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	0	10 000
Sum	**244 283**	**65 120**

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

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 603 640
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 603 640
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 603 640
Anskaffelsesår :	1973
Antatt levetid i år :	

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

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr 01.01	3 119 165	3 000 173
Årets resultat	-184 250	118 993
Sum egenkapital pr 31.12	**2 938 915**	**3 123 165**

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**
Formål:	Vedlikehols
Lånenummer:	**28008644006**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 410 000
Lånesaldo 01.01:	2 145 852
Avdrag i perioden:	75 562
Lånesaldo 31.12:	**2 070 290**
Saldo 5 år frem i tid:	1 618 246

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008644006	12	57 492	689 904
	28	49 300	1 380 400

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	2 070 290	2 145 852
Borettinnskudd	1 316 632	1 316 632
Sum	**3 386 922**	**3 462 484**

Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	5 603 640	5 603 640
Sum	**5 603 640**	**5 603 640**

Hovedbok/Kontospesifikasjon

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

18 HESTEHAGEN BORETTSLAG

6601 VEDLIKEHOLD BYGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1830018	15.02.24	2024-02	Barmen Sag AS, Faktura : 143197-24-vindu			4 600,00	
1830032	30.04.24	2024-04	Barmen Sag AS, Faktura : 145118-24-byggeskum, t			802,00	
1830050	31.08.24	2024-08	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 14648-befaring			6 526,19	
1830062	17.12.24	2024-12	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 15384-skade			68 750,00	
1830063	27.12.24	2024-12	Servicealliansen Sør AS, Faktura : 15451-skade			34 977,94	
1830065	31.12.24	2024-12	GANITT ENTREPRENØR AS, Faktura : 13569-vindu			118 400,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			234 056,13	0,00
			Utgående Saldo			234 056,13	

6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1830005	15.01.24	2024-01	Alarm Systemer AS, Faktura : 27633--batteri			220,00	
1830006	15.01.24	2024-01	Alarm Systemer AS, Faktura : 27647-batterier			1 123,75	
1830007	15.01.24	2024-01	Alarm Systemer AS, Faktura : 27632-batterier			220,00	
1830016	20.02.24	2024-02	Alarm Systemer AS, Faktura : 27870-batterier			240,00	
1830017	20.02.24	2024-02	Alarm Systemer AS, Faktura : 27875-batterier			240,00	
1830022	02.04.24	2024-04	Alarm Systemer AS, Faktura : 28138-batteri			740,00	
1830023	02.04.24	2024-04	Alarm Systemer AS, Faktura : 28140-batteri			240,00	
1830024	02.04.24	2024-04	Alarm Systemer AS, Faktura : 28139-batteri			240,00	
1830027	23.04.24	2024-04	Alarm Systemer AS, Faktura : 28257-batteri			255,00	
1830028	23.04.24	2024-04	Alarm Systemer AS, Faktura : 28255-batteri			255,00	
1830031	29.04.24	2024-04	Alarm Systemer AS, Faktura : 28265-batteri			255,00	
1830051	16.09.24	2024-09	Alarm Systemer AS, Faktura : 28886-batteri, sensor			130,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			4 158,75	0,00
			Utgående Saldo			4 158,75	

6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
1830034	15.05.24	2024-05	Bjorstaddalen Næring AS, Faktura : 116872-cont			2 669,20	
1810004	30.05.24	2024-05	Ref. utlegg dugnad AL			3 399,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			6 068,20	0,00
			Utgående Saldo			6 068,20	

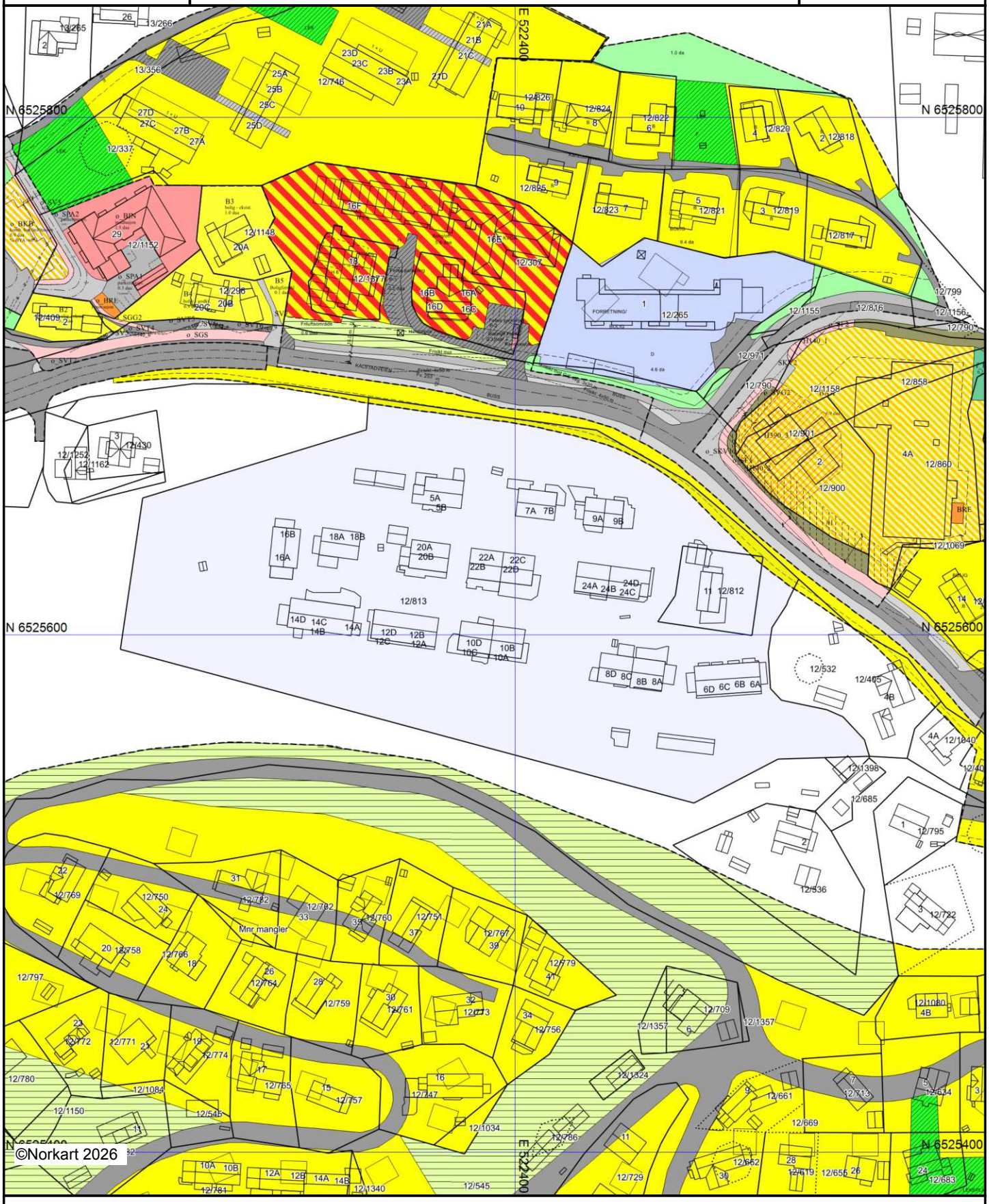
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/813
Adresse: Hestehagen 10D
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

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
- Område for forretning
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Institusjon
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

