

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 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 104 935,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 256 325,-
Felleskostn.: Kr 5 781,-
Selger: Kåre Knutsen Mannes
Hege Mannes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 106/127 kvm
Tomtstr.: 22516.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 405
Andelsnr.: 57
Oppdragsnr.: 1304260014

Meget påkostet, attraktiv halvpart av tomannsbolig på Kjellestad vest. Flott sjøutsikt! Bad fra 2024.

Binneveien 13G er en tiltalende og innbydende bolig med moderne preg og tidsriktige løsninger med flott beliggenhet på Stathelle. Boligen har blitt påkostet en del de siste år, med blant annet renovering av bad og toalettrom i 2024, ny utestue, screens, vedovn fra 2023 m.m. Her er det meste gjort, slik at man bare kan flytte rett inn, lene seg tilbake og nyte en rolig tilværelse i et hyggelig borettslag. Boligen har en innholdsrik planløsning over 2 etasjer som blant annet inneholder 3 soverom, bad og toalettrom, stue og kjøkken i delvis åpen løsning og solrike terrasser mot både øst og vest. Mot vest er det meget gode solforhold som kan nytes god utover ettermiddagen. Mot øst er det flott sjøutsikt, med en flott utestue hvor man kan sitte ute uansett vær!
Denne boligen må oppleves!

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	51
Boligopplysninger	69
Ordensregler	71
Vedtekter	75
Generalforsamling, m/budsjett	81
Planstatus	98
Reguleringskart	101
Midlertidig brukstillatelse	103
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 127 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré, kjøkken, stue, vaskerom og bod.

BRA-e: 9 kvm Bod.

BRA-b: 12 kvm

2. etasje

BRA-i: 53 kvm 3 soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22 516.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor, felleseid tomt med pent opparbeidede uteområder, asfalterte veier og stor, felles parkeringsplass med med garasjebygg.

Boligen har terrasser mot både øst og vest. Mot øst er det utgang til terrasse fra kjøkken. Her kommer man inn i den deilige utestuen med den flotte utsikten til sjøen.

Utestuen tilpasses etter behov, her kan man åpne skyvedørene og nyte den friske luften, eller holde skyvedørene lukket og kose seg inne - uten å ofre den flotte utsikten.

Ute på gressplen, er det laget trapp ned til en praktisk, utvendig bod.

Mot vest er det opparbeidet en solrik og trivelig terrasse, med gode solforhold som kan nytes til godt ut på ettermiddagen.

Beliggenhet

Påkostet og pen halvpart av tomannsbolig i Binneveien med flott sjøutsikt og gode solforhold.

Boligen ligger i borettslagets ytterste rekke mot sjøen, en av de beste beliggenhetene! Her får man uhindret utsikt til sjøen og nærområdet, i barnevennlige og rolige omgivelser. Borettslaget er godt etablert og velholdt, med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Det er dagligvare, barnehage og barneskole/ungdomsskole innen kort gange fra boligen. Øvrige servicefunksjoner er også kun et steinkast unna, med ALTI Brotorvets brede utvalg butikker, spisemuligheter, treningssenter osv. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til flott tur- og rekreasjonsområder, både i skogen og langs sjøen.

Øvrig er beliggenheten meget sentral, med kort vei til Langesund, Porsgrunn og Skien, samt av-/påkjøring til E-18.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligbyggelag bestående av tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år).

Grasshoppa barnehage (0-5 år).

Falkåsen kunst- og kulturbarnehage (1-5 år).

Skoler:

Stathelle barneskole (1. - 7. klasse)

Grasmyr ungdomsskole (8. - 10. klasse)

Bamble VGS tilbyr både 3-årig studiespesialiserende og 2-årig yrkesfaglig utdanning.

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud tilgjengelig for mennesker i alle aldre på Stathelle! Her er det fotballag, håndballag, ungdomsklubber og mye mer!

SOIL (Stathelle og Omegn Idrettslag) er en breddeklubb som har grupper innenfor blant annet fotball, terrengsykkel, ski, svømming og E-sport! <https://stathelleomegnil.spond.club/>

Bamble håndballklubb: <https://www.bamblehk.no/next/p/73758/hjem>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge på Stathelle og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra villmarkscamper til dansetimer. <https://ungfritid.no/>

Offentlig kommunikasjon

Ca. 10-12 minutters gange til nærmeste busstopp.

Fra busstoppet går avgangene hyppig både mot Porsgrunn og til Langesund Torv.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er beliggende i rekke oppført 1979. Areal over to etasjer. Nåværende eier kjøpte boligen i 2022. Grunnmuren består av plasstøpt betong. Ytervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk og plasstøpt betong som er tekket utvendig med liggende trepanel og Steni plater. Etasjeskille i plasstøpt betong. Boligens takkonstruksjon består av flatt tak tekket med papp membran. Boligens vinduer består av 2 isolerglassvinduer skiftet 1995. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue og vaskerom. Utvendig bod. Gang, bad, toalettrom og 4 soverom i 2.etasje. Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke.

Overbygget sommerstue med adkomst fra kjøkken mot øst.

Oppgraderinger de senere år:

- * Skiftet boligens vinduer 1995.
- * Etablert ny fasade og etterisolert nordvegg 2014.
- * Bad renoveret i 2.etasje 2024.
- * Toalettrom renoveret 2024.
- * Generelt godt oppgradert på overflater de senere år.
- * Etablert ny peisovn i stue 2023.
- * Kjøkkeninnredning skiftet på 2000 tallet. Malt fronter de senere år.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendige trapper: Merknad på lysåpning mellom trinn.

Kjøkken, avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

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

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

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

Taktekking: Konstruksjonen har ingen inspeksjons mulighet og er ikke videre vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innhold

Halvpart av tomannsbolig med planløsning over 2 etasjer:

1. Etasje: Entré, kjøkken, stue, vaskerom og bod.

2. Etasje: 3 soverom, bad og toalettrom.

Terrasser mot både øst og vest.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Tapet, spilepanel, våtromsplater og malt MDF panel.

Tak: Panel og malt betong.

Foran boligen er det asfaltert parkeringsplass, med plass til to biler. Det er asfaltert adkomst helt frem til det overbyggede inngangspartiet. Her er det også en praktisk, utvendig bod med videre adkomst til terrasse mot øst.

1. etasje:

Flislagt entré med spotter i tak og skyvedørsgarderobe til yttertøy og sko.

Stuen er romslig og imøtekomende, med store vinduer mot vest som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er installert uvendige screens på stuevinduene. De oppdaterte gulv- og veggflatene gir et lunt og rolig preg, et flott sted å lene seg tilbake og slappe av på sofaen. Det er god plass til både stue- og spisestuemøblement i stuen, samt utgang til terrasse mot vest. Vedovnen var ny i 2023 og gir god varme i de kalde månedene.

Kjøkkenet er pent og lyst, med innredning fra Netto Line. Et praktisk og godt utnyttet kjøkken, med gode arbeidsforhold på kjøkkenbenk og godt med plass i skap og skuffer. Det er også egen frokostbar under vinduene, slik at man kan nyte sjøutsikten mot øst med frokosten. Det er adkomst til en praktisk og romslig bod på kjøkkenet, et flott sted for tørrvarene, eller praktisk for oppbevaring ellers. Det er installert varmepumpe på kjøkkenet. Fra kjøkken er det utgang til den fine terrassen og hagedelen mot øst.

Vaskerommet er praktisk innredet, med en fin arbeidsbenk og opplegg til vaskemaskin.

2. Etasje:

Det er 3 soverom i etasjen. På hovedsoverommet har man den flotte sjøutsikten, egen varmepumpe og god plass til dobbeltsengen. Gode oppbevaringsmuligheter i klesskap. De to øvrige soverommene er av praktisk størrelse, med panelovner og fin plass til ønsket soverommsmøblement.

Badet ble renoverert i 2024 og fremstår som meget delikat og pent. Overflatene består av flislagt gulv med varmekabel og våtromsplater på vegg. Badet er innredet med servant i innredning, toalett og dusjhjørne.

Toalettrommet er vegg-i-vegg med badet. Innredet med toalett og servant i innredning.

Ute:

Mot øst er det utgang til terrasse fra kjøkken. Her kommer man inn i den deilige utestuen med den flotte utsikten til sjøen. Utestuen tilpasses etter behov, her kan man åpne skyvedørene og nyte den friske luften, eller holde skyvedørene lukket og kose seg inne - uten å ofre den flotte utsikten. Ute på gressplen, er det laget trapp ned til en praktisk, utvendig bod.

Mot vest er det opparbeidet en solrik og trivelig terrasse, med gode solforhold som kan nytes til godt ut på ettermiddagen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er svært påkostet, og har i de siste år fått flere flotte oppgraderinger:

- Hagestue på terrasse mot øst.
- Frittstående utebod.
- Bad renoverert i 2024.
- Toalettrom renoverert i 2024.
- Utvendige screens på stuevinduer.
- EL-billader.
- Ny vedovn i 2023.
- Generelt oppdaterte overflater.

Parkering

Området foran boligen er asfaltert, med plass til to biler. Det er montert EL-billader.

Garasjeplass medfølger ikke ved salg, men styreleder opplyser om at det pt. ikke står noen på venteliste. Det skal derfor være mulig for kjøper å få tildelt en garasjeplass etter å ha søkt hos styret.

Borettslaget har også en stor, felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP0003229353

Diverse

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

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

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

Varmepumpe på kjøkken og soverom. Vedovn fra 2023 i stue. Varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

104 935 (Andel av fellesgjeld)

3 254 935 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 256 325 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 273 225 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 276 025 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 724 150 for inntektsåret 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 896 598 for inntektsåret 2024.

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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr. 5 781,- pr. mnd. og er fordelt slik:

Felleskostnader: 4 436,-

Renter, lån: 440,-

Avdrag, lån: 905,-

Tilleggsytelser:

Det gjøres oppmerksom på at garasjeplass ikke medfølger leiligheten ved salg.

Kostnader for leie av garasjeplass kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader.

For å få garasjeplass søker man til styret. Styreleder opplyser om at det pt. ikke står noen på venteliste på garasjeplass.

Garasje: 300,-

Adm. gebyr GBBL, garasjer: 8,-

I felleskostnadene inngår blant annet: Kabel TV og internett, kommunale avgifter, sommer- og vinterkostnader, serviceavtaler, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 781

Andel Fellesgjeld

Kr 104 935 pr. 20.02.2026.

Andel fellesformue

Kr 15 751 pr. 31.12.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Binneveien Borettslag

Organisasjonsnummer

951145823

Andelsnummer

57

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 114765282, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 20.02.2026: 298 254

Andel av saldo: 7 101

Første termin/første avdrag: 30.12.2008 (siste termin 30.06.2027)

Lånenummer: 12138727155, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 20.02.2026: 2 204 731

Andel av saldo: 52 494

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)

Lånenummer: 16363814453, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 20.02.2026: 1 904 309

Andel av saldo: 45 341

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2036)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 7 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.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt med skriftlig godkjenning fra styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 405 i Bamble kommune. Andelsnr. 57 i Binneveien
Borettslag med orgnr. 951145823

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/25/405:

09.03.1976 - Dokumentnr: 3519 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:25 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1118339 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:25 Bnr:405

01.01.2024 - Dokumentnr: 501506 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:405

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelse Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.09.1977. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Midlertidig brukstillatelse følger vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område:

PlanID: 4012 27. Plannavn: Kjellestad vest (9.2.1976). Reguleringsformål: Boliger.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- og visninger kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, eierskiftegebyr, info fra forretningsfører. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

23.03.2026

















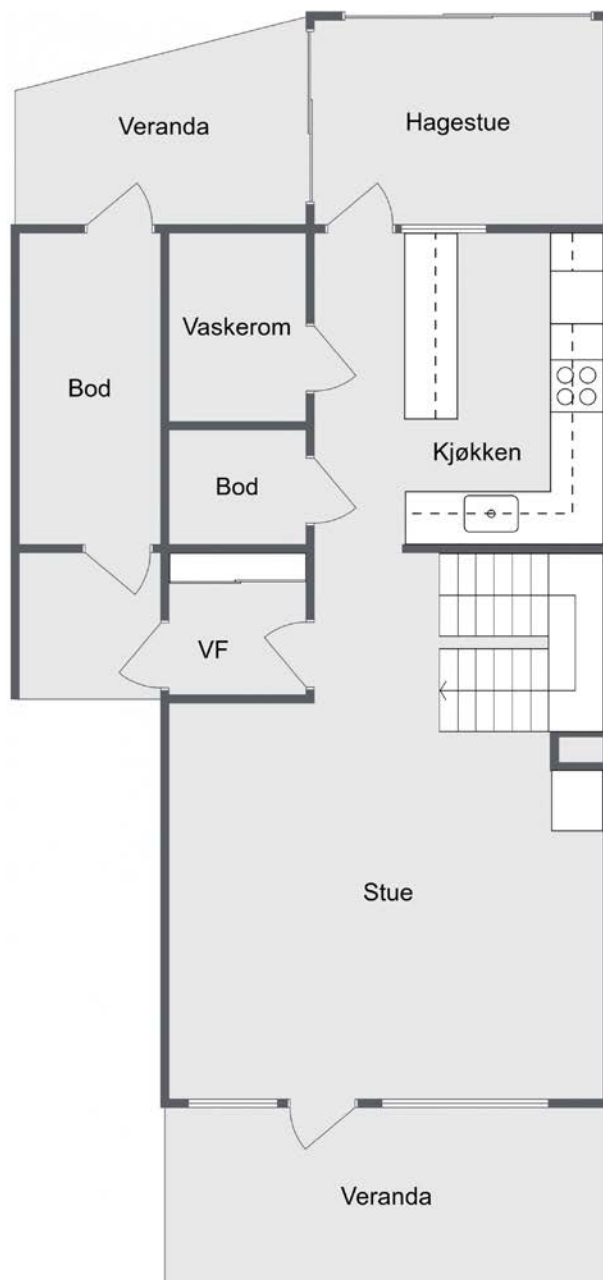


Vaskerom og romslig bod med adkomst fra kjøkken.
Vaskerommet har arbeidsbenk og opplegg til vaskemaskin.



Binneveien 13G

1. Etasje



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.





Serdeles delikat og smakfullt utført bad
renovert i 2024.

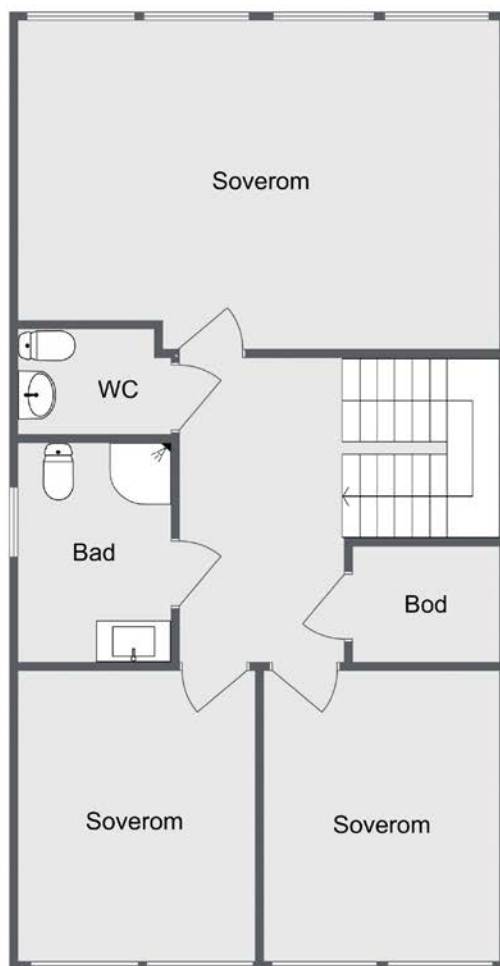




Toalettrommet ble totalrenovert i 2024.

Binneveien 13G

2. Etasje



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.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Binneveien 13G - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stathelle barneskole Linje M1, M1N, 459	9 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 16.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 382 elever, 19 klasser	8 min 0.5 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 208 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	20 min 1.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	21 min 1.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Grasmyr	19 min
--------------------	--------

«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

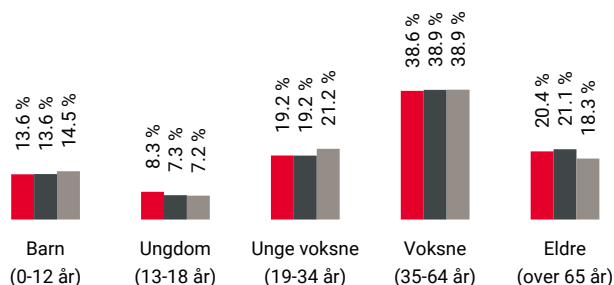
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasmyr	1 529	710
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (0-...) 53 barn	9 min 0.8 km
Grasmyr naturbarnehage (1-6 år) 76 barn	19 min 1.2 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 46 barn	24 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Stathelle PostNord	12 min 1.1 km
Kiwi Grasmyr PostNord	18 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

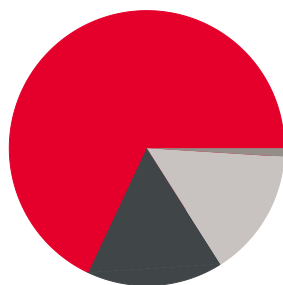
⚽ Stathelle barneskole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

⚽ Bunes Stadion 11 min 🚶
Fotball 0.7 km

🚴 MOVA Stathelle 13 min 🚶

🚴 MOVA Langesund 8 min 🚗

Boligmasse



68% enebolig
16% rekkehus
1% blokk
15% annet

«Supert!»

Sitat fra en lokalkjent

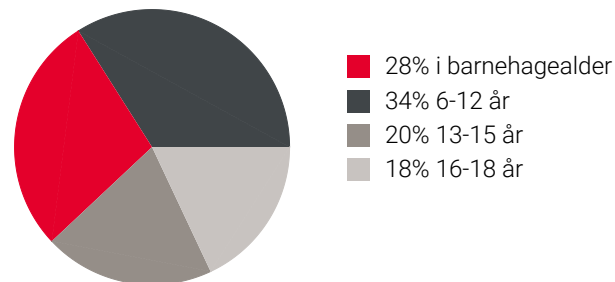


Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 14 min 🚶

📦 Vitusapotek Stathelle 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

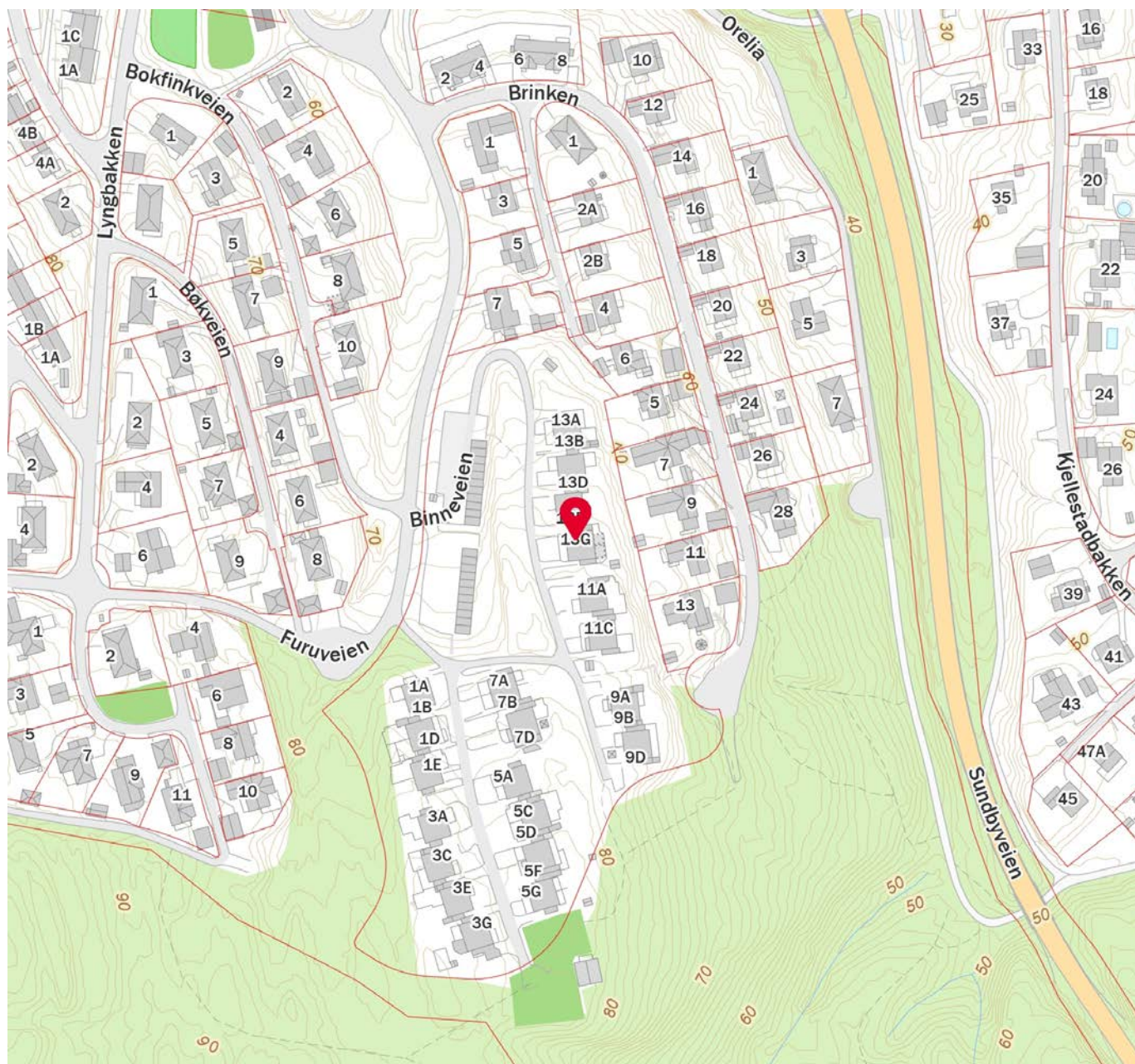
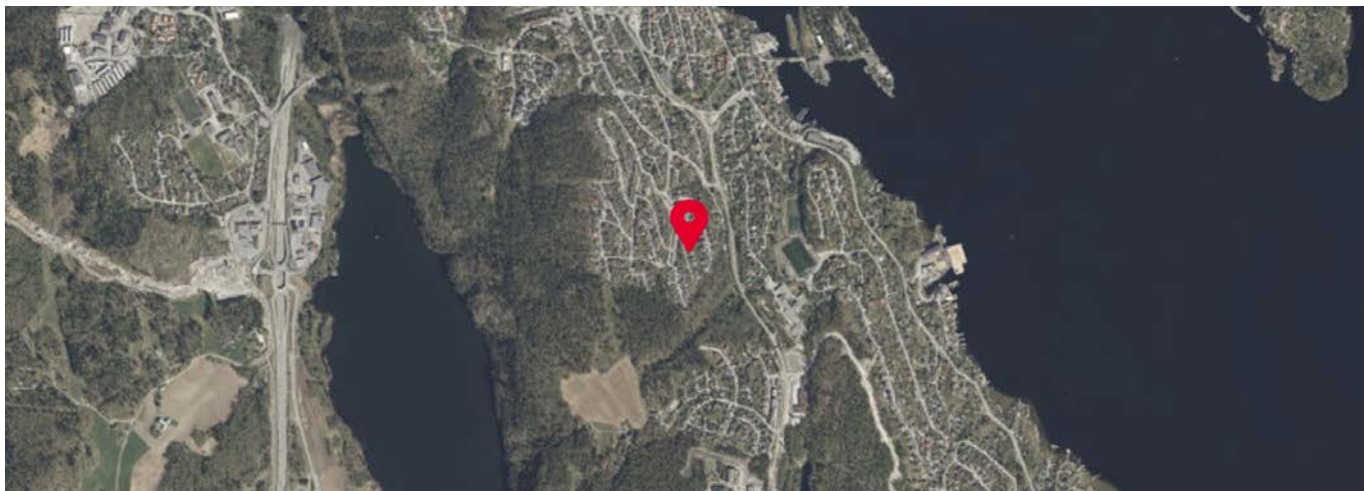


0% 43%

Grasmyr
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hege Mannes

Kåre Knutsen Mannes

Boligen

Binneveien 13G
3960 STATHELLE

4012-25/405/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Hogstad rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til rør i rør med oppkobling På baderom og toalett rom

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Bilfinger

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm, og koblet varmekabler

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Gulv, vegger og tak Innredning

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt membran med slukmanskjett, og på oppkant og hjørner

Har bilder av prosessen underveis

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjøkkenvifte går ut i utestue

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Murer Jørn Leonardsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn Forandret høyde på peisrør

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bilfinger

Beskrivelse av arbeidet: Montert billader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utestue fra grønt fokus

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bygd hagestue og en frittstående bod

Nabovarsel og godkjent i borettslag og av kommunen av begge to

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pelias har feller for rotter i nabolaget
Ikke lov å mate fugler ute

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: OleMartin Kristiansen

Beskrivelse av arbeidet: Lagt asfalt for å få oppstillingsplass til 2 biler

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Binneveien 13 G, 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 25, bnr. 405

 Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 18885-3031

Eiendomsverdi ref nr: ST2738

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eiksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er beliggende i rekke oppført 1979. Areal over to etasjer. Nåværende eier kjøpte boligen i 2022.

Grunnmuren består av plasstøpt betong. Ytervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk og plasstøpt betong som er teknet utvendig med liggende trepanel og Steni plater.

Etasjeskille i plasstøpt betong. Boligens takkonstruksjon består av flatt tak teknet med papp membran. Boligens vinduer består av 2 isolerglassvinduer skiftet 1995.

Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue og vaskerom.

Utvendig bod. Gang, bad, toalettrom og 4 soverom i 2. etasje.

Utvendig etablert romslig terrasser i impregneret trevirke.

Overbygget sommerstue med adkomst fra kjøkken mot øst.

Oppgraderinger de senere år:

- * Skiftet boligen vinduer 1995.

- * Etablert ny fasade og etterisolert nordvegg 2014.

- * Bad renoveret i 2. etasje 2024.

- * Toalettrom renoveret 2024.

- * Generelt godt oppgradert på overflater de senere år.

- * Etablert ny peisovn i stue 2023.

- * Kjøkkeninnredning skiftet på 2000 tallet. Malt fronter de senere år.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneløst, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av takpapp. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekingen ser ut til å være tett. Takpapp er ikke videre vurdert. Taktekket på hovedbolig er av ukjent alder.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Etrasjeskille og vegger mot tilstøttende leiligheter består av plasstøpt betong.

Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig er veggene kledd med liggende trepanel. Nordvegg etterisolert og etablert Steniplater 2014.

Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Boligen har kun tre yttervegger. Resterende vegg er vendt mot tilstøttende leilighet.

Fasadepanel fremstår stedvis noe værslitt. Visuelt synlig med oppsprekk og slitasje på panelbord.

Boligens takkonstruksjon består av flatt tak. Konstruksjonen består av armert betong med isolasjon under papptekke. Tak teknet med papp membran.

Konstruksjonen har ingen inspeksjons mulighet og er ikke videre vurdert.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 1996.

Ingen feil eller mangler ble registrert på vinduer. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder.

TG 2. på grunn av alder. Vindu på bad skiftet 2019. TG 1.

Entredør er en teak dør skiftet de senere år. En-fløya balkongdører

med isolerglass til uteareal skiftet 1995. Rammer og karmen i malt

trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått synlig slitasje/elde.

Boligen har etablert romslig terrasser mot vest bestående av

impregneret gulvbord og bjelker på grunn. Rakkverk i malt trevirke.

Terrasser opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Terrasser begrenset kontrollert på grunn av snø.

Mot øst er det etablert innbygget sommerstue med tak. Gulv teknet med laminat. Vegger i skyvedører og glass. Tak består av lett tak.

Ukjent hvordan terrasse er fundamentert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, spilepanel og malt MDF panel på veggflater.

Himlinger med malt betong flater.

Våtrom med fliser og belegget på gulvflater. Våtromsplater og tapet på veggflater.

Overflater godt oppgradert de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater

Etasjeskille mellom 1. etasje, 2. etasje og gulv i 1. etasje består av plasstøpt betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Vedovn nylig etablert til pipe 2023. Feielluke er etablert i 1. etg. Innvendig pipeløp er ikke besikket, for innvendig besiktelse må feiervesen kontaktes.

Avstand fra vedovn til brennbar materiale vurderes som forskriftsmessig.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Furu trinn. Rakkverk i malt trevirke.

Innvendige dører består av hvite fyllingsdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.

Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Mekanisk avtrekk fra vaskerom.

TG 3 settes på grunn av alder.

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og vegger i betong. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad

Bad i 2. etg. har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg.

Våtromsplater på veggflater. Det er montert dusjnise med

glassvegger, veggmontert toalett og innredning med servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad nylig renoveret 2024 av håndverkere. Bilder er fremlagt.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

Bad har etablert smøremembran på gulvflater. Synlig membran og mansjett i sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Bad er under 3 år gammelt. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkken består av malt profilert dør og skuffronter i MDF type Netto Line. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Ventilator ført ut i vegg. Dør og skuffronter nylig malt. Innredning fyller sin funksjon.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Merknad på kun ført til lukket sommer stue.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom nylig etablert i 2.etasje 2024. Det er montert veggmontert toalett og mindre innredning med servant. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nytt rør i røranlegg til bad og toalettrom 2.etasje 2024. Rørskap etablert på toalettrom. Innvendige synlige vannrør er i kobber til kjøkken og vaskerom fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør er i plast.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.

Når bad/vaskerom oppgraderes må tiltak beregnes på røranlegg. Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i utvendig bod. For videre vurdering av el-anlegg må el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger av el-anlegg på befaringsdagen.

Oppgradering av el-anlegg må beregnes når boligen oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av fjell/stein. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

Det ble ikke observert negative forhold.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuksøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Ringmur i plasstøpt betong etablert på fjell/steinfylling.

Terreng rundt boligen er flatt/lett skrånende.

Vannrør fra byggeår. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

[Gå til side](#)

Brannslukning apparat og brannvarslere etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

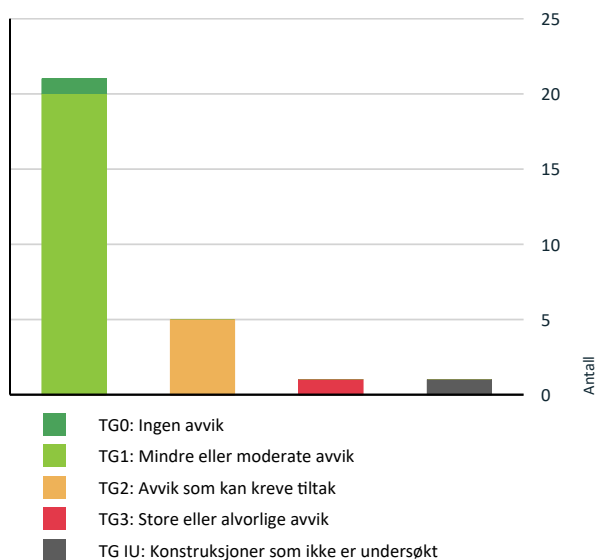
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

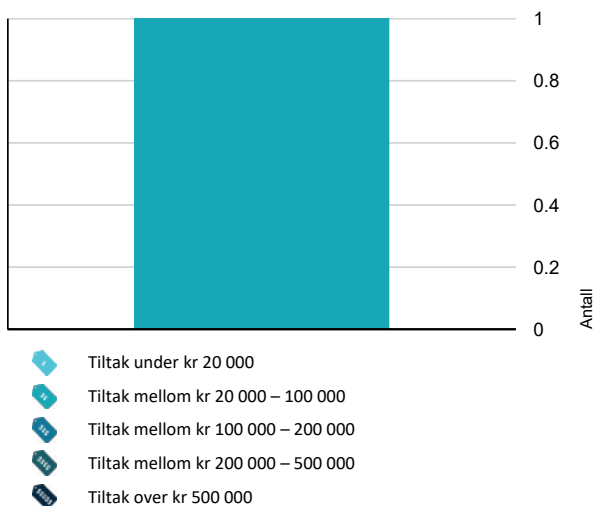
Tilbygget inn glasset sommer stue ikke inntegnet i plantegning. Bad/toalettrom ombygget i 2.etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens taktekkning består av takpapp. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekkningen ser ut til å være tett. Takpapp er ikke videre vurdert. Taktekket på hovedbolig er av ukjent alder.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Etrasjeskille og vegger mot tilstøttende leiligheter består av plaststøpt betong. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig er veggene kledd med liggende trepanel. Nordvegg etterisolert og etablert Steniplater 2014. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Boligen har kun tre yttervegger. Resterende vegg er vendt mot tilstøttende leilighet. Fasadepanel fremstår stedvis noe værslitt. Visuelt synlig med oppsprekk og slitasje på panelbord.



Steni plater etablert på nordvegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon består av flatt tak. Konstruksjonen består av armert betong med isolasjon under papptekke. Tak tekket med papp membran. Konstruksjonen har ingen inspeksjons mulighet og er ikke videre vurdert.

Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 1996. Ingen feil eller mangler ble registrert på vinduer. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder.

TG 2. på grunn av alder. Vindu på bad skiftet 2019. TG 1.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Beskrivelse

Entredør er en teak dør skiftet de senere år. En-fløya balkongdører med isolerglass til uteareal skiftet 1995. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått synlig slitasje/elde.

Årstall: 1995

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert romslig terrasser mot vest bestående av impregneret gulvbord og bjelker på grunn. Rakkverk i malt trevirke. Terrasser opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Terrasser begrenset kontrollert på grunn av snø. Mot øst er det etablert innbygget sommerstue med tak. Gulv tekket med laminat. Vegger i skyvedører og glass. Tak består av lett tak. Ukjent hvordan terrasse er fundamentert.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, spilepanel og malt MDF panel på veggflater. Himlinger med malt betong flater. Våtrom med fliser og belegg på gulvflater. Våtromsplater og tapet på veggflater. Overflater godt oppgradert de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mellom 1.etasje, 2.etasje og gulv i 1.etasje består av plasstøpt betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Vedovn nylig etablert til pipe 2023. Feieluke er etablert i 1.etg. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes. Avstand fra vedovn til brennbart materiale vurderes som forskriftsmessig.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Furu trinn. Rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merknad på lysåpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre lysåpninger mellom trinn bør etableres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvedige dører består av hvite fyllingsdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.

Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Mekanisk avtrekk fra vaskerom.

TG 3 settes på grunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom fyller sin funksjon, men TG 3 settes på grunnlag av alder (over 25 år).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og vegger i betong. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etg. har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert dusjnise med glassvegger, veggmontert toalett og innredning med servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad nylig renovert 2024 av håndverkere. Bilder er fremlagt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har etablert smøremembran på gulvflater. Synlig membran og mansjett i sluk.

Årstall: 2024



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert dusjnise med glassvegger, veggmontert toalett og innredning med servant med ett-hånds armatur.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er under 3 år gammelt. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkken består av malt profilert dør og skuffronter i MDF type Netto Line. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i vegg. Dør og skuffronter nylig malt. Innredning fyller sin funksjon.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Merknad på kun ført til lukket sommer stue.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftekanal bør føres til friluft.



Avtrekk fra kjøkken kun ført til sommerstue.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom nylig etablert i 2. etasje 2024. Det er montert veggmontert toalett og mindre innredning med servant. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Nytt rør i røranlegg til bad og toalettrom 2. etasje 2024. Rørskap etablert på toalettrom. Innvendige synlige vannrør er i kobber til kjøkken og vaskerom fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.

Når bad/vaskerom oppgraderes må tiltak beregnes på røranlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG på eldre anlegg til kjøkken og vaskerom.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i utvendig bod. For videre vurdering av el-anlegg må el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger av el-anlegg på befaringsdagen.

Oppgradering av el-anlegg må beregnes når boligen oppgraderes.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold består av fjell/stein. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert negative forhold.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i plasstøpt betong etablert på fjell/steinfylling.

Årstall: 1979

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt/lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukning apparat og brannvarslere etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

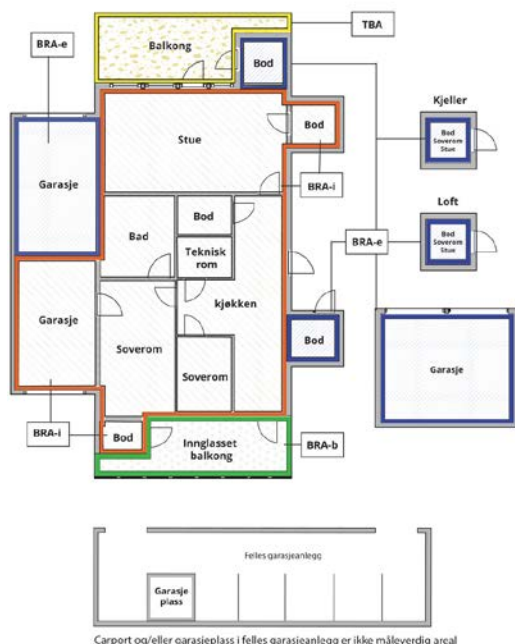
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	53	9	12	74	14
2.Etasje	53			53	
SUM	106	9	12		14
SUM BRA	127				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tilbygget inn glasset sommer stue ikke inntegnet i plantegning. Bad/toalettrom ombygget i 2.etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad og toalettrom i 2.etasje renoveret 2024. Vedovn i stue skiftet 2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	104	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Kåre Knutsen Mannes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	405		0	22516.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Binneveien 13 G

Hjemmelshaver

Borettslaget Binneveien

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET BINNEVEIEN	951145823			Mannes Heger Iren, Mannes Kåre Knutsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

57

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Binneveien i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av boliger i rekker og frittliggende eneboliger. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Mindre opparbeidet grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjrt: 20.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Binneveien	V ³ r ref.:	302/57
Binneveien 13 G	Type:	Borettslag
3960 STATHELLE	Eiere:	K ³ re Knutsen Mannes
Organisasjonsnr: 951 145 823	Andelsnr:	57

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 089

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 436
	Renter l ³ n 1	440
	Avdrag l ³ n 1	905
Tilleggsytelser:	Garasje	300
	Adm.gebyr GBBL - garasje	8

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	104 935	Gjeld siste ³ rsoppg.:	104 935
Klient ajourf. l ³ n:	4 407 294,67	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	4 407 294

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 114765282, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 20.02.2026: 298 254

Andel av saldo: 7 101

Første termin/første avdrag: 30.12.2008 (siste termin 30.06.2027)

L³ nenummer: 12138727155, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 20.02.2026: 2 204 731

Andel av saldo: 52 494

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)

L³ nenummer: 16363814453, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 20.02.2026: 1 904 309

Andel av saldo: 45 341

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2036)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:	N
Styreleder:	Tom Arnholdt Dewey
Adresse:	Skrudshøgdtoppen 20
Postnr/-sted:	3924 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 48075999
E-post:	dewey@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 20.02.26 Side 2 av 2

Borettslaget Binneveien	V³ r ref.:	302/57
Binneveien 13 G	Type:	Borettslag
3960 STATHELLE	Eiere:	K³ re Knutsen Mannes
Organisasjonsnr: 951 145 823		

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 751	Gjeld:	104 935	Andre inntekter:	605
		Utgifter:	6 157		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	88 500
Andelsnr:	57	Partialobligasjonsnr:	00057

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1972
G³ rds/bruksnr: 25/405
Bygningstype: Rekkehus vertikaldelt
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 22516.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003229353
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1977	F³ rste innflytting:	01.01.1977		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplasser ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	5		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	4-5 roms	P-rom	103.2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkj³psrett 2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Vedr³rende garasje - kontakt styreleder ang³ ende informasjon om tildeling etter venteliste.



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

BINNEVEIEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BORGESTAD BAMBLE

BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på styremøte i november 2005

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

Generelle husordensregler i rekkehus

1. Alminnelige bestemmelser

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



2. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, eller gjennom vinduer.

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containerer. Alt som kastes må

komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.
Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget.
- Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettslaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



5. Husdyrhold

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



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslaverne som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- All parkering i vei skal ikke forekomme p.g.a. brøyting, utrykning etc.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.

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

8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.



Vedtekter



for **BINNEVEIEN** borettslag org nr 951 145 823.

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1976, sist endret den 08.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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 karmner.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

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.

Styret i Borettslaget Binneveien innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 01.04.2025 kl.18:00

Brakka

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding fra styret i Borettslaget Binneveien for 2024

Generell informasjon

Borettslaget Binneveien har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tom Arnholdt Dewey, Skrukkerødtoppen 20
Styremedlem, Torunn Berg-Hansen, Binnevn. 13 B
Styremedlem, Laila Anita Stene, Binneveien 13 E
Varamedlem, Gry Østmo Tveten, Binneveien 1 A
Varamedlem, Monica Solli, Binneveien 3 E

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 12 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Det har vært hyppig kontakt mellom styremedlemmene på telefon og data. Det legges mer og mer opp til at alt skal ordnes digitalt.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Behandle regnskap og budsjett.

Generelt vedlikehold inkl bytte avtrekk og defekte vinduer.

Innhentet priser på asfaltering av vei fra parkering til brakke.

Fremtidsplaner

Behandle regnskap og budsjett. Generelt vedlikehold.

Asfaltere vei fra parkering til brakke - utbedre kanter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	215 901	297 891
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	425 493	510 842
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	10 250	10 558
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-403 622	-400 558
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	12 000	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-9 017	-202 833
C: Årets endring disponible midler	35 104	-81 990
D: Disponible midler 31.12.	251 005	215 901
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	251 005	191 484

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Borettslaget Binneveien orgnr: 951 145 823

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 235 744	2 056 824	2 235 600	2 235 600
Innkrevde felleskostnader renter		306 432	231 840	306 600	266 096
Innkrevde felleskostnader avdrag		405 720	437 976	405 700	426 065
Leieinntekt lokaler		1 000	1 500	0	0
Sum inntekter		2 948 896	2 728 140	2 947 900	2 927 761
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 650	9 239	11 400	11 460
Styrehonorar	2	82 500	82 500	82 500	82 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 009	11 633	11 700	11 633
Forretningsførerhonorar		109 620	104 886	110 100	114 550
Teknisk forvaltningsavtale		25 704	24 570	25 700	26 859
Medlemskontigent		8 399	8 399	8 400	10 500
Kontigent NBBL		5 040	5 040	5 100	5 200
Sikringsfond felleskostnader		5 292	5 292	5 700	5 700
Andre lønnskostnader	3	2 672	0	0	0
Juridiske tjenester		42 188	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		143 124	93 470	102 000	84 950
Vedlikehold	4	226 056	431 228	224 300	375 500
Serviceavtaler		24 777	11 554	0	0
Kabel-tv		358 147	264 165	277 400	294 500
Forsikring		183 786	0	191 100	200 150
Kommunale avgifter		955 112	836 670	878 000	1 002 850
Energi, strøm		37 091	42 250	40 600	33 450
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 995	2 194	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 995	0	0	0
Andre driftskostnader	5	10 649	30 060	20 400	16 800
Avskrivninger	6	10 250	10 558	25 500	0
Sum driftskostnader		2 258 056	1 973 706	2 021 900	2 278 602
Driftsresultat		690 840	754 434	926 000	649 159
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		24 149	12 902	11 600	22 800
Rentekostnad		289 495	256 494	306 600	266 096
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-265 347	-243 592	-295 000	-243 296
Årsresultat		425 493	510 842	631 000	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		425 493	510 842	631 000	0
Sum overføringer		425 493	510 842	631 000	0

Balanse pr 31.12.24 for Borettslaget Binneveien orgnr: 951 145 823

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	9 579 456	9 579 456
Tomter	9, 15	847 047	847 047
Garasjer	7, 15	138 000	138 000
Fellesanlegg	8	28 188	38 438
Sum varige driftsmidler		10 592 691	10 602 941
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	341 412	332 395
Sum finansielle anleggsmidler		341 412	332 395
Sum anleggsmidler		10 934 103	10 935 336
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		0	2 700
Fordringer garasjer	17	0	1 200
Andre fordringer		0	24 416
Periodisert kostnad		200 147	256 573
Sum fordringer		200 147	284 889
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		599 417	515 377
Sum bankinnskudd og liknende		599 417	515 377
Sum omløpsmidler		799 564	800 266
SUM EIENDELER		11 733 668	11 735 602

Balanse pr 31.12.24 for Borettslaget Binneveien orgnr: 951 145 823

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Opptjent egenkapital	11	2 495 454	2 069 961
Sum egenkapital	11	2 499 654	2 074 161
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 15	4 834 654	5 238 276
Borettsinnskudd	13, 15	3 712 800	3 712 800
Garasje innskudd	14	138 000	126 000
Sum langsiktig gjeld		8 685 454	9 077 076
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		226 887	321 800
Skyldig off. myndigheter		40	1
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		272	0
Påløpne renter		1 366	2 142
Annen kortsiktig gjeld	16	-1 849	12 000
Garasjedrift 1	18	321 843	248 423
Sum kortsiktig gjeld		548 559	584 366
Sum gjeld		9 234 013	9 661 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 733 668	11 735 602

Porsgrunn 31.12.2024
Borettslaget Binneveien

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Laila Anita Stene
Styremedlem

Torunn Berg-Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	10 650	9 239
Sum	10 650	9 239

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	82 500	82 500
Sum	82 500	82 500

Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	2 400	0
5150 Opptjente feriepenger	272	0
Sum	2 672	0

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	224 601	332 784
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	1 455	98 444
Sum	226 056	431 228

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	3 600	2 400
7720 Generalforsamling	3 870	354
7770 Bank og kortgebyrer	3 179	2 889
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	24 417
Sum	10 649	30 060

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	10 250	10 558
Sum	10 250	10 558

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	138 000	138 000
Sum	138 000	138 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Andre fellesanlegg

	Lekestativer	Lekestativer	lekestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 975	76 453	102 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 975	76 453	102 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 975	76 453	74 312
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	28 188
Årets avskrivninger :	0	0	10 250
Anskaffelsesår :	2011	2017	2017
Antatt levetid i år :	10	5	10

Andre fellesanlegg bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og eiendelene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Eiendelene blir nedskrevet, utover årlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 579 456	847 047
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 579 456	847 047
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 579 456	847 047
Anskaffelsesår :	1972	1972
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	341 412	332 395
Sum	341 412	332 395

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	4 200	4 200
2070 Akkumulert resultat	2 495 454	2 069 961
Sum	2 499 654	2 074 161

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	16363814453	12138727155	114765282
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019	2002
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.06.2039	30.06.2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	2 900 000	3 550 000
Lånesaldo 01.01:	2 162 771	2 409 689	665 816
Avdrag i perioden:	125 107	99 094	179 421
Lånesaldo 31.12:	2 037 664	2 310 595	486 395
Saldo 5 år frem i tid:	1 290 351	1 718 083	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114765282	42	11 581	486 402
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138727155	42	55 014	2 310 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363814453	42	48 516	2 037 672

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	3 712 800	3 712 800
Sum	3 712 800	3 712 800

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2253 Innskudd garasjer	138 000	126 000
Sum	138 000	126 000

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 834 654	5 238 276
Borettsinnskudd	3 712 800	3 712 800
Sum	8 547 454	8 951 076
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	847 047	847 047
Bygninger, garasjer og boder	9 717 456	9 717 456
Sum	10 564 503	10 564 503

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 101	0
2923 Garasjedrift	-748	0
2996 Utleggskonto	0	12 000
Sum	-1 849	12 000

Note 17 - Garasjedrift

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1511 Garasjeleierestanser	0	1 200
Sum	0	-1 200

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Note 18 - Resultat garasje/carportdrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	248 423	178 963
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	79 200	78 000
Kostnader garasje/carporter	-5 780	-8 540
Arste endring disponible midler	73 420	69 460
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	321 843	248 423

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Binneveien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Binneveien

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Torunn Berg-Hansen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Laila Anita Stene (sign.)	24.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Binneveien

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Binneveien som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 27. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: YUQES-E4M26-6V4U7-4PUSE-VQH43-WYHUE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 16:55:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YUQES-E4M26-6V4U7-4PUSE-VQH43-WYMUUE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	25	405	0	0	Binneveien 1A, 3960 STATHELLE
					Binneveien 1B, 3960 STATHELLE
					Binneveien 1C, 3960 STATHELLE
					Binneveien 1D, 3960 STATHELLE
					Binneveien 1E, 3960 STATHELLE
					Binneveien 1F, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3A, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3B, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3C, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3D, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3E, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3F, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3G, 3960 STATHELLE
					Binneveien 3H, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5A, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5B, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5C, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5D, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5E, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5F, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5G, 3960 STATHELLE
					Binneveien 5H, 3960 STATHELLE
					Binneveien 7A, 3960 STATHELLE
					Binneveien 7B, 3960 STATHELLE
					Binneveien 7C, 3960 STATHELLE
					Binneveien 7D, 3960 STATHELLE
					Binneveien 9A, 3960 STATHELLE
					Binneveien 9B, 3960 STATHELLE
					Binneveien 9C, 3960 STATHELLE
					Binneveien 9D, 3960 STATHELLE
					Binneveien 11A, 3960 STATHELLE
					Binneveien 11B, 3960 STATHELLE
					Binneveien 11C, 3960 STATHELLE
					Binneveien 11D, 3960 STATHELLE
					Binneveien 13A, 3960 STATHELLE
					Binneveien 13B, 3960 STATHELLE
					Binneveien 13C, 3960 STATHELLE
					Binneveien 13D, 3960 STATHELLE

Binneveien 13E, 3960 STATHELLE
Binneveien 13F, 3960 STATHELLE
Binneveien 13G, 3960 STATHELLE
Binneveien 13H, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	731.52m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	22513.24m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål		Areal
Ja				
4012 27	Kjellestad vest (9.2.1976)	Boliger		19631.33m ²
4012 27	Kjellestad vest (9.2.1976)	Felles avkjørsel		1293.09m ²
4012 27	Kjellestad vest (9.2.1976)	Felles parkeringsplass		1557.5m ²

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

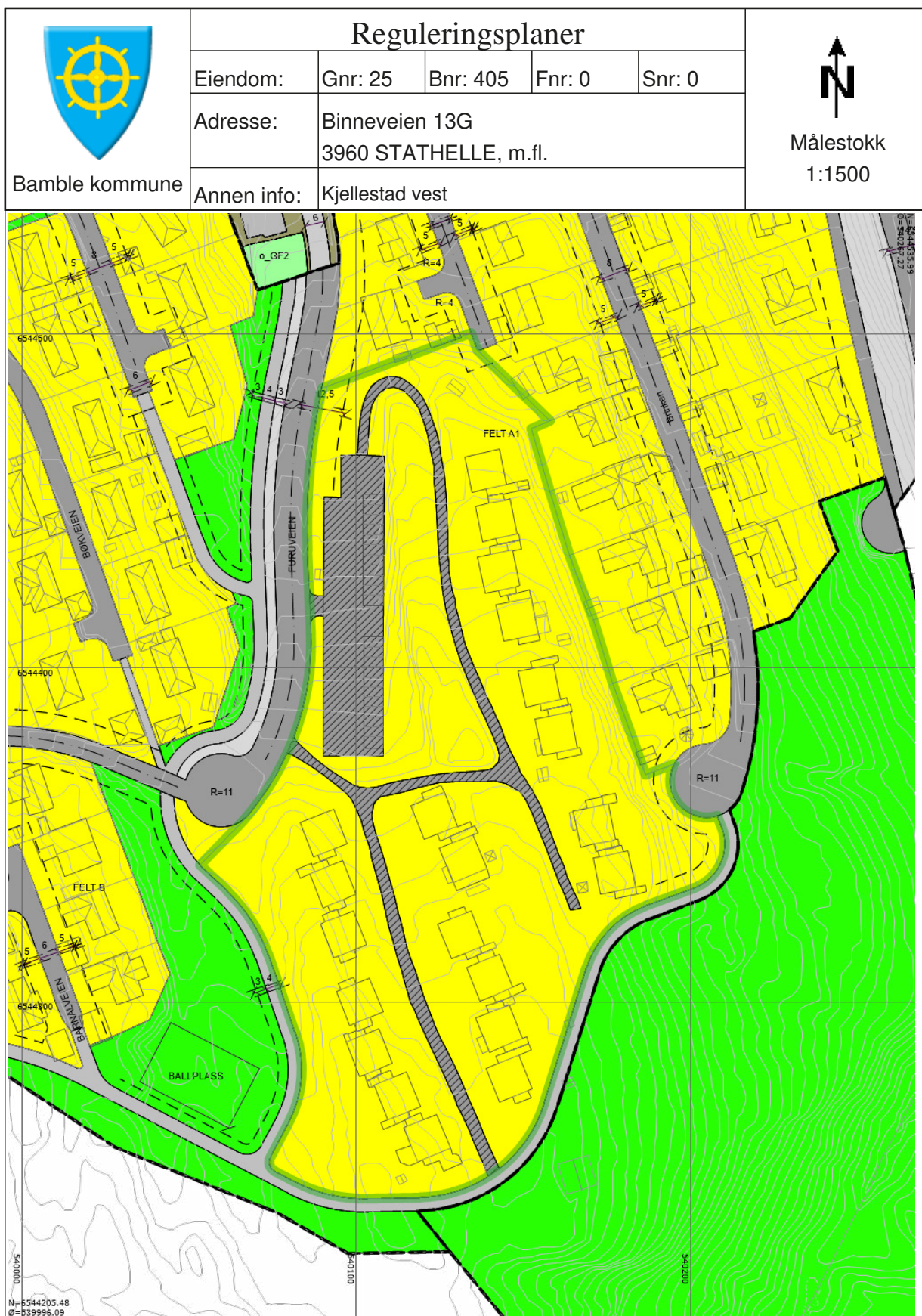
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	RpArealformålOmråde		Veg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Friområde		Eiendomsteig

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nr. 1

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Kommunalforvaltning

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Binneveien 13a-h, Kjellestad Vest			25	405	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	25.11.75	dato 2.2.76	sak	28/76
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Kjellestad Borettslag, v/Bamble		Boligbyggelag, 3970 Langesund			73200
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Buer & Buer A/S		Postboks 56, 3701 Skien			27020
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Helge Buer		"			"

Areal: 23409,4 m². Leieareal: 800 m². Vann og kloakkavgift fra 8.9.77. Renovasjonsavgift fra 8.9.77. 8 søppelstativ.

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Felles for alle leilighetene:

1. Beslag over bod.
2. Div. alminiumsbeslag under utv.vindu. løse.
3. Krabbelister tettes bedre rundt inngangsdører.
4. Runding av rekkverksender.
5. Div. vindusvridere mangler.
6. 8 " rør under avkjøring til feltet og til parkeringsplassen.

Leilighet 13a:

1. Feieluke justeres.
2. Tetting rundt rørgjennomføring i vaskerom.
3. Utbedring utvendig v.ringmur.
4. Beslag v/nedre bord/bod-inngang.

Leilighet 13c:

1. Belegg løst v.rørgj.f. + vaskerom.
Dette arbeid må være fullført innen
2. Tilpassing og utskifting av bord over bod/dør.
3. Spikring av list utv. over inngangsdør.
4. Trapp utv.v kjøkken.
5. Beslag på tak rettes etter kledning.

den

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, forts.

Leilighet 13d:

1. Belegg løst i stue og vaskerom.

Leilighet 13e:

1. Utbedring v.ringmur/kledn.
2. Sluk ligger for høyt i vaskerom.
3. Just. av skapd. sov. 2.etg. + tapets. av kasse.

Leilighet 13f:

1. Slukrist byttes.
2. Beslag o.hjørnekaske utv.

Leilighet 13g:

1. Retting av bod/dør.

Leilighet 13h:

1. Finerpl. utv.øst sov. festes bedre.
2. Utfylling under stolpe til rekkverk 2.etg.
3. Tilpassing av skap til vegg sov. 2.etg.
4. Kasse tapetseres.

Leilighet 13b:

1. Feieluke justeres.

Dette arbeid må være fullført innen 1 år fra dato.

Langesund, den 13.9.1977.

T.M.Skaugen
bygningssjef
konst.

Sendes:
byggherren 2 eks.
ligningssjefen
ansvarhavende
kommunekassereren
kommunerevisor

Bruckstillatelse.

Bamble Boligbyggelag
 Navn: Kjellestad Borettslag Gnr.: 20
 Adresse: Binneveien 3a-h Bnr.: 405

Skal søppelstativ kjøres ut fra kommunen. JA/NEI.
 Inngangstrapp ikke ferdig

8 leiligheter

Kjellestad Vest.

Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng

Ventil i grunnmur ikke innsatt

Kjellervinduer ikke innpusset/innsatt

Kjellergolv ikke støpt/pusset

Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller

Feieluke ikke innsatt

Garasje ikke oppført

Garasje ikke pusset

Garasjeport ikke innsatt

Garasjetak må kles med plater av klasse A-10 eller bedre

Dør garasje - kjeller må være brannør, minst B- 15

Kjellertrapp ikke montert

Sponplater i.....rom mangler maling/belegg

Soverom ikke malt/tapetsert

Ventil mangler i vaskerom, bad og toalett

Ventilasjonskanal fra bad og.....ikke ført over tak, ikke isolert på "loft"

Lufting av kloakk skal føres over tak.

Veranda ikke ferdig/dør må sikres

Grunnmursplate skal festes til grunnmur med plastlist eller impregnert trelist

Diverse:

8/9-77 J Nenseth

Dato sign.

Gebyr kr. 1200,-

Beslag over bod.

Div aluminiumsbeslag under utv vindu lørse

Krabbelister tettes bedre rundt inngangsdører.

Rundling av rekkverkseider, Div vindusvendere mangler
 8 dør under aukjøring til feltet og til parkeringsplassen.
 Leilighet 13 A: Feieluke just

Tetting rund rørgjennomføring i vaskerom

Utbedring utvendig v. ringmur

Beslag v/ nedre bord/bod-inngang

B: I. 1. 1. L

13. c. Belegg løst v. rørgj.f. + vaskerom
Tilpassing og utskifting av bord over bod/dør.
Spikring av list utr. over inngangsdør.
Trapp utr. v. kjøkken - Beslag på tak rettes etter kledning.

d. Belegg løst i stue og vaskerom.

13. e. Utbedring v. ringmur/kledn.
sluk ligger for høyt i vaskerom.
Fust av skapd. sov 2 etg. + tapets- av kasse.

f. Slukrist lyttes - Beslag o. hjørnekasse utr.

13. g. Retting av bod/dør.

h. Finerpl. utr. øst sov festes bedre.
Utfylling under stolpe til rekkverk 2 etg.
Tilpassing av skap til vegg sov. 2 etg.
Kasse tapetseres.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Binneveien 13G
3960 STATHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie**Oppdragsnummer:****Telefon:** 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre