

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## Barbro Trotland

**Mobil** 954 85 113

**E-post** barbro.trotland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 175 306,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 026 696,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 442,-  
**Selger:** Ole Bjørn Lauritsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 118/122 kvm  
**Tomtstr.:** 35923 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 305  
**Andelsnr.:** 137  
**Oppdragsnr.:** 1304260013

# Innholdsrik halvpart av tomannsbolig - svært attraktiv beliggenhet i borettslaget

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Moseveien 13 -

Halvpart av tomannsbolig med en av de bedre beliggenhetene i borettslaget, i enden av rolig blindgate med friareal mot vest. Her får du bl.a. innholdsrik planløsning over to etg., meget usjenert og solrik terrasse og flotte turområder i umiddelbar nærhet. Veldrevet borettslag som bl.a. har byttet vinduer/dører og tak i 2019

Innholdsrik og praktisk planløsning:

- 1. etg.: Entré, hall, stue m/utg. terrasse, kjøkken, vaskerom m/utgang hage, bod
- 2. etg.: 4 sov, bad, wc, gang og bod
- Utv. sportsbod v/ inngang

Boligen ligger i et populært og attraktivt boligområde på Nustad. Barnevennlig med lekeplasser og turområder i umiddelbar nærhet. Kort vei til både skoler, barnehager, badestrender og flotte friluftsområder



# Innhold

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                | 2  |
| Om eiendommen .....                    | 4  |
| Nabolagsprofil .....                   | 43 |
| Selgers egenerklæringsskjema .....     | 46 |
| Tilstandsrapport fra takstmann .....   | 52 |
| Reguleringskart .....                  | 70 |
| Midlertidig brukstillatelse .....      | 71 |
| Husordensregler for borettslaget ..... | 74 |
| Vedtekter for borettslaget .....       | 77 |
| Budskjema .....                        | 88 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 40 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, gang/hall, kjøkken, stue, vaskerom, bod

BRA-e: 4 kvm Utv. sportsbod

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, bad, 4 soverom, toalettrom, bod

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på ca. 35923 kvm. Det arronderer naturlige parseller til hver andel, hvor denne boligen har en stor terrasse mot vest i tilknytning til inngangsparti og hagedel mot øst med gressplen. Terrassen har elektrisk markise og er meget solrik. Usjenert beliggende mot friareal mot vest. Boligen ligger i enden av blindgate slik at den ligger meget usjenert til. Terrassen har utgang fra stue samt. adkomst fra inngangsparti. Hagedel mot øst har terrassedør ut fra vaskerom.

### Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet, i enden av blindgate i borettslaget med friluftsområde som nærmeste nabo mot vest. Meget populært og attraktivt boligområde på Nustad i et veldrevet borettslag. Meget barnevennlig med lekeplasser og turområder i umiddelbar nærhet. For de minste er det kort vei til både skoler, barnehager, badestrender og flotte friluftsområder. Også kort gange til Langesund Sentrum, dagligvare og bussforbindelse.

### Adkomst

Fra Stathelle:

Kjør "Øvre vei" mot Langesund og ta til høyre inn Øvre Nustadvei. Følg veien ca. 300 m. og ta til venstre. Her er det felles parkeringsplass for borettslaget. Fra parkeringsplassen er det godt skiltet, boligen er merket med vår "Aktiv til-salgs" plakat. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehusbebyggelse.

## **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Utvendig:

Taktekking: Taktekket består av shingel/papp nylig skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. TG 1 generelt inntrykk.

Nedløp og beslag: Takrenner og beslag i lakkert stål. Heldekkende pipebeslag.

Takrenner og beslag skiftet 2019.

Veggkonstruksjon: Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk. Isolert i hulrom med 10 cm isolasjon. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel fra byggeår. Isoleringsevnen er ikke vurdert, kun antatt etter byggeårs standard. Utvendige fasader er sist overflatebehandlet i 2016. Generelt bærer fasadepanel preg av alder og synlig slitasje. Stedvis endeoppsprekk og mindre råteskader i panel. Eier opplyser att borettslaget har planlagt utskiftning av fasadepanel med tilleggisolering av yttervegger 2026-27.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av finerplater og pappmembran/ shingel.

Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ved inspeksjon av loft ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer.

Eldre merker etter fukt ble registrert, men ingen fuktverdier på befaringsdagen.

Konstruksjonen er godt ventilert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

Vinduer: Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand.

Dører: Ytterdør er skiftet 2012 i malt utførelse. En-fløya balkongdør med isolerglass fra 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Ytterdører og dør til terrasse i bra stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har etablert romslig platting på grunn i impregneret trevirke. Platting er ikke vurdert på grunn av snø.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etg. består av støpt armert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Pipe og ildsted: Boligen har etablert pipe i murt lettklinker elementer. Peisovn nylig etablert 2022. Pipe og brannmur forblendet med fliser. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er trolig etablert på oppfylte masser/stein og pukk. Det er støpt plate på mark. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Støpt plate på mark ser ut til å være i bra stand. Oppbygging mht. isolering og plast er ikke vurdert. Fuktsikring og drenering: Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. Boligen nhar ingen rom under terreng.

På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur består av ringmur i plass støpt betong. Ingen sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig.

Terrengforhold: Terreng rundt boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjons testet.

TG2

Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Fasader med behov for tiltak.

Vaskerom - Overflater vegger og himling: Tapetskjøter er ikke tette.

Konsekvens/tiltak: Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

### TG3

Bad - Generell: Bad i 2. etasje har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.

TG 3 settes på bad pga. av alder. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

### TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har etablert romslig platting på grunn i impregneret trevirke. Platting er ikke vurdert på grunn av snø. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet: Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Innhold

Første etasje:

Entré med skyvedør, hall, stue m/utg. terrasse, kjøkken med plass til spisebord, vaskerom m/utgang hage og egen bod

Andre etasje:

4 soverom, bad, wc, praktisk bod og gang

Utvendig sportsbod ved inngangsparti

### **Standard**

Velholdt og romslig halvpart av tomannsbolig med meget attraktiv beliggenhet i enden av blindgate og friareal mot vest. Sentralt og barnevennlig med gangavstand til de fleste fasiliteter, flotte turområder rett på utsiden av døren og lekeplasser i borettslaget.

Boligen ligger i et veldrevet borettslag som bl.a. har byttet vinduer og takbelegg i 2019. Innvendig fremstår boligen med en normal god standard. Innholdsrik planløsning over to etasjer samt. utvendig sportsbod og en stor, solrik terrasse!

Asfaltert adkomst til overbygget inngangsparti med tilhørende sportsbod og stor terrasse med utg. fra stue. Fra vaskerom er det dør til koselig hagedel mot øst med gressplen.

Inn kommer en til romslig entré med skyvedørsgarderobe og trappehall med trapp til 2. etg. Her er det god plass til sko- og klesoppbevaring.

Fra trappehall er det adkomst til kjøkken, vaskerom med tilhørende bodrom og stue. Nyere laminat i hall, stue og kjøkken.

Stuen er av god størrelse, med store vindusflater og utg. til vestvendt, solrik og usjenert terrasse. God plass til stor TV-del med sofa, egen spisestuedel og vedovn.

Kjøkkenet er av god størrelse med plass til kjøkkenbord. Pen innredning av type Nettoline fra 2005 - nymalt i delikat farge. Godt med skap- og benkeplass med heltre benkeplate og over- og underskap. Frittstående hvitevarer som medfølger salget: Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Fra kjøkken er det dør til praktisk vaskerom med utg. til hagedel mot øst og tilhørende bodrom. Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum og for øvrig praktisk lagringsplass. Boden har praktisk lagringsplass ifbm. vaskerommet.

Opp i andre etasje kommer man til gang med dør til fire soverom, bad, toalett og bod.

Badet fremstår som funksjonelt med belegg på gulv og nymalt våtromstapet på vegg. Innredet med dusjkabinett og servant i stor innredning med belysning.

Praktisk, separat toalett som nylig er pusset opp, lyst og moderne. Her er det servant med underskap og toalett.

Alle fire soverom er av god og praktisk størrelse. To soverom har garderobeskap som medfølger.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Borettslaget har store parkeringsplasser til både beboere og besøkende. Her er det 2 elbilladere, som kan benyttes av beboere i borettslaget.

Det er mulig å leie både fast parkeringsplass og garasje i borettslaget. Dette følger ikke salget, men reguleres av ventelister og søkes om til styret.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003217038

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

## Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 850 000

### Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 851 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 860 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 863 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 695 102 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 780 406 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt slik:

Renter lån: 754,-

Avdrag lån: 321,-

Felleskostnader: 5367,-

Felleskostnader dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 442

**Andel Fellesgjeld**

Kr 175 306,- pr. 16.02.2026

**Andel fellesformue**

Kr 59 527 pr. 31.12.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Furulia Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

954227200

## **Andelsnummer**

137

## **Om borettslaget**

Boligen er tilknyttet Furulia Borettslag, som består av 78 boliger.

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, tlf.: 35 50 45 00.

Styreleder er Irene Dahl tlf.: 901 62 649

De viktigste sakene som styret har arbeidet med:

- Budsjettarbeid og økonomistyring.
- Diverse vedlikeholdssaker på boenhetene (inkludert oppfølging av beboeransvar), oppfølging av forsikringssaker og oppfølging av brøytearbeider.
- Vedlikehold av garasjene, montering av fartsdempere og felling av trær.
- Innhenting av tilbud/kjøp av bordtennisbord og innhenting av tilbud på oppgradering av nedre lekeplass.
- Tildeling av parkeringsplasser.
- Oppfølging av ulovlig parkering og ordensforhold, samt tillatelser av dyrehold.

Fremtidsplaner:

- Oppfølging av ordinære vedlikeholdsbehov, både det som er fellesskapets ansvar og det som hviler på andelshaverne.
- Maling av garasjene og lekeapparater på nedre lekeplass.

\*Behovet for en totalrenovering av ytterkledning og etterisolering nærmer seg. Grunnet dette økes felleskostnadene med ca. 500,- fra nyttår. Bytte av kledning og etterisolering er i følge selger planlagt byttet i 2026 og 2027.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12138786380, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 09.12.2025: 13 157 220

Andel av saldo: 176 212

Første termin/første avdrag: 31.12.2019 ( siste termin 30.09.2049 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årskifte.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Felles forkjøpsrett
- 2 - Medlemskap i boligbyggelaget

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Borettsshaveren skal holde eget hageareal i orden. Ellers uteareal skal borettsshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 305 i Bamble kommune. Andelsnr. 137 i Furulia Borettslag med orgnr. 954227200

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4012/31/305:

18.04.1983 - Dokumentnr: 5597 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

15.06.1979 - Dokumentnr: 8162 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:31 Bnr:304

01.01.2020 - Dokumentnr: 1461239 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:31 Bnr:305

01.01.2024 - Dokumentnr: 503890 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:31 Bnr:305

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 30.10.1979.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7790,- og visningshonorar kr 2500,-. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, fotograf, innhenting av kommunale opplysninger, elektronisk signering. utleggsgebyr mm. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Barbro Trotland  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[barbro.trotland@aktiv.no](mailto:barbro.trotland@aktiv.no)  
Tlf: 954 85 113

**Oppdragstaker**

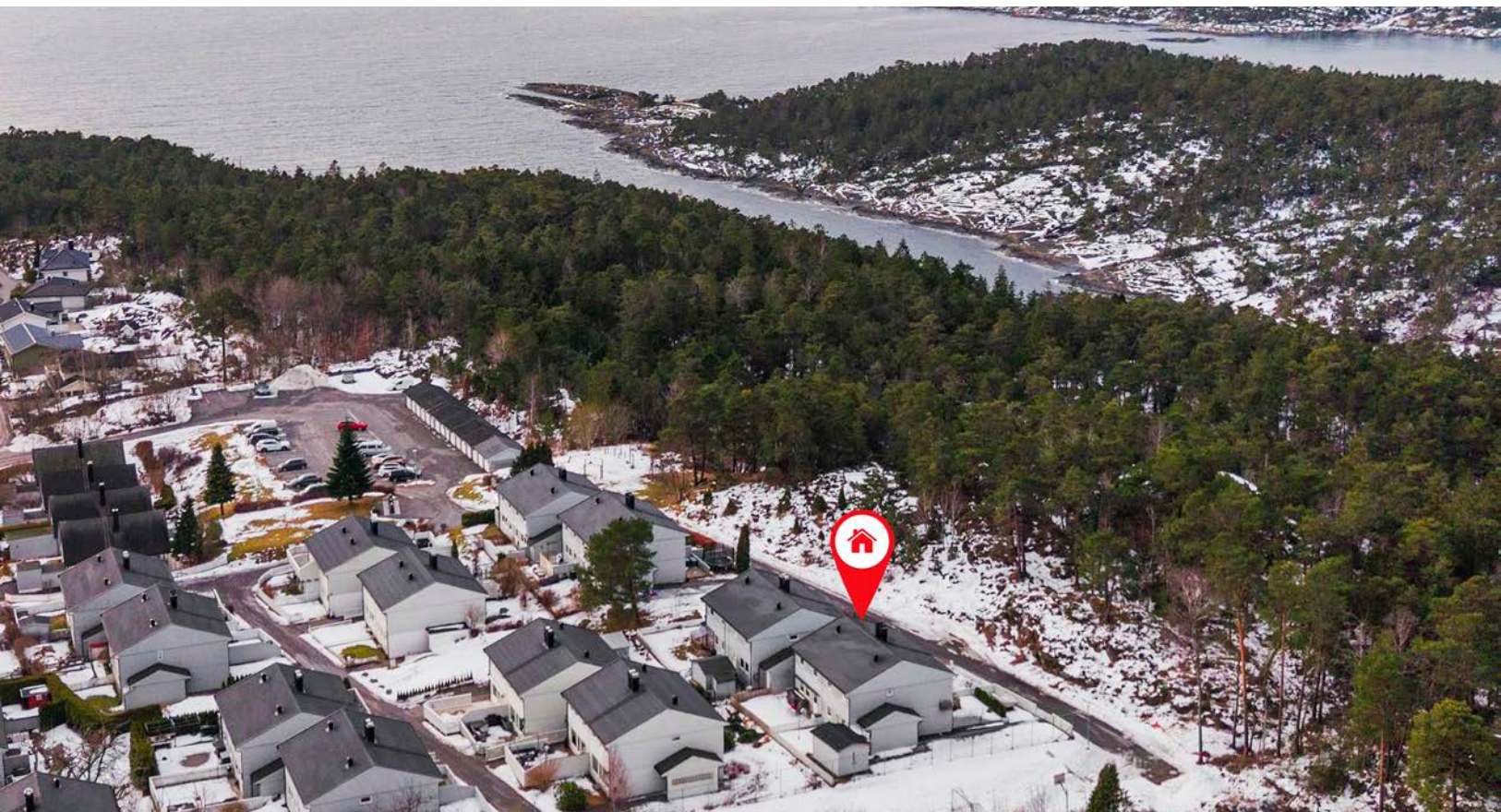
Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638  
Gangveien 4, 3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