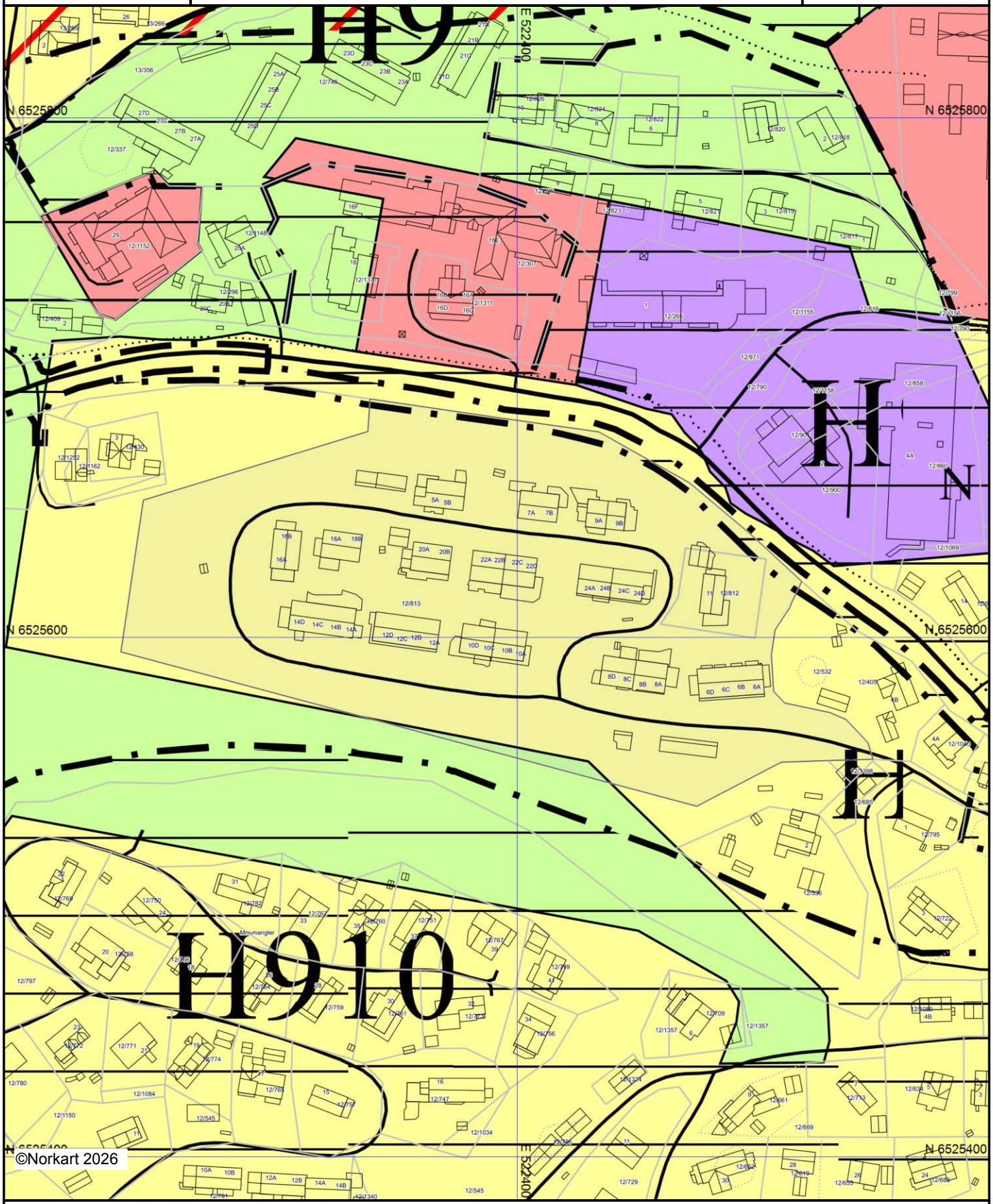
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/813
Adresse: Hestehagen 10D
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Båndleggінggrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Abc Kommune(del)plan - påskrift

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:
Hestehagen 10D, 3772 Kragerø
Gnr. 12, Bnr. 813, andelsnr. 12 i HESTHAGEN BORETTSLAG, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250150

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 488 55 551

E-post: kent@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.
