

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Felleskostn.: Kr 3 370,-
Selger: Egil Aasoldsen
Mette Storaker Aasoldsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009 -
(ombygging til leiligheter)
BRA-i/BRA Total 131/142 kvm
Tomtstr.: 896 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 261
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1304240089

Stor selveierleilighet i Langesund fra 2009, med heis, garasje plass og to uteplasser!

Sjelden mulighet i Langesund - En stor selveierleilighet med mange gode kvaliteter!

Leiligheten innehar en god standard fra 2009 og er del av et veldrevet sameie. Dette er en av de største leilighetene i bygget, opprinnelig tiltenkt som to leiligheter.

Her får du bl.a.:

- Meget innholdsrik planløsning
- Dørcalling, heis, stor sportsbod
- Garasje plass - mulighet for elbillader
- To verandaer med glassrekkverk
- Vedfyring og varmepumpe

Sentrumsleilighet midt i hjertet av en av Norges vakreste sommerbyer. I tillegg til en meget sentral beliggenhet har man flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Dette er leiligheten for deg som ønsker de fleste sentrumsfunksjoner rett utenfor døren, kombinert med rolige omgivelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Bygningstegninger fra kommunen	56
Reguleringskart	58
Vedtekter i sameiet	60
Forslag - Planer endring 1. etg.	67
Årsberetning Sameiet Clarksgt. 6 - 2024	72
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 131 m² Entré, stue og spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett og bod.

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 896 m² tilhørende sameiet.

Beliggenhet

Sentrumsleilighet midt i hjertet av en av Norges vakreste sommerbyer. I tillegg til en meget sentral beliggenhet har man flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Dette er leiligheten for deg som ønsker de fleste sentrumsfunksjoner rett utenfor døren, kombinert med rolige omgivelser.

Langesund byr på den samme herlige sjarmen man møter i de populære sørlandsbyene, med butikker, restauranter og båtliv. På sommerstid livner byen til, med festivaler som Shantifestivalen og Revyfestivalen, samt konserter på Wrightegaarden nesten hele sommeren. Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet til boligen, med blant annet tur til Tangen fort, Kyststien eller tur til Krogshavn, med fotballbane, sandvolleyball, sandstrand og mer!

Langesund ligger ca. 7 minutter unna Stathelle og ca. 10 minutters kjøretur unna av-/påkjørsel til E-18.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner av både betong, yttervegger oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Valmtak med flat topp av trekonstruksjoner, antatt tekket med dobbeltkrum betongtakstein og takpapp

Takstmannens vurdering ved TG3:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad, overflater gulv: TG2 vurderes grunnet sprekker og riss i fugene.

1.1.3 Bad membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer under servant.

2.1 Kjøkken: TG2 vurderes grunnet slitasje ved hengslene på enkelte skapdører.

4.1 Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes da utvendig omramming på terrassedører ligger for tett mot flis.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes grunnet et par punkterte glass på rekkverket og ikke tilstrekkelig oppkant mot dørene på sørvendt balkong.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Kenneth Sørø Olsen og rapporten datert 17.03.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Meget romslig og innholdsrik leilighet:

Entré med skyvedørgarderobe, stue og spisestue med vedfyring og varmepumpe, åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer (frittstående kjøll/frys), tre soverom, stort bad, toalettrom og bod.

To verandaer - En med utg. fra stue og en med utg. fra hovedsoverom

Garasjeplass klargjort til elbillader, stor sportsbod på 11 kvm.

Felles inngangsparti med dørcalling og heis

Standard

Lys og delikat leilighet med standard fra 2009. Meget lettstelt og praktisk, en enkel hverdag med trappefri adkomst - heis fra inngangsparti/garasje til leiligheten med alt på en flate.

Entré med god plass til sko og yttertøy. Romslig skyvedørsgarderobe med innredning.

Åpen stue- og kjøkkenløsning fremstår som et stort og hyggelig allrom. Her er det både vedfyring, varmpumpe, utg. til veranda mot Storgata, god plass til spisestue mm. Enkelt å møblere både stue/tv-stue og spisestuedel.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Miele - Frittstående kjøll og frys fra Siemens. Godt med både skap- og benkeplass, "barløsning" og gjennomtenkte løsninger. Av hvitevarer medfølger: Induksjonstopp, komfyr og micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskapp.

Badet er romslig, med flislagte flater og varmekabler i gulvet. Dusjkabinett, servant i stor innredning, toalett og opplegg til vask/tørk.

Separat gjestetoalett av god størrelse, med servant og wc.

Det er tre soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe med innredning og utg. til romslig veranda mot sør (bakgård).

Soverom to er innredet som ekstra tv-stue/kontor. Her er det også utg. til veranda mot sør.

Det tredje soverommet er av praktisk størrelse med god plass til soverommøblement. Her er det montert varmpumpe, men denne er pt. ikke i fungerende stand (se pkt. om oppvarming).

Bod/teknisk rom med god lagringsplass. Her er anlegget til balansert ventilasjon og sentralstøvsuger montert.

Bygget ble reseksjonert og ombygget i 2009, til leiligheter i 2. etg og 3. etg. Se planer om reseksjonering i 1. etg. under "om sameiet".

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

På garasjeplass er det klargjort for tilkobling av Easee elbillader som kan kjøpes av sameiet.

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Leiligheten har to varmepumper, på stue og soverom. Varmepumpe på soverom er ikke i fungerende stand og det er ny eiers evt. ansvar å besørge reparasjon eller utskiftning.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmekabler på bad. For øvrig elektronisk oppvarming.

Energikarakter

Rød C

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 919,- pr. år - Gjeldende for 2024.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 770 427,- pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 081 708,- pr. inntektsåret 2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

114/1280

Felleskostnader inkluderer

TV og internett, trappevask, utv. forsikring, vedlikehold til heis, brann/lys/sikkerhet, diverse vedlikehold mm. Resultatregnskap pr. 31.12.2024 kan fås ved henvendelse til megler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 370,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Clarksgate 6

Organisasjonsnummer

990 894 655

Sikringsordning fellesgjeld

Ihht. sameiets vedtekter §12: Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Ref. lov om eierseksjoner §38 og 39.

Regnskap/budsjett

Det opplyses fra kontaktperson i sameiet at det vil bli en økning i fellesutgifter fra april 2025. Denne kostnaden er pt. ikke vedtatt.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for sameiet ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Om sameiet:

Det foreligger planer om endringer av bygget - utkast til avtalen i sin helhet ligger som vedlegg i salgsoppgave. Utkast av fra avtalen: Clarksgt 6 AS (1. etg. av bygget) ønsker å reseksjonere sin seksjon snr1 i Sameiet Clarksgt 6 (Sameiet) og søke om bruksendring til 4 leiligheter og 1 næringsseksjon. Dette krever ombygging av 1. etasje samt ombygging av underetasje for å få på plass boder og parkeringsplasser. Utbygger har lagt frem tegninger for planene og vil ha godkjenning av Sameiets årsmøte for å søke kommune om bruksendring fra næring til bolig. Godkjenning fra Sameiets årsmøte krever 2/3 flertall. Det betyr at seks av ni sameiere godkjenner forslaget.

Planlagte endringer - Vedlikehold i sameiet:

Tak må renses og impregneres.

Huset må males.

En veranda i tredje må tettes og nye fliser må legges.

Alle taklamper i kjeller og boder må skiftes til LED.

Maling og oppussing av korridorer fortsettes.

Heistelefon må oppgraderes fra 2G til 5G.

Brannvarslingsanlegg må byttes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 261, seksjonsnummer 7 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/106/261/7:

22.03.2005 - Dokumentnr: 3978 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

17.08.2007 - Dokumentnr: 653630 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Bamble Kommune

Org.nr: 940 244 145

Rett for kommunen til vedlikehold av kommunaltekniske anlegg

14.08.2019 - Dokumentnr: 935776 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:289
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:295
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
16.01.2009 - Dokumentnr: 34766 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles: Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1025/1280
Ny seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 114/1280
14.08.2019 - Dokumentnr: 935776 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:295
Bestemmelse om oppføring og vedlikehold av port samt gjerde eller hekk
Gjelder denne registerenheten med flere'

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.04.2009.
Ferdigattest og bygningstegninger ligger vedlagt i salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Offentlig, private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning og bevaring kulturmiljø iht. reguleringsplan "Langesund sentrum" med PlanID 4012 218.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter, men skal meddeles styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger. Boligen er ledig ved salg.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

111 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 522 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 525 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,- oppgjørshonorar kr 6990,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, markedspakke mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS
Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

21.03.2025



En stor sentrumsleilighet midt i hjertet av en av Norges vakreste sommerbyer. I tillegg til sentral beliggenhet har man flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. For deg som ønsker de fleste sentrumsfunksjoner rett utenfor døren.

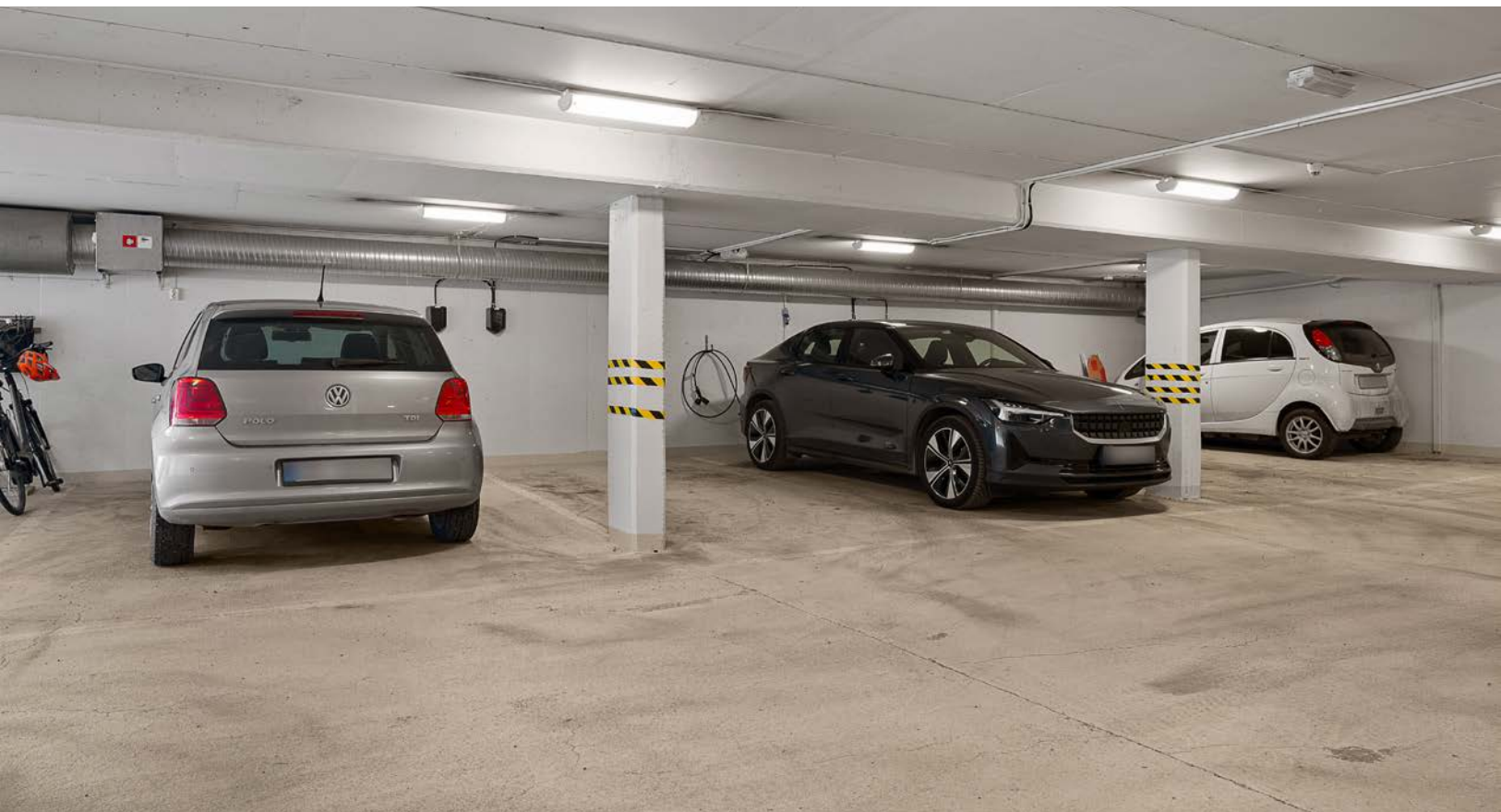


Leiligheten innehar en god standard fra byggeår 2009 og er del av et veldrevet sameie. Dette er en av de største leilighetene i bygget, opprinnelig tiltenkt som to leiligheter.



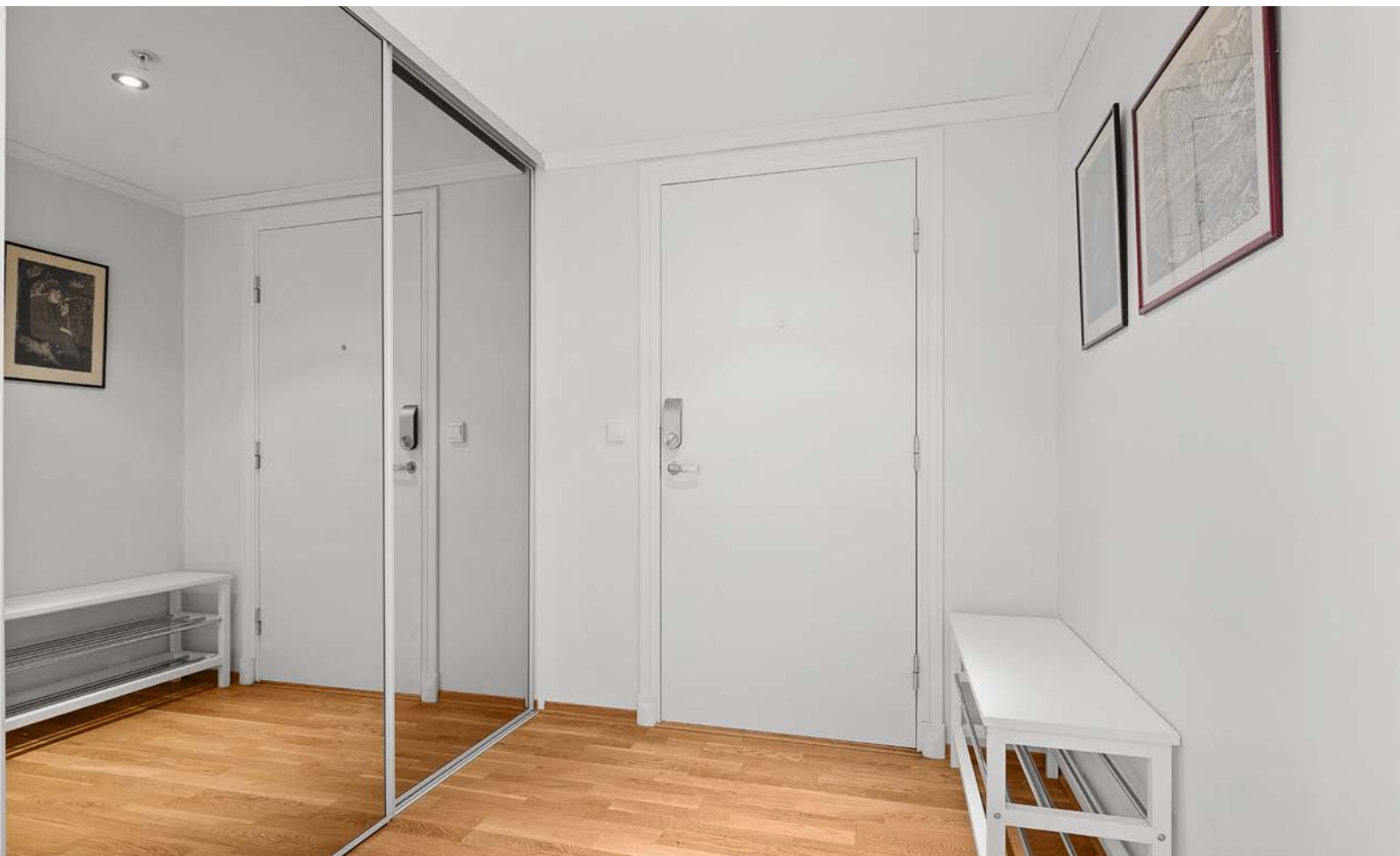


Felles inngangsparti med dørcalling - Trappefri adgang med heis opp til leiligheten, både fra gateplan og garasjekjeller



Garasjeplass hvor det er klargjort til elbillader (kjøpes via sameiet).
I etasje med garasjeplass er det også en romslig sportsbod på 16 kvm

Meget romslig og innholdsrik leilighet:
Entré med skyvedørgarderobe, stue og
spisestue med vedfyring og varmepumpe,
åpen kjøkkenløsning med integrerte
hvitvarer (frittstående kjølfrys), tre
soverom, stort bad, toalettrom og bod.
To verandaer - En med utg. fra stue og en
med utg. fra hovedsoverom







Åpen stue- og kjøkkenløsning fremstår som et stort og hyggelig allrom. Her er det både vedfyring, varmepumpe, utg. til veranda mot Storgata, god plass til spisestue mm. Enkelt å møblere både stue/tv-stue og spisestuedel.



Rommet er lyst og hyggelig, med god plass til både spisestue og stuemøblement.





Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Miele - Frittstående kjøll og frys fra Siemens. Godt med både skap- og benkeplass, "barløsning" og gjennomtenkte løsninger.



Badet er romslig, med flislagte flater og varmekabler i gulvet. Dusjkabinett, servant i stor innredning, toalett og opplegg til vask/tørk. Separat gjestetoalett av god størrelse, med servant og wc.





Det er tre soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe med innredning og utg. til romslig veranda mot sør (bakgård).



Clarks Gate 6F - 09



Et soverom er innredet som ekstra tv-stue/kontor.



Her er det også utg. til veranda mot sør.

Clarks Gate 6F

2. Etasje



aktiv.

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



Uteplass med utg. fra to soverom - med glassrekkverk og god plass til utemøblement



Denne verandaen vender mot sør, med fin formiddagssol



Romslig sportsbod på 11 kvm i samme etg. som garasje plass



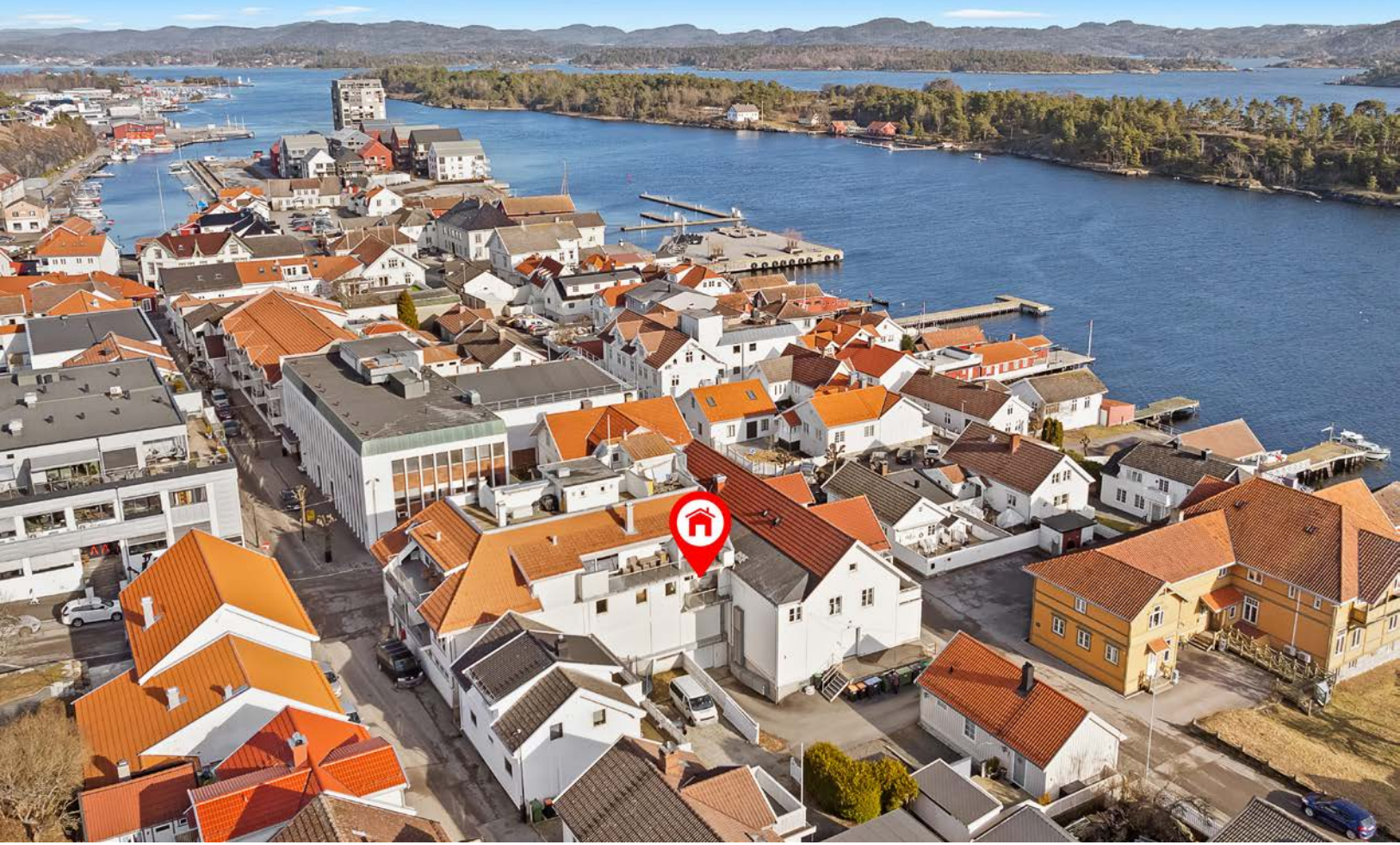
Egen garasje plass i underetg. hvor et er klargjort til elbillader - Lader kan kjøpes vi sameiet.



Fasade mot Storgata



Mulighet for biloppstilling (gjesteparkering) like ved inngangsparti med dørcalling





Leiligheten har sjønær beliggenhet, med flotte turområder og bademuligheter like ved



Mellom brygger er det bademuligheter, turmuligheter langs Kyststien mot Tangen Fort mm.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Clarks gate 6F - Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langesund torv Linje M1, M1N	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min 21.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	8 min 4.8 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min 6.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bamble Rådhus	7 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

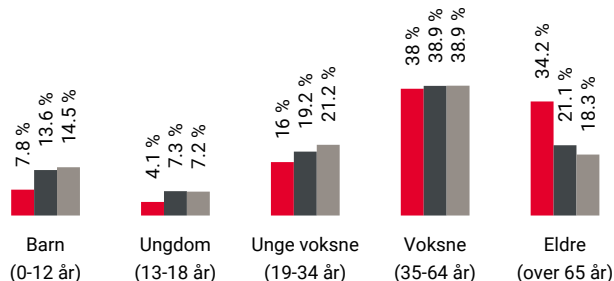
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vaterland/Sota	788	461
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min 2.4 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 3.1 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk	9 min 0.6 km
Spær Skjærgården	25 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



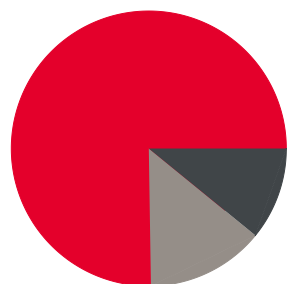
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Slåttnes stadion kunstgress Fotball	9 min	0.7 km
	Krogshavn friområde Fotball	16 min	1.2 km
	Puls Skjærgårdshallen	26 min	
	MOVA Langesund	26 min	

Boligmasse

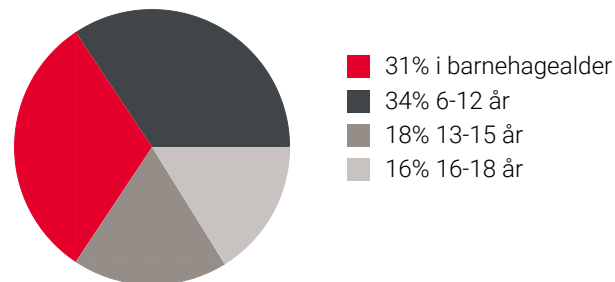


- 76% enebolig
- 11% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	9 min
	Vitusapotek Langesund	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

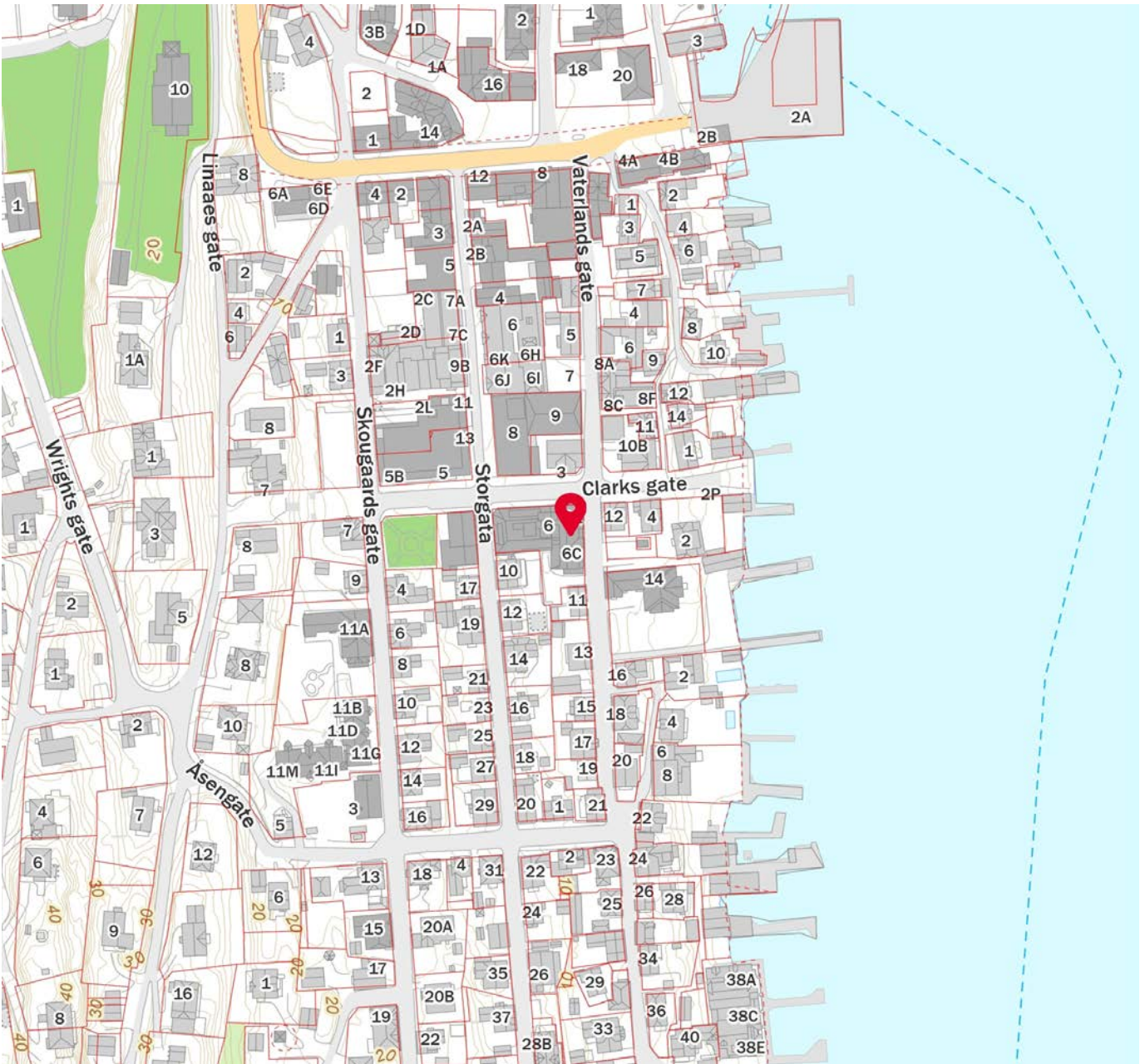
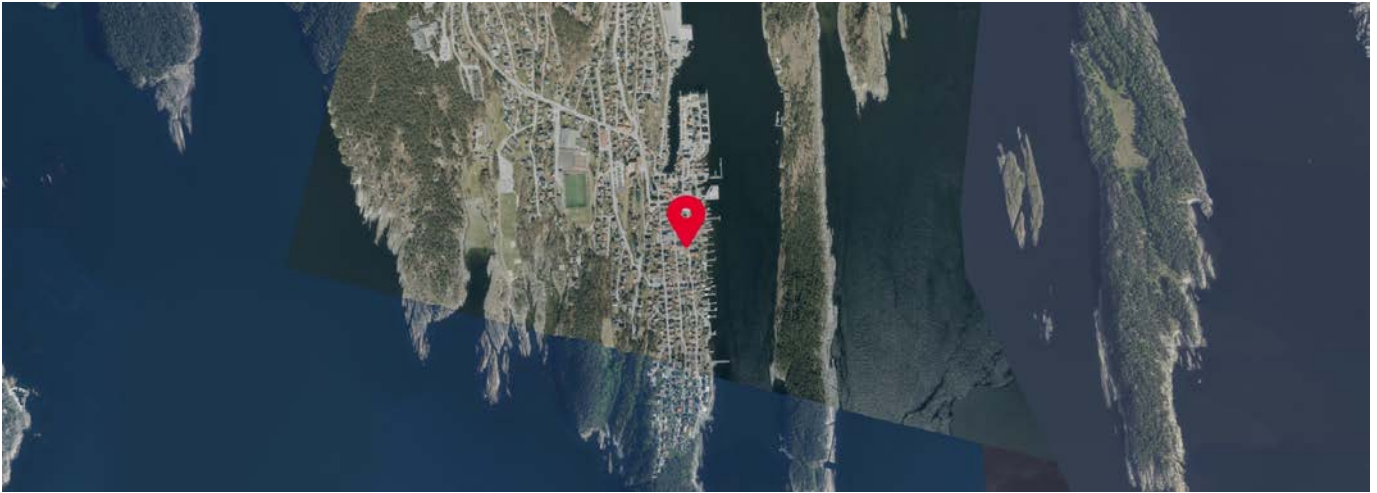



0% 46%

- Vaterland/Sota
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240089	
Selger 1 navn	
Kjetil Haavik-Aasoldsen	
Gateadresse	
Clarks gate 6F	
Poststed	Postnr
LANGESUND	3970
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Mette Storaker Aasoldsen og Egil Aasoldsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1304240089

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: KH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Informasjon fra styrer og videre aksjoner: Internkontroll vann 16.10.24 Sameiet Clarksgt 6 På grunn av mange vannlekkasjer som har gitt store kostnader for Sameiet er det blitt utført en kontroll av vanninstallasjoner. Kontrollen ble utført av Henning Haugerud. Vannlekkasjer gir store skader på bygget og reparasjoner er langvarig og kostnadskrevende. Vi har siden leilighetene ble flyttet inn i hatt tre lekkasjer fra varmvannsberedere, to lekkasjer fra koblinger i benk, tre lekkasjer gjennom tak og vegg fra utette blikketninger, to lekkasjer gjennom sluk og gulv fra butikklokale samt en fra lekkasje fra sprukket brannslange. Dette er altfor mange, og vi må ta affære for å prøve å forhindre flere. Dette er bakgrunnen for internkontrollen. Styret vil at alle monterer vannstopper og lekkasjedetektor for å begrense skader ved eventuelle lekkasjer. Dette sparer alle for den ulempen en vannlekkasje gir. Styret har vedtatt at hvis ikke vannstopper og lekkasjedetektor er montert er det å regne som en uaktsomhet og egenandel blir ikke dekket av Sameiet. Etter internkontrollen kommer Haugerud med et tilbud til hver seksjonseier for montering av godkjent vannstopper og lekkasjedetektor, samt en kontroll av koblinger. Kostnaden for utstyr og montering tilligger den enkelte sameier. Styret viser ellers til § 32 i Eierseksjonsloven angående seksjonseiers vedlikeholdsansvar. For din leilighet gjelder følgende: Montere kobberrør mot varmtvannstank i benk. Montere vannstopper til hovedtilførsel med føler i benk og føler i toalettrom. Arbeid utført 21.11.2024

Arbeid utført av

Rørlegger Haugerød

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Løse fliser på veranda mot sør (veranda ut fra soverom)

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennomført vedlikehold på varmepumper jevnlig fram til 2023/2024. Tid for ny service nå. Varmepumpe på soverom fungerer ikke. Service er utført av faglært, men vet ikke hvilket firma.

Arbeid utført av

Ukjent

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Sett planer om leiligheter i første etasje, der matbutikken var tidligere. Sak for sameiets årsmøte 28. april.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Peisovn i stue har ikke vært brukt. 4. september 2024 var der brann i naboeligheten og sprinkleranlegg ble utløst. Ikke synlig at vann kom inn i 6F. Ble i etterkant sjekket og målt etter skader av takstmann. Ingen funn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1304240089

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Haavik Aasoldsen	a501646ee7bc9ec9b3f105d 0263c5440ae7de681	21.03.2025 13:06:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240089

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

Selveierleilighet
Clarks Gate 6F
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 17/03/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 261
Hjemmelshaver:	Egil Aasolden og Mette Storaker Aasolden
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2009
Tomt:	896 m ²
Kommune:	BAMBLE

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	16.12.2024
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, Opparbeidet med trær og asfalt. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Bærende konstruksjoner av både betong, yttervegger oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Valmtak med flat topp av trekonstruksjoner, antatt tekket med dobbeltkrum betongtakstein og takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad og wc-rom.
Varmepumpe i spisestue og soverom.
Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

2,22m i gang/entré og bod, 2,37m på kjøkken og stue/spisestue, 2,38m på alle soverom og 2,39m på bad og wc-rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang med tilgang til heis.

PARKERING:

Leiligheten benytter en parkering i felles garasje, hvor det er lagt opp til elbil-ladere på hver parkering.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under Sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noen dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Flis på bad og wc-rom, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, malte tapeter i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. etasje	131 m2			16 m2	126 m2	5 m2
SUM BYGNING	131 m2			16 m2	126 m2	5 m2
SUM BRA	131 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod i kjeller		11 m2				11 m2
SUM BYGNING		11 m2				11 m2
SUM BRA	11 m2					

BRA-i:

Gang/entré, tre soverom, bad, bod, wc-rom, stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e:

Bod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 10mm over 1m under stuevindu. Dette er avvik iht. Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det ble også avdekket en del svai og svanker i parkett.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

17/03/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Høyskap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres fall på 18mm over en lengde på ca. 2,8m. Det bemerkes at dette er godt nok fall over denne lengden fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble avdekket en del riss og sprekker i fugene.

TG2 vurderes grunnet sprekker og riss i fugene.

Merknader: TEK97-07:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2009
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår, 2009.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktforhold.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Det kan være fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer under servant.

Merknader:



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereeder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter og benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro og oppvaskmaskin, nisje til kjøleskap og fryser.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det bemerkes noe slitasje på enkelte skapdører hvor hengslene bør påregnes utbedringer. Hjemmelshaver opplyser om at dette er utbedret etter befaring. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet slitasje ved hengslene på enkelte skapdører.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2008.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at utvendig omramming på terrassedører ligger for tett mot flis. Det anbefales ca. 6mm avstand og behandling av endevend.

TG2 vurderes da utvendig omramming på terrassedører ligger for tett mot flis.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt overbygd balkong på 8m² med utgang fra spisestue.

Støpt dekke med flis på gulv, levegg av tre og rekkverk av aluminium og glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 102 cm og

barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble avdekket et punktert glass på rekkverket.

Sørvendt overbygd balkong på 8m² med utgang fra to soverom.

Støpt dekke med flis på gulv, levegg av tre og rekkverk av aluminium og glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 102 cm og

barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble avdekket punktert glass på rekkverket, ikke tilfredsstillende oppkant mot dør og et par løse flis.

TG2 vurderes grunnet et par punkterte glass på rekkverket, ikke tilstrekkelig oppkant mot dørene og et par løse flis på sørvendt balkong.

Merknader:



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Varmtvannsbereder ble ikke besiktiget grunnet manglende tilkomstmuligheter.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk til sentralt ventilasjonssystem i overskap på kjøkken og balansert ventilasjon på begge bad. Det ble observert luftespalte for tilluft under dørbled til bad.
 Tilluft til boligen via balansert ventilasjon.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 15 kurser iht oversikt.
Overspenningsvern.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter ny forskrift.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes grunnet sprekker og riss i fugene.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer under servant.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet slitasje ved hengslene på enkelte skapdører.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da utvendig omramming på terrassedører ligger for tett mot flis.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet et par punkterte glass på rekkverket og ikke tilstrekkelig oppkant mot dørene på sørvendt balkong.

Takstmannens vurdering ved TG3:

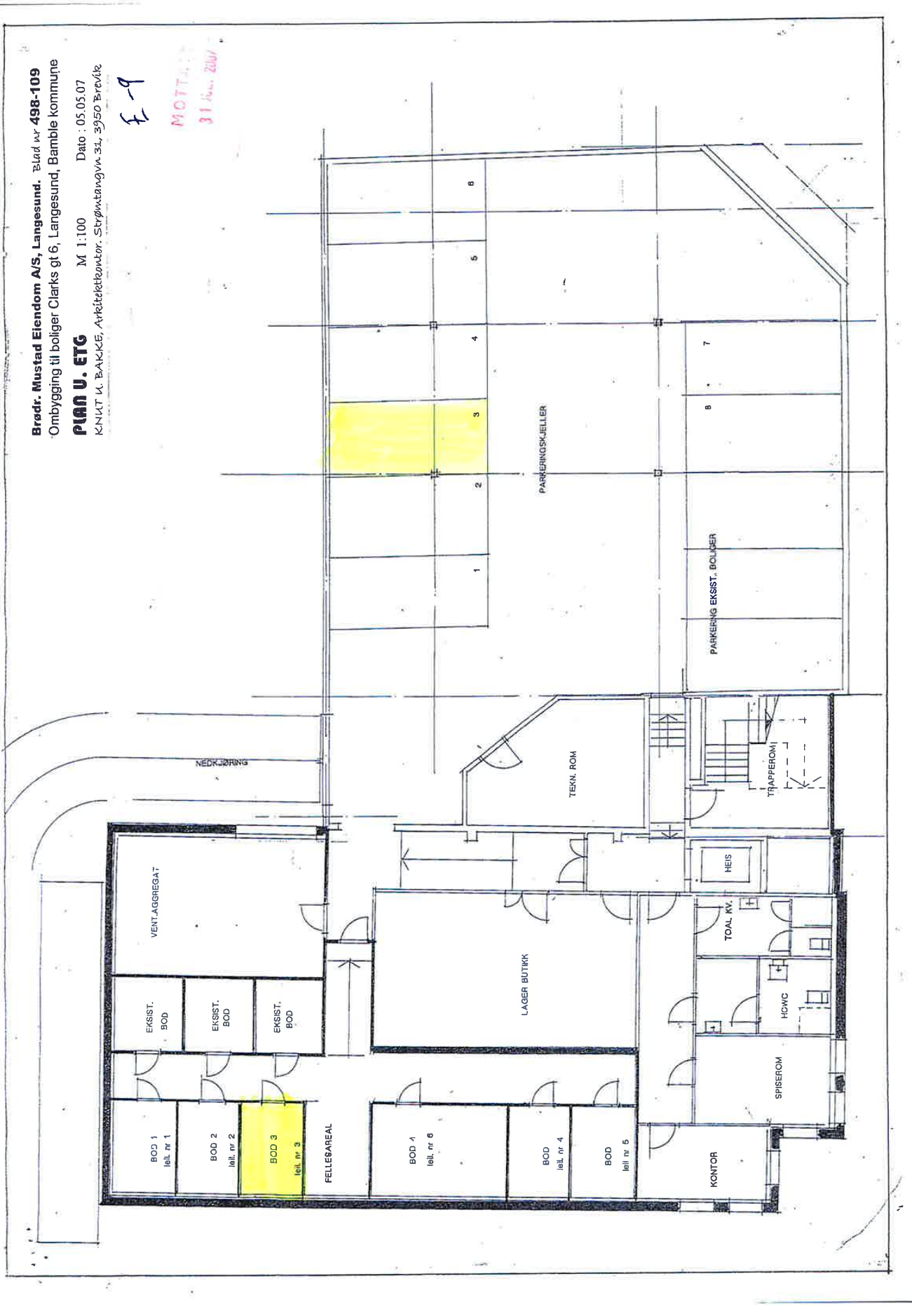
Brødr. Mustad Eiendom A/S, Langesund. Blad nr 498-109
Ombygging til boliger Clarks gt 6, Langesund, Bamble kommune

PLAN U. ETG

M 1:100 Dato : 05.05.07
KNTT U. BAKKE, Arkitektkontor, Strømsengvei 31, 3950 Brøvik

F-9

MOTTATT
31.10.2007





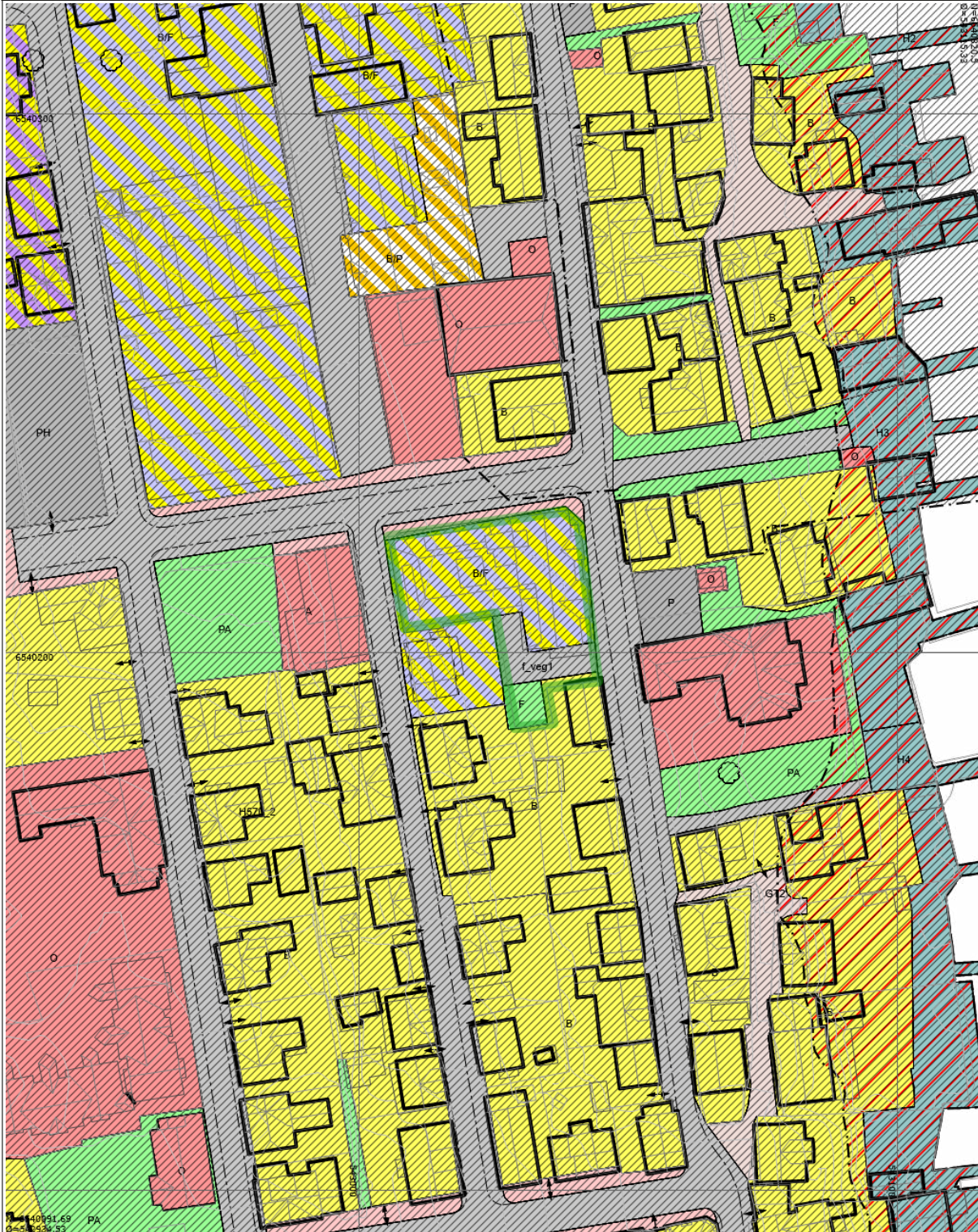
Bamble kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Clarks gate 6F 3970 LANGESUND			
Annen info:	Langesund sentrum			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Havflate		Høydekurve
	Forskningskurve	A	Påskrift reguleringsplan		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert kant kjørebane		Strandlinje sjø
·	Avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Bevaring kulturmiljø		Flomfare		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Annen offentlig eller privat tjenesteyting
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/Forretning		Bolig/kontor
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Gangvei/gangareal/gågate		Havn
	Parkeringsplasser		Parkeringshus/-anlegg		Grønnstruktur
	Friområde		Park		Farleder
	Eiendomsteig				

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET CLARKSGATE 6.

Med endringer vedtatt på ekstraordinært Årsmøte 24.10.2019

§1 Navn og enheter

Eierseksjonssameiets navn er Clarksgate 6, heretter kalt Sameiet.

Organisasjonsnr 990 894 655.

Sameiet, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr.106 bnr.26 i Bamble, består av en næringsseksjon, snr. 1 og 8 boligseksjoner, snr. 2-9.

Hver boligseksjon har – enten innenfor hoveddelen eller som tilleggsdel – egen altan/terrasse. Dessuten har samtlige som tilleggsdeler bod og parkeringsplass i kjelleren.

Næringsseksjonen har parkeringsareal, tekniske rom, lager, kontor mm som tilleggsdeler i kjelleren.

§2 Formål

Vedtektene angir rammen for drifts- og eierforholdet til eiendommen. De skal regulere partenes felles rettigheter og plikter, og angir de alminnelige regler og retningslinjer for Sameiet.

§3 Bruksrett.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin seksjons hoved og tilleggsdeler, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige seksjonseierne etter de gitte regler Årsmøtet fastsetter. Unntatt er fellesarealet på taket hvor snr.8 og 9 er gitt midlertidig enerett til å benytte dette som adkomst til sine terrasser. Likevel skal også snr.1 sporadisk kunne benytte dette arealet som tilkomst til konvektoranlegget på taket.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge godkjent ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. (Saklig grunn kan bl.a. være at det elektriske anlegget ikke har kapasitet, at det aktuelle området ikke er dekket av brannvarslingsanlegget, eller at ønsket ladetype ikke er godkjent av strømselskapet eller kommunen)

Disponering av utearealer fremkommer av tomtefordelingsplan som viser det areal som naturlig tilfaller den enkelte seksjon. Bruksrett og vedlikeholdsplikt til alle utearealene fastsettes av Årsmøtet. Det forutsettes at det areal som naturlig tilfaller den enkelte seksjon disponeres av og vedlikeholdes av den aktuelle seksjon.

§4 Anvendelse.

Boligseksjonene kan bare brukes til bolig, og næringsseksjonen kun til næring.

§5 Sameiebrøken.

Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på eierseksjonene.

§6 Rettslig råderighet.

Hver seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eventuell utleie, herunder utlån av seksjonen eller deler av denne (parkeringsplass etc), er seksjonsutleier forpliktet til å gjøre leietager kjent med sameiets vedtekter. Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og etterlevelse av, vedtekter og husordensregler.

Utleie og salg skal meddeles styret, som ved saklig grunn kan nekte slike disposisjoner.

§7 Fysisk råderett.

En eierseksjon må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning, skal søknad sendes via sameiets styre. Det må ikke foretas installasjoner eller lignende som er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for sameierne.

Det kan med alminnelig flertall på Årsmøtet fastsettes ordensregler for eiendommen.

§8 Ansvar for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet.. Dersom kreditor innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan kreditor kreve seksjonseierne direkte. Den enkelte seksjonseier må gi panterrett i seksjon for sine forpliktelser overfor sameiet. Pantekravet kan ikke overstige 2G (to ganger folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt tvangsdekningen besluttet gjennomført.

§9 Fellesutgifter.

1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Utgifter til utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhets hoved- eller tilleggsdeler skal fordeles mellom seksjonseier etter reglene i denne paragraf.

2. Hovedregel: Enhver art av fellesutgifter, skal i utgangspunktet og hvis det er saklig grunn for det; først fordeles mellom nærings- og boligseksjonene. Mellom bruksgruppene fordeles kostnadene etter bruk og nytte. Utgifter som ikke fornuftsmessig lar seg fordele på denne måte, fordeles etter sameiebrøken.

Blant boligseksjonene fordeles alle utgifter, som ikke har direkte relasjon til de innbyrdes verdiforhold mellom disse, likt. Utgifter som er verdiavhengige, for eksempel forsikring mot bygningsskade, fordeles etter sameiebrøken.

3. Eventuelle kostnader som ikke lar seg fordele etter hovedregelen i nr 2 foran, fordeles på samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøken.

4. Av kostnader som ikke skal fordeles på samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøken eller hvor særskilt fordeling er fastsatt; nevnes nedenfor enkelte eksempler.

4.1 Utgifter som i sin helhet dekkes av næringsseksjonen: Miljøstasjon. Strøm til, og reparasjon og service av konvektoranlegg.

4.2 Utgifter som fordeles på alle 9 seksjoner og alle betaler likt: Utgifter til årlig ettersyn og renhold av heis. Rengjøring av fellesarealer. Strøm til heis, fellesarealer og fellesanlegg. Vaktmesterutgifter. Administrasjon.

4.3 Utgifter som fordeles på alle seksjonene med annen fordeling:

a. Utgifter som fordeles etter sameiebrøken: Bygningsforsikring, løpende og fremtidige kostnader til bygningsmessig vedlikehold av fellesarealer og bygning. IKT (Internkontroll) av fellesområder, unntatt sprinkleranlegg og private håndslukkere. Dvs IKT innenfor en seksjon koster dette av denne seksjon.

b. Utgifter som fordeles likt, på kun boligseksjonene: Kabel-TV og internett

5. Styret, eller bemyndiget forretningsfører, setter opp og ajourfører en detaljert oppstilling som viser alle fellesutgifter og fordelingen av disse, enten i prosent eller ved (anslått) kronebeløp på den enkelte seksjon. Fordelingen skal være fullt ut i samsvar med ovenstående retningslinjer. Vesentlige forandringer kan ikke gjøres på annen måte enn i henhold til reglene om vedtektsendringer.

6. Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på Årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Oversikt over samlede og den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene settes opp og presenteres på Årsmøtet.

7. Akontobeløpene skal betales hvert kvartal med ¼ av den beregnede andel av årets fellesutgifter, samt eventuell fastsatt avsetning til fremtidig vedlikehold mv. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente iflg forsinkelsesrenteloven.

8. Eventuelle overskudd avsettes til fremtidig vedlikehold.

§10 Vedlikehold.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten. For hva vedlikeholdsplikten omfatter henvises det til Lov om eierseksjoner §32. Erstatningsansvar §34.

For Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre bygning, fellesarealer, fellesinstallasjoner m.m. henvises det til Lov om eierseksjoner § 33 Erstatningsansvar §34

§11 Kontroll/ettersyn.

Seksjonseierne må gi nødvendig tilgang for servicepersonell i forbindelse med årlig internkontroll, og annen nødvendig kontroll, inspeksjon eller reparasjon når dette er nødvendig av hensyn til øvrige seksjonseiere.

§12 Mislighold.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Ref. Lov om eierseksjoner §38 og 39.

§13 Sameiets organer.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet og skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Årsmøtet skal:

- A) Behandle styrets årsberetning.
- B) Behandle og evt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- C) Velge styre, styreleder og revisor.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller Årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal skje skriftlig og tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før Årsmøtet sendes ut til alle seksjonseiere.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Rett til å være tilstede, og til å uttale seg, har også ektefelle, samboer, eller et annet medlem av husstanden, styremedlemmer, evt forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon.

Styret skal bestå av minst 3 medlemmer, som ikke behøver være seksjonseiere.

§14 Ekstraordinært Årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen kan aldri ha kortere varsel enn tre dager.

§15 Stemmerett

I Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Til sammen er det ni stemmeberettigede.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom flertallet på Årsmøtet tillater det.

§16 Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Årsmøtets beslutninger tas som hovedregel med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet for å ta beslutninger om bl.a.

Ombygging, påbygging o.l. ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål, eller omvendt.

Tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for mer enn 5% av årlige felleskostnader for alle seksjonseierne i fellesskap. (Max en halv G pr seksjonseier uten særskilt samtykke fra alle)
Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Endring av sameiebrøken samt salg eller bortfeste av eiendommen, eller deler av denne:
Krever enstemmighet.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Årsmøtet.

§17 Forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall bestemme om sameiet skal ha en forretningsfører.
Styret engasjeres og sier opp denne.

§18 Styremøter.

Styreleder innkaller til styremøter ved behov.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene som alle fremmøtte skal undertegne.

§19 Styrets myndighet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på Årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

For mer om styrets oppgaver, beslutningsmyndighet, representasjonsadgang og ansvar, vises det til Lov om eierseksjoner §57, §58, §59 og §60.

§20 Inhabilitet.

Ingen seksjonseier, eller den som opptrer ved eller som fullmektig, kan delta i en avstemming om:

- a. Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- b. Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet.

§21 Forsikring.

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Egenandel dekkes av sameiet, men kan kreves tilbakebetalt av seksjonseier dersom denne har opptrådt uaktsomt i forhold til skaden.

§22 Tvister.

Eventuelle tvister om partenes rettigheter og plikter etter vedtektene ev. andre skriftlige avtaler, og etter Lov om eierseksjoner, avgjøres av de ordinære domstolene.

§23 Avtaleeksemplar.


Hver eierseksjon skal ha et underskrevet eksemplar av vedtektene.

Sted/dato


Eierseksjon snr.1


Eierseksjon snr.2


Eierseksjon snr.3


Eierseksjon snr.4


Eierseksjon snr.5

Eierseksjon snr.6



E. Haasoldsen
Eierseksjon snr.7


Eierseksjon snr.8


Eierseksjon snr.9



Mustad Bygg AS
Postboks 84

3993 LANGESUND

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

Vår ref.:
07/2563-9514/09

Arkiv:
BS 106/261


Dato:
06.04.2009

**FERDIGATTEST FOR INNREDNING AV 5 LEILIGHETER I 2 OG 3 ETASJE OG TAKVERANDA
MED BODER PÅ GNR.106, BNR.261, CLARKSGATE 6,
LANGESUND.**

ARBEIDSSTED: Clarksgate 6
ARBEIDETS ART: 5 stk. leiligheter i 2 og 3 etasje og takveranda med boder
BYGGETS ART: Forretning og leiligheter

Ferdigattesten gjelder for 5 stk. leiligheter i 2 og 3 etasje og takveranda med boder.

Med hilsen



Arne Rogn Hansen
adv.ingeniør
35 96 50 92

Kopi til:
Porsgrunn folkeregister.
Arbeidstilsynet, Gjerpensgt. 20, 3708 SKIEN
Brødrene Mustad Eiendom AS, Postboks 84, 3993 LANGESUND

Avtale mellom Sameiet Clarksgt 6 og Clarksgt 6 AS

Bakgrunn for avtale

Clarksgt 6 AS (Utbygger) ønsker å reseksejone sine seksjoner i Sameiet Clarksgt 6 (Sameiet) og søke om bruksendring til 4 leiligheter og 1 næringsseksjon.

Dette krever ombygging av 1. etasje samt ombygging av underetasje for å få plass boder og parkeringsplasser.

Utbygger har lagt frem tegninger for planene og vil ha godkjenning av Sameiets årsmøte for å søke kommune om bruksendring fra næring til bolig. Godkjenning fra Sameiets årsmøte krever 2/3 flertall. Det betyr at seks av ni sameiere godkjenner forslaget.

Avtale

- Nye leiligheter skal seksjoneres som egne enheter nummerert som Snr 10 til 13. Næringsdel beholder seksjonsnr 1.
- Leilighetene skal selges på åpent, privat marked. Ombygging for utleie av leilighetene er ikke tillatt.
- Areal og brøk opprettholder samme divisor.
- Ombygging av underetasje skal være i henhold til tegning vedlagt. De interne bytter og endringer som er foretatt gjennom årene beholdes og tinglyses sammen med ombyggingene.
- Garasjeplasser skal forberedes, på like linje med eksisterende plasser, med Easee kontaktpunkter som bestilles gjennom Sameiet. Plasser kan senere bestille innmat til ladeboks. Kontaktpunkter leveres av Elektroservice Stathelle som har service på eksisterende.
- **Alle fellesarealer skal være felles for alle sameiere. (Dette endrer tekst på tegning av rom i sørøst)**
- Det skal monteres isolert garasjeport med fjernstyring.
- Bodareal må være tilstrekkelig ventilert. Ventilert i yttervegg, naturlig ventilasjon (arealene vil ikke lenger bli påvirket av kjøll/frys i lokalet over som har gitt grunnlag for kondensering) Det åpnes mot tak i alle boder for å få best mulig luftutskifting.
- Alt utstyr som ikke lenger blir i bruk, skal demonteres og fjernes. Dette gjelder rør, kabler, vifter, kompressorer, tavler, konvektorrom på taket, fettutskiller og annet. Alle brukte gjennomføringer tettes forskriftsmessig.
- Sanitæranlegg som kles inn må være etter dagens standard. Her har vi hatt lekkasjer slik at anlegget må grundig gjennomgås og eventuelt skiftes.
- Brannvarslingsanlegg må oppgraderes. Leiligheter detekteres iht krav, dersom sentral ikke kan utvides må denne byttes (ny innmat).
- Porttelefon må oppdateres, utvides eller skiftes.
- Det bygges brannsikkert hus med plass til alle søppeldunker sør for bygget ved garasjeinnkjøring. Rampe fjernes for plass til avfallsløsning, det bygges brannsikkert skjermtak, fasader under skjermtak brannsikres (Dette må en branningeniør mene noe om)
- Ombygging skal ikke medføre ekstrakostnader for eksisterende sameiere. Alt av påførte ekstrakostnader skal dekkes av utbygger. Dette gjelder også utgifter til tvister etc. Skader på bygning og utstyr som følge av ombygging skal dekkes av utbygger. Hele bygget gjennomgås av takstmann i forkant av oppstart, slik at vi får dokumentert eventuelle feil/mangler
- Utbygger er ansvarlig for påførte mangler / skader ved alt fellesareal overfor sameiet, i tillegg til overfor den enkelte seksjonseier.

Avtale mellom Sameiet Clarksgt 6 og Clarksgt 6 AS

GJENOMFØRING

- Alt arbeide skal foregå på dagtid og inngang til byggeplass skal, så langt det lar seg løse, være gjennom gammel butikkdør i krysset Clarksgt – Storgata eller gjennom gammel lasteplass i Vaterlandsgate.
- Alle installasjoner som må gå via parkeringskjeller eller nåværende fellesareal, skal fremlegges for og være godkjent av styret før arb. påbegynnes.
- Ingen installasjoner, søyler, rør el må medføre mindre høyde, dybde eller areal for eier av garasje plass.
- Innkjøring til parkering må ikke hindres unødig.
- Det må dekkes godt til for å hindre støvplage hos beboere.
- Ombygging i underetasje må foregå slik at parkering i parkeringskjeller i minst mulig grad blir hindret.
- Ved eventuell opphugging av garasjergulv for avløp repareres gulvet og det legges ny epoxy med oppmerking av parkeringsplasser.

Plan: U.etg

Avtale mellom Sameiet Clarksgt 6 og Clarksgt 6 AS



Plan: 1. etg

Avtale mellom Sameiet Clarksgt 6 og Clarksgt 6 AS



Fasader:

Avtale mellom Sameiet Clarksgt 6 og Clarksgt 6 AS



Avtalen gjelder fra forslaget er godkjent av årsmøtet og avtalen underskrevet av styreledere hos begge parter; Clarksgt 6 AS og Sameiet Clarksgt 6.

Sameiets årsmøte godkjenner forslaget om bruksendring og reseksjonering fra Clarksgt 6 AS med bakgrunn i avtalen og med forbehold om byggestart innen ~~to~~ ett år fra årsmøtets vedtaksdato.

Langesund 09.03.2023

Odd Sætre

Styreleder Sameiet Clarksgt 6

Torgeir Herlofsen

Styreleder Clarksgt 6 AS

Årsberetning Sameiet Clarksgt 6, 2024

Styret har bestått av Thomas Bjerkøen, Tone Anker og Odd Sætre. Thomas Bjerkøen trakk seg etter at han solgte sin andel av Clarksgate AS som er eier av snr 1.

To beboere er i løpet av året gått bort. Kjellaug Ødegård og Liv Lien. Vi lyser fred over deres minne.

Det har vært et turbulent år for sameiet.

Det har vært et år med flere uønskede hendelser. En mindre brann utløste sprinkleranlegg og leiligheten ble kraftig vannskadet. Heldigvis ble skaden begrenset til denne leiligheten.

I en annen leilighet ble det også oppdaget en liten langvarig lekkasje fra varmtvannstank som medførte til at gulv måtte brytes opp og skiftes.

En veranda i tredje etasje hadde også lekkasje som gjorde at garneringen under råtnet.

Mye av dette har sammenheng med dårlig utført rørleggerarbeid og tetningsarbeid og vi har måttet ta tak for å prøve å få bukt med alle lekkasjene. Lekkasjer fra tak ble kontrollert og utbedret tidligere, men for å oppdage lekkasjer fra vannsystemet ble det fra styret uttrykt sterkt ønske om at alle leilighetene ble utstyrt med automatisk vannstopp med fuktføler i alle rom som har vann og ikke sluk. Dette er nå utført i alle leiligheter.

Det er gjort en oppgang på brannvarslingsanlegget. I forbindelse med riving i butikklokalene ble kabler tilhørende brannvarslingsanlegget kuttet. Dette medførte at brannvarslingsanlegget mistet redundans og all adressering av alarmer ble feil. Redundans er nå gjenopprettet og reprogrammert i forbindelse med internkontroll. Clarksgt 6 AS har tatt på seg kostnadene med reparasjon og programmering.

Av vedlikehold siste år kan nevnes: En korridor i 2. etasje er blitt malt opp og tak i inngangsparti er sparklet og malt. Taknedløp i Storgata er reparert. Gulv i heissjakt har fått ny epoksy. Råteskader på kledning takterrasser er reparert. Skiftet garnering under veranda i tredje etasje. Disse reparasjonene har tatt hele vedlikeholdsbudsjettet for 2024.

Søppelhåndtering fungerer bra, men alle må bli flinkere til å legge plasticsøpla i sekkene og henge opp nye sekker hvis det ikke er noen i dunken.

Om neste års budsjett.

Flere store kostnader vil påløpe de første årene som kommer. Vi kan ikke ta alt på ett år, men kostnadene kommer og vedlikeholdsbudsjettet må derfor få en kraftig økning. Nedenstående punkter er anslått til 6-700.000 kroner. Styret vil innhente tilbud for å sikre at vi får det så rimelig og godt som mulig.

- Tak må renses og impregneres.
- Huset må males.
- En veranda i tredje må tettes og nye fliser må legges.
- Alle taklamper i kjeller og boder må skiftes til LED.
- Maling og oppussing av korridorer fortsettes.
- Heistelefon må oppgraderes fra 2G til 5G.
- Brannvarslingsanlegg må byttes.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Clarks gate 6F
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre