



CUDRIOS GATE 29

## 04

Velkommen til Cudrios gate 29

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 10

Beliggenhet

## 54

Eiendommen

## 82

Tekniske dokumenter



## CUDRIOS GATE 29

Meglerhuset Telemark v/Jørn Eik-Nilsen har gleden av å presentere Cudrios gate 29.

Leiligheten ligger flott til i "Spiret"! Leiligheten er en del av Smietangen I borettslag og er oppført i 2021. Leilighet fremstår med med svært liten bruksslitasje. Så her er det mulig å flytte inn i nesten "ny" leilighet i flotte Langesund!

Mange ønsker å bo rett ved sjøen, her på Smietangen kan du få mulighet enten som bosted eller som fritidsbolig. Smietangen I har spektakulær beliggenhet. Innbydende og effektiv 2-roms med balkong og båt plass! Stue med utgang til balkong! Pent kjøkken med profilerte fronter. Ett soverom med god plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe. Lekkert flislagt bad med dusjvegger.

Spiret er et høyhus på 10. etasjer og er et kjennemerke for området!

En unik mulighet! Her kan du gå til alle konserter på Wrightegaarden!



## CUDRIOS GATE 29

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Prisantydning  | <b>2 290 000</b>      |
| Fellesgjeld    | <b>1 625 000</b>      |
| Omkostninger   | <b>8 009</b>          |
| Totalpris      | <b>3 923 009</b>      |
| Fellesutgifter | <b>9 080 pr. mnd.</b> |
| P-rom          | <b>53 m2</b>          |
| Bruksareal     | <b>56 m2</b>          |
| Soverom        | <b>1</b>              |
| Bad            | <b>1</b>              |
| Etasje         | <b>3</b>              |
| Eierform       | <b>Borettslag</b>     |
| Byggeår        | <b>2021</b>           |



**Jørn Eik-Nilsen**

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

90 63 86 96 / eiknilsen@partners.no

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**  
Telemark

Storgata 112 3921 Porsgrunn



## STANDARD

Meglerhuset Telemark v/ Jørn Eik- Nilsen har gleden av å presentere Cudrios gate 29. Dette er en topp moderne leilighet fra 2021 med en fantastisk beliggenhet. Smietangen I borettslag er et vakkert bygg som ligger helt ut i "Langesundet"! Leiligheten har god og gjennomtenkt planløsning med utgang til balkong. Det er eikeparkett på alle gulv i boligen, bortsett fra på badet som er flislagt. Det er lysmalte gipsplater på vegger og lysmalte himlinger. Det er enkel adkomst via heis til 3. etg. i bygget. Hyggelig entrè med praktisk skyvedørgarderobe. Pent kjøkken med profilerte fronter. Det er montert glass på vegg under overskap, i tillegg er det integrerte hvitevarer. Stue med utgang til balkong. Lekkert flislagt bad med varmekabler i gulv. Smart innredet med pent servantskap, wc,

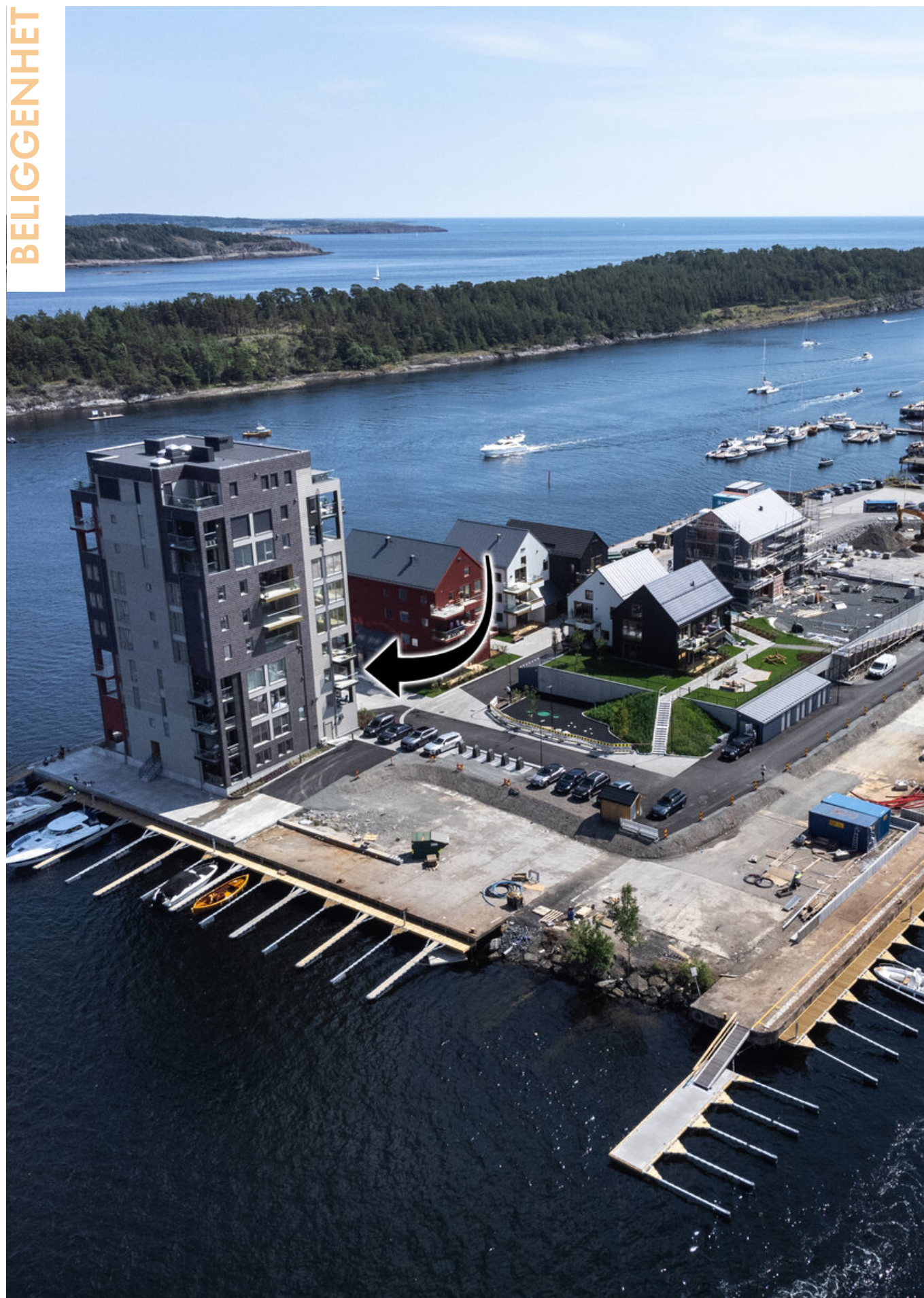
håndklevarmer og dusjnise med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har ett soverom med skyvedørgarderobe! Det er montert elektrisk screen på soverom. Leiligheten har vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg. Unik mulighet!

Det er ikke boplikt på leiligheten og det følger med egen båtplass!

Det foreligger boligsalgsrapport i forbindelse med salget og det henvises til denne for detaljert teknisk vurdering.







## BELIGGENHET

Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Smietangen. Sjønære, maritime og idylliske omgivelser ved Langesundsundet. Smietangen ligger i umiddelbar nærhet til alt hva en koselig sørlandsby kan tilby. Langesund med sine koselige butikker, badeparken, uterestauranter, spisesteder og ikke minst Wrightegaarden som er i nærheten, med sitt unike musikk og konsertmiljø. Skjærgården i umiddelbar nærhet, med badestrender båthavner og fantastiske friluftsmuligheter.

Fritidstilbud

Gå inn på nettsiden:

<http://www.bamble.kommune.no/>

Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Bamble kommune. Skoler og barnehager i kommunene ligger alfabetisk under kategorien "skole og barnehage" på samme nettside.













































































# Cudrios gate 29

Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |  |        |         |
|--|--|--------|---------|
|  | Halen gård<br>Linje M1                   | 6 min  | 0.7 km  |
|  | Porsgrunn stasjon<br>Linje R11, R11x, 52 | 27 min | 22.4 km |
|  | Sandefjord lufthavn Torp                 | 52 min |         |

## Skoler

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Langesund barneskole (1-7 kl.)<br>304 elever, 15 klasser   | 21 min | 1.9 km |
| Langesund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>156 elever, 7 klasser | 14 min | 1.3 km |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser        | 9 min  | 5.7 km |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever                 | 11 min | 6 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|  |               |        |
|--|---------------|--------|
|  | Bamble rådhus | 13 min |
|--|---------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

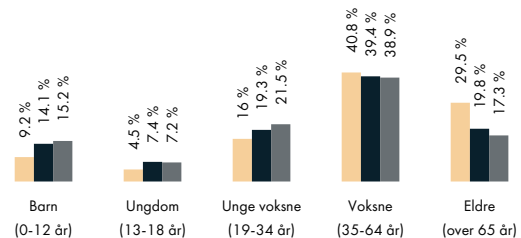
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 75/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Vaterland/Sota  | 735       | 356           |
| Porsgrunn/Skien | 91 379    | 41 969        |
| Norge           | 5 328 198 | 2 398 736     |

## Barnehager

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Nustad barnehage (1-5 år)<br>40 barn, 3 avdelinger      | 6 min | 3.1 km |
| Sundby barnehage (0-5 år)<br>50 barn, 3 avdelinger      | 6 min | 3.9 km |
| Tiriltoppen barnehage (0-5 år)<br>45 barn, 3 avdelinger | 8 min | 5 km   |



## Dagligvare

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Coop Extra Langesund<br>Post i butikk, PostNord | 13 min | 1.2 km |
| Joker Langesund                                 | 14 min |        |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Gateparkering

Lett 84/100


Sport

- 

Langesund ungdomsskole

Aktivitetshall, ballspill

13 min

1.3 km
- 

Skjærgårdshallen, flerbrukshall

Aktivitetshall, fotball, friidrett

13 min

1.3 km
- 

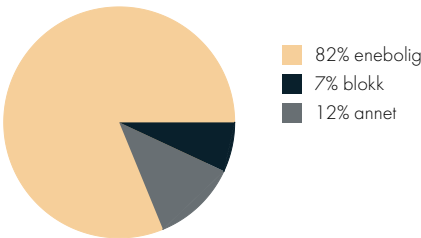
Puls Skjærgårdshallen

14 min
- 

Nr1 Fitness Langesund

14 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

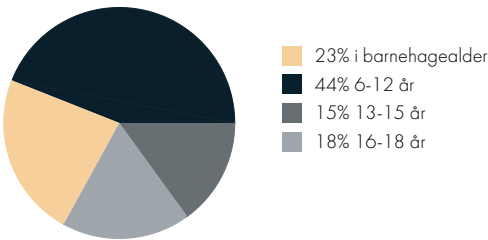
ALTI Brotorvet

10 min
- 

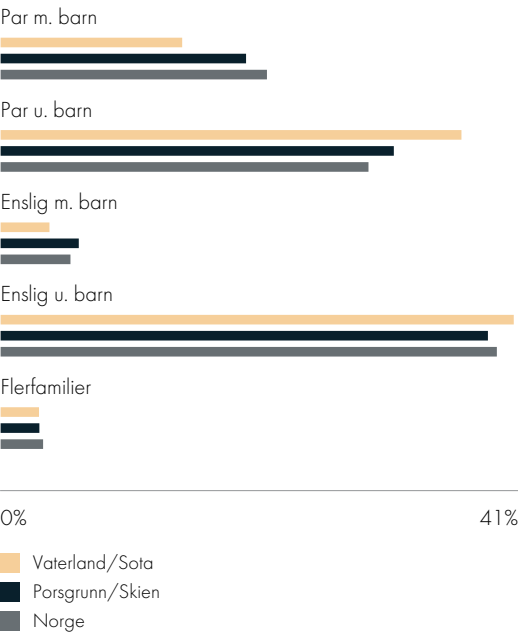
Vitusapotek Langesund

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

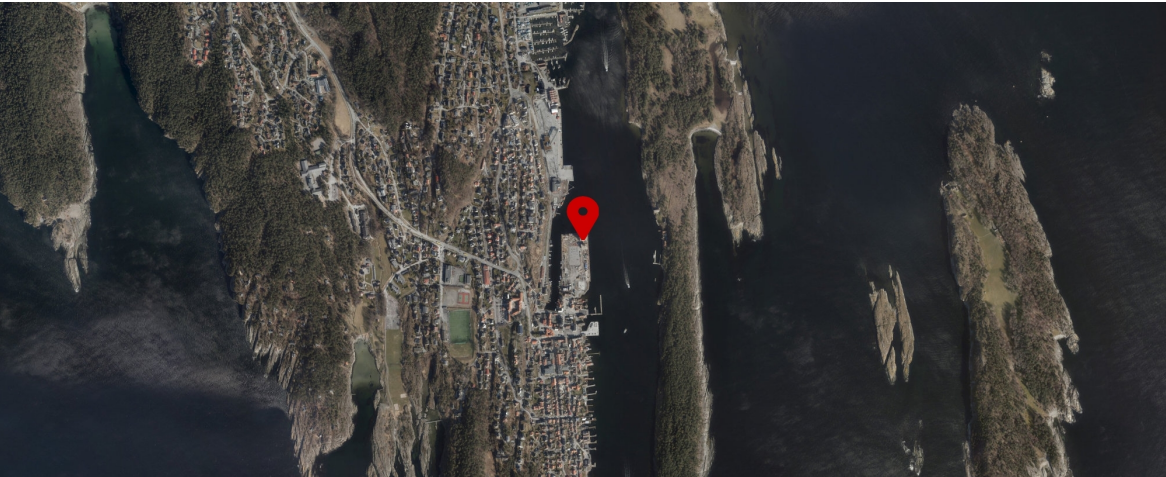


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 34%   |
| Ikke gift     | 39% | 53%   |
| Separeert     | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 10% | 4%    |



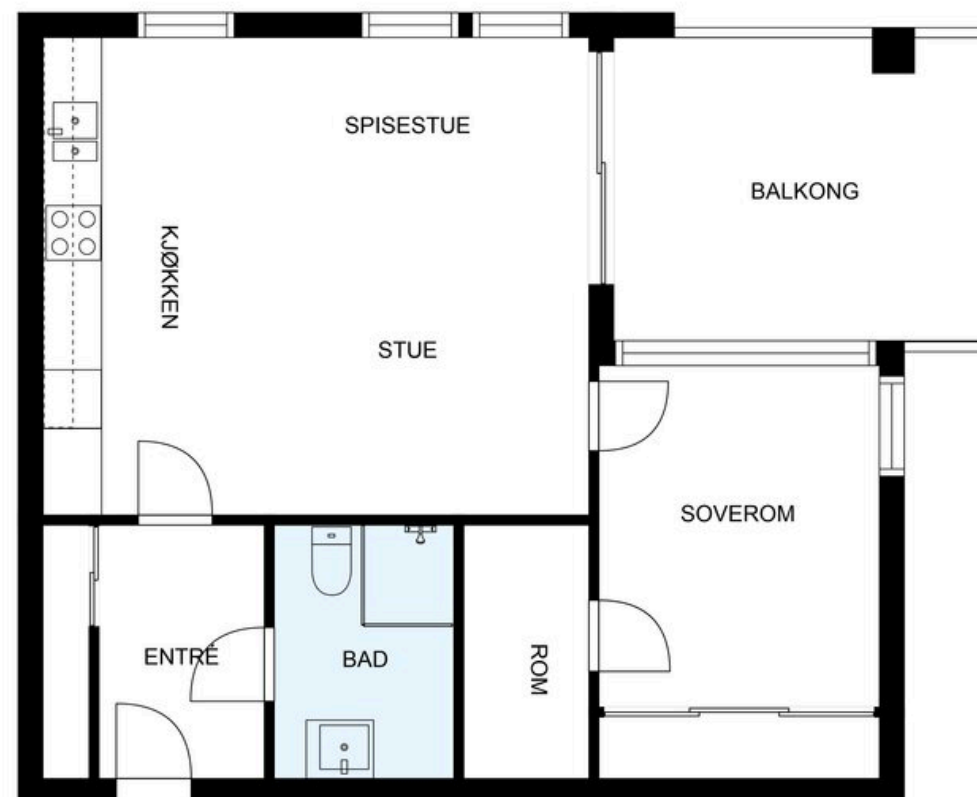
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## INNHold

Leiligheten ligger i 3. etg. og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.  
Sportsbod.  
Båtplass nr 14 medfølger i salget!



Selger/megler tar ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement



P-ROM 53 M<sup>2</sup>  
BRA 56 M<sup>2</sup>





# EIENDOMMEN

## Beregnet totalkostnad

2 290 000,- (Prisantydning)

1 625 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 915 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

8 009,50 (Omkostninger totalt)

3 923 009,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Bruk av forkjøpsrett kr. 7 643,- inkl. mva.

Ved kjøp av leiligheten må du melde deg inn i PBBL om du ikke allerede er medlem. Det koster 700,- å melde seg inn i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag. Deretter betaler du en kontingent på kr 300,- pr. år.

## Felleskostnader

9 080 pr. mnd.

Felleskostnader dekker:

Renter kr 4 675

Felleskostnader drift kr 4 055

Vannbåren varme kr 175

Forbruksvann kr 175

Kapitalkostnader er renter og avdrag (fra år 2041) på leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld.

Renten på

felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, vedlikehold, snømåking samt generell

drift av borettslaget.

## Løpende kostnader

Løpende kostnader vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg etc. Borettslaget har kabel tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.

## Andel fellesgjeld

1 625 000

## Avdrag fellesgjeld

Avdragsfrihet frem til 2041.

## Andel formue

7 860

## Borettslag

Smietangen I Borettslag, org. nr.: 927 302 047

Styreleder: Merethe Olsen

Adresse: Cudrios gate 29

Postnr/-sted: 3970 LANGESUND

Tlf.: 99286397

E-post: smietangen1@mittpbbl.no

Smietangen I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. 70 % av boligene er underlagt boplikt. 30% av boligene er fritatt for boplikt og vil ha særlige regler for plikt til å bo og for rett til bruksoverlating.

Boliger uten boplikt:

Andelseieren er ikke pliktig til å bo i boligen.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn bolig- og fritidsboligformål uten styrets samtykke.

Boliger uten boplikt:

Andelseieren kan uten samtykke fra styret overlate

bruken av boligen til andre. Denne retten til

bruksoverlating har følgende begrensninger:

- Bruksoverlatingen skal minst ha 14 dagers varighet

med unntak av bruksoverlating til nærstående.

- Bruksoverlatingen kan ikke skje til juridiske personer

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens

plikter overfor borettslaget.

Mer informasjon om dette står i vedtektene for

borettslaget.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt



bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

**Hva skjer i gården / vedlikehold etc.**

PBBL antar at nytt byggetrinn ved siden av Spiret vil bli lagt ut for salg, sommer 2023. Det blir garasjekjeller i 1. etg. med innkjøring fra siden ved Spiret.

**Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning**

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. Borettslaget har inngått avtale med PBBL med IN-ordning. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

**Fellesgjeld / lånevilkår**

Lånenummer: 28008709442, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 09.02.2023: 3.75% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 156  
Saldo per 09.02.2023: 96 402 500  
Andel av saldo: 1 625 000  
Første termin: 31.12.2021 Neste avdrag: 30.09.2041  
( siste termin 31.12.2061 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2041 utgjøre ca kr 4 418,00 per måned for denne boligen

**Rentekostnader fellesgjeld**

4 675

**Forsikring**

IF Skadeforsikring  
Polisenummer: SP3564998

**Regnskap**

Regnskap ligger vedlagt i prospektet.

**Vedtekter / husordensregler**

Vedtekter ligger vedlagt i prospektet. Borettslaget har ikke egne husordensregler.

**Husdyrhold**

Det bør søkes styret i borettslaget om husdyrhold.

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra**

**tilstandsrapport:**

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG2: Bad/vaskerom: Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne til baderomsgulv. Ofte løses dette ved et dreneringshull (åpning) nede ved gulvflis. Dreneringshull er ikke påvist.

Tilstandsgrad er satt fordi dreneringshull ikke er påvist. Så snart dette er utført vil tilstandsgrad endres iflg. takstmann. Dette er en garantisak! Dette vil være en reklamasjonssak for utbygger som garanterer at badet er bygget etter TEK 17. Megler bistår med dette!

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven. Da dette er et bo og selger av eiendommen ikke har bebodd denne, oppfordres kjøper til å undersøke boligen med fagpersoner.

**Boligens areal**

Primærrom: 53 kvm, Bruksareal: 56 kvm  
3. etasje:  
Bruksareal: 56 m².  
Primærrom: 53 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.  
Sportsbod på ca 5 kvm.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Adkomst**

Når du ankommer Langesund sentrum ta til venstre på torget, og følg veien til du ankommer Smietangen. Leiligheten ligger på høyre side mot sundet, og er merket med til salgs plakat fra Meglerhuset Telemark. Det vil bli skiltet ved fellesvisning. Se forøvrig vedlagte kart.

**Tomt**

14 408 kvm eiet tomt. Tomten er fellesareal.Fantastisk tomt med utsikt til Langesundet og Langøya. Fint opparbeidet fellesarealer mot Langesundet. Det er

kun en kort spasertur inn til Langesund sentrum med alle byens fasiliteter.

**Garasje / parkering**

Parkeringsplass i eget garasjebygg. Lading av el.bil/hybrid. Det er mulighet for å installere dette på kjøpers egen bekostning i ettertid.

**Byggemåte**

Nyoppført leilighetsbygg i 2021, oppført over ti etasjer + garasjekjeller i eget bygg. Felles inngangsparti med callinganlegg til hver.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger foreløpig midlertidig brukstillatelse datert 29.06.2021 for eiendommen. Ferdigattest vil komme i følge Bamble kommune.

**Barnehage / skole i området**

BARNEHAGER:  
Nustad barnehage (1-5 år) 6 min  
Sundby barnehage (0-5 år) 6 min  
Tiriltoppen barnehage (0-5 år) 8 min

SKOLER:  
Langesund barneskole (1-7 kl.) 21 min  
Langesund ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min  
Bamble videregående skole 9 min  
Bamble vgs - avd Croftholmen 11 min

**Adgang til utleie**

Andelseieren kan uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Denne retten til bruksoverlating har følgende begrensninger:

- Bruksoverlatingen skal minst ha 14 dagers varighet med unntak av bruksoverlating til nærstående.

- Bruksoverlatingen kan ikke skje til juridiske personer

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Mer informasjon om dette står i vedtektene for borettslaget.

**Oppvarming**

Leiligheten har vannbåren varme. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Energimerking**

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Energiforbruk**

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene blir betalt gjennom felleskostnadene.

**Formuesverdi**

Formuesverdi som primærbolig kr. 646 973  
pr. 06.03.23 11:50  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 458 496  
pr. 06.03.23 11:50

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål i følge reguleringsplanen for Smietangen. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Konsesjon / Odel**

Skjema egenerklæring om konsesjonsfrihet må signeres i forbindelse med kjøp av leiligheten. Skjema egenerklæring om konsesjonsfrihet må signeres i forbindelse med kjøp av leiligheten.

**Konsesjon / odel**

Skjema egenerklæring om konsesjonsfrihet må signeres i forbindelse med kjøp av leiligheten.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Ingen tinglyste rettigheter/heftelser følger andelen.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om



bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

**Vei/vann/avløp**

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Bamble kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

**Tilbehør**

Kjøper får rett til båtplass nr. 14.

Smietangen Brygge er organisert som et tingsrettslig sameie med vedtekter og havnereglement. Kjøper plikter å rette seg etter disse. Smietangen Utbygging AS har rettigheter til usolgte båtplasser. Disse blir etablert ved salg til sluttbruker og tilknyttet Smietangen Brygge. Smietangen Utbygging AS oppebærer alle inntekter og dekker alle kostnader ved salg av usolgte båtplasser. Smietangen Utbygging AS har rett til å styre og forvalte Smietangen Brygge inntil Smietangen er ferdig utbygd samt alle båtplasser er solgt.

Følgende tilbehør medfølger handelen: Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

**Dødsbo**

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da de aldri har bebodd den.

**Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 63 86 96 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for

kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

**Overtagelse**

Etter avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

**Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

**Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.



## Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

## Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

## 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.

Forkjøpsretten blir avklart etter salg.

## Adresse og matrikkel

Cudrios gate 29, 3970, Langesund, Gnr. 106 bnr. 1144, andelsnr. 7 i Smietangen I Borettslag med orgnr. 927302047 i Bamble kommune

## Eier

Morten Gunnar Seland

## Oppdragsnummer

90-22-0110

## Meglers vederlag

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 915 000,-) (Kr.58 725)

Markedspakke (Kr.14 900)

Visninger/ overtagelse pr. stk. (Kr.2 500)

Tilrettelegging (Kr.12 500)

Megleropplysninger/gebyr forr. fører (Kr.4 115)

Oppgjør (Kr.5 950)

## Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Telemark sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

## Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

# Tilstandsrapport

📍 Cudrios gate 29, 3970 LANGESUND

📖 BAMBLE kommune

# gnr. 106, bnr. 1144

# Andelsnummer 7

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 56 m²



Befaringsdato: 14.02.2023

Rapportdato: 15.03.2023

Oppdragsnr.: 20349-1289

Referansenummer: BW1938

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim



Gyldig rapport  
15.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk. \*Skjønn
- \*Næring. \*Skade.
- \*Bolig



### Rapportansvarlig



Are Bjørkheim  
Uavhengig Takstingeniør  
are@takstforum-telemark.no  
918 58 552

# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i Langesund  
Leilighet i borettslag oppført i 2021.  
Leilighet fremstår med med svært liten bruksslitasje.

Antall TG:3 = 0 stykk

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

Leiligheten ligger i 3. etasje og har ingen ytre takflate.  
Takkonstruksjonen er oppbygget som flatt tak.  
Yttervegg i bindingsverk med teglspionfasade.  
Bygg med bærende konstruksjoner av stål og betong.  
Isolert etter forskrift som var gjeldende ved byggetidspunkt.  
Veranda med utsikt over fjorden.  
Utvendig vedlikehold tilfaller borettslaget.

#### INNVENDIG

OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.  
Beskrivelse: Malte plater eller betong.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.  
Beskrivelse: Parkett.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.  
Beskrivelse: Malte plater.

Etasjeskiller av betongelementer som er avrettet og påmontert parkett.

Leiligheten er oppvarmet med vannbårenvarme.

Innerdører med malt dørblad med flat terskel.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2021.  
Baderomsgulv med flis på gulv.  
Flis på vegger og malte plater på innvendig tak.  
Rommet er innredet med servantskap, wc, håndklevarmer og dusjnische med glassvegg.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2021.  
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt stålkum med ett grep blandebatteri.  
Glass på vegg under overskap.  
Integrert kjøleskap/frys, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.  
Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper.  
Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Interne vannrør av rør i rør.  
Innvendig avløpsrør av plastrør og støpejernsrør.  
Vannbåren varme i form av vannrør i gulv.  
Varmtvann kommer fra fellesanlegg for borettslaget.

Leiligheten har balansert ventilasjon.  
Aggregat i bod med kanaler og ventiler til rom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 11 kurser.  
32 Amp hovedsikring.

Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert i leilighet.  
Leilighet er brannsprinklet.

#### Arealer

##### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 3. Etasje                     | 56     | 53    | 3     |
| Sum                           | 56     | 53    | 3     |

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

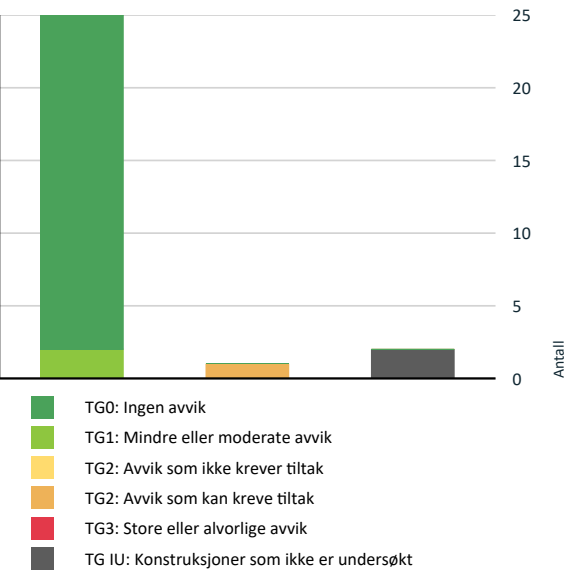
##### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest fra 2021.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:  
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:  
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattat takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### ! Utvendig > Utvendig konstruksjoner

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne til baderomsgulv. Ofte løses dette ved et dreneringshull (åpning) nede ved gulvflis. Dreneringshull er ikke påvist.



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

#### Vedlikehold

Bygget er rimelig nytt og dermed lite vedlikeholdsbehov.

### UTVENDIG

#### Utvendig konstruksjoner

TG IU

Leiligheten ligger i 3. etasje og har ingen ytre takflate. Takkonstruksjonen er oppbygget som flatt tak. Yttervegg i bindingsverk med teglspionfasade. Bygg med bærende konstruksjoner av stål og betong. Isolert etter forskrift som var gjeldende ved byggetidspunkt. Utvendig vedlikehold tilfaller borettslaget.

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet rapport beregnet for leiligheter tilknyttet borettslag/boligbyggelag. Det er kun observasjoner gjort inne i leiligheten og byggebeskrivelser nevnt i denne rapporten som er kontrollert. Det henvises til borettslag vedrørende utvendig ansvarsforhold.

#### Vinduer

TG 0

Vinduer med isolerglass som utvendig er aluminiumsbeslått.

#### Dører

TG 0

Malt brannsertifisert inngangsdør.  
Verandadør med skyvedør med glass.

#### Veranda

TG 0

Veranda på ca 12 m<sup>2</sup> med betongdekke pålimt flis. Fall til renne for oppfang av regnvann. Rekkverk med høyde målt til 100 cm.

Årstall: 2021

### INNVEDIG

#### Overflater

TG 0

OVERFLATER PÅ INNVEDIG TAK.  
Beskrivelse: Malte plater eller betong.

OVERFLATER PÅ INNVEDIG GULV.  
Beskrivelse: Parkett.

OVERFLATER PÅ INNVEDIG VEGG.  
Beskrivelse: Malte plater.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0

Etasjeskiller av betongelementer som er avrettet og påmontert parkett.  
Ved enkle målinger ble det målt 6 mm høydeforskjell i stue/kjøkken.  
Ved enkle målinger ble det målt 5 mm høydeforskjell i soverom.

#### Radon

TG 0

Leiligheten ligger i 3 etasje og radonmålinger er ikke relevant.

#### Pipe og ildsted

TG IU

Leiligheten har ildsted. Leiligheten er oppvarmet med vannbårenvarme.

#### Innvendige dører

TG 0

Innerdører med malt dørblad med flat terskel.

### VÅTROM

## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra 2021.  
Baderomsgulv med flis på gulv.  
Flis på vegger og malte plater på innvendig tak.  
Rommet er innredet med servantskap, wc, håndklesvarmer og dusjnise med glassvegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dokumentasjon ved Ferdigattest på leilighet.  
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.



#### Overflater vegger og himling

TG 0

Baderommet har flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

#### Overflater Gulv

TG 0

Baderomsgulv med flis på gulv og varme.  
Gulv har fall til sluk og nedsenk i dusjsone.

#### Sluk, membran og tettesjikt

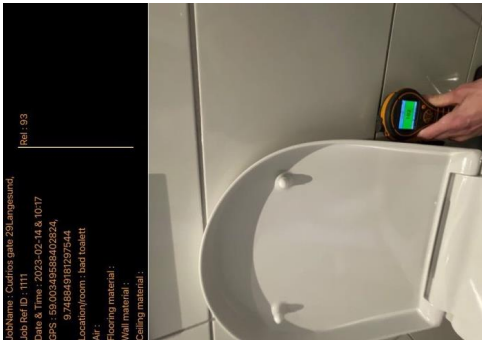
TG 0

Sluk med prefabriert membran.

#### Sanitærutstyr og innredning

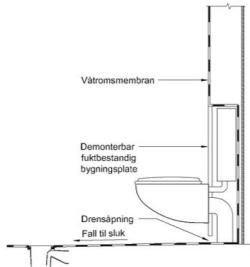
TG 2

Rommet er innredet med servantskap, wc, håndklesvarmer og dusjnise med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.



FUKTSØK uten fuktighet rundt toalett.

SINTEF Teknisk Godkjenning - TG 20798



Skisse som viser drenshull

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne til baderomsgulv. Ofte løses dette ved et dreneringshull (åpning) nede ved gulvflis. Dreneringshull er ikke påvist.

#### Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må etablere dreneringshull på veggflis under toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Arbeidet må utføres av fagfolk.

#### Ventilasjon

TG 0

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte .

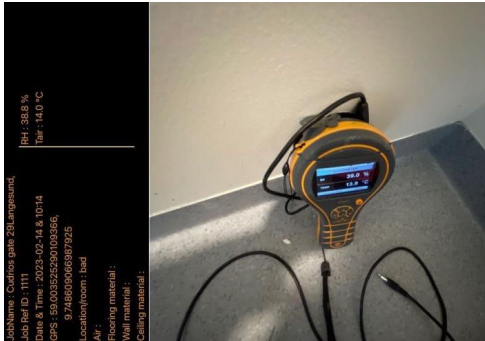


## Tilstandsrapport

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra bod.



Fuktmåling uten fuktighet

Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

### KJØKKEN

#### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning fra 2021. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt stålkum med ett grep blandebatteri. Glass på vegg under overskap. Integrert kjøleskap/frys, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.



### Avtrekk

TG 0

Mekanisk avtrekkskette er montert til innredningen og etablert over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 0

Interne vannrør av rør i rør. Samlestokk i rom med sluk. Stoppekranener er merket og er på bod. Funksjonstesting av stoppekran ok. Vannrør er begrenset inspisert.

### Avløpsrør

TG 0

Innvendig avløpsrør av plastrør og støpejernsrør. Avløpsrør er begrenset inspisert.

### Ventilasjon

TG 0

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregat i bod med kanaler og ventiler i rom. Filter skiftes av eier før salg.



### Varmtvannstank

TG 0

Varmtvann er en del av felleskostnader og vannmåler er etablert i leilighet.

### Fiber

TG 1

Fibernettt ført inn til leilighet.

### Porttelefoni

TG 0

Leiligheten har dørcalling med kamera og døråpner.

## Tilstandsrapport

### Screens på soverom

TG 0

Elektrisk screen ettermontert på soverom.

### Garderobeskap

TG 0

Garderobeskap med skyvedører på soverom og entrè.

### Vannbåren varme

TG 0

Leiligheten har vannbåren varme. Vannbåren varme i form av vannrør i gulv. Varmtvann kommer fra fellesanlegg for borettslaget. Ifølge eier er anlegget innregulert og i orden.

### Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 11 kurser. 32 Amp hovedsikring. Det foreligger dokumentasjon hos borettslag.

- 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)?  
Ja



### Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i leilighet. Leilighet er brannsprinklet. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge leilighet ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 2010.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei



# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areal avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

| Boligbygg med flere boenheter |                   |       |       |   |                       |
|-------------------------------|-------------------|-------|-------|---|-----------------------|
| Etasje                        | Bruksareal BRA m² |       |       |   |                       |
|                               | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                           | Sekundærareal (S-ROM) |
| 3. Etasje                     | 56                | 53    | 3     | Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Entré | Bod                   |
| Sum                           | 56                | 53    | 3     |   |                       |

**Kommentar**

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert. Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet. Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

Parkering på felles parkeringskjeller. Leilighet disponerer bod på 5 m² i fellesareal. Andel i borettslag gir rett til båtplass. Tilkost til leilighet via heis. Stue med tilgang til veranda på ca 12 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest fra 2021.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Leilighet er bygget i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring  |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Dato      | Til stede     | Rolle         |
| 14.2.2023 | Are Bjørkheim | Takstingeniør |
|           | Morten Seland | Rekvirent     |



Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                      | Eieforhold |
|---|------|------|------|------|----------|----------------------------|------------|
| 3813 BAMBLE                                     | 106  | 1144 |      | 0    | 576.4 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Cudrios gate 29               |      |      |      |      |          |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Smietangen I Borettslag |      |      |      |      |          |                            |            |

Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /SMIETANGEN I BORETTSLAG | 927302047 |           |                  | Seland Bjørn Gabriel      |

Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
7

Eiendomsopplysninger

|  |
|--|
| <b>Beliggenhet</b><br>Leilighet beliggende i Langesund   |
| <b>Adkomstvei</b><br>Eiendommen har tilkomst via offentlig vei   |
| <b>Tilknytning vann</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.  |
| <b>Tilknytning avløp</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.  |
| <b>Regulering</b><br>Eiendommen ligger i område som er regulert til bolig.   |
| <b>Om tomten</b><br>Tomten består av felles parkeringsområde med veranda utenfor leilighet.  |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b><br>Ingen heftelser som påvirker takst.  |
| <b>Egenerklæring</b><br>Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke bebor eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysninger. |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum    | År   |
|-------------|------|
| 251 405 000 | 2021 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |            |           |           |       |         |
|---------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring |            |           | Ingen     | 0     | Nei     |
| FDV           | 08.03.2023 |           | Innhentet | 0     | Nei     |
| Salgsprospekt | 08.03.2023 |           | Innhentet | 0     | Nei     |



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving 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.

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

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

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/BW1938>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Meglerhuset Telemark AS  
 Oppdragsnr.: 90220110  
 Adresse: Cudrios gate 29  
 Postnr.: 3970 Sted: Langesund  
 Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja  
 Avdødes navn: Bjørn Seland  
 Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja  
 Navn hjemmelshaver:  
 Hvilket år kjøpte avdøde boligen? 2021  
 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja  
 I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?  
 Polise/avtalenr:  
 Selger 1 Fornavn: Morten Gunnar Etternavn: Seland  
 Selger 2 Fornavn: Bjørn Gabriel Etternavn: Seland

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar: Manglende drenhull toalett, ref takst og prospekt

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
 Firmanavn:  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Firmanavn:  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
 Firmanavn:  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
 Firmanavn:  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
 Firmanavn:  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke  
 Kommentar: Området er under utbygging.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
 Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.



☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Tilstandsvurdering foretatt av godkjent takstmann ifm dette salg.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet eller kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 17/03/2023 10:59:11 (EES-versjon: 2)



# TEKNISKE DOKUMENTER

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Inger Lise Drage

Dato utført: 09.02.23 Side 1 av 2

|                              |           |                  |
|------------------------------|-----------|------------------|
| Smietangen I Borettslag      | Vår ref.: | 344/7            |
| Cudrios gate 29              | Type:     | Borettslag       |
| 3970 LANGESUND               | Eiere:    | Bjørn Seland' bo |
| Organisasjonsnr: 927 302 047 | Andelsnr: | 7                |

### 1: Fellesutgifter

|  |   |
|--|---|
| Tot. innev. måned:                         | 9 080   |
| Boligselskap er tilknyttet sikringsordning |   |
| Fellesutgifter:                            | Renter 4 675  |
|  | Felleskostnader drift 4 055                               |
| Måler:                                     | Vannb. varme Smietangen I Brl: Enhet: 344/7 ( 82 - 7) 175 |
|  | Forbruksvann Smietangen I Brl: Enhet: 344/7 ( 83 - 7) 175 |

### 3: Fellesgjeld

|                           |            |                                    |
|---------------------------|------------|------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 1 625 000  | Gjeld siste årsoppg.: 1 625 000    |
| Klient ajourf. lån:       | 96 402 500 | Klient gj. s. årsoppg.: 96 402 500 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28008709442, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2023: 3.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 09.02.2023: 96 402 500

Andel av saldo: 1 625 000

Første termin: 31.12.2021Neste avdrag: 30.09.2041 ( siste termin 31.12.2061 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2041 utgjøre ca kr 4 418,00 per måned for denne boligen

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Merethe Olsen

Adresse: Cudrios gate 29

Postnr/-sted: 3970 LANGESUND

Telefon: Mob.: 99286397

E-post: smietangen1@mittpbbl.no

Borettslaget har inngått avtale med PBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

### 5: Restanse fellesutgifter pr. 09.02.2023

|                   |       |              |       |
|-------------------|-------|--------------|-------|
| Utestående saldo: | 9 145 |              |       |
| Fellesutgifter:   | 9 145 | Restanse:    | 9 145 |
| Gebyr:            | 0     | Forskudd:    | 0     |
| Rente:            | 0     | Overdekning: | 0     |

### 6: Ligning - 2021

|               |       |           |           |                  |   |
|---------------|-------|-----------|-----------|------------------|---|
| Annen formue: | 7 860 | Gjeld:    | 1 625 000 | Andre inntekter: | 2 |
|               |       | Utgifter: | 8 858     |                  |   |

### 7: Pålydende

|            |       |                       |           |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 1 625 000 |
| Andelsnr:  | 7     | Partialobligasjonsnr: |           |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021

Gårds/bruksnr: 106/1144, 106/1145

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

|              |                       |           |           |
|--------------|-----------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If... Skadeforsikring | Polisenr: | SP3564998 |
|--------------|-----------------------|-----------|-----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|               |            |        |       |
|---------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt: | 15.06.2021 | SSBnr: | H0302 |
|---------------|------------|--------|-------|



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Inger Lise Drage

Dato utført: 09.02.23 Side 2 av 2

Fo08.3.3

|                              |           |                  |
|------------------------------|-----------|------------------|
| Smietangen I Borettslag      | Vår ref.: | 344/7            |
| Cudrios gate 29              | Type:     | Borettslag       |
| 3970 LANGESUND               | Eiere:    | Bjørn Seland' bo |
| Organisasjonsnr: 927 302 047 |           |                  |

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |   |                   |                         |       |      |
|-------------------|---|-------------------|-------------------------|-------|------|
| Etasje:           | 3   | Oppvarmingstype:  | Vannbåren-fjernvarme    |       |      |
| Heis:             | Ja  |                   |                         |       |      |
| Parkeringsstype:  | Felles garasjeanlegg  |                   |                         |       |      |
| Systemlås:        | Nei   | Antall rom:       | 2                       | BRA   | 55.9 |
| Husdyrhold:       |   | Oppr. antall rom: | 2                       |       |      |
| Livsløp standard: | Nei   | Kategori:         | Individuell husleiebrøk | P-rom | 52   |
| Ansienhetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget<br>2 - Medlemskap i boligbyggelaget |                   |                         |       |      |

Fasiliteter:

Brl. har kabel tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.  
Forholdet til boplikt og bruksoverlating for boliger uten boplikt (andel 1, 5, 7, 9, 13, 16, 19, 22, 23, 26, 36, 37, 39, 42) som er regulert i  
herværende vedtekter er en del av stiftelsesforutsetningene for Borettslaget og kan ikke endres. (kfr punkt 4-1, 4-2).  
Ikke boplikt.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: SMIETANGEN I BORETTSLAG  
Dato: 25.05.22  
Sted: Quality Hotell Skjergården

1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: Merethe Olsen  
Antall andelseiere: 30  
Antall fullmakter: 1  
Godkjenning av innkalling: Godkjent  
Godkjenning av dagsorden: Godkjent  
Til møteleder ble valgt: TOR RÅDSTOGA  
Til referent ble valgt: STIG BERTHIMUSSEN  
Evt. tellekorps ble valgt: Kristin Bergsm og Linn Kindal  
Fra PBBL møtte: TOR RÅDSTOGA OG STIG BERTHIMUSSEN  
Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1 andelseier):  
Espen Hoell

2) Arsmelding

Arsmeldingen ble gjennomgått.  
Vedtak: Arsmeldingen ble godkjent. (Arbeid i forhold til varmt vann forsette)

3) Arsregnskap

Arsregnskapet ble gjennomgått.  
Vedtak: Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av borettslagets overskudd/underskudd ble  
godkjent.

4) Godtgjørelse til styret.

Det skal hvert år spesifiseres hvilket beløp leder og styremedlemmer/varamedlemmer blir tildelt.  
Evt. samlet sum styret får til fordeling.  
Kr. 1.500 pr. enhet. Fordeles av styret.



## 5) Valg i flg. pkt. 8-1 i vedtektene

Følgende vedtak ble gjort:

|             |                           |  |
|-------------|---------------------------|--|
| Styreleder  | <u>MERETHE OLSEN</u>      | <del>Valgt for 2 år / ikke på valg</del> |
| Styremedlem | <u>JARLE FIMDAL</u>       | <del>Valgt for 2 år / ikke på valg</del> |
| Styremedlem | <u>KIM SCHAK PETERSEN</u> | <del>Valgt for 2 år / ikke på valg</del> |
| Styremedlem | <u>JAN ERIK BECK</u>      | <del>Valgt for 2 år / ikke på valg</del> |
| Styremedlem |                           | Valgt for 2 år / ikke på valg            |
| Varamedlem  | <u>DAG KROGSTAD</u>       | 1 år                                     |
| Varamedlem  | <u>NINA AMBL</u>          | 1 år                                     |
| Varamedlem  |                           | 1 år                                     |

## 6) Valg av delegater til PBBLs generalforsamling

Følgende ble valgt:

(en delegat m/vara for inntil 50 andelseiere, to delegater m/vara for inntil 100 og tre delegater m/vara for inntil 150)

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Delegat:     | <u>JAN ERIK BECK</u> |
| Delegat:     |                      |
| Delegat:     |                      |
| Varadelegat: |                      |

## 7) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

|   |
|---|
| <u>TENJE KORNBÆRG - VALGKOMITE 2 ÅR</u> |
| <u>TOVE SKAUG - VALGKOMITE 2 ÅR</u>     |
| <u>SVEIN NESHOLT - VALGKOMITE 1 ÅR</u>  |
| <u>KIM WÄHLE - VALGKOMITE 1 ÅR</u>      |

## 8) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til trivselsregler.  
 - Styret vil se nærmere på forutsetninger som oppføres  
 uforholdsmessig "strenge". Generalforsamlingen henstiller beboerne  
 å ta hensyn i forhold til røyking. Trivselsregler ~~til godkjenning~~  
~~til godkjenning~~ skal evalueres på generalforsamling 2023.

Jar Fimdal  
 Møteleder

Espen Høed  
 Protokollunderskriver

## Vedtekter

for Smietangen I Borettslag org nr.

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.03.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

## 1-1 Formål

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

70 % av boligene er underlagt boplikt.

30% av boligene er fritatt for boplikt og vil ha særlige regler for plikt til å bo og for rett til bruksoverlating.

## 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bamble kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

## 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) To personer kan bli sameiere i en andel.

(2) Boliger med boplikt: Dersom to eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.



(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

(3) Boliger uten boplikt: Andelseieren er ikke pliktig til å bo i boligen. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn bolig- og fritidsboligformål uten styrets samtykke.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Boliger med boplikt: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. 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 opptil 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.

- (2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

- (4) Boliger uten boplikt: Andelseieren kan uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Denne retten til bruksoverlating har følgende begrensninger:
- Bruksoverlatingen skal minst ha 14 dagers varighet med unntak av bruksoverlating til nærstående.
  - Bruksoverlatingen kan ikke skje til juridiske personer

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdselseslovens 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 besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Minst et styremedlem og et varamedlem skal være valgt blant andelseiere i boliger uten boplikt.

(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 juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 framtrædende 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 besluttet 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

(2) Forholdet til boplikt og bruksoverlating for boliger uten boplikt (andel 1, 5, 7, 9, 13, 16, 19, 22, 23, 26, 36, 37, 39, 42) som er regulert i herværende vedtekter er en del av stiftelsesforutsetningene for Borettslaget og kan ikke endres. (kfr punkt 4-1, 4-2).

### 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.

## 12. Særlige forhold

Bamble kommune kan gi tillatelse til en gang årlig å fortøye ett skip av inntil 14 dagers varighet ved særlige anledninger langs Smietangens østre kaifront.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

|   |               |
|---|---------------|
| Boliger med andels-/aksjenummer             | 6 850 kroner  |
| Boliger med seksjonsnummer                  | 7 650 kroner  |
| Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 12 650 kroner |
| Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | 14 650 kroner |

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon



[illegible]

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.*

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norskstakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# 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.

### GENNOMFØRING 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .....

**Oppdragsnr:** 90220110

**Adresse:**     Cudrios gate 29, 3970 Langesund

**Betegnelse:**   GNR 106, BNR 1144 i Bamble kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold   ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**





PARTNERS.NO