05.03.2026

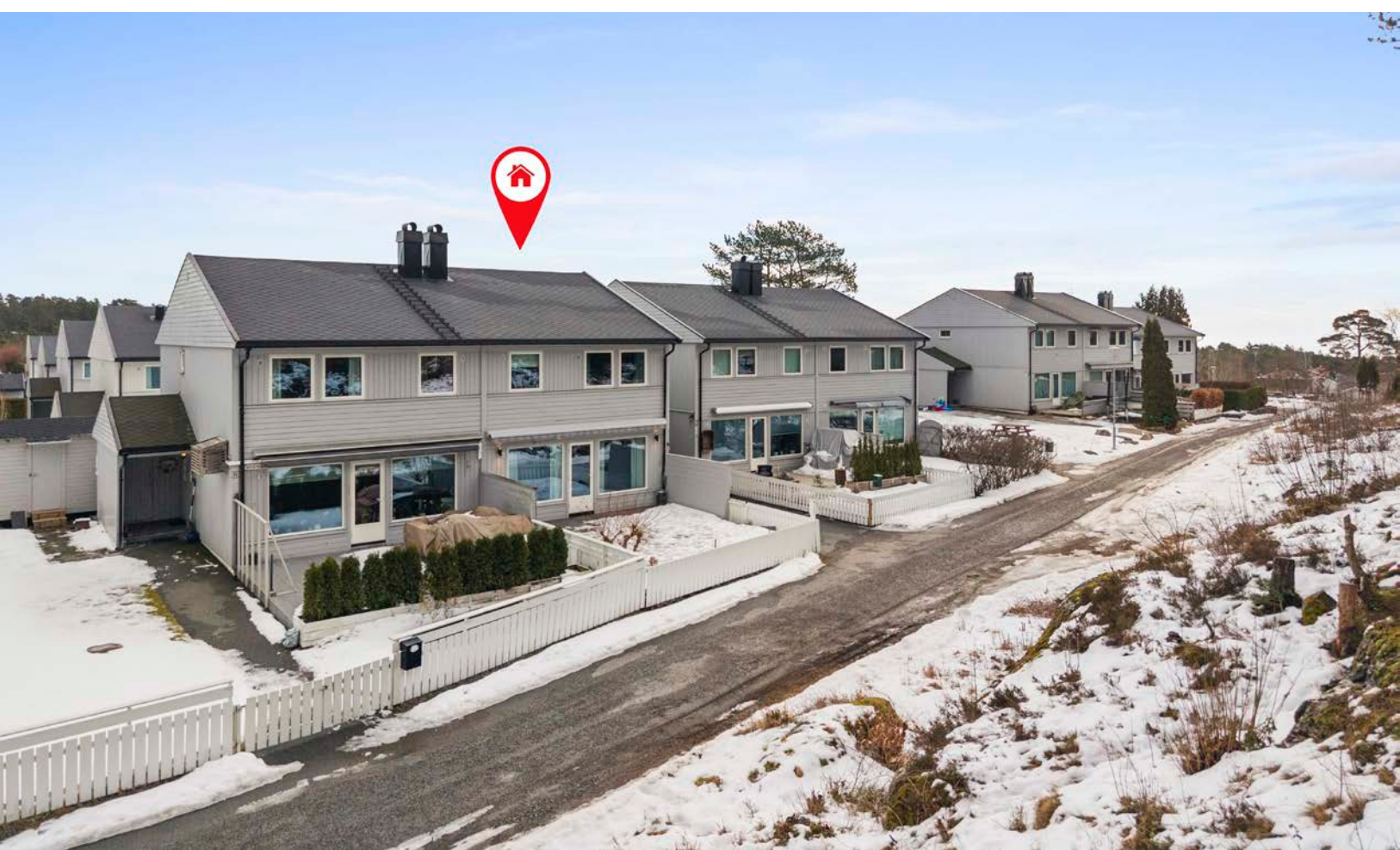


Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Moseveien 13!



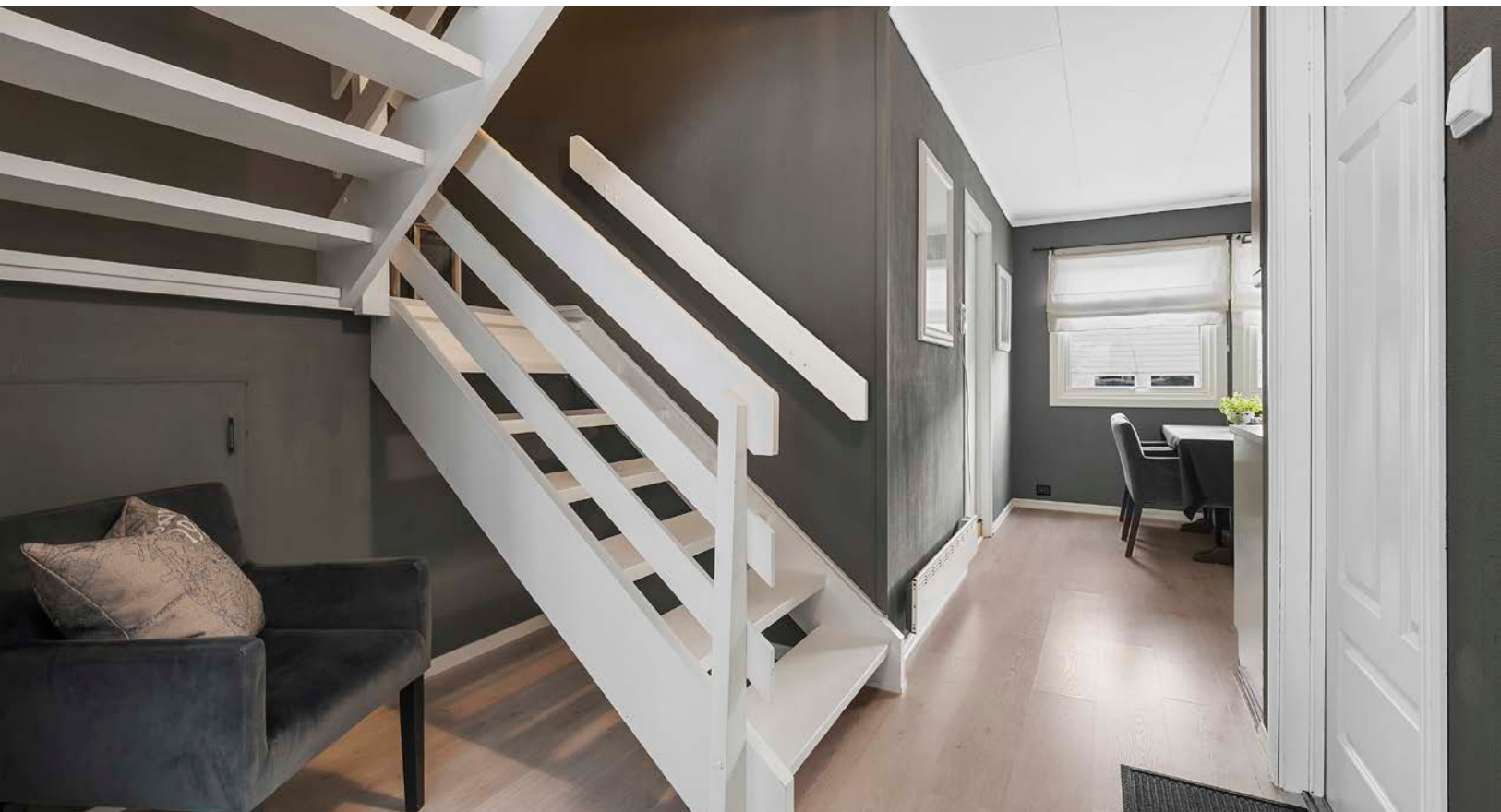
Boligen har en meget attraktiv beliggenhet, i enden av blindgate i borettslaget med friluftsområde som nærmeste nabo mot vest.







Entré med stor skyvedørsgarderobe



Gang mot kjøkken og stue





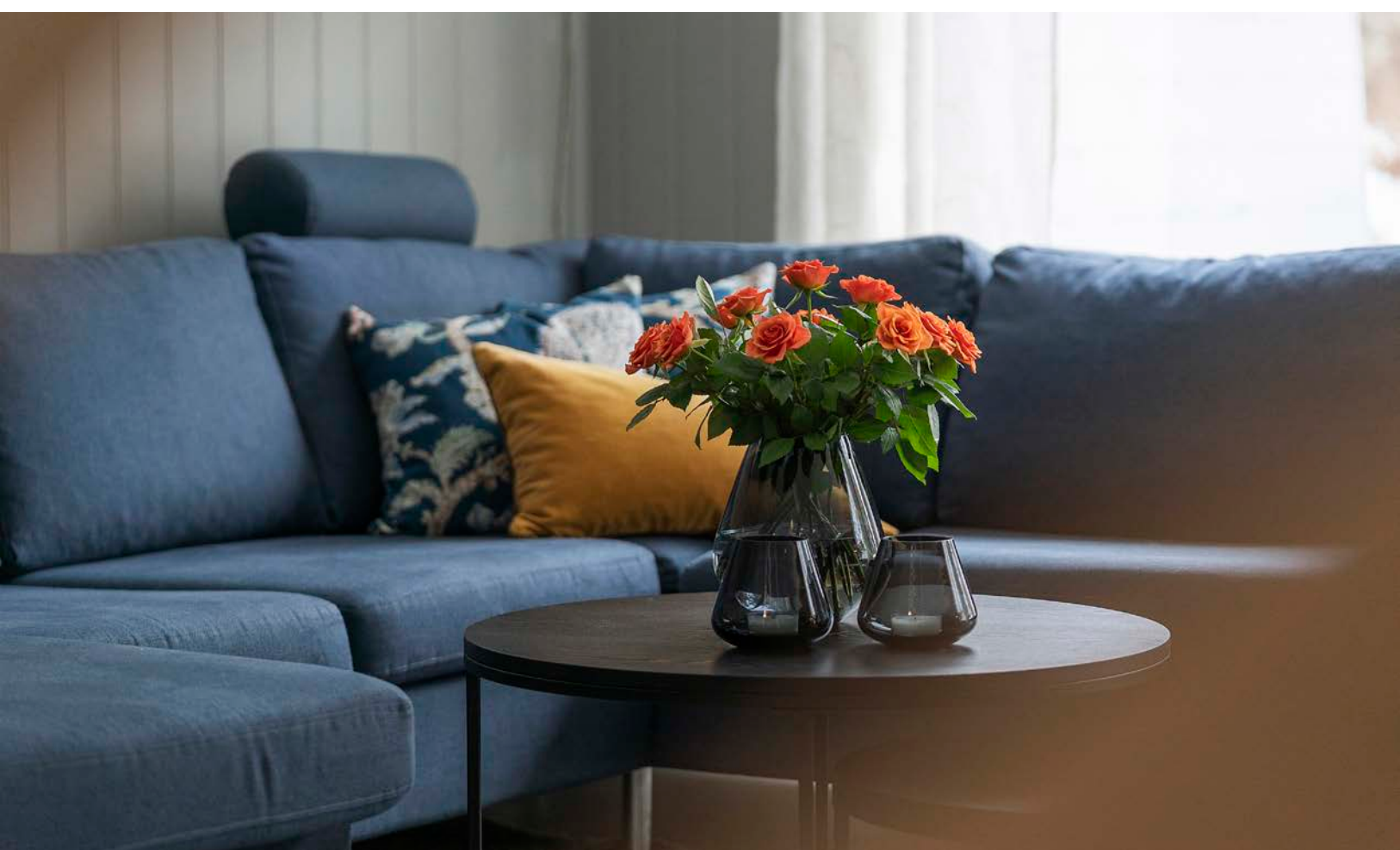
Stuen er av god størrelse, med store vindusflater og utg. til vestvendt, solrik og usjenert terrasse.



God plass til stor TV-del med sofa, egen spisestuedel og vedovn.









Kjøkkenet er av god størrelse med plass til kjøkkenbord. Pen innredning av type Nettoline fra 2005 - nymalt i delikat farge.



Godt med skap- og benkeplass med heltre benkeplate og over- og underskap.







Fra trappen kommer man opp til gangareal, med dør til fire soverom, bad og toalettrom



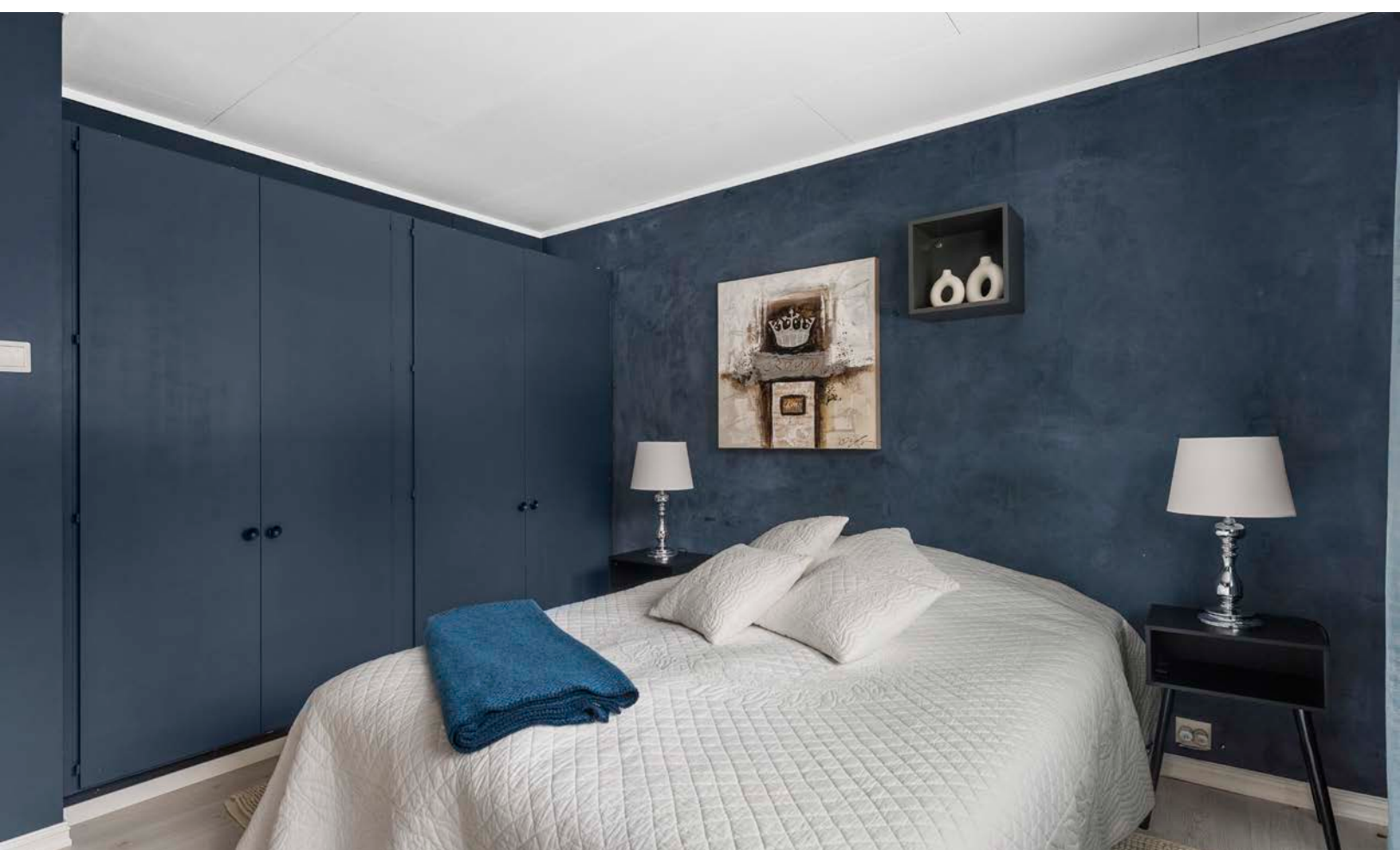
Badet fremstår som funksjonelt med belegg på gulv og nymalt våtromstapet på vegg.

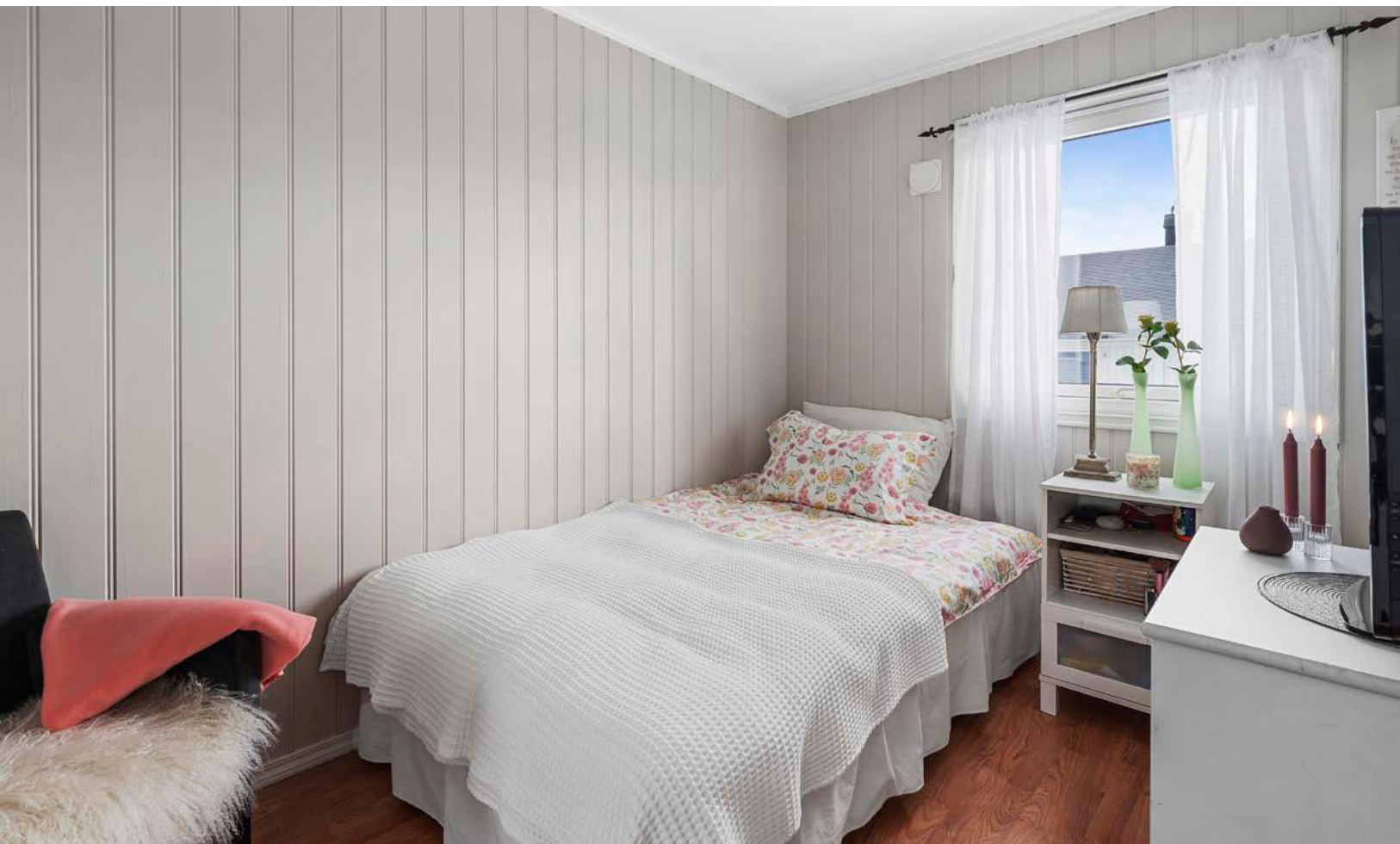


Innredet med dusjkabinett og servant i stor innredning med belysning, over- og underskap.

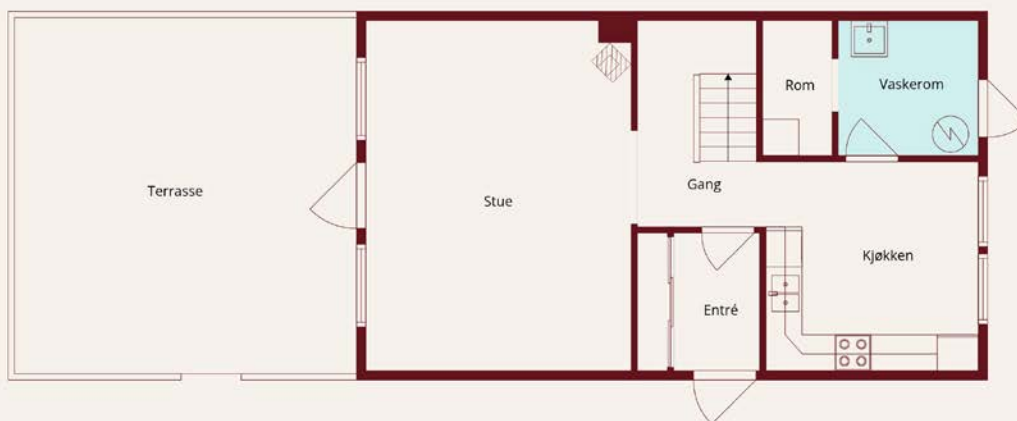










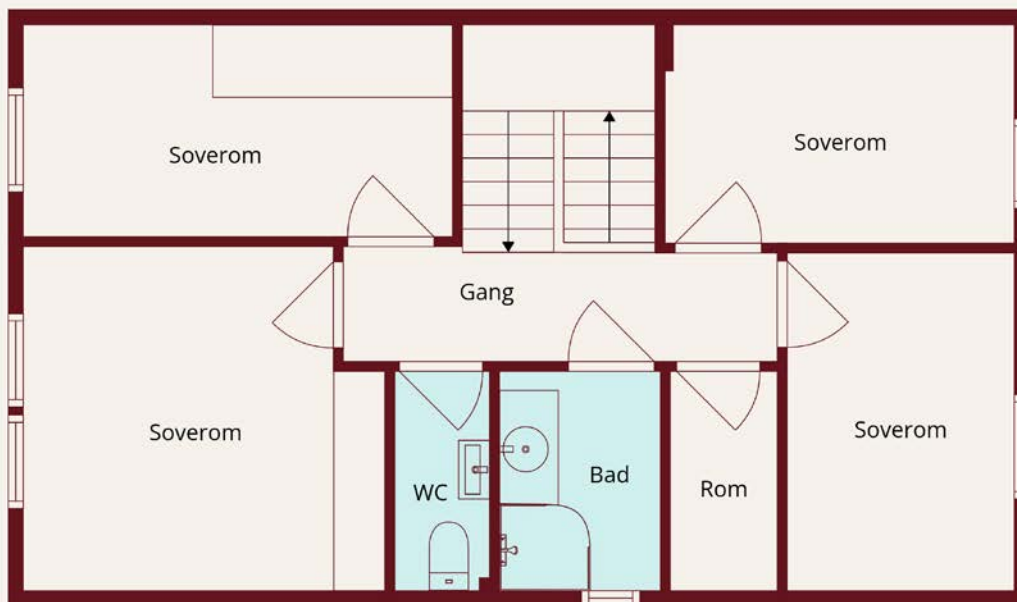


1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

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



**aktiv.**

2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Moseveien 13 - Nabolaget Langesund/Nustad - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Gjømleåsen<br>Linje M1, M1N                | 5 min<br>0.4 km   |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 26 min<br>23.6 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 48 min            |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Langesund barneskole (1-7 kl.)<br>273 elever, 14 klasser | 16 min<br>1.1 km |
| Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)<br>468 elever, 36 klasser | 5 min<br>3.3 km  |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser      | 5 min<br>3 km    |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever               | 8 min<br>5.3 km  |

«Fint og etablert nabolag, er og har vært en del utskiftninger til barnefamilier de siste år.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

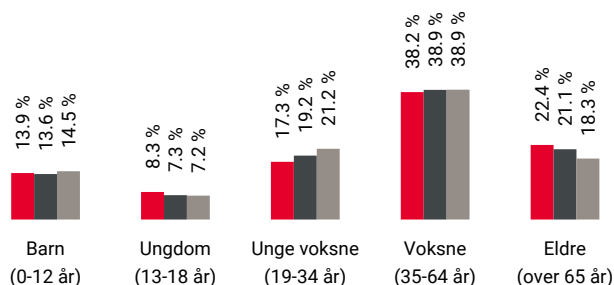
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Langesund/Nustad | 1 163     | 527           |
| Porsgrunn/Skien  | 92 648    | 45 081        |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Nustad barnehage (0-5 år)<br>100 barn      | 5 min<br>0.4 km  |
| Sundby barnehage (1-5 år)<br>49 barn       | 12 min<br>1.1 km |
| Tirilltoppen barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 5 min<br>2.7 km  |

## Dagligvare

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Spar Skjærgården<br>PostNord                    | 26 min<br>1.6 km |
| Coop Extra Langesund<br>Post i butikk, PostNord | 20 min<br>1.8 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

|  |                             |        |  |
|--|-----------------------------|--------|--|
|  | Gjømleåsen balløkke         | 4 min  |  |
|  | Ballspill                   | 0.3 km |  |
|  | Kjærlighetsstien, ballplass | 7 min  |  |
|  | Fotball                     | 0.6 km |  |
|  | MOVA Langesund              | 27 min |  |
|  | Puls Skjærgårdshallen       | 27 min |  |

## Boligmasse



61% enebolig  
18% rekkehus  
21% annet

«Stille og rolig, sentrumsnært og veletablert boligområde med lite utskifting.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

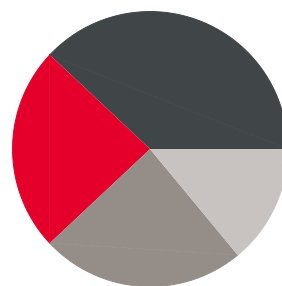
8 min



Vitusapotek Langesund

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
24% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



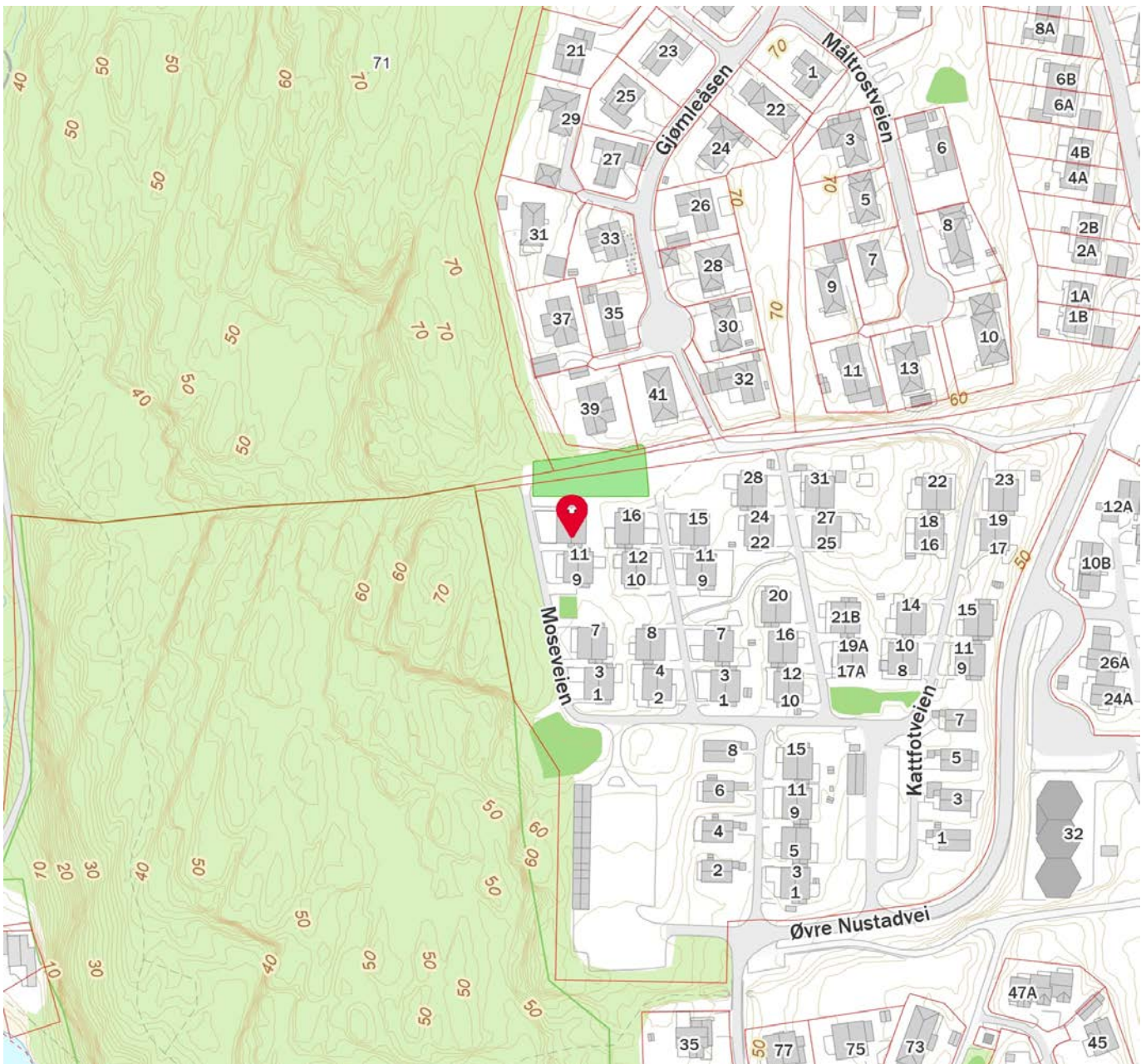
0%

43%

Langesund/Nustad  
Porsgrunn/Skien  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 41% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ole Bjørn Lauritsen

---

## Boligen

Moseveien 13  
3970 LANGESUND

4012-31/305/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble lagt ny gulvbelegg over eksisterende gulv. Gammelt gulv og membran er urørt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Veranda/terrasse fjerner litt ved gange.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Ja, rotter er observert på utsiden av borettslaget.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Kjøkkenventilator ble byttet i 2023. Ny varmtvannstank 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Feiervesenet

**Beskrivelse av arbeidet:** Innsetting av vedovn ble utført og godkjent av Bamble Feiervesen.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Bisto inder innsettelse

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Moseveien 13 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 305

 Andelsnummer 137

**Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 18885-2988

Referansenummer: GD1979

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

## Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en endeleilighet beliggende i rekke oppført i 1978 med areal over to etasjer. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med liggende og stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2019. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet takverk teknet med shingel/papp. Takrenner i lakkert stål. Brann og lydskille mellom leiligheter i treskille. Innvendige overflater består av laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og MDF panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet peisovn i stue. Boligen inneholder entre, gang, kjøkken, stue, vaskerom og 2 boder i 1.etasje. Gang, bad, 4 soverom og bod i 2.etasje.

Boligen er godt vedlikeholdt utvendig siden byggeår.

- \* De fleste vinduer skiftet i 2019.
- \* Takshingel og takrenner med beslag skiftet 2019
- \* Ny banemembran vaskerom 2026.
- \* Kjøkkeninnredning skiftet de senere år.
- \* Godt oppgradert på innvendige overflater.
- \* Peisovn etablert i stue 2022.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til taksmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

## Tomannsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av shingel/papp nylig skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett.

TG 1 generelt inntrykk.

Takrenner og beslag i lakkert stål. Heldekkende pipebeslag.

Takrenner og beslag skiftet 2019.

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk.

Isolert i hulrom med 10 cm isolasjon.

Utvendig teknet med stående og liggende trepanel fra byggeår.

Isoleringsevnen er ikke vurdert, kun antatt etter byggeårs standard.

Utvendige fasader er sist overflatebehandlet i 2016. Generelt bærer fasadepanel preg av alder og synlig slitasje. Stedvis endeoppsprekk og mindre råteskader i panel. Eier opplyser at borettslaget har planlagt utskiftning av fasadepanel med tilleggisolering av yttervegger 2026-27.

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av finerplater og pappmembran/ shingel.

Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ved inspeksjon av loft ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer.

Eldre merker etter fukt ble registrert, men ingen fuktverdier på

befaringsdagen. Konstruksjonen er godt ventilert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand. 0.

Ytterdør er skiftet 2012 i malt utførelse. En-fløya balkongdør med isolerglass fra 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Ytterdører og dør til terrasse i bra stand.

Boligen har etablert romslig platting på grunn i impregneret trevirke. Platting er ikke vurdert på grunn av snø.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og malt MDF panel på veggflater. Malte plater i himlinger.

Våtrom har vinylbelegg på gulvflater og tapet på vegger.

Stue og 2 soverom etablert ny laminat på gulvflater 2022. Generelt normalt oppgradert på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurder nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskiller er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etg. består av støpt armert betongplate på grunn.

Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Boligen har etablert pipe i murt lettklinker elementer. Peisovn nylig etablert 2022. Pipe og brannmur forblendet med fliser. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Innvendig trapp er oppført i malt trekonstruksjon. Malt i trinn.

Rekkverk og vanger i malt trevirke.

Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp.

Merknad på lysåpninger mellom trinn.

Innvendige dører består av malt finerdører fra byggeår. Karmen i malt trevirke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerom har nylig etablert Basseng membran på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin.

Dør fra vaskerom til uteareal.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert (30 mm).

Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Gulvflater nylig teknet med Basseng membran med oppkant etablert på vegg. Mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vaskerom.

#### Bad

Bad i 2.etasje har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri og tett dusjkabinett til baderom.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.

Bad fra byggeår.

TG 3 settes på bad pga. av alder.

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Tørt trevirke.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på baderom vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater

# Beskrivelse av eiendommen

må tiltak beregnes.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i yttervegg. Avtrekk over kokemuligheter ført over tak skiftet 2024.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av mekanisks avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsnett tilkoblet kommunalt nett. Kobbervanninntak. Kobber rør til vann nett. Plast avløpsrør. VV-bereder er på 200 l og er fra 2024. VV bereder etablert i vaskerom. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tg er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Vifte etablert på loft. VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2024. 50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig etablert på oppfylte masser/stein og pukk. Det er støpt plate på mark. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Støpt plate på mark ser ut til å være i bra stand. Oppbygging mht. isolering og plast er ikke vurdert. Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. Boligen nhar ingen rom under terreng. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold. Grunnmur består av ringmur i plass støpt betong. Ingen sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig. Terreng rundt boligen er flatt. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjons testet.

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

[Gå til side](#)

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-

tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

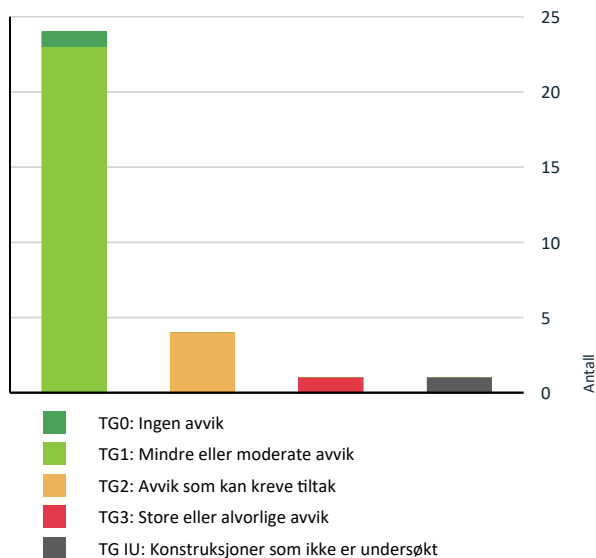
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger ikke innhentet.

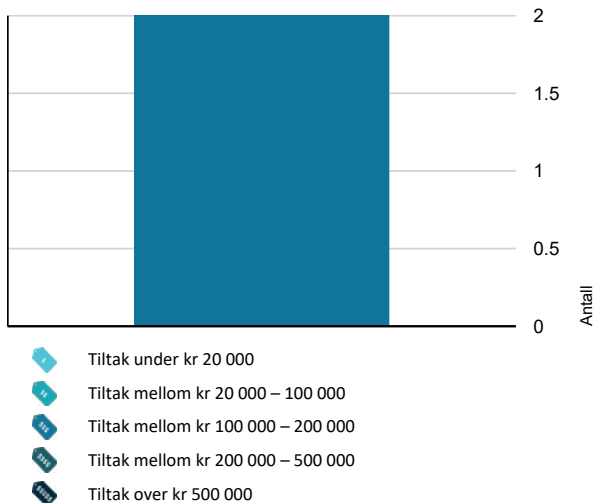
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av shingel/papp nylig skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. TG 1 generelt inntrykk.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert stål. Heldekkende pipebeslag. Takrenner og beslag skiftet 2019.

Årstall: 2019

### Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk.

Isolert i hulrom med 10 cm isolasjon.

Utvendig tekket med stående og liggende trepanel fra byggeår.

Isoleringsevnen er ikke vurdert, kun antatt etter byggeårs standard.

Utvendige fasader er sist overflatebehandlet i 2016. Generelt bærer fasadepanel preg av alder og synlig slitasje. Stedvis endeoppsprekk og mindre råteskader i panel. Eier opplyser att borettslaget har planlagt utskiftning av fasadepanel med tilleggsisolering av yttervegger 2026-27.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Fasader med behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### Takkonstruksjon/Loft

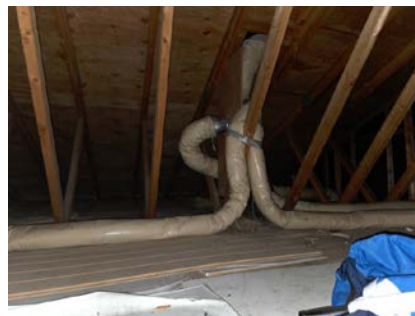
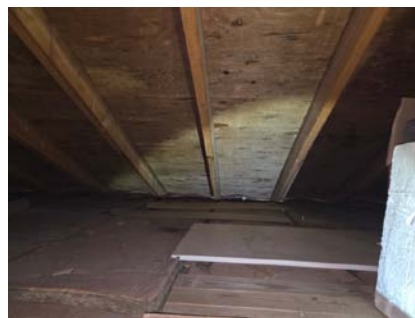
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av finerplater og pappmembran/ shingel.

Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ved inspeksjon av loft ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer.

Eldre merker etter fukt ble registrert, men ingen fuktverdier på befaringsdagen. Konstruksjonen er godt ventilert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.



### Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand. 0.

Årstall: 2019

### Dører

Ytterdør er skiftet 2012 i malt utførelse. En-fløya balkongdør med isolerglass fra 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Ytterdører og dør til terrasse i bra stand.

Årstall: 2019

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig platting på grunn i impregneret trevirke. Platting er ikke vurdert på grunn av snø.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og malt MDF panel på veggflater. Malte plater i himlinger.

Våtrom har vinylbelegg på gulvflater og tapet på vegger.

Stue og 2 soverom etablert ny laminat på gulvflater 2022. Generelt normalt oppgradert på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etg. består av støpt armert betongplate på grunn.

Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har etablert pipe i murt lettklinker elementer. Peisovn nylig etablert 2022. Pipe og brannmur forblendet med fliser. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



### TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er oppført i malt trekonstruksjon. Malt i trinn. Rekkverk og vanger i malt trevirke.

Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp.

Merknad på lysåpninger mellom trinn.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malt finerdører fra byggeår. Karmer i malt trevirke.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom har nylig etablert Basseng membran på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin. Dør fra vaskerom til uteareal.



### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Vaskerom har etablert malt tapet på veggflater. Tapet av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

## Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert (30 mm).  
Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater nylig tekket med Basseng membran med oppkant etablert på vegg. Mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Årstall: 2026

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skyllekar i stål, VV tank på 200 liter og opplegg til vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Avtrekksvifte etablert på loft.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vaskerom.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad i 2. etasje har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring.  
Bad fra byggeår.  
TG 3 settes på bad pga. av alder.

## Vurdering av avvik:

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

TG 3 på grunn av alder.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Tørt trevirke. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på baderom vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i yttervegg.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført over tak skiftet 2024.

Årstall: 2024

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av mekanikk avtrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vann og avløpsnett tilkoblet kommunalt nett. Kobber vanninntak. Kobber rør til vann nett. Plast avløpsrør. VV-bereder er på 200 l og er fra 2024. VV bereder etablert i vaskerom. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tg er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Vifte etablert på loft.

#### TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2024.

Årstall: 2024

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befarings på det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1978**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er trolig etablert på oppfylte masser/stein og pukk. Det er støpt plate på mark. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Støpt plate på mark ser ut til å være i bra stand. Oppbygging mht. isolering og plast er ikke vurdert.

### TO 1 Fuksikring og drenering

# Tilstandsrapport

Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. Boligen nhar ingen rom under terreng.  
På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt. Det er ikke registrert noen negative forhold.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av ringmur i plass støpt betong. Ingen sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig.

## TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjons testet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

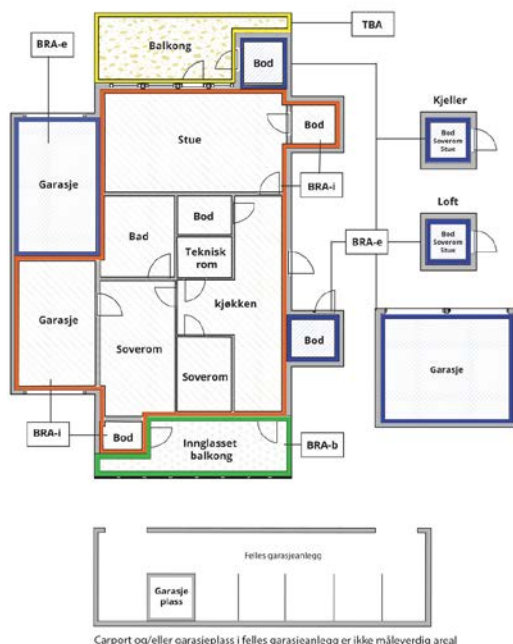
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 59                            | 4                           |                            | 63  | 40                              |
| 2.Etasje       | 59                            |                             |                            | 59  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>118</b>                    | <b>4</b>                    |                            |     | <b>40</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>122</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bod                            | Bod 2                       |                            |
| 2.Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bod |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 115        | 7          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 20.2.2026 | Jan T. Eriksrød     | Takstingeniør |
|           | Ole Bjørn Lauritsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 4012 BAMBLE | 31   | 305  |      | 0    | 35923.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Moseveien 13

### Hjemmelshaver

Furulia Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 954227200 |           |                  | Lauritsen Ole Bjørn       |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

137

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i rekke. Areal over to etasjer. Skjermet beliggenhet med ende leilighet. Nærområdet er bestående av eneboliger, leiligheter i rekke og LNF areal.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flat tomt. Asfaltert gangveier og adkomstveier. Inngjerdet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 02.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 02.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

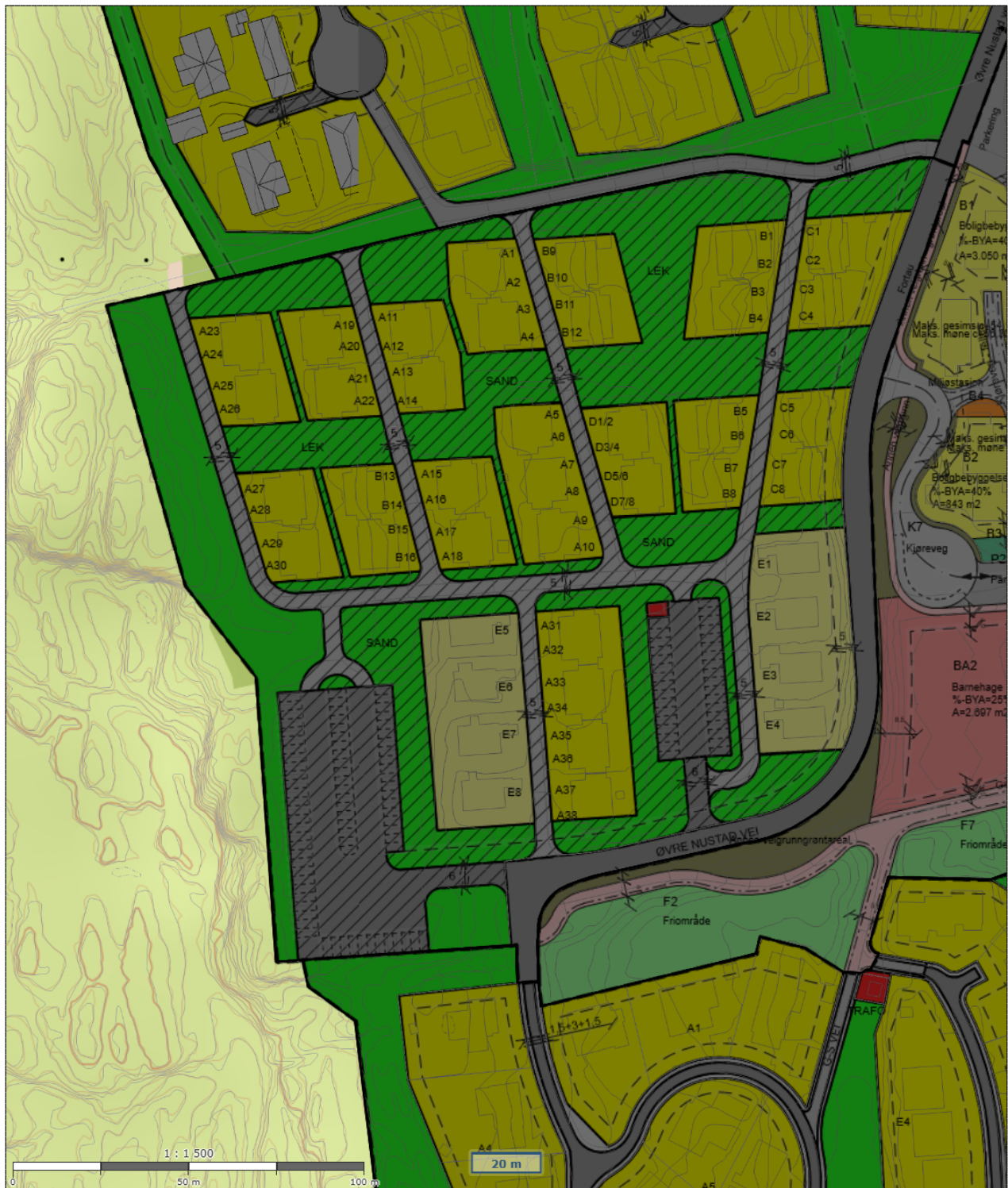
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



## Kartutsnitt



Målestokk: 1:1500  
Dato: 16/2-2026  
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

|                                                         |                          |                                   |                 |         |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)                                      |                          | Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) |                 |         |
| Mosevn.9,11,13 og 15,Nustad Nord,Langesund Pars.av 31/1 |                          |                                   |                 |         |
| Arbeidets art                                           | Bygningens art           | Dato for søknad                   | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg                                                  | type A<br>tomannsboliger | 08.07.77                          | 21.12.77        | 739/77  |
| Byggherre                                               | Adresse                  |                                   | Tif.            |         |
| Bamble Boligbyggelag                                    | Rådhuset,3970 LANGESUND  |                                   |                 |         |
| Anmelder                                                | Adresse                  |                                   | Tif.            |         |
| Byggtek Consulting AS                                   | Gråtenmoen,3700 SKIEN    |                                   |                 |         |
| Ansvarshavende                                          | Adresse                  |                                   | Tif.            |         |
| Helge Buer                                              | Gråtenmoen,3700 SKIEN    |                                   |                 |         |

Leieareal: 400 m<sup>2</sup>. Vann og kloakkavgift fra 30.10.79Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for  
Renovasjonsavgift fra 30.10.79 4 søppelstativer☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Gjelder for samtlige hus:

1. Terrenget skal ha fall ut fra bygget i en avstand av minst 2m.
2. Trapp ut fra stue mangler.

Arbeidet må være utført innen: 1 år fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Sted og dato          | Stempel  |
| Langesund             | 30.10.79 |
| Leif Aage Eilertsen   |          |
| Underskrift bygn.sjef |          |

Sendes til

|                                               |                                   |                                                    |                                              |                                                  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunekassa |
|                                               |                                   |                                                    |                                              | x Kommunerevisor                                 |
|                                               |                                   |                                                    |                                              | x Ligningssjefen                                 |

Nr. 2128 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo, 1-77

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjrt: 16.02.26 Side 1 av 2

|                              |                        |                                                   |
|------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| Furulia Borettslag           | V <sup>3</sup> r ref.: | 304/137                                           |
| Moseveien 13                 | Type:                  | Borettslag                                        |
| 3970 LANGESUND               | Eiere:                 | Bjrm Leonard Flesch Lauritsen, Ole Bjrm Lauritsen |
| Organisasjonsnr: 954 227 200 | Andelsnr:              | 137                                               |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 6 775

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                                  |       |
|------------------|--------------------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader                                  | 5 367 |
|                  | Renter l <sup>3</sup> n 1                        | 754   |
|                  | Avdrag l <sup>3</sup> n 1                        | 321   |
| Tilleggsytelser: | Adm.gebyr GBBL - park. plass                     | 8     |
|                  | Parkeringsplass med motorvarmer - 1 stk          | 75    |
|                  | Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) | 250   |

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater <sup>3</sup> betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende <sup>3</sup> rsskifte.

### 3: Fellesgjeld

|                                         |               |                                     |            |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 175 306       | Gjeld siste <sup>3</sup> r oppg.:   | 175 306    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 13 089 564,77 | Klient gj. s. <sup>3</sup> r oppg.: | 13 089 564 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 12138786380, DNB BANK ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 16.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 16.02.2026: 13 089 565

Andel av saldo: 175 306

Fjrste termin/fjrste avdrag: 31.12.2019 ( siste termin 30.09.2049 )

### 4: SNrskilte opplysninger

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Klausuler:    | N                      |
| Styreleder:   | Irene Dahl             |
| Adresse:      | Kattfotveien 20        |
| Postnr/-sted: | 3970 LANGESUND         |
| Telefon:      | Mob.: 90162649         |
| E-post:       | furuliabrl@mittpbbl.no |

### 5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

|                                |   |              |   |
|--------------------------------|---|--------------|---|
| Utest <sup>3</sup> ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:               | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                         | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                         | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2025

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 59 527 | Gjeld:    | 175 306 | Andre inntekter: | 1 398 |
|               |        | Utgifter: | 9 825   |                  |       |

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |     |                       |         |
|-------------------------|-----|-----------------------|---------|
| P <sup>3</sup> lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 106 700 |
| Andelsnr:               | 137 | Partialobligasjonsnr: | 00137   |

### 8: Bygning/eiendom

|                             |                       |             |       |
|-----------------------------|-----------------------|-------------|-------|
| Bygge <sup>3</sup> r:       | 1978                  |             |       |
| G <sup>3</sup> rds/bruksnr: | 31/305                |             |       |
| Bygningstype:               | Rekkehus vertikaldelt |             |       |
| Feste/eiet tomt:            | Eiet                  | Tomteareal: | 35970 |

### 9: Forsikring

|              |                        |           |              |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0003217038 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 2 av 2

|                              |            |                                                     |
|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| Furulia Borettslag           | V³ r ref.: | 304/137                                             |
| Moseveien 13                 | Type:      | Borettslag                                          |
| 3970 LANGESUND               | Eiere:     | Bjørn Leonard Flesch Lauritsen, Ole Bjørn Lauritsen |
| Organisasjonsnr: 954 227 200 |            |                                                     |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                                  |                     |                      |
|---------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ferdigstillt:       | 01.01.1979                       | Første innflytting: | 01.11.1979           |
| Etasje:             |                                  | Oppvarmingstype:    | Elektrisitet og pipe |
| Heis:               | Nei                              |                     |                      |
| Parkeringsstype:    | Parkeringsplass ()               |                     |                      |
| Systeml³ s:         | Nei                              | Antall rom:         | 5                    |
| Husdyrhold:         | Se husordensregler               | Oppr. antall rom:   | 5                    |
| Livsl³p standard:   | Nei                              | Kategori:           | 4-5 roms             |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget    | P-rom               | 114.4                |
|                     | 2 - Felles forkjøpsrett          |                     |                      |
|                     | 2 - Medlemskap i boligbyggelaget |                     |                      |

#### Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene

#### Annen informasjon:

Parkeringsplass med motorvarmer og adm.gebyr følger ikke med ved salg av bolig.



**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**FURULIA BORETTSLAG**

**TILKNYTTET**

**PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD**

**BOLIGBYGGELAG**

Vedtatt på generalforsamling 19.03.2013

*Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkel borettsshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler – derfor er disse husordensreglene laget.*

### **1. Alminnelige bestemmelser**

- Boligens indre vedlikehold påhviler Borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal holde eget hageareal i orden. elles uteareal skal borettsshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.



### **2. Sanitæranlegg/ventilasjon**

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett og olje må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.
- Kjøkkenventilator/ventilasjonsmotor på loftet må alltid være på.

### **3. Avfall**

- Avfall må legges i søppeldunker/containerne. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall kastes i de grønne containerne.
- Miljøavfall og avfall som ikke får plass i containerne, kan leveres gratis på Eik miljøstasjon.
- Matavfall må ikke oppbevares i utebod eller ved huset, det trekker rotter og mus til husene.



#### 4. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.
- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



#### 5. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettshavere som disponerer garasje skal benytte denne ved parkering, for å frigjøre utendørsplasser.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettsøverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene. Gjester skal benytte gjesteparkeringen på øvre parkeringsplass.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



#### 6. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.



#### 7. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

# Vedtekter



for **FURULIA** borettslag org nr 954 227 200.

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.03.1977, sist endret den 19.03.15.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i 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 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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 vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Element (varmekolbe) til varmtvannsbereder skiftes av andelseier om nødvendig.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kjøper beis og borettslaget holder stillas/stiger og montering av disse (jf. 5-1(1)).

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Utskifting av sentralavtrekksvifte dekkes av borettslaget. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Vedlikehold av varmekabler i ringmuren er den enkelte andelseiers sitt ansvar. Om andelseier derimot ønsker å koble fra varmekabel og fjerne bryteren skal borettslaget dekke denne utgiften.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

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

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

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Moseveien 13  
3970 LANGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Barbro Trotland**Telefon:** 954 85 113  
**E-post:** barbro.trotland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre