

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

## Jørn Amlie

**Mobil** 965 00 550

**E-post** jorn.amlie@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 130 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 281 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 947,-  
**Selger:** Stine Berg (v/fullmakt)

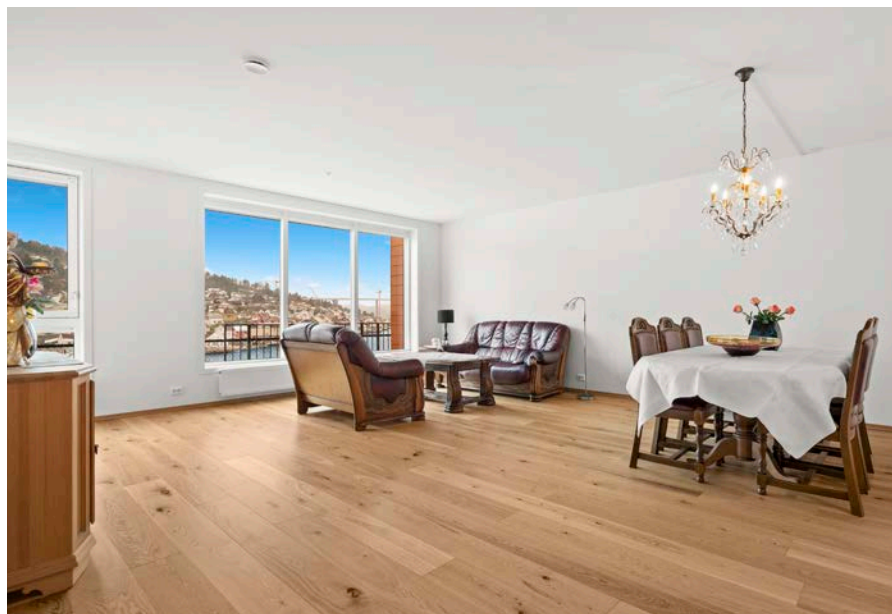
**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 86/91 kvm  
**Tomtstr.:** 5640 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 25, bnr. 684  
**Snr.** 6  
**Andelsnr.:** 5696  
**Oppdragsnr.:** 1304250010

# Delikat, lettstelt 3-roms leilighet med flott sjøutsikt! Solrik og sentral beliggenhet.

Lettstelt, innbydende leilighet med alt på en flate og meget sentral beliggenhet på Stathelle. Leiligheten ligger fint til i Solsiden Terrasse, et steinkast unna det meste en trenger av servicefunksjoner, som Alti Brotorvet, dagligvare og bussholdeplasser. Solsiden Terrasse er et pent opparbeidet borettslag med fine fellesområder med utsikt til sjøen, lekeplass, heis og mye mer!

Leiligheten inneholder en hyggelig entré, 2 soverom, bad, vaskerom og har stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til spisestuemøblement og utgang til terrasse. Terrassen er vestvendt, med uforstyrret utsikt til sjøen og meget gode solforhold! En stilren, lys leilighet med moderne løsninger som gir en komfortabel, lettvent hverdag.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklæring .....	34
Boligopplysninger .....	60
Husordensregler .....	62
Vedtekter .....	65
Planstatus .....	72
Reguleringsplan .....	74
Ferdigattest, leilighetsbygg .....	76
Budskjema .....	84

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom/bod.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m<sup>2</sup> i henhold til matematiske avrundingsregler. Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

BRA-e er bod på 5m<sup>2</sup> som tilhører leiligheten.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5640 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt, pent opparbeidet med hyggelige fellesområder med lekeplass, sitteområder og beplantning, samt utsikt til sjøen. Leiligheten har egen terrasse med adkomst fra stue. Her kan en nyte meget gode solforhold og utsikt til sjøen. Fin plass til utemøblement på terrassen, som vender mot vest.

### **Beliggenhet**

Borettslaget "Solsiden terrasse" er oppført i 2021-2022 og har en meget sentral beliggenhet på Stathelle. Umiddelbar nærhet til Alti Brotorvet som er et stort kjøpesenter med et rikt og variert utvalg av butikker og kafeer. I nærområdet er det også bl.a legesenter, tannlege og de fleste servicefunksjoner i gangavstand fra leilighetsbygget. Stathelle ligger sentralt til med kort vei til Porsgrunn/Skien, samt påkjøring til E-18 i begge retninger. Forøvrig er det kun en kort kjøretur til Langesund som yrer av liv om sommeren med restauranter, festivaler og konserter på Wrightegaarden.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Godt etablert boligområde bestående av enebolig og flermannsboligbebyggelse, samt Alti Brotorvet.

### **Bygningssakkyndig**

Jl Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten ligger på bakkeplan i et boligbygg oppført i 2021, med en bruksareal (BRA) på 91 m<sup>2</sup>, hvorav 86 m<sup>2</sup> er internt bruksareal. Den har en overbygd markterrasse på ca. 15 m<sup>2</sup>. Boligen har en moderne planløsning med to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, separat vaskerom/teknisk rom og en tilhørende sportsbod i samme etasje. Overflatene består av parkettgulv i tørre rom, fliser på bad, samt vinylbelegg i vaskerommet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og mekanisk avtrekk. Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren varme via radiatorer, 3-lags vinduer med utvendig skjerming på stuevindue, og en ekstra høy balkongdør. Bygget er oppført etter TEK17-standarder og antas fundamentert på fjell/steinmasser. Tilstandsrapporten viser generelt normal slitasje for alderen, med noen mindre estetiske avvik som riss i hjørner og knirk i parkett. Dokumentasjon på radonsperre mangler, men det antas at boligen er bygget i henhold til forskriftene og dermed har dette. Ventilasjonsanlegget har noe skitne filtre som bør byttes.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Overflater: Det er små sprekker (riss) i flere hjørner og i overgangen mellom tak og vegg i stuen. Dette vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS3600.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist knirk i parkettgulvet spesielt i stue/kjøkken, TG2 settes på grunn av dette. Knirk i parkettgulv er påvist på områder hvor lengderetningen på parketten strekker seg over større avstander, dette kombinert med tørt inneklima i nye bygg er antageligvis årsaken til knirk (bevegelse i parketten).

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):

Ingen.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Varmtvannstank: Boligen får varmtvann fra sentral varmtvannsberedning i borettslaget.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jon-Inge Lid og rapporten datert 12.02.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### **Innhold**

Moderne og koselig leilighet i 1. etasje:

Romslig entré, stue/kjøkken i åpen løsning m/utgang til terrasse, 2 soverom, bad og vaskerom.

Leiligheten disponerer også egen sportsbod (nr. 43) i felles anlegg.

## **Standard**

Velkommen til Gangveien 26!

En lettstelt leilighet med sentral beliggenhet og kun et par minutters gange unna 'alt' av servicefunksjoner.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, flis og belegg.

Vegger: Malte plater og flis.

Tak: Malte flater og aluminiumsplater.

Leiligheten ligger fint til i første etasje med enkel adkomst og alt på en flate. Lys entré med fin plass til etablering av oppbevaring til yttertøy og sko. Fra entré er det inngang til vaskerom/teknisk rom og videre adkomst til resten av leiligheten.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning. I stuen er det store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys og utsikten til sjøen. Det er god plass til både stue- og spisestuemøblement og utgang til terrasse. Det er montert screens med fjernstyring for solskjerming på utsiden av vinduene.

Kjøkkenet med moderne preg og profilerte skap- og skuffronter. Integrerte hvitevarer som medfølger ved salg: Stekeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kombinert kjølfrys. Et pent og stilrent kjøkken som står i stil med resten av leiligheten.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, øvrig soverommøblement og har utsikt mot sjøen. Soverom nr. 2 er av praktisk størrelse og har også utsikt til sjøen.

Delikat, flislagt bad innredet med servant i innredning, dusjnise og vegghengt toalett.

Fine oppbevaringsmuligheter i baderomsinnredning.

Leiligheten varmes opp med radiatorer med vannbåren varme og balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, som gir et meget behagelig innneklima.

Elektriske varmekabler på bad.

Fra stue er det adkomst til den vestvendte terrassen. Her er det fin plass til utemøblement, slik at en kan nyte den fine sjøutsikten. Bli de gode solforholdene sjenerende kan en søke ly i skyggen av terrassemarkisen.

Leiligheten fremstår som meget delikat og moderne, med høy boligstandard. Her bidrar moderne løsninger til en mer tilbakelent, komfortabel hverdag.

## **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 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**

Kabel-TV og internett inngår i felleskostnadene.

**Parkering**

Det medfølger ikke garasje plass til leiligheten.

Det er mulig å kjøpe garasje plass i felles garasjeanlegg.

Borettslaget disponerer i tillegg 15 gjesteparkeringsplasser.

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

**Polisenummer**

31439808

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten. Vegghengte radiatorer med vannbåren varme. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Det er individuell, automatisk avlesning annenhver måned av varmtvann og vannbåren varme som faktureres beboer etter forbruk.

**Energikarakter**

Rød B

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 150 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 931 668 pr. inntektsåret 2024.



### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 726 671 pr. inntektsåret 2024.

### **Info formuesverdi**

Boligens formuesverdi er beregnet med formuesverdikalkulator på Skatteetatens nettsider.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader:

Renter fellesgjeld: 9 567,-

Felleskostnader: 3 791,-

Tilleggsytelser:

Kabel TV lik fordeling: 589,-

Forøvrig inkluderer fellesutgiftene blant annet renhold av fellesarealer, sommer- og vinterkostnader, vaktmestertjenester og kommunale avgifter.

Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 947

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 130 000

### **Fellesgjeld pr. dato**

11.02.2025

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 9 567

**Andel fellesformue dato**

11.02.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Solsiden Terrasse Borettslag

**Organisasjonsnummer**

925670596

**Andelsnummer**

5696

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Borettslaget har IN-avtale.

Lånenummer: 26107329411, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 11.02.2025: 146 510 000

Andel av saldo: 2 130 000

Første termin: 28.12.2021 Neste avdrag: 28.12.2041 ( siste termin 28.09.2061 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.12.2041 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år

**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.

**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/generalforsamling.

### **Styregodkjenning**

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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 må søkes styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 25, bruksnummer 684, seksjonsnummer 6 i Bamble kommune. Andelsnr. 5696 i Solsiden Terrasse Borettslag med orgnr. 925670596

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det medfølger ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på andelen ved salg.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på leilighetsbygget datert: 29.09.2021.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.09.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Offentlig vann- og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Leiligheten ligger i et regulert område:

PlanID: 3813 330 , Plannavn: Brotorvet Vest (7.2.2019), Reguleringsformål: Andre sikringssoner

PlanID: 3813 330 , Plannavn: Brotorvet Vest (7.2.2019), Reguleringsformål:

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

PlanID: 3813 330 , Plannavn: Brotorvet Vest (7.2.2019), Reguleringsformål: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (p-hus og leiligheter)

PlanID: 3813 330 , Plannavn: Brotorvet Vest (7.2.2019), Reguleringsformål: Friområde

Forøvrig ligger leiligheten i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til følgende:

Sentrumsformål - Nåværende.

Friområde - Nåværende.

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Truvergrasé - Nåværende.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt ved overtakelse.

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. 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](http://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.

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 150 000 (Prisantydning)

---

2 130 000 (Andel av fellesgjeld)

---

4 280 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 289 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 292 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stort kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar (inkl. alle visninger) kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale som omfatter bl.a. innhenting av nødvendige opplysninger, annonsering, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

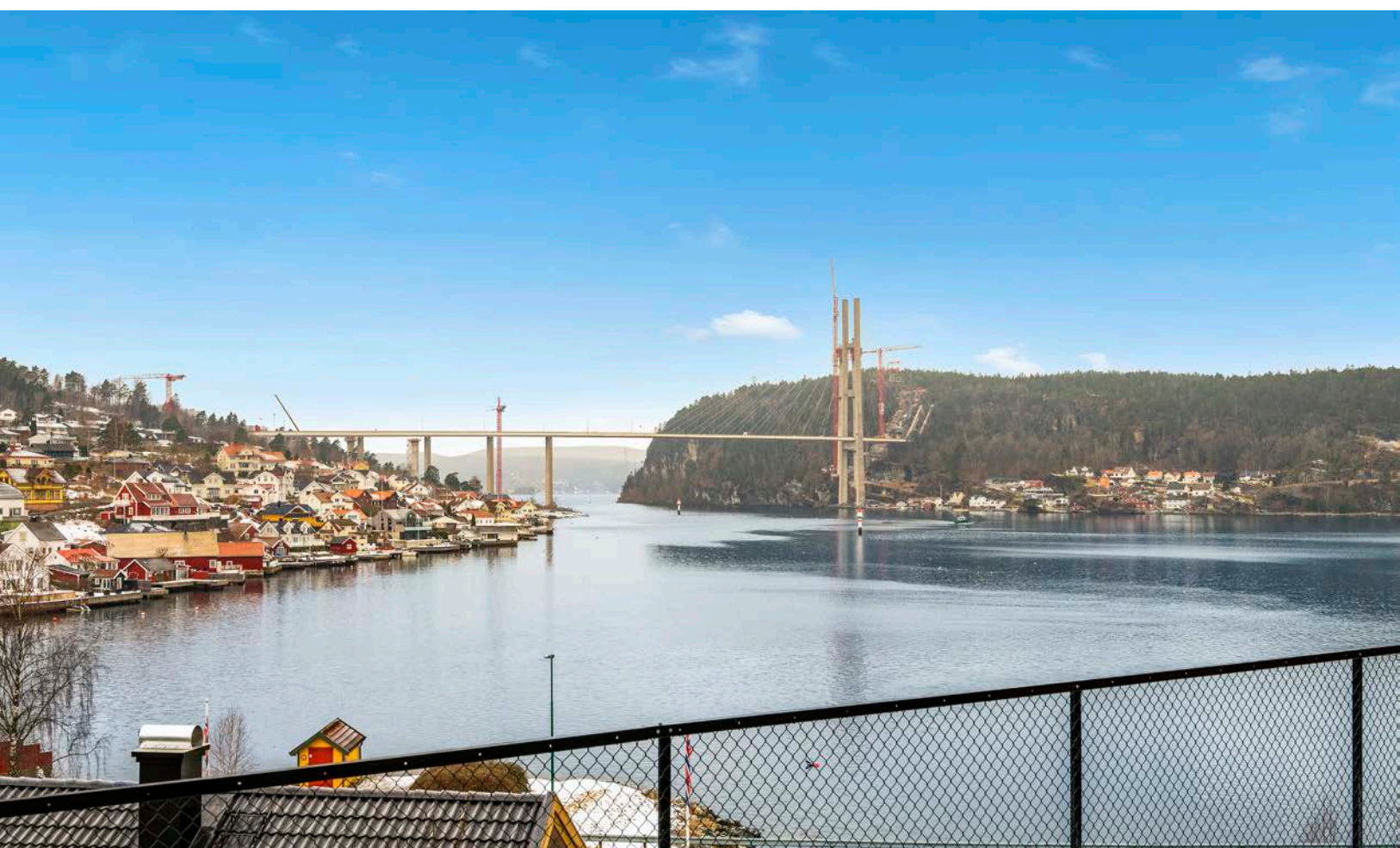
Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

### **Salgsoppgavedato**

21.02.2025







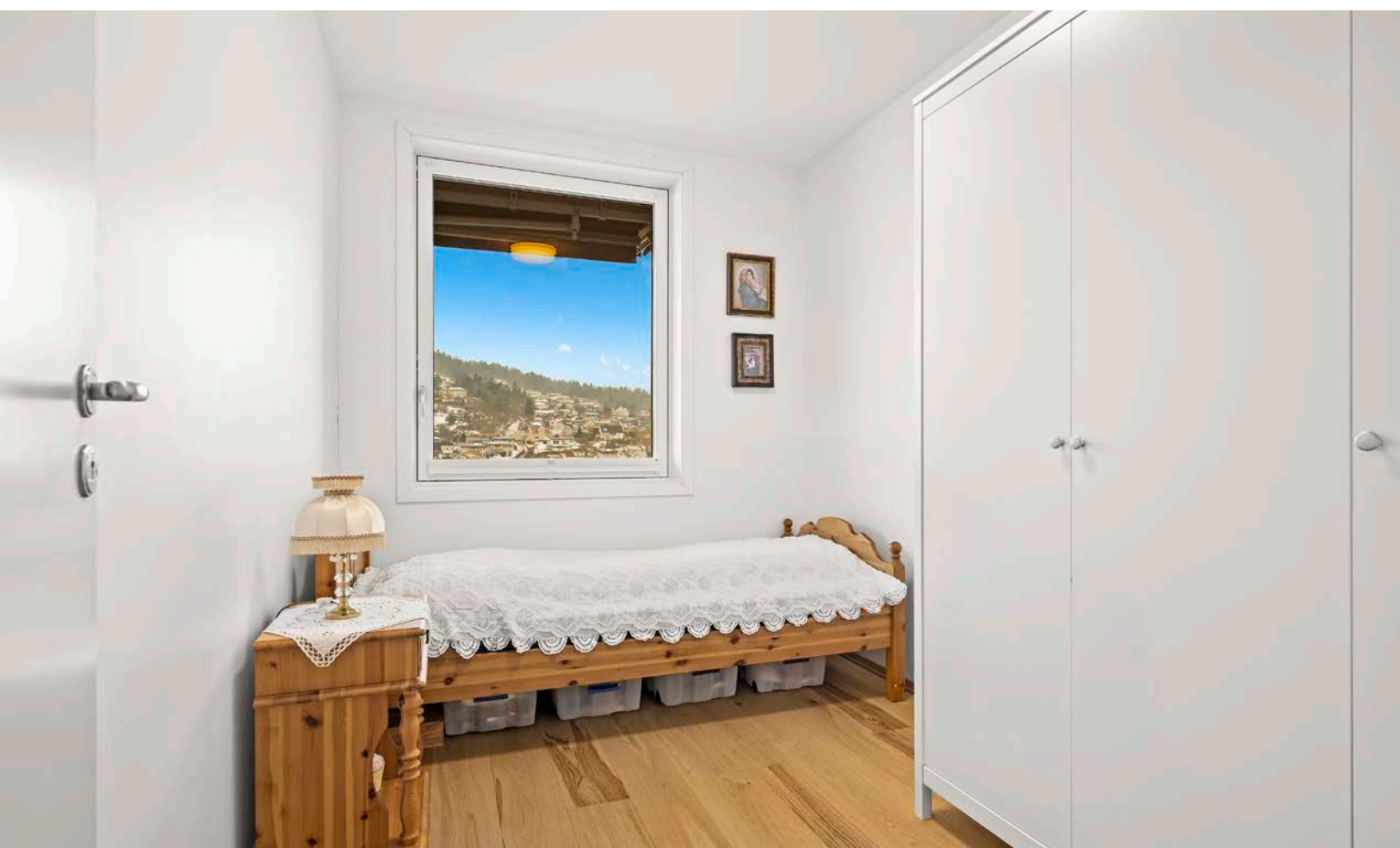




Leiligheten har åpen løsning mellom stue og kjøkken. Et romslig allrom med god plass til spisestuemøblement, masse naturlig lys fra de store vindusflatene og utgang til terrasse.

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med profilerte skap-/skuffronter og integrerte hvitevarer.







## Gangveien 26

### 1. Etasje



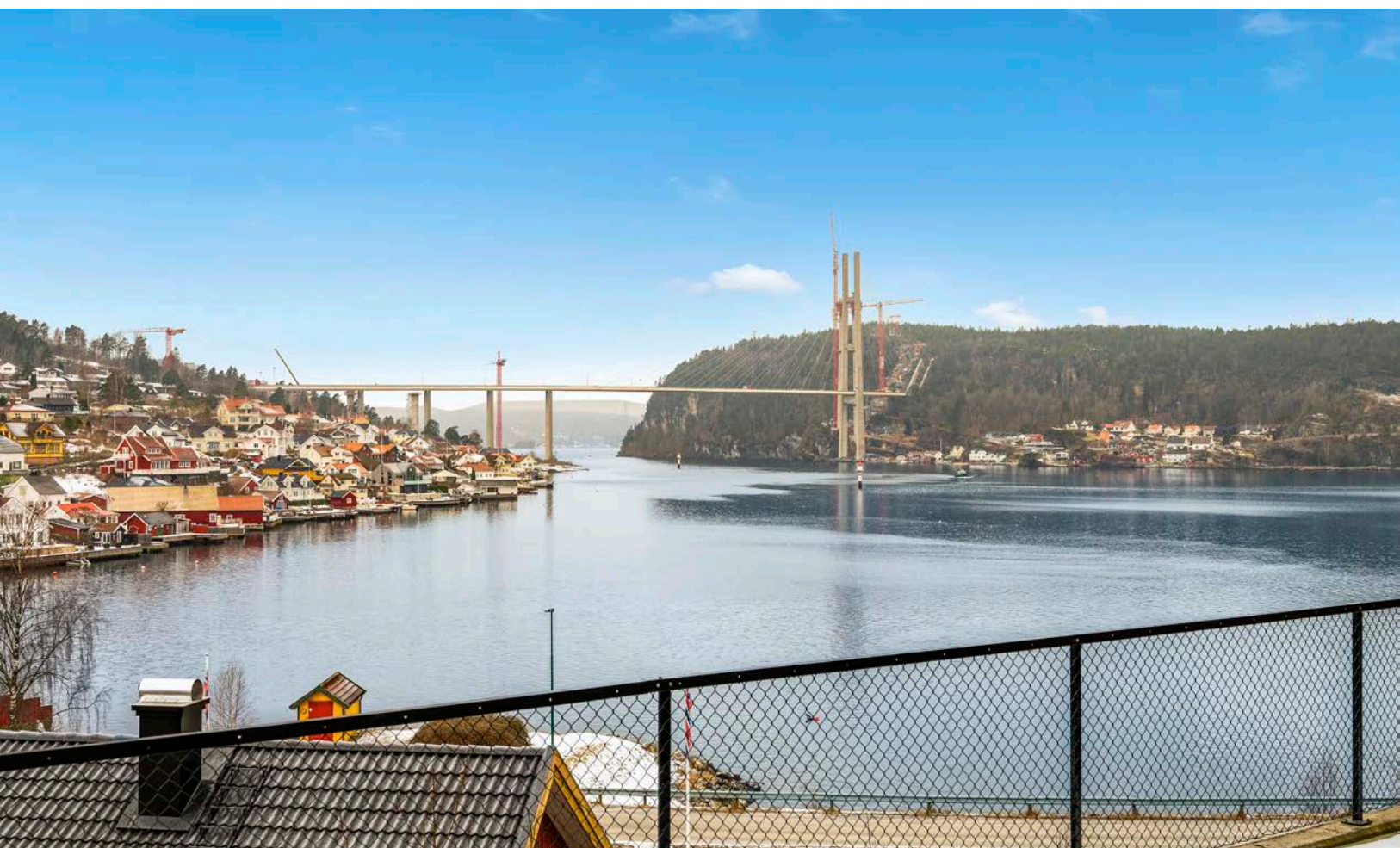
**aktiv.**

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

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











Leiligheten disponerer ikke parkeringsplass i garasjen, men det er mulig å kjøpe plass.



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Gangveien 26 - Nabolaget Krabberød - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Stathelle	4 min	🚶
Linje M1, M1N, P8, 84, 459	0.3 km	
Porsgrunn stasjon	17 min	🚗
Linje RE11, RX11, R55	13.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	41 min	🚗

## Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.)	2 min	🚗
232 elever, 15 klasser	1.6 km	
Stathelle barneskole (1-7 kl.)	24 min	🚶
386 elever, 19 klasser	1.7 km	
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚗
479 elever, 33 klasser	2.5 km	
Bamble vgs - avd Croftholmen	21 min	🚶
310 elever	1.6 km	
Bamble videregående skole	4 min	🚗
350 elever, 15 klasser	3 km	

## Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	9 min	🚶
Recharge Strømtangvegen	15 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

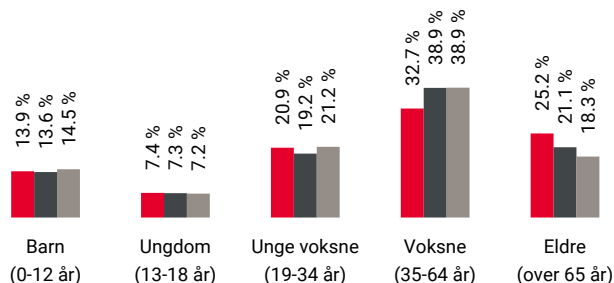
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krabberød	1 316	646
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...)	11 min	🚶
35 barn	0.7 km	
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-...)	16 min	🚶
17 barn	1.1 km	
Brevik barnehage (1-5 år)	26 min	🚶
68 barn	1.8 km	

## Dagligvare

Kiwi Stathelle	6 min	🚶
PostNord	0.5 km	
Coop Extra Stathelle	6 min	🚶
Post i butikk	0.5 km	



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Gateparkering

Lett 90/100



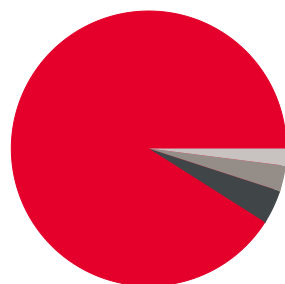
### Matvareutvalg

Stort mangfold 89/100

## Sport

	Tantes Benk, balløkke Fotball	10 min	0.7 km
	Durayhallen treningshall Aktivitetshall	16 min	1.2 km
	MOVA Stathelle	7 min	
	Oasen Fritid	6 min	

## Boligmasse

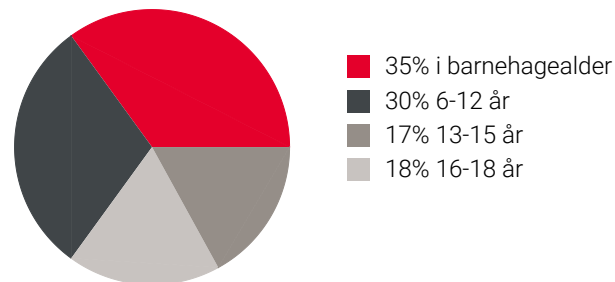


- 91% enebolig
- 4% rekkehus
- 3% blokk
- 2% annet

## Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	8 min
	Vitusapotek Stathelle	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



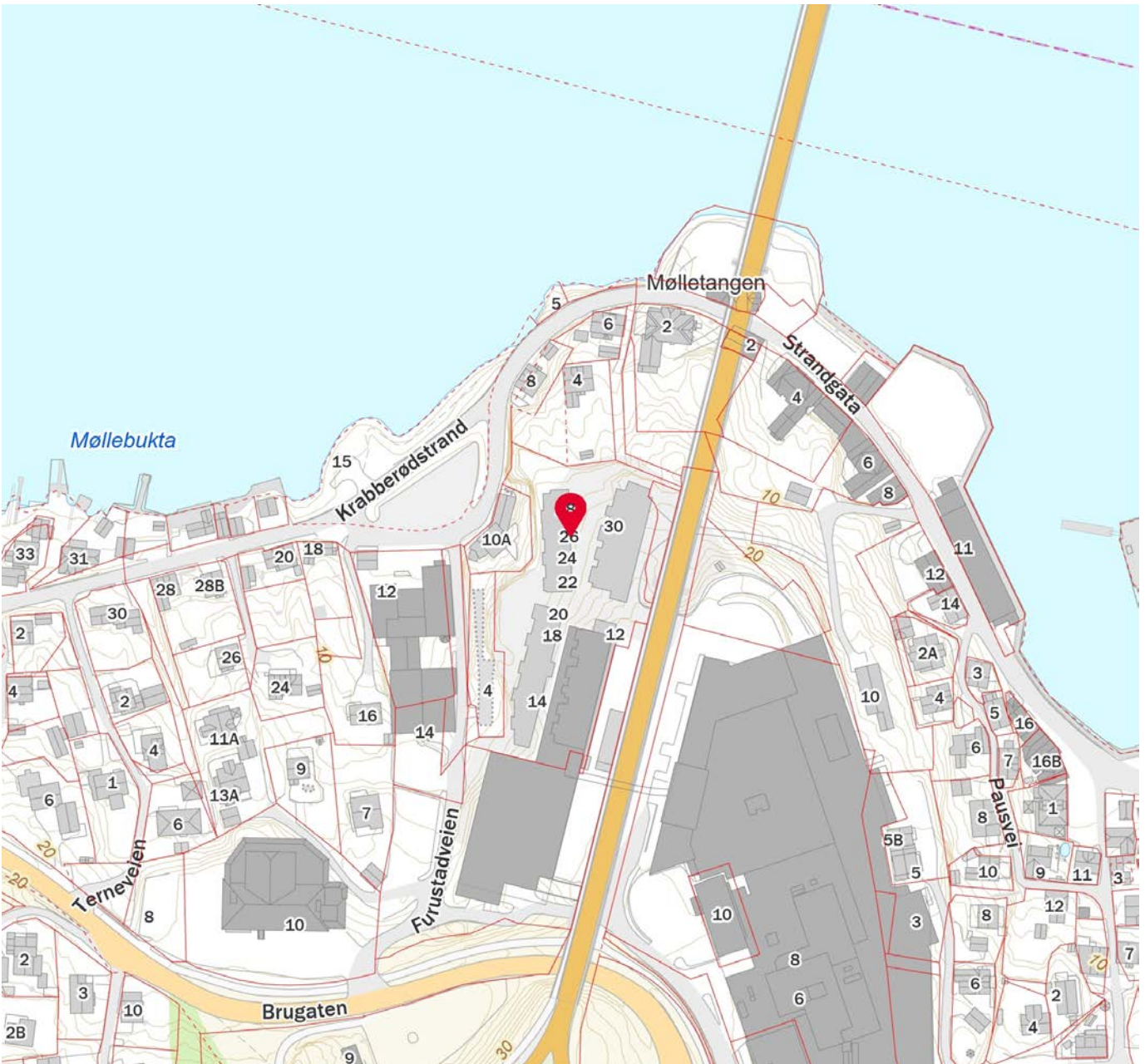
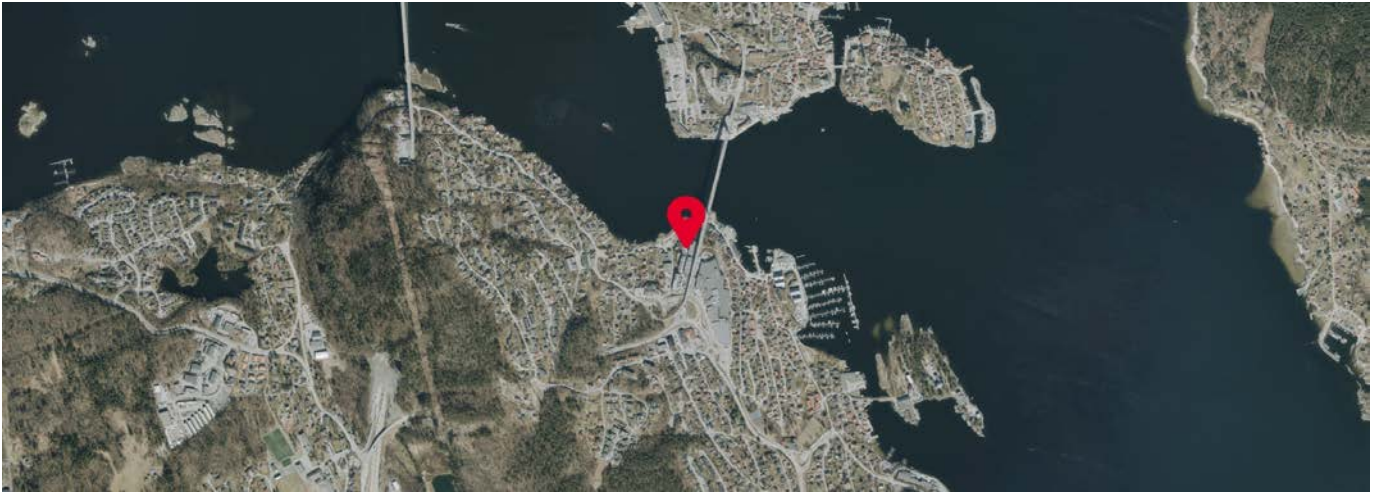
0% 43%

- Krabberød
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250010	
Selger 1 navn	
Stine Berg	
Gateadresse	
Gangveien 26	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3960
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Toril Berg	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1304250010

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Berg	2a4c5aafa7630e73c87a651 e8d60a966cfd8ad74	14.02.2025 12:52:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304250010

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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Gangveien 26, 3960 STATHELLE

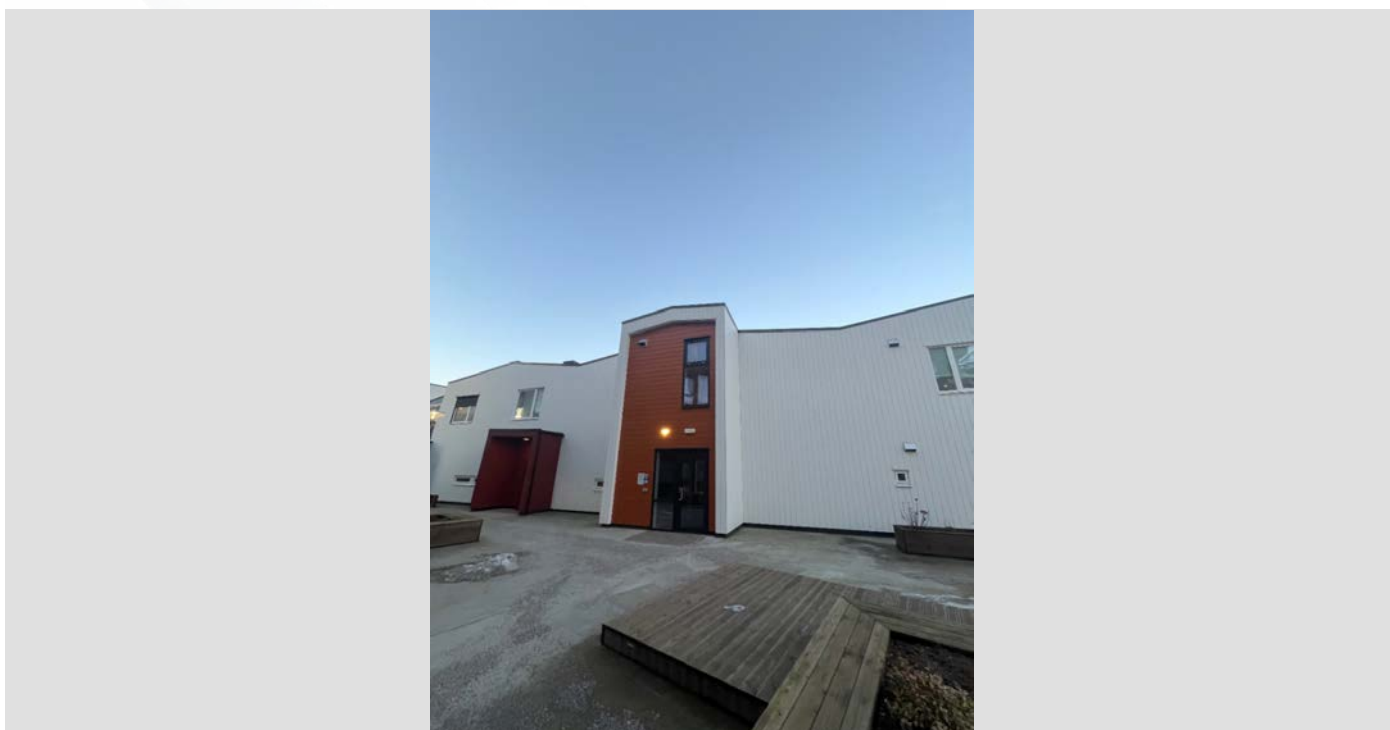


BAMBLE kommune

# gnr. 25, bnr. 684, snr. 6

# Andelsnummer 5696

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 22464-1005

Referansenummer: MP5137

Autorisert foretak: JL TAKST AS

Vår ref:



Medlem av  
**NITO**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

### Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger på bakkeplan i et boligbygg oppført i 2021, med en bruksareal (BRA) på 91 m<sup>2</sup>, hvorav 86 m<sup>2</sup> er internt bruksareal. Den har en overbygd markterrasse på ca. 15 m<sup>2</sup>.

Boligen har en moderne planløsning med to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, separat vaskerom/teknisk rom og en tilhørende sportsbod i samme etasje. Overflatene består av parkettgulv i tørre rom, fliser på bad, samt vinylbelegg i vaskerommet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og mekanisk avtrekk.

Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren varme via radiatorer, 3-lags vinduer med utvendig skjerming på stuevinduerne, og en ekstra høy balkongdør. Bygget er oppført etter TEK17-standarder og antas fundamentert på fjell/steinmasser.

Tilstandsrapporten viser generelt normal slitasje for alderen, med noen mindre estetiske avvik som riss i hjørner og knirk i parkett (Det pågår en prosess mot utbygger vedrørende knirk i parkett så dette blir utbedret). Dokumentasjon på radonsperre mangler, men det antas at boligen er bygget i henhold til forskriftene og dermed har dette. Leiligheten er en del av Solsiden Terrasse Borettslag, med adkomst via heis/trapperom. Den har tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 3-lags glass og aluminium beslag utvendig. Det er utvendig screens med fjernstyring på stuevinduer (funksjonstestet og virker ok)  
Malt bran- og lydklassifisert inngangsdør til leiligheten, Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag.  
Balkongdøren er ekstra høy (2.37cm fra gulv til topp av døren innvendig)  
Overbygd markterrasse i impregneret trevirke ca. 15m<sup>2</sup>

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Bad har fliser på gulv og vegger, himling med aluminiumsplater og integrert vannfordelingskap for vann og vannvarmeanlegg.

Vaskerom har belegg med oppkant på gulv og malte plater på vegger og tak.

Øvrige rom har parkett på gulv og malte vegger og tak.  
Parkett i samtlige rom

Største målte avvik målt i stue/kjøkken:  
Målt over 2m og hele rommet - 4mm

Største målte avvik målt på hovedsoverom:  
Målt over hele rommet - 3mm

Boligen er bygget etter TEK17 og skal etter forskriften utføres med

radonsperre.

Bygget har ferdigattest fra kommunen som er godkjent på bakgrunn av innsendt kontrolldokumentasjon.

På bakgrunn av dette antas bygget å hå forskriftsmessig radonsperre.

Det er midlertidig ikke forelagt dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av radonsperre.

Boligen ligger i ett område hvor radonforekomsten er usikker, men områder rundt har moderat-lav grad av radonforekomst.

Malte glatte innerdører i trekammer.

Det er demplist i dørkarmen til døren mot teknisk- /vaskerom

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Vaskerom

Teknisk forskrift for rommet er TEK17

Teknisk-rom/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte vegger og tak.

Det er opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg på veggen, boligens strømskap og betjeningspanel for brannalarm.

Malte vegger og tak

Vinylbelegg med oppkant på gulvet, 45mm fall fra top sluk til forran dør.

>1:100 fall på hele gulvet.

Plastsluk med synlig vinylbelegg under klemring.

Opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsanlegg på veggen med betjeningspanel på siden.

Det er både avtrekk og tilluft på vaskerommet via kanaler til balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.

Det er foretatt overfalmålinger med håndholdt fuksøkter, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av rommet).

##### Bad

Aktuell teknisk forskrift for bad er TEK17.

Bad har flislagte vegger og gulv med himling av aluminiumsplater i tak.

Vannfordelingskap for boligens kaldt-/varmtvann samt vannbåren varme er integrert i himling på badet.

Hvite storformatfliser på vegger, aluminiumsplater i himling.

Gulvet har godt fall mot sluk i hele rommet:

30mm fall 0,8m ut fra sluk

54mm fall i hele rommet (over 1:100)

Trekantsluk monterert i dusjhjørne.

Antatt smøremembran med mansjett synlig rundt sluk fra byggeår.

Baderommet har innredning med integrert servant og ett-greps blandebatteri. Toalett med veggmontert susterne og dusjnise med glassvegger.

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg tilluft i spalte under dør.

Funksjonstestet med ett A4 ark.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.

Det er foretatt overfalmålinger med håndholdt fuksøkter, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av

# Beskrivelse av eiendommen

rommet).

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap. Frittstående mikrobølgeovn. Det er gjort fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator uten noen funn. Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Avtrekket styres ved å åpne ett spjeld med timer. Avtrekket er funksjonstestet med ett A4 ark og det er påvist godt avtrekk. Det er også konstant avtrekk på kjøkken via balansert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er besiktiget i rørskap i taket på bad. Her er det stoppekran til varmtvannet og kaldtvann. Stoppekraner funksjonstestet og funnet ok. Det er vannmåler på varmtvann og kaldtvannssløyfe.

Eventuelt lekkasjevann vil ledes ut av luke i tak og synliggjøres på baderomsgulvet, deretter vil det ledes til sluk. Det er kun synlige innvendige avløpsrør i leiligheten som er vurdert. Avløpsrør i plast uten synlige tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet. Stakemuligheter internt i leiligheten må eventuelt skje via sluk. God avrenning i samtlige avløp på befaringstidspunktet og det er ikke observert bevegelse i vannlås ved høy påkjenning. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit. Det henger dokumentasjon på ventilasjonsaggregatet. Betjeningspanel på siden av skapet. Boligen får varmtvann fra sentral varmtvannsberedning i borettslaget. Dette er ikke vurdert da det ansees som borettslagets ansvar.

Callinganlegg med stemme og videooverføring ved inngangsdøren til leiligheten. Ringeklokke på utsiden av døren (funksjonstestet og funnet ok). Betjeningspanel for brannalarm på vegg i teknisk rom/vaskerom. Leiligheten har oppvarming via radiatorer på vegg med vannbåren varme. Betjeningspanel på vegg mellom kjøkken/bad.

400V Elektrisk anlegg med 63A hovedsikring. Det er 11 kurser i leiligheten som stemmer med fortegnelsen. Samsvarserklæring for anlegget ligger i skap. Det er sprinkelanlegg i samtlige rom, samt brannvarslere på kjøkken/stue og i gang på utsiden av soverom.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

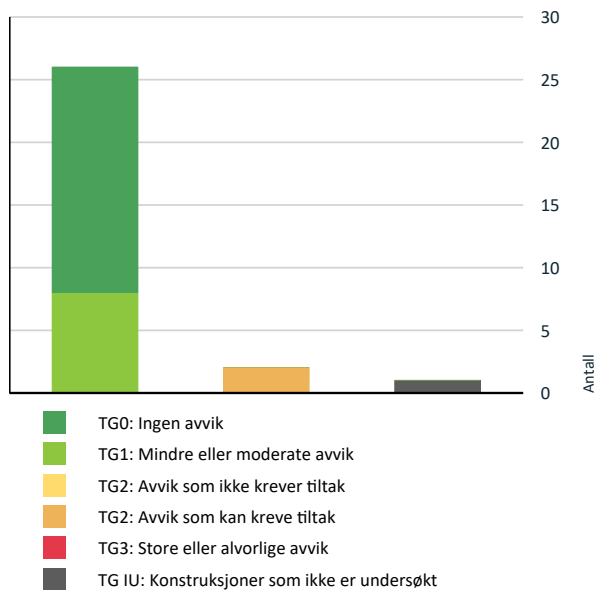
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2021

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

Malte vinduer med 3-lags glass og aluminium beslag utvendig. Det er utvendig screens med fjernstyring på stuevinduer (funksjonstestet og virker ok)



### TG 0 Dører

Leiligheten har en malt inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag. Balkongdøren er ekstra høy (2.37cm fra gulv til topp av døren innvendig)



### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd markterrasse i impregnert trevirke ca. 15m<sup>2</sup>



Elektrisk markise med fjernkontroll i tilknytning til terrasse

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Bad har fliser på gulv og vegger, himling med aluminiumsplater og integrert vannfordelingskap for vann og vannvarmeanlegg.

Vaskerom har belegget med oppkant på gulv og malte plater på vegger og tak.

Øvrige rom har parkett på gulv og malte vegger og tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er små sprekker (riss) i flere hjørner og i overgangen mellom tak og vegg i stuen. Dette vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til NS3600.

Overflater ellers fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Inneklimaet i nye bygg er ofte ganske tørt på grunn av god ventilasjon, dette kan gjøre at materialer krymper med tid og kan føre til sprekkdannning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det dreier seg om estetikk.

Riss i hjørner må eventuelt fuges/fylles og overmales for å utbedre dette.



Riss i hjørne, stue



Riss i hjørne, soverom



Riss mellom vegg/tak

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett i samtlige rom

Største målte avvik målt i stue/kjøkken:

Målt over 2m og hele rommet - 4mm

Største målte avvik målt på hovedsoverom:

Målt over hele rommet - 3mm

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk i parkettgulvet spesielt i stue/kjøkken, TG2 sette på grunn av dette.

Knirk i parkettgulv er påvist på områder hvor lengderetningen på parketten strekker seg over større avstander, dette kombinert med tørt inneklima i nye bygg er antageligvis årsaken til knirk (bevegelse i parketten).

Selve overflaten på gulvet fremstår med normal slitasje i forhold til alder

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det dreier seg om estetikk og egne preferanser.

Bevegelse i parketten på grunn av endringer i temperatur og luftfuktighet, kan i verste fall føre til små åpninger i skjøtene, men dette ble ikke observert under befaringen.

Det opplyses av eier at knirk i parketten er ett kjent fenomen i blokkene og at dette er under behandling/utbedring (Trolig garantisak mot utbygger).

#### TG 0 Radon

Boligen er bygget etter TEK17 og skal etter forskriften utføres med radonsperre.

Bygget har ferdigattest fra kommunen som er godkjent på bakgrunn av innsendt kontroll dokumentasjon.

På bakgrunn av dette antas bygget å ha forskriftsmessig radonsperre. Det er midlertidig ikke forelagt dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av radonsperre.

Boligen ligger i ett område hvor radonforekomsten er usikker, men områder rundt har moderat-lav grad av radonforekomst.



#### TG 0 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Malte glatte innerdører i trekarmer.  
Det er dempest i dørkarmen til døren mot teknisk- /vakserom

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell teknisk forskrift for bad er TEK17.  
Bad har flislagte vegger og gulv med himling av aluminiumsplater i himling.  
Vannfordelerskap for boligens kaldt-/varmtvann samt vannbåren varme er integrert i himling på badet.



### ETASJE > BAD

#### TG 0 Overflater vegger og himling

Hvite storformatfliser på vegger, aluminiumsplater i himling.

### ETASJE > BAD

#### TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har godt fall mot sluk i hele rommet:  
30mm fall 0,8m ut fra sluk  
54mm fall i hele rommet (over 1:100)

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Trekantsluk montert i dusjhjørne.  
Antatt smøremembran med mansjett synlig rundt sluk fra byggeår.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med integrert servant og ett-greps blandeatteri. Toalett med veggmontert sistene og dusjnisje med glassvegger.



Løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra sistene. Sistene har inspeksjonsmulighet via trykknapp.

### ETASJE > BAD

#### TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg tilluft i spalte under dør.  
Funksjonstestet med ett A4 ark.



### ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.  
Det er foretatt overfaldemålinger med håndholdt fuktsøker, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av rommet).

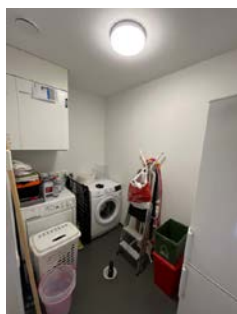


## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Teknisk forskrift for rommet er TEK17

Teknisk-rom/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte vegger og tak.  
Det er opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg på veggen, boligens strømskap og betjeningspanel for brannalarm.



## ETASJE > VASKEROM

### TO 0 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak

## ETASJE > VASKEROM

### TO 0 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppkant på gulvet, 45mm fall fra top sluk til forran dør.  
>1:100 fall på hele gulvet.



45mm fall fra top sluk



45mm fall 1,42m fra sluk

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg under klemring.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktet, men bygget har ferdigattest fra 2021 og og dermed er det utført uavhengig kontroll av våtrom.  
Vår oppmerksom på at en slik kontroll kan basere seg på stikkprøver slik at ikke alle bad i ett bygg er kontrollert.



Vinylbelegg klemt under ring

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsanlegg på veggen med betjeningspanel på siden.

# Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin  
ETASJE > VASKEROM

## ! TGO Ventilasjon

Det er både avtrekk og tilluft på vaskerommet via kanaler til balansert ventilasjonsanlegg.



Avtrekk ved dør, tilluft på andre siden av rommet ved aggregat.

## ETASJE > VASKEROM

## ! TGO Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt (under 5 år) og det ansees som unødvendig.  
Det er foretatt overfaldemålinger med håndholdt fuktsøker, uten at det kan påvises avvik i forhold til referansenivået (tørr del av rommet).



Det er gjort overflatesøk med håndholdt fuktmåler uten målt avvik i forhold til referansenivå i rommet (tørr sone)

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TGO Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap. Frittstående mikrobølgeovn. Det er gjort fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator uten noen funn.



Fuktsøk under kjøkkenvask



Fuktsøk rundt utsatte hvitevarer uten noen funn.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TGO Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Avtrekket styres ved å åpne ett spjeld med timer.  
Avtrekket er funksjonstestet med ett A4 ark og det er påvist godt avtrekk.  
Det er også konstant avtrekk på kjøkken via balansert ventilasjon.



# Tilstandsrapport



Avtrekkørør i skapet er uten skader.



Påvist godt sug i avtrekk



Avtrekk fra balansert ventilasjon

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger er besiktiget i rørskap i taket på bad.  
Her er det stoppekran til varmtvannet og kaldtvann.  
Stoppekraner funksjonstestet og funnet ok.  
Det er vannmåler på varmtvann og kaldtvannssløyfe.

Eventuelt lekkasjevann vil ledes ut av luke i tak og synliggjøres på baderomsgulvet, deretter vil det ledes til sluk.



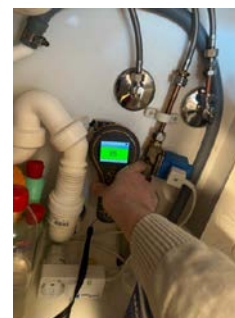
Vannskap i tak med kursfortegnelse

### TG 1 Avløpsrør

Det er kun synlige innvendige avløpsrør i leiligheten som er vurdert.  
Avløpsrør i plast uten synlige tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet.  
Stakemuligheter internt i leiligheten må eventuelt skje via sluk.  
God avrenning i samtlige avløp på befaringstidspunktet og det er ikke observert bevegelse i vannlås ved høy påkjenning.



Avløp i plast under servant på bad



Avløp i plast under kjøkkenbenk

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit. Det henger dokumentasjon på ventilasjonsaggregatet.  
Betjeningspanel på siden av skapet.  
Borettslaget står for innkjøp/bytte av filter i anlegget 2 ganger pr. år jfr. Siste årsmelding fra borettslaget.

# Tilstandsrapport



Betjeningspanel på siden av ventilasjon

## ! TG IU Varmtvannstank

Boligen får varmtvann fra sentral varmtvannsberedning i borettslaget. Dette er ikke vurdert da det ansees som borettslagets ansvar.

## ! TG 0 Andre installasjoner

Callinganlegg med stemme og videooverføring ved inngangsdøren til leiligheten.  
Ringeklokke på utsiden av døren (funksjonstestet og funnet ok).  
Betjeningspanel for brannalarm på vegg i teknisk rom/vaskerom.



Callinganlegg inne i leiligheten



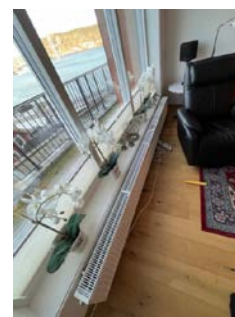
Betjeningspanel brannvarsler

## ! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming via radiatorer på vegg med vannbåren varme.  
Betjeningspanel på vegg mellom kjøkken/bad.



Styring for vannbåren varme i tak på bad.



Stor radiator i stue under vindu



Betjeningspanel til vannbåren varme



Mindre radiator i stue under vindu

# 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

400V Elektrisk anlegg med 63A hovedsikring.  
Det er 11 kurser i leiligheten som stemmer med fortegnelsen.  
Samsvarserklæring for anlegget ligger i skap.

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.  
**2021. I henhold til samsvarserklæring og sluttkontroll**
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?  
**Ja**  
**Bolig med ny installasjon i 2021.**
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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Selger har ikke bodd i leiligheten og har dermed ikke inngående kjennskap til det elektriske anlegget. Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget og forholder seg til fremlagt og kontrollert dokumentasjon og setter tilstandsgrad basert på dette iht. standarden.



Kursfortegnelse



Sluttkontroll

# Tilstandsrapport



Samsvarserklæring



Brannslukningsapparat merket 2021 inne på vaskerom



## **TGO** Branntekniske forhold

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

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

Det er sprinkelanlegg i samtlige rom, samt brannvarslere på kjøkken/stue og i gang på utsiden av soverom.

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

# 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

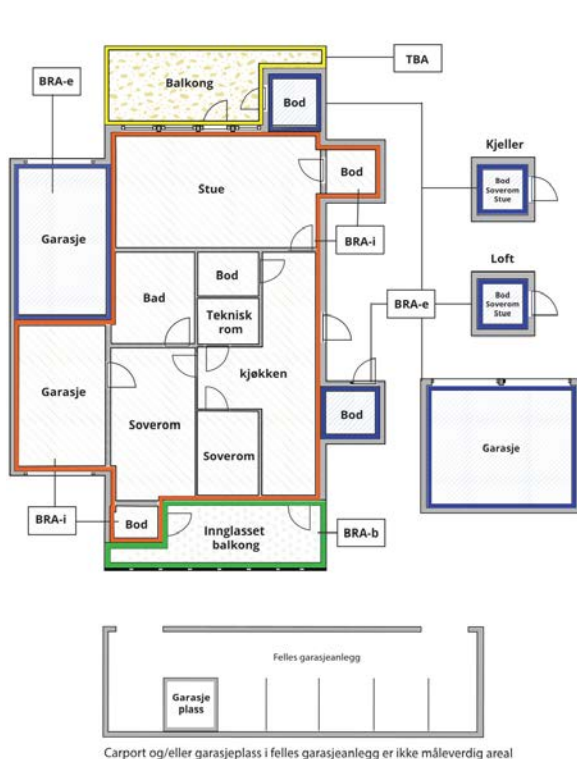
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86	5		91	15
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Entré, Vaskerom	Bod	

### Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m<sup>2</sup> i henhold til matematiske avrundingsregler. Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

BRA-e er bod på 5m<sup>2</sup> som tilhører leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Selger har ikke bodd i leiligheten og har ikke inngående kunnskap om eventuelle håndverkstjenester som er utført i senere tid. Bygget er relativt nytt og fremstår for undertegnede som uendret fra ferdigstillingstidspunktet.



## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	86	5

### Kommentar

#### Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.  
S-rom består av bod på 5m2.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør
	Stine Berg	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	684		6	5640 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Gangveien 26

### Hjemmelshaver

Solsiden Terrasse Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
104/SOLSIDEN TERRASSE BORETTSLAG	925670596	104	Skien boligbyggelag	Berg Toril

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5696

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på bakkeplan i etablert boligområde med blokkbebyggelse ved Brotorvet på Stathelle.

### 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.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet





## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et salg via fullmektig/dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 21.02.25 Side 1 av 2

Solsiden Terrasse borettslag	<b>Vår ref.:</b>	1177/5696
Gangveien 26 H0105	<b>Type:</b>	Borettslag
3960 STATHELLE	<b>Eiere:</b>	Toril Berg
<b>Organisasjonsnr:</b> 925 670 596	<b>Andelsnr:</b>	5696

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 13 947

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter fellesgjeld	9 567
Felleskostnader	3 791
Tilleggsytelser: Kabel TV lik fordeling	589

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 130 000	Gjeld siste årsoppg.: 2 130 000
Klient ajourf. lån:	159 785 000	Klient gj. s. årsoppg.: 146 510 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107329411, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.02.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 21.02.2025: 146 510 000

Andel av saldo: 2 130 000

Første termin: 28.12.2021Neste avdrag: 28.12.2041 ( siste termin 28.09.2061 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.12.2041 utgjøre ca kr 4 989,00 per måned for denne boligen**

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Ingen P-plass, Bod nr 43
Styreleder:	Torhild Andersen
Adresse:	Gangveien 26 H0204
Postnr/-sted:	3960 STATHELLE
Telefon:	Mob.: 99427734
E-post:	toan1@live.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 21.02.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 130 000	Andre inntekter:	1 060
Annen formue:	15 089	Utgifter:	114 474		

## 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 130 000
Andelsnr:	5696	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021		
Gårds/bruksnr:	25/684		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5640

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	31439808
--------------	------------------------	-----------	----------

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 21.02.25 Side 2 av 2

Solsiden Terrasse borettslag	<b>Vår ref.:</b>	1177/5696
Gangveien 26 H0105	<b>Type:</b>	Borettslag
3960 STATHELLE	<b>Eiere:</b>	Toril Berg
<b>Organisasjonsnr:</b>	925 670 596	

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	22.10.2021	SSBnr:	H0105
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Elektr./vannb/gjenv.		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	89.4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	B 3-roms 84,4 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

#### Fasiliteter:

##### PAKERINGSPLASS:

Parkeringsplass bes sjekket med styret i Tingsrettslig sameie i SNR 1 i Eierseksjonssameiet Solsiden Terrasse Bamble, org nr.928 083 829, Tingsrettslig sameie i SNR 2 i Eierseksjonssameiet Solsiden Terrasse Bamble, org nr, 828 083 872 eller Tingsrettslig sameie i SNR 3 i Eierseksjonssameiet Solsiden Terrasse Bamble, org nr. 928 083 888. Den enkelte må betale garasjeleie for garasjeplass. Ved salg av bolig med garasjeplass må også andelen i garasjelaget tinglyses over på kjøper

Boliger som selges fra utbygger Alti Brotorvet AS har ikke inkludert garasjeplass, disse må eventuelt kjøpes separat.

##### OPPVARMING OG VARMTVANN

Avregnes hver 2. mnd. og kommer i tillegg til felleskostnadene.

##### SIKRINGSORDNING

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av

generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

##### KABEL TV

Borettslagets kabel tv og bredbånd leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnadene.

#### Annen informasjon:

## HUSORDENSREGLER

1. Motoriserte redskaper skal ikke benyttes på søn - og helligdager, 1. og 17. mai.
2. Musikkanlegg og -instrumenter, radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet.
3. Det er tillatt å bruke elektrisk- og gassgrill på egen altan.
4. Det er tillatt å montere varmelampe på egen altan. El. forskriftene må følges.
5. Det er tillatt å male tak på sin egen altan. Godkjent maling og fargekode (S4005-Y50R) må benyttes.
6. Det er tillatt å installere kjøl/frys i egen bod. Styret må søkes om godkjenning pga. bruk av fellesstrøm.
7. Antenner, permanente skille- og levegger samt andre ting som påvirker fasaden kan ikke settes opp uten skriftlig samtykke fra styret.
8. Solskjerming som zip screens, markiser ol. er tillatt. Man må imidlertid følge tillatte fargekoder (Omramming: Black, Blank RAL 2640), og søknad skal sendes styret før bestilling.
9. Pergola og innglassing er tillatt oppført på egen altan. Materialkvalitet og fargevalg må følge styrets anbefalinger. Man må imidlertid følge tillatte fargekoder og søknad skal sendes styret før bestilling. (Reisverk: Hvit, Gloss 77 RAL 9010, Antrasit matt RAL7071 eller Eloksert. Glass: Klar i vegg og sotet laminert i tak). Gebyr tilsvarende tidligere søkere må påregnes.
10. Biler skal settes på parkeringsplass og ikke i gårdsrom eller på gangvei. Kjøring inn i gården er kun tillatt ved vare- og syketransport.
11. Gjester er henvist til gjesteparkeringen på nivå 2. (Under Brotorvet Bil & Båtpleie.  
NB! Beboere har ikke selv lov til å hensette bil her.
12. Andelseier må selv sørge for eventuell staking av vasker og badesluk. Fett og kaffegrut må ikke kastes i vasken!
13. Det gis ikke tillatelse til å medbringe husdyr ved innflytting uten godkjenning av styret. Dette gjelder også ved eventuell anskaffelse av husdyr etter innflytting. (Eget søknadskjema). Allerede tilstedeværende husdyr må ikke være til ulempe av noe slag overfor de øvrige andelseierne. (Se regler for dyrehold og eget søknadsskjema). Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler på borettslagets område.
14. Eventuell framleie/bruksoverlating av andelen må godkjennes av styret etter skriftlig søknad.
15. Det er forbudt å lagre materialer eller ting i huset hvis det er fare for at de er befengt med skadedyr eller sopp. Ved overtredelse av dette påbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
16. Hvis det foreligger mistanke om skadedyr eller lignende i leiligheten, må andelseier straks melde fra til styret. Det påhviler i tilfellet andelseier å få leiligheten rengjort for egen regning.
17. Brudd på husordensreglene anses etter § 6-1 i vedtektene som mislighold på forpliktelsene overfor borettslaget.
18. Ingen husordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag. Det å bo i borettslag betinger en bo innstilling bygget på solidaritet og fellesskapsfølelse –

RIKTIG MENTAL INNSTILLING til felles miljø.

Og er du usikker, - Kontakt styret!

Vedtatt 19.11.2023

*Styret*

## Regler for dyrehold

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret skriftlig om tillatelse før dyret kan tas inn i laget. Søknaden skal være begrunnet og det oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuelt rase. Reptiler er forbudt.
2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd eller bur innenfor borettslagets område.
3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom.
4. Dersom det kommer klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås.  
I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
5. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse.
6. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som styret fatter og finner nødvendig.

Vedtatt 5/10 -2022

Styret

# SOLSIDEN *terrasse* BORETTSLAG

Til styret

## Søknad om dyrehold

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

Søker herved om å holde: \_\_\_\_\_ av rasen \_\_\_\_\_

Min

begrunnelse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av styret:

### Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal holdes i bånd eller bur innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom.
3. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det framsettes klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvor vidt en klage er berettiget.
4. Jeg er innforstått med at jeg må søke styret om ny tillatelse hvis mitt dyr dør, blir avlivet eller på annen måte kommer bort.
5. Jeg er villig til å godta de endringer i bestemmelsen som styret fatter som mislighold.
6. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Sthelle den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Andelseier: \_\_\_\_\_

Underskrift

Dyreholder: \_\_\_\_\_

Underskrift

1. Styret gir tillatelse til å holde \_\_\_\_\_ på de angitte vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn

av: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sthelle \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Styrets leder \_\_\_\_\_

Underskrift



# VEDTEKTER

for

**Solsiden terrasse borettslag**

**org. nr. 913 870 409**

**Vedtatt på stiftelsesmøtet den 24. august 2020, endret på eks. ordinær generalforsamling 04. oktober 2021, generalforsamling 20. april 2023 og 17.04.2024.**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Solsiden terrasse 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 Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 første ledd.

(4) I tillegg har Sørco AS og/eller LL Holding AS eller selskaper som kontrolleres av Sørco AS og/eller LL Holding AS, i samsvar med borettslagsloven § 4-2 annet ledd annet punktum rett til å eie andeler som ikke lar seg selge på lang tid.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

#### **4-3 Parkeringsplass**

(1) Borettslaget eier ingen parkeringsplasser

(2) Beboerne som har kjøpt parkeringsplass er eier av ideell andel i seksjon 1,2 eller 3. Nærmere regler for parkeringsplass følger av egen sameieavtale mellom beboerne som har kjøpt parkeringsplass. Næringsseksjonene er organisert som egne tingsrettslige sameier, og bruksrett til parkeringsplass følger av eierskap til eierandel i næringsseksjonene 1,2 eller 3.

(3) Det er 15 gjesteparkeringsplasser som ligger i tilstøtende parkeringshus på gnr 25 bnr 596 i Bamble kommune. Disse disponeres av borettslaget i henhold til egen avtale om bruksrett.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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. Det samme gjelder de forpliktelser Borettslaget har som eier av seksjon 6, jf. egne vedtekter for eierseksjonssameiet Solsiden Terrasse Bamble. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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 forsinkelsesrenteloven.

(3) Andelseiere som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne. Det inkluderer kostnader som:

- feiing/vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, ev. andre kostnader til oppvarming

### **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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlem.

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

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

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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



Bamble kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3813 - Bamble kommune	25	684	0	6	Gangveien 12, 3960 STATHELLE Gangveien 14, 3960 STATHELLE Gangveien 16, 3960 STATHELLE Gangveien 18, 3960 STATHELLE Gangveien 20, 3960 STATHELLE Gangveien 22, 3960 STATHELLE Gangveien 24, 3960 STATHELLE Gangveien 26, 3960 STATHELLE Gangveien 28, 3960 STATHELLE Gangveien 30, 3960 STATHELLE

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (18.6.2015)
Friområde - Nåværende	Kommuneplan (18.6.2015)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplan (18.6.2015)
Turvegrasè - Nåværende	Kommuneplan (18.6.2015)

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja		
3813 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Andre sikringssoner
3813 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
3813 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (Parkeringshus og leiligheter)
3813 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Friområde

### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?



---

Nei

**REGULERING UNDER ARBEID**

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.



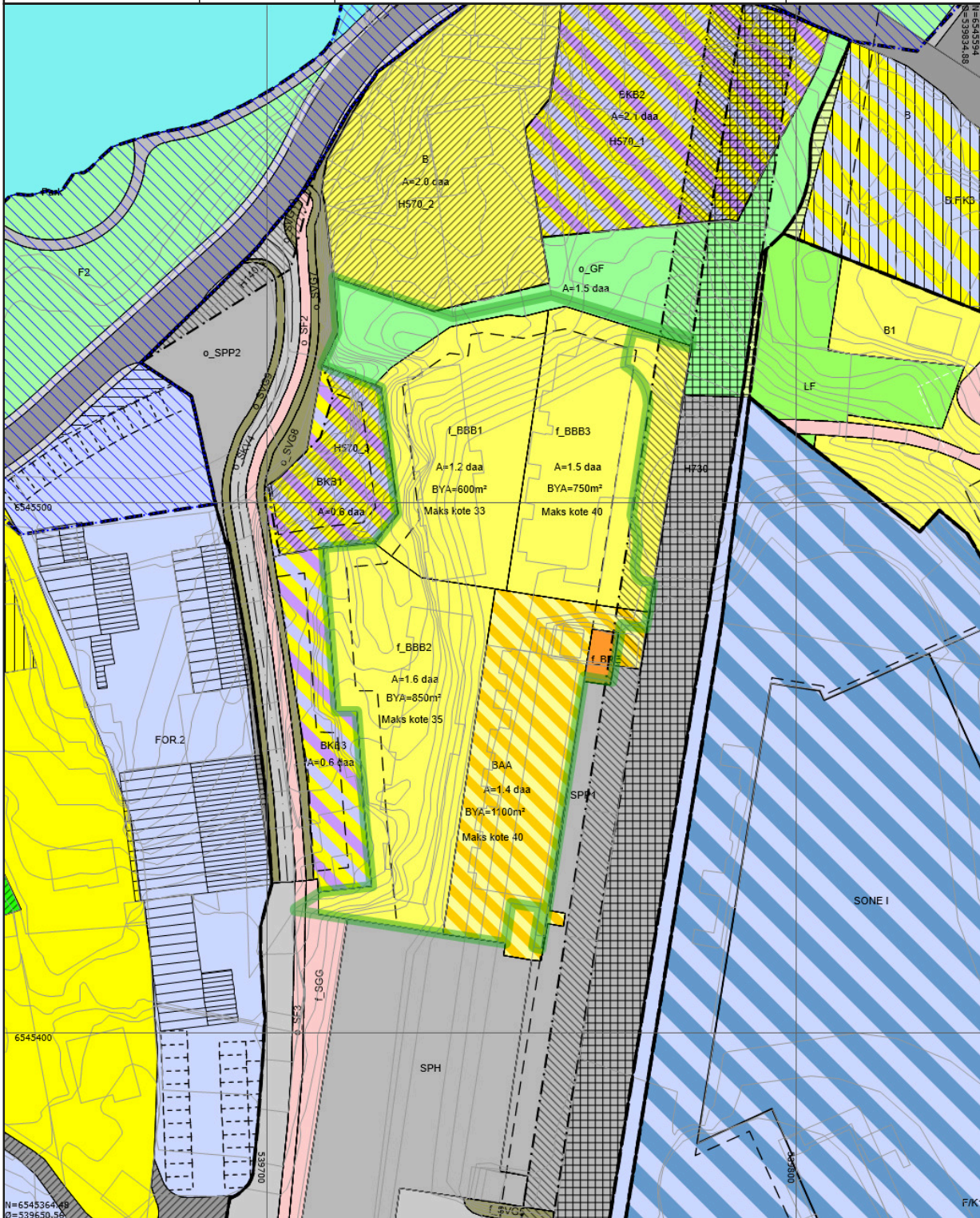
Bamble kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 684	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Gangveien 12 3960 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:	Brotorvet vest			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunegrense	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 Eiendomsgrense	 Høydekurve
 Høydekurve	 PblTiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 RpGrense	 Påskrift reguleringsplan
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje	 Regulert parkeringsfelt
 Bru	 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense
 RpBåndleggingGrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Frisikt
 Andre sikringssoner	 Bevaring av bygninger	 Frisiktsone
 RbFormålOmråde	 Boliger	 Forretning
 Kjørevei	 Annen veigrunn	 Gang-/sykkelvei
 Gangvei	 Parkeringsplass	 Skipsled
 Park	 Friluftsområde	 Felles avkjørsel
 Felles lekeareal	 Bolig/Forretning	 Forretning/Kontor
 RpBestemmelseOmråde	 RpArealformålOmråde	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Renovasjonsanlegg	 Bolig/Forretning/Kontor
 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Gangvei/gangareal/gågate	 Annen vegg grunn - grøntareal
 Parkeringsplasser	 Parkeringshus/-anlegg	 Friområde
 Friluftformål	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 RpFormålGrense	 RpGrense	 RbFormålOmråde
 Annet spesialområde	 Anleggseiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Eiendomsteig	



Consto Sør AS

Dronningens gate 3  
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref.

Vår ref.  
19/05125-62

Dato  
29.09.2021

## **FERDIGATTEST**

etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

### **Ferdigattest - Gbnr. 25/596, Solsiden terrasse**

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr.	Dato:
Rammetillatelse	19/05125-7	7.8.2019
Igangsettingstillatelse 1	19/05125-29	8.1.2020
Igangsettingstillatelse 2	19/05125-33	25.3.2020
Endring av gitt tillatelse vedr. ansvar	19/05125-58	21.6.2021

Gårds- og bruksnummer	<b>25/684</b> (25/596 er brukt i søknad, fradelt i byggeperioden)
Byggested (adresse)	<b>Gangveien 12-30</b>
Tiltaket	<b>Leilighetsbygg</b>
Enheter	<b>71</b>
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	<b>Ja</b>

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Ta kontakt med Renovasjon i Grenland (RIG) for bestilling av avfallsdunker, tlf. 35101010.

Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. eieendomsskattelova (eskl) §8A-3, femte ledd. Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av Sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Hvis du likevel ønsker å være med, ta kontakt med eiendomsskattekontoret i Bamble kommune.

Med hilsen

Kari Anne Rogn  
Konsulent  
35965093

*Brevet er godkjent elektronisk.*



**Postadresse**  
Bamble kommune,  
Postboks 80  
3993 LANGESUND

**Besøksadresse**

Telefon: 35 96 50 00  
Telefaks: 35 96 50 10

Epost: [postmottak@bamble.kommune.no](mailto:postmottak@bamble.kommune.no)

Bankgiro: 2601.35.89681  
Org.nr.: 940 244 145 MVA

[www.bamble.kommune.no](http://www.bamble.kommune.no)

Kopi: Tekniske tjenester  
Eiendomsskattkontoret

---

**Postadresse**  
Bamble kommune,  
Postboks 80  
3993 LANGESUND

**Besøksadresse**  
Besøksadresse

Telefon: 35 96 50 00  
Telefaks: 35 96 50 10  
Epost: [postmottak@bamble.kommune.no](mailto:postmottak@bamble.kommune.no)

Bankgiro: 2601.35.89681  
Org.nr.: 940 244 145 MVA  
[www.bamble.kommune.no](http://www.bamble.kommune.no)



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Gangveien 26  
3960 STATHELLE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Amlie

**Telefon:** 965 00 550  
**E-post:** jorn.amlie@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 viderefordlet 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