

Lenesås 18

Langesund



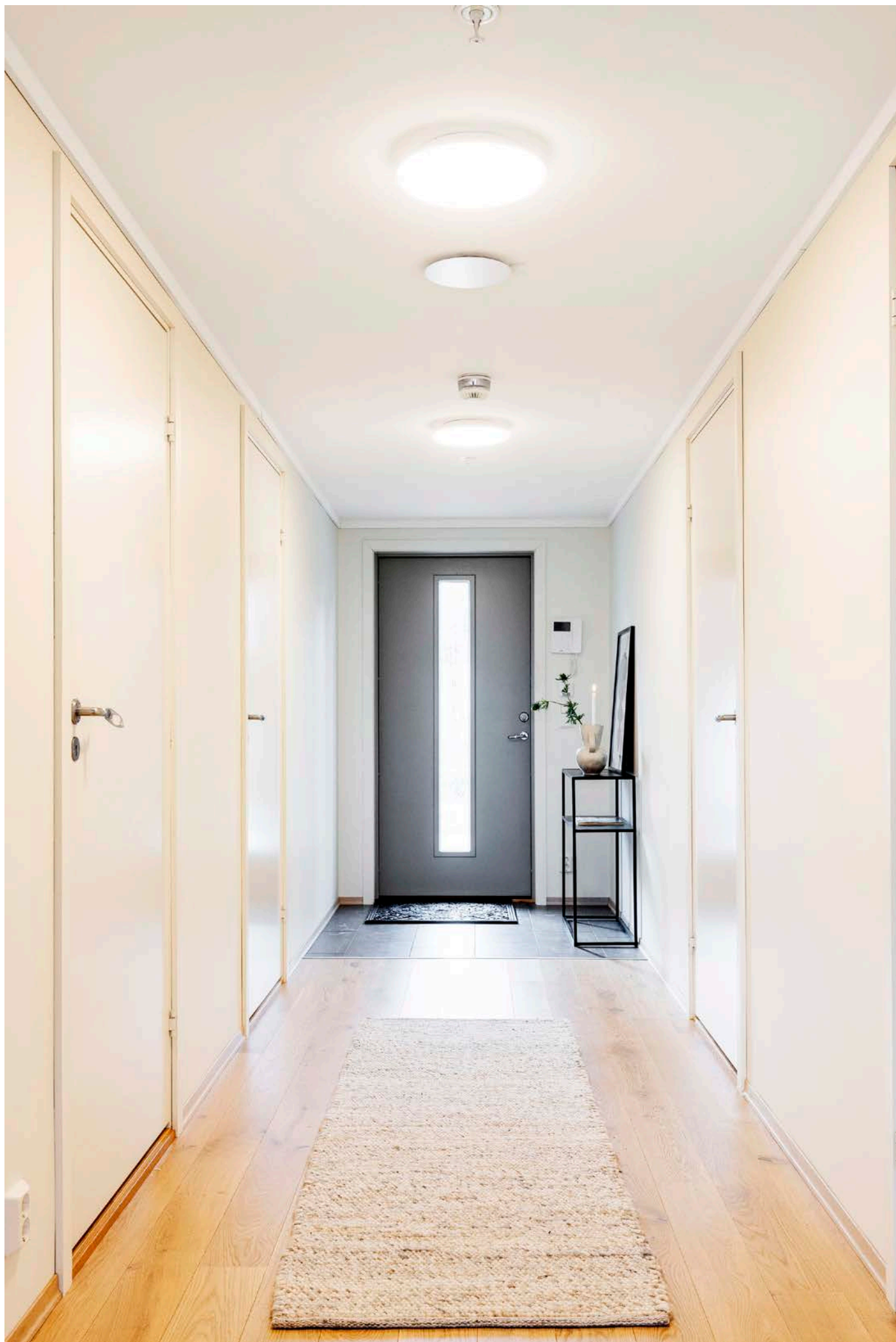
Prisantydning: **kr 2 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Meget pen og nyere 3-roms i 1.etasje med to bad og to flotte uteplasser. Solrikt, parkeringskjeller og heis.

OMRÅDE
Langesund

ADRESSE
Lenes Ås 18, 3970 LANGESUND

Prisantydning
kr 2 750 000,-

Fellesgjeld: **kr 2 695 000,-**
Omkostninger: **kr 8 900,-**
Totalpris: **kr 5 445 000,-**
Fellesutgifter: **kr 16.820,-**

BRA-i: 104 kvm
TBA: 34 kvm
BRA totalt: 104 kvm

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2020
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2745 m²



Tina Vinje
Eiendomsmegler

954 91 158
tina.vinje@sormegleren.no

Sørmegleren Telemark AS
Storgata 126C, 3902 Porsgrunn
35 52 01 00
sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 1133 i Bamble kommune. Andelsnr. 7 i Lenes Ås Borettslag med orgnr. 923946454

Areal

BRA - i: 104 kvm
BRA -e: 0 kvm
BRA - b: 0 kvm
BRA totalt: 104 kvm
TBA: 34 kvm

Fra 01.01. 2024 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepen er:

Bruksareal BRA:

BRA-i: Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e: Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eks. eksterne boder.

BRA-b: Innglasset balkong, altan, terrasse.

Andre arealer:

TBA: Terrasse og åpen altan som er tilnyttet boligen.

ALH: Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA: Summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av f.eks skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2745 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt til borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, og noen beplantning i felles bed.

Beliggenhet

Lenes Ås har en svært sentral beliggenhet med kort vei til alle mulighetene og tilbudene som Langesund har å by på. Leiligheten ligger rett på oppsiden av det gamle ferjeleiet. Det er gangavstand inn til Langesund sentrum med Wrightegaarden og det yrende konsertlivet om sommeren. Flotte turområder som Tangen fort som i dag er et fredet naturvernsområde er åpent for publikum og ligger innen gangavstand. Kongshavn ligger kun et steinkast unna.

Adkomst

Fra Langesund sentrum følg Kirkeveien opp forbi Bamble rådhus. Sving så til høyre inn på Baneveien. Etter ca. 400 meter, ta så til høyre inn på Lenes Ås. Følg veien helt inn. Det vil være skiltet med til-salgs skilt på tomten. Se for øvrig vedlagte kart.

Bebyggelsen

Lenes Ås Borettslag består av 6 boliger i rekke med moderne og tiltalende arkitektur, samt et leilighetsbygg med 6 leiligheter. Boligene ligger på toppen av Lenes Ås med god utsikt til sjøen.

Bygningssakkyndig

Takstingeniør Børre Skui AS

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ingen TG2 eller TG3 bemerket.

TG IU: Bad og vaskerom: Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Boligen ligger i 1. etasje og inneholder hall, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, wc- rom, vaskerom/teknisk rom, 2 soverom og bod.

Standard:

Gulv i entréen er en kombinasjon av 30*60 flis og parkett. Alle rom har slette malte overflater i moderne og tidløse farger både på vegger og i himling.

Bad og WC: Her er det hvit 20*40 flis på vegger og grå 20*20 på gulv. Innredning fra LinnBad, bredde 120 cm på bad og 60 cm på WC. Speil med lys over speil, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Vannboren gulvvarme med termostat.

Vaskerom/teknisk rom: 3-stavs parkett på gulv, og malte slette overflater på vegger og i himling. Opplegg til vaskemaskin. Ventilasjonsaggregat til balansert ventilasjon. Avtrekk fra vaskerom/teknisk rom går via det balanserte ventilasjons-anlegget.

Sov 1 og 2: Leiligheten har to gode soverom med 3-stavs eikeparkett på gulvet, malte slette flater på vegger og i himling. 1 garderobeskap medfølger.

Kjøkken: Praktisk og pent kjøkken med innredning fra Sigdal. Her har eier gjort tilvalg i form av oppgradering av frontene med profilerte fronter og enkelte glassfronter. Kjøkkenet er også oppgradert med en praktisk kjøkkenøy. Laminat benkeplate, kjøkkenventilator, og integrerte hvitevarer som komfyr, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Praktisk spisestuedel tilknyttet kjøkkenet. Begge lamper over kjøkkenøy medfølger.

Stue: Åpen stue-/kjøkkenløsning med 1-stavs eikeparkett på gulv, samt malte slette vegger og himling. Det er god plass til sofagruppe og øvrige stue møbler.

Leiligheten har to flotte uteplasser med gode solforhold og sjøutsikt. Her er det påkostet vedlikeholdsvennlig gulv som gir en ekstra god kvalitet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Alle integrerte hvitevarer som komfyr, stekeovn, kjøl- og frysenskap og ventilator.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er påkostet med oppgraderinger på kjøkken og påkostet terrassegulv i vedlikeholdsvennlig materiale.

TV/Internett/Bredbånd

Tv- og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Med leiligheten følger det egen parkeringsplass i parkeringskjeller. Øvrig parkering er på parkeringsplass ved siden av bygget.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS

Polisenummer
3264677

Diverse
Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne fylle ut egenerklæringsskjema og supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å lese gjennom tilstandsrapport og prospektet i sin helhet for øvrig.

Selger dekker felleskostnadene frem til juli 2025, enten ved prisavslag, eller ved betaling av faste månedlige felleskosnader til juli 2025.

ENERGI

Oppvarming

Hovedoppvarmingskilde i leilighetene er vannboren gulvvarme i alle rom unntagen soverom, gang 2. etg og bod under trapp. Ingen øvrig oppvarming utover dette. Det leveres forbruksmålere for oppvarming i hver leilighet. Byggene blir tilknyttet varmepumpe fra jordvarme. Bergvarmepumpe henter varme fra energibrønner som er boret i bakken. Bergvarmepumpe gir høyest energisparing, og er ansett som den beste løsningen. Energien benyttes til å varme gulv og tappevann i alle boligene. Borettslaget har felles avtale om fjernavlesing av forbruk. Hovedsentralen for oppvarming vil bli plassert i teknisk rom i underetasjen i leilighetsbygget.

Energikarakter
B

Energifarge
Grønn

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær
Ikke fastsatt p.t

Formuesverdi sekundær
Ikke fastsatt p.t

Tilbud lånefinansiering
Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Felleskostnader

Kr. 16.820

Renter: Kr. 12.341,-

Felleskostnader drift: Kr. 4.479,-

Selger dekker felleskostnadene frem til juli 2025, enten ved prisavslag, eller ved betaling av faste månedlige felleskosnader til juli 2025.

Andel Fellesgjeld
Kr 2 695 000

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2024

Andel fellesformue

Kr 27 907

Andel fellesformue dato

12.03.2024

BORETTSLAGET**Borettslagsnavn**

Lenes Ås Borettslag

Organisasjonsnummer

923946454

Andelsnummer

7

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 26107095151, Sparebank1 Telemark

Annuitetslån, 4 terminer pr. år

Rentesats per 12.03.2024: 5,49% pa

Antall terminer til innfrielse: 146

Saldo per 12.03.2024: 33 225 000,-

Andel av saldo: 2 695 000,-

Første termin: 30.09.2020

Neste avdrag: 30.09.2040 (siste termin 30.06.2060)

Ut ifra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2040 utgjøre ca. kr. 6.240,- pr. mnd for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører:**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4012/106/1133:

02.06.1898 - Dokumentnr: 900253 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:364

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1905 - Dokumentnr: 900259 - Erklæring/avtale

Vedr. fri av ståelse av grunn til veg Sundby-Langesund.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1947 - Dokumentnr: 501468 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0814 Gnr:106 Bnr:527

12.06.1958 - Dokumentnr: 501032 - Erklæring/avtale

Rett til "Badeveien" m/fl.best.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1967 - Dokumentnr: 500477 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:910

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1988 - Dokumentnr: 2815 - Fredningsvedtak

Fredningsavtale vedr. naturreservat på d.e.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2003 - Dokumentnr: 2182 - Jordskifte

SAK NR. 3/2000 V/GRENLAND JORDSKIFTERETT

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2007 - Dokumentnr: 111584 - Fredningsvedtak

Verneplan for Oslofjorden - delplan Telemark vedtatt i Kongen i statsråd 30.06.2006

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Forskriften omfatter også gnr.12 bnr. 282

05.03.2009 - Dokumentnr: 157551 - Jordskifte

Sak: 0800-2007-0027 Krogshavn plantefredningsområde

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2009 - Dokumentnr: 850755 - Jordskifte

Grensegangsak 0800-2007-0028 Baneåsen plantefredningsområde,

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2011 - Dokumentnr: 632106 - Jordskifte

sak 0800-2011-0030 KONGSHAVNÅSEN

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2014 - Dokumentnr: 1129011 - Jordskifte

Grensegangsak 0800-2011-0019 Langesund-Cudriosgate
Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207
Gjelder denne registerenheten med flere
27.01.2016 - Dokumentnr: 75835 - Jordskifte
Grensegangsak 0800-2014-0033 Baneåsen Plantefredningsområde
Grensegang for verneområde
Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207
Gjelder denne registerenheten med flere
17.01.2017 - Dokumentnr: 50210 - Jordskifte
Sak: 15-199621RFA-JSKI STORGATA 34

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.11.2020. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg - Lenes Ås 18, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 3970 Langesund. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse, og faller innunder detaljregulering Lenes Ås-bestemmelser. Siste revisjon av reguleringsbestemmelsen er datert 27.05.2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslag knyttet til denne.

Kommentar konsesjon

Bamble kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeqleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 2 750 000

Fellesgjeld

Kr 2 695 000

Totalpris

Kr 5 445 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 5 100,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr. 8.900,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan

også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/81240060. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 42 500,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markedspakke kr 16.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 82 610,00,- inkl. mva.

Selger

Aage Loe Olsen

v/fullmakt Knut Ørjan Olsen Paulgaard

Oppdragsansvarlig

Tina Vinje

Eiendomsmegler

tina.vinje@sormegleren.no

Tlf: 954 91 158

Ansvarlig megler

Tina Vinje

Eiendomsmegler

tina.vinje@sormegleren.no

Tlf: 954 91 158

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C

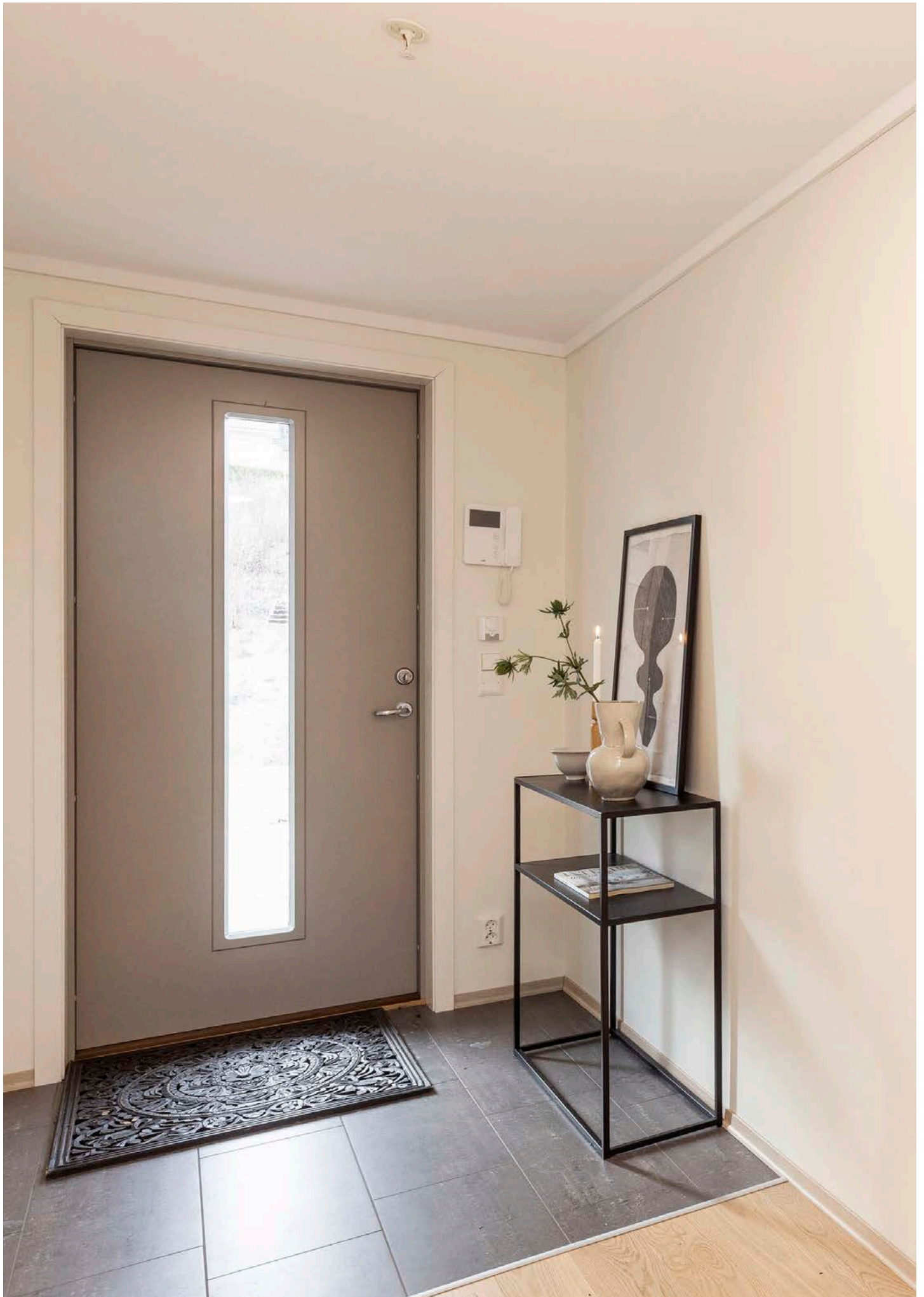
3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

19.03.2024





Velkommen til Lenes ÅS Borettslag



Uteplass på siden av bygget med fin sjøutsikt



Leiligheten er en endeleilighet med to uteplasser



Inngangspartiet har også en delvis skjermet uteplass



Fin beliggenhet mot sjøen



Entré



WC-rom



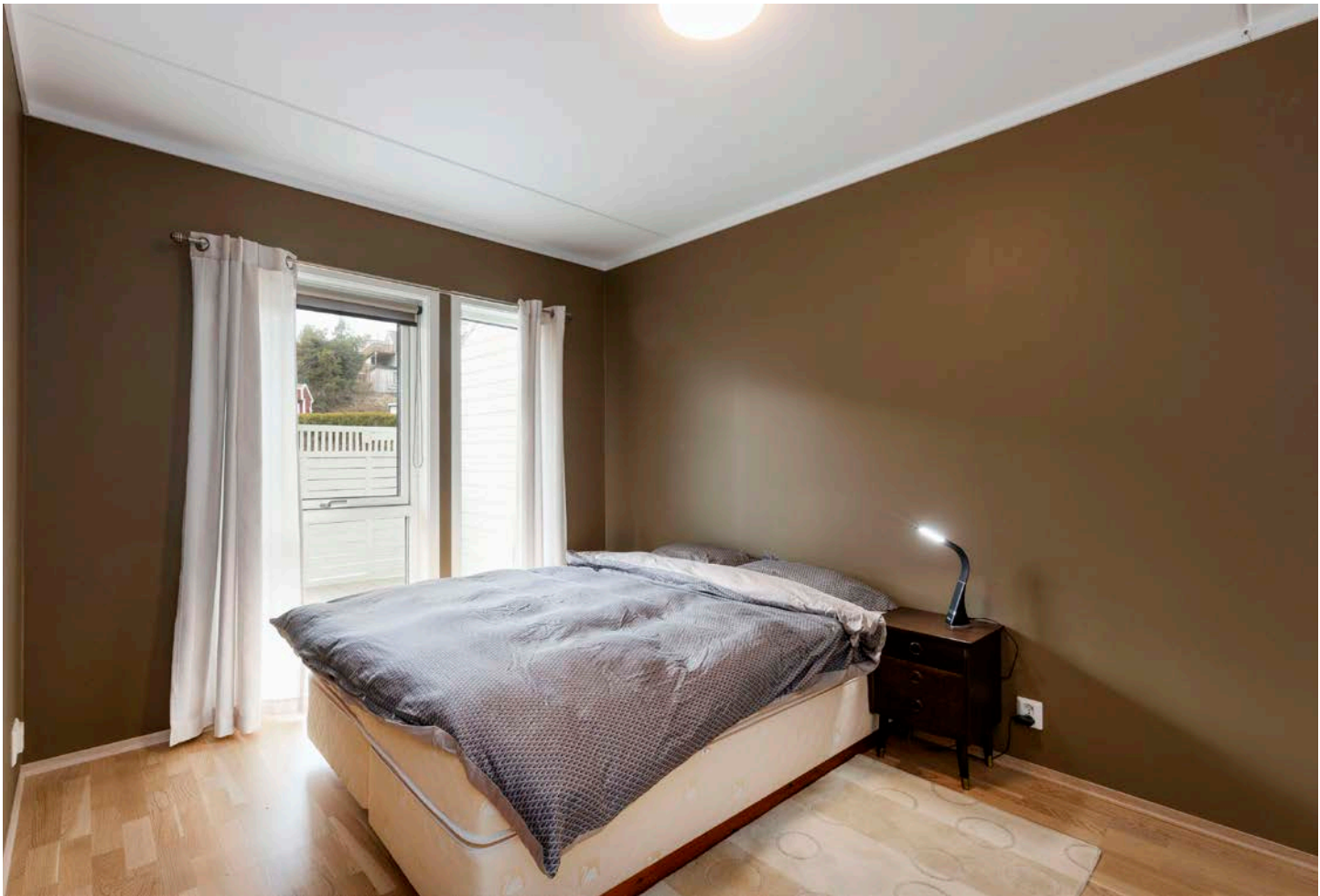
Romslig gang med lyse og fine farger



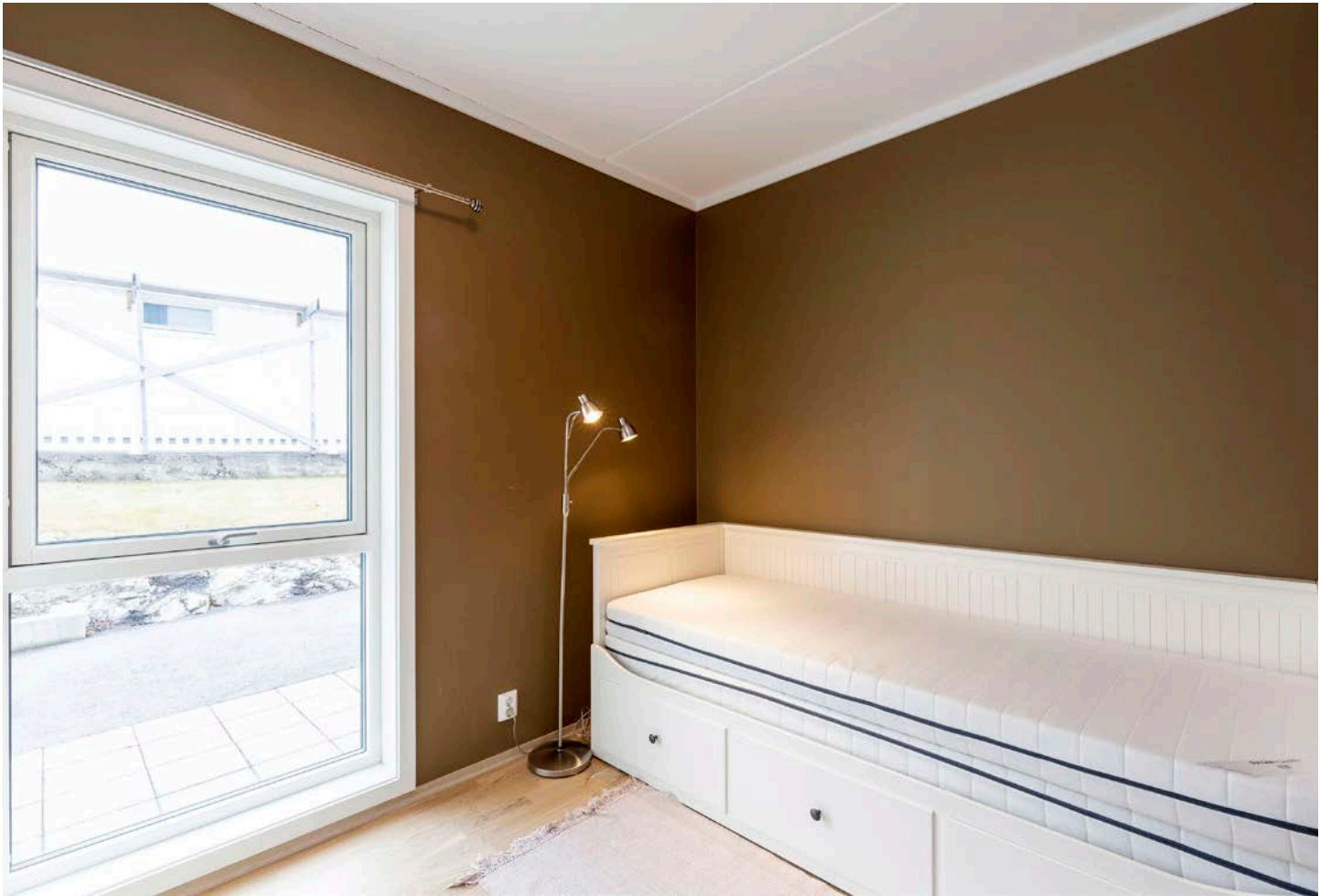
Det er god størrelse på badet som er flislagt, med vegghengt toalett, dusjnise og innredning/speil med lys



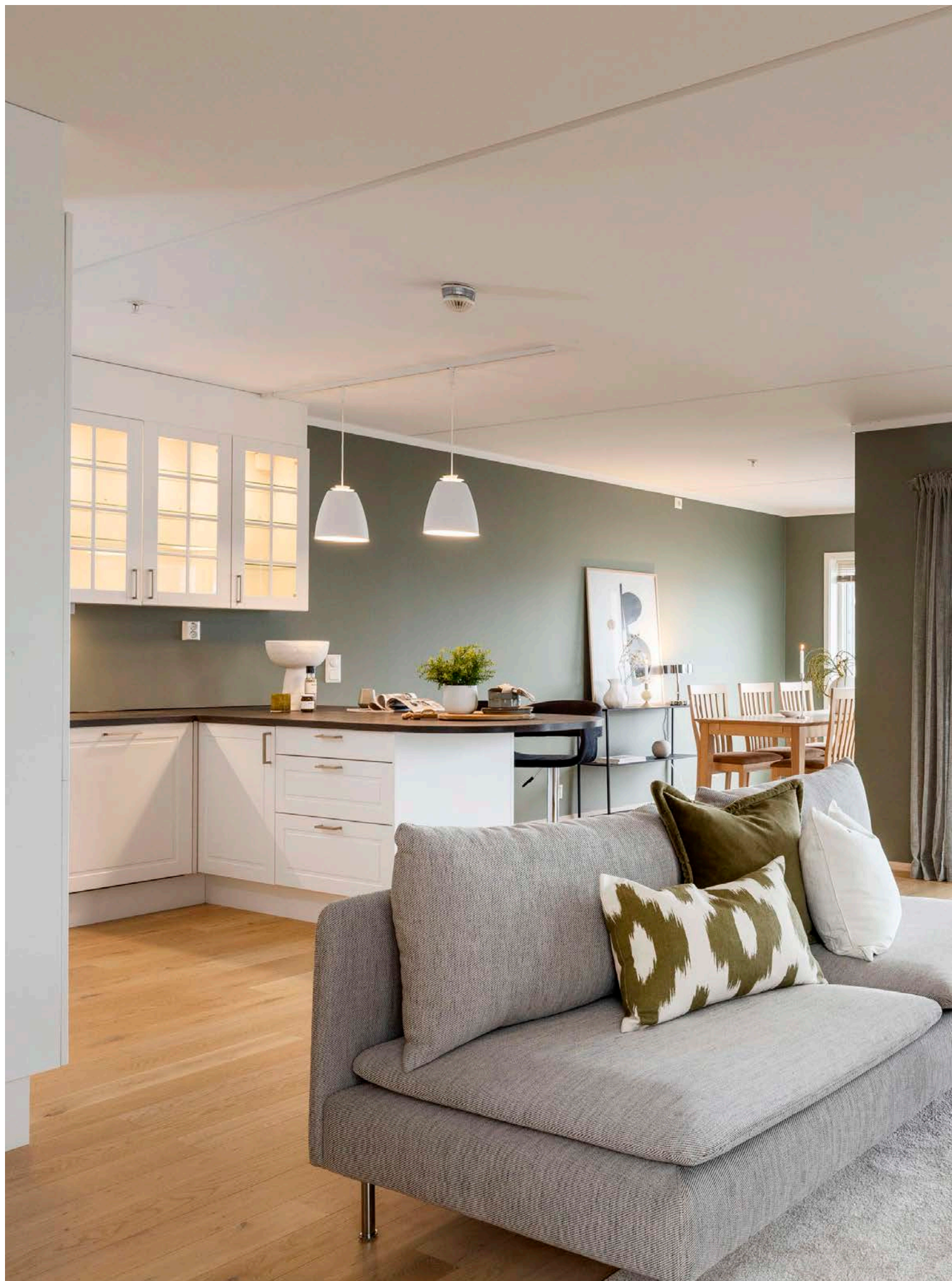
Romslig bad



Soverom 1



Soverom 2





Store vinduer slipper inn godt med dagslys



Stuen er malt i en moderne og tidløs farge



Stuen har flere møbleringsmuligheter



Fra stuen er det utgang til en koselig balkong



Kjøkkenøya sørger for ekstra spiseplass på kjøkkenet



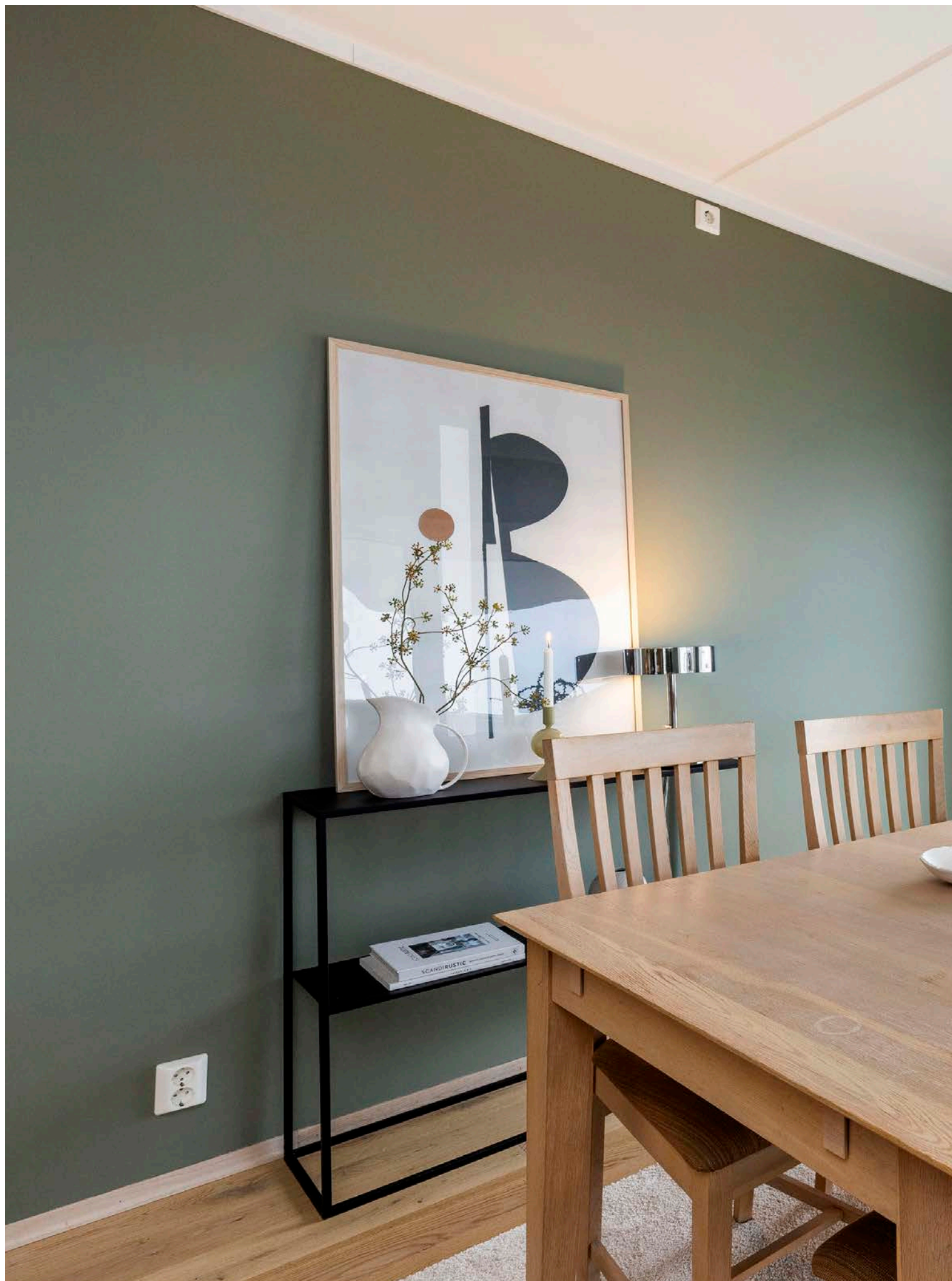
Hyggelig spiseplass ved kjøkkenøya



Det er gjort oppgraderinger på kjøkkenet i form av fronter og kjøkkenøy

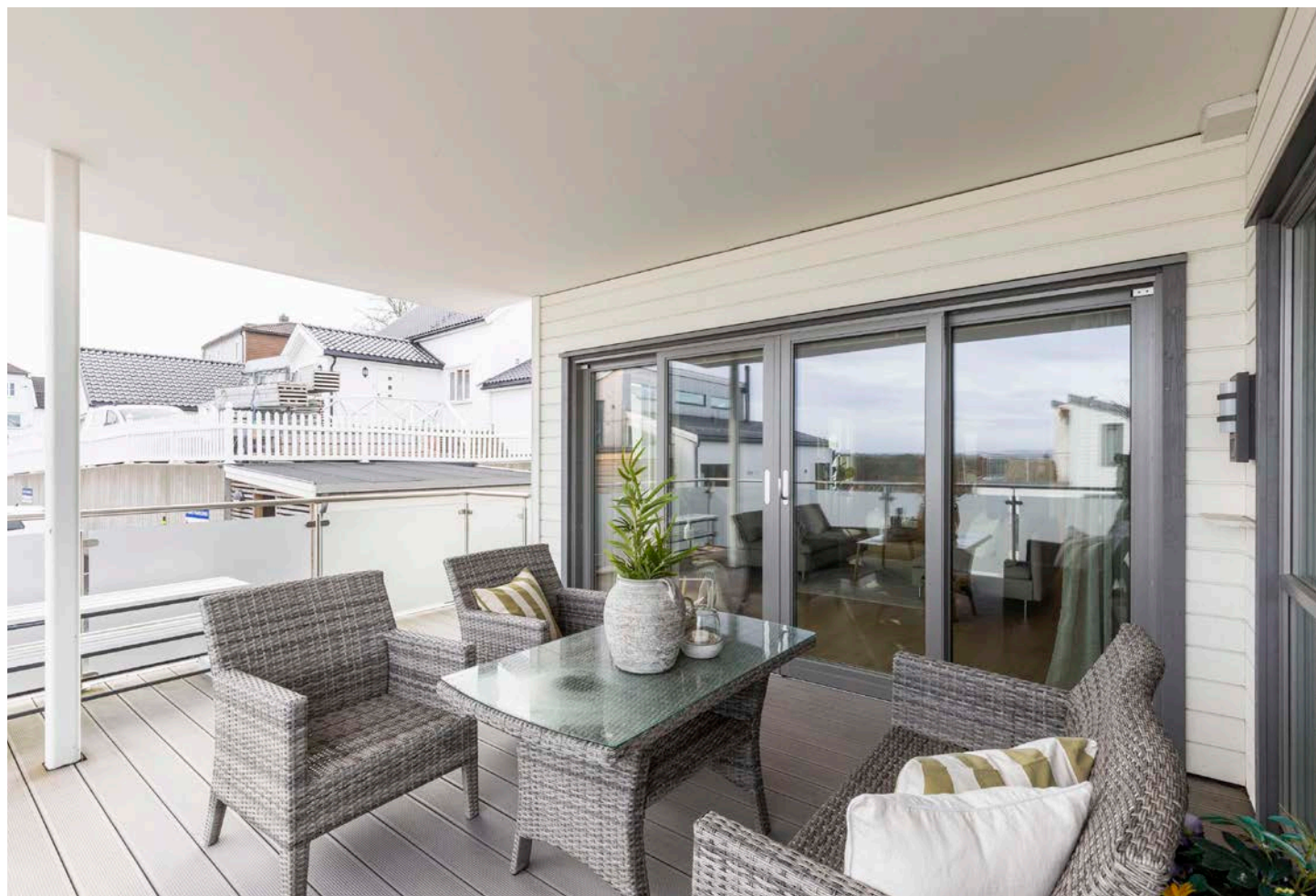


Enkelte glassfronter med lys. Her kan man oppbevare penservice

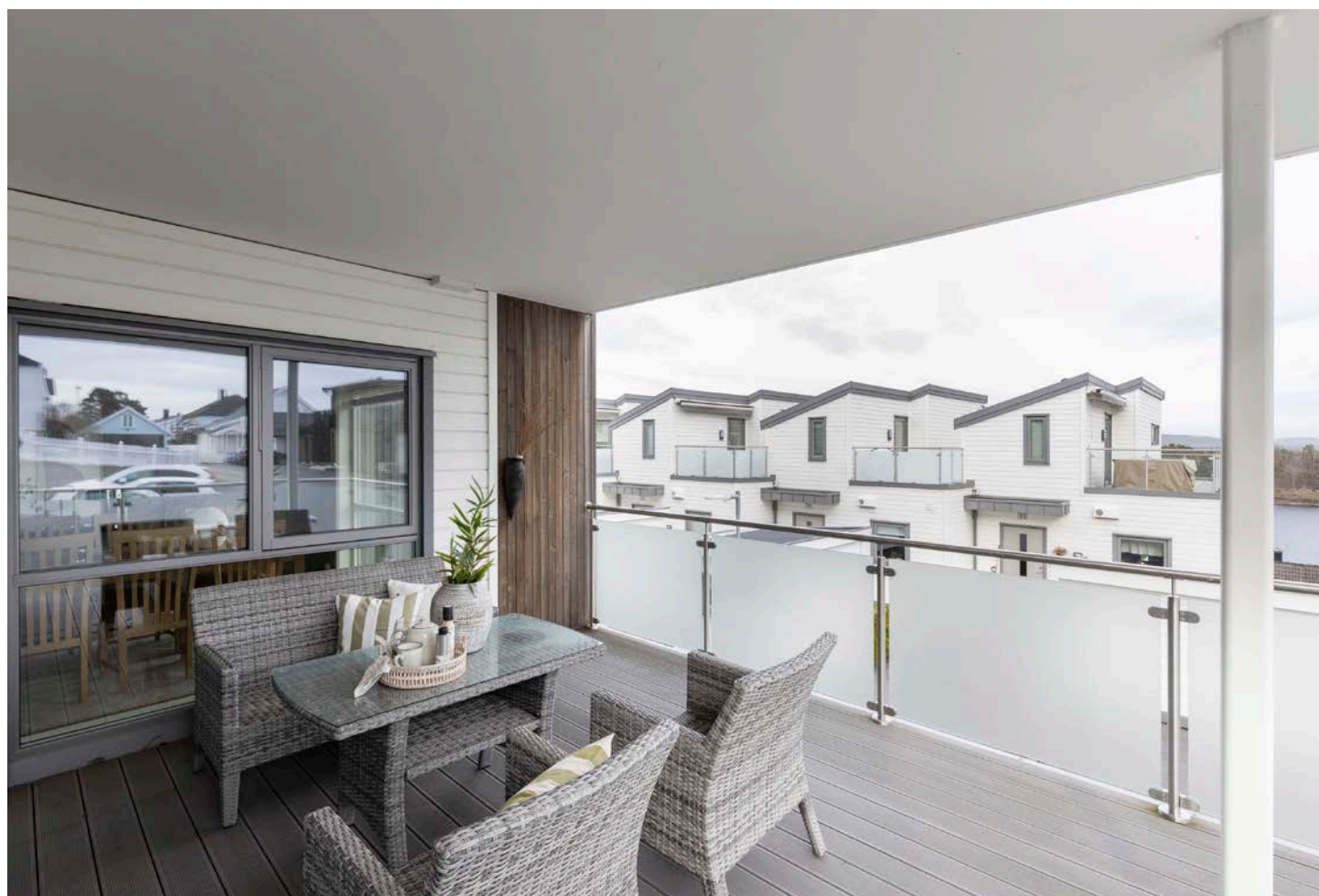


Egen spisestueplass ved kjøkkenet





Hyggelig balkong ut fra stuen



Med frosted glass på rekkverket sitter man usjenert



Deilig uteplass med god plass til utemøbler



Overbygget balkong gjør at man kan sitte ute selv om det skulle komme en skur



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

Lenes ås 18

Nabolaget Skarpenord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Halen gård Linje M1	2 min 0.1 km
Langesund torv Buss, ferge	12 min 0.9 km
Brevik ferjekai Linje 281	10 min 8.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min 21.7 km
Sandøya brygge Linje 281	37 min 10.4 km

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	17 min 1.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	7 min 4.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bamble Rådhus	9 min
Skjærgården Hotel	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

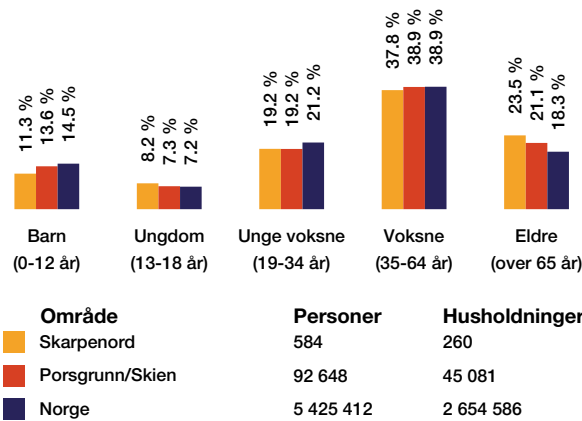
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	4 min 2.5 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 3.2 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 4.3 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk	8 min 0.6 km
Spar Skjærgården	11 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



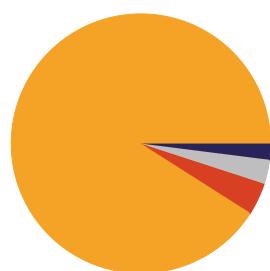
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Slåttnes stadion kunstgress Fotball	10 min 	0.8 km
	Skjærgårdshallen, flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min 	0.8 km
	Puls Skjærgårdshallen	11 min 	
	Nr1 Fitness Langesund	11 min 	

Boligmasse



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

«Trygt, barnevennlig og koselige naboer.»

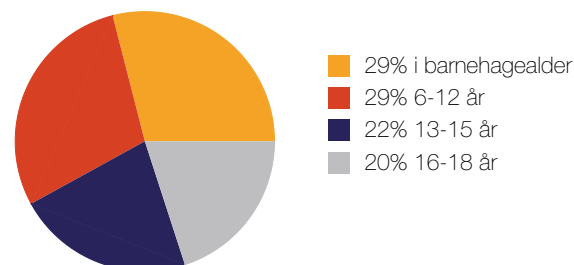
Sitat fra en lokalkjent



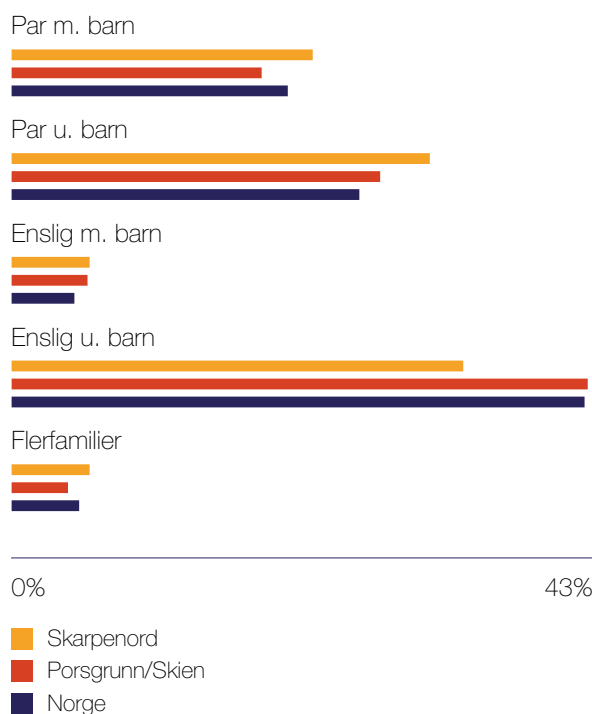
Varer/Tjenester

-  ALTI Brotorvet 8 min 
-  Vitusapotek Langesund 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

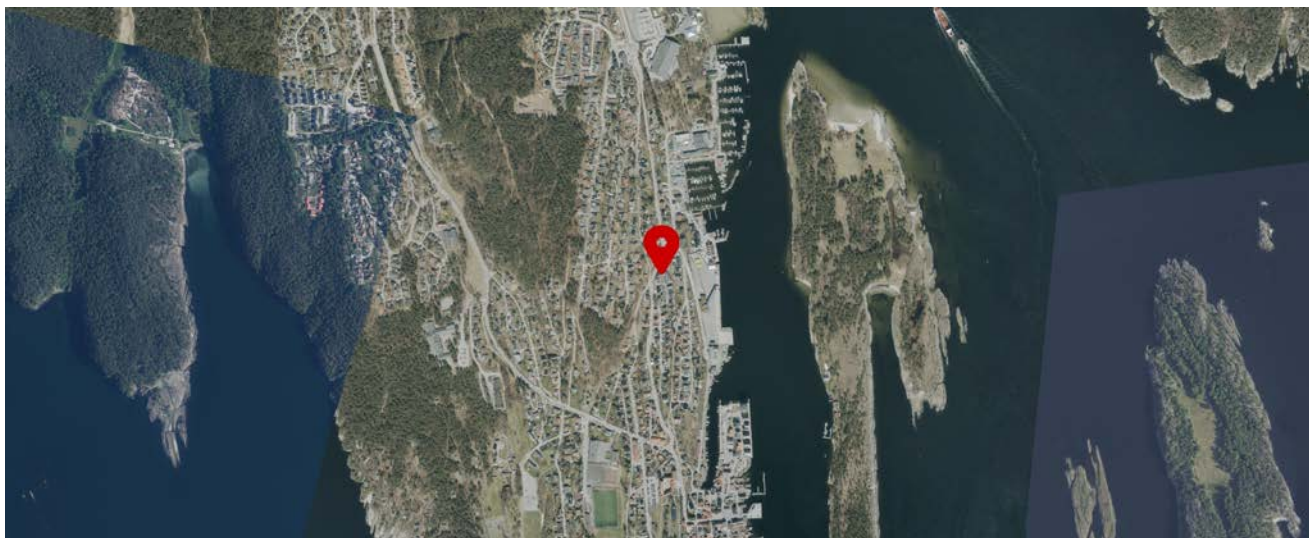


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejløren AS, avd. Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Egenerklæring

Lenes ås 18, 3970 LANGESUND

20 Mar 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lenes ås 18	Lenes ås 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Paulgaard, Knut Ørjan Olsen

Medselger

Olsen, Aage Loe

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93471684

Tilstandsrapport - NS 3600

Lenes ås 18

3970 Langesund

Gnr: 106 Bnr: 1133 Aksje/Andelsnr: 7



Bygningssakkyndig

Børre Skui

Rapport kode: 327231

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 20.03.2024



Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Bølevengen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2**Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
- Det er behov for tiltak; eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
 - Det er fare for liv og helse; eller
 - Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU**Ikke undersøkt**

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygningssakkyndig - Børre Skui

Bygningsansvarlig

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022. Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.

Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.



Når du har kjøpt ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- * Energieffektivisering av boligen.
- * Grønne lån
- * Anbefalte håndverkere og kontrakter
- * Start med det som gir deg/dere mest verdi
- * Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsrapporten er basert på en gjennomgang av bygningens standard, beskaffenhet, beliggenhet, og gir en generell vurdering, ut fra en gjennomgang og offentlige opplysninger om boligen.

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler NITO sin fagavdeling for takstingeniører har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaringens-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.

I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er NS 3940 fra 26/10- 2023 lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
5 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 38 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Rom for varig opphold

Rømningsvei

Dagslysflate

Takhøyde

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

Lenes ås 18

3970 Langesund

Gnr.: 106 Bnr.: 1133 Aksje/Andelsnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 20.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bølevægen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



TG IU
2 stk

Bad

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Vaskerom

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Knut Ørjan Olsen Paulgaard

Rekvirert dato: 13.03.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Børre Skui

Besiktigelsesdato: 13.03.2024

Kommentarer

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er satt til å iverksettes 1. januar 2024, bør betraktes som omtrentlige, ettersom den endelige standarden for arealreglene ennå ikke er publisert på tidspunktet for denne rapportens ferdigstillelse. Det kan oppstå avvik."

For eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått før 1. januar 2024, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge eiendomsmeglingsoppdraget løper.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
4012	106	1133	7

Adresse: Lenes ås 18, 3970 Langesund

Kommune: Bamble

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Aage Olsen

Kommentarer til matrikelopplysninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med beplantning, og asfaltert/gruset innkjørsel.

Kommentarer til tomten

Tomten er ikke oppmålt fra takstmann, men arealene som er oppgitt er fra Bamble kommune.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2020

Kommentar til bygning

Boligen ligger i 1.etg.og har egen inngang.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	104	99	5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Hall, 2 soverom, vaskerom, bad, wc-rom, stue og kjøkken	Bodrom

Kommentarer til arealopplysninger

Eldre standard

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	104	0	0	34
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Hall, 2 soverom, vaskerom, bad, wc-rom, bod, stue og kjøkken(pen løsning)			2 balkonger

Kommentar til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:

Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes

Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)

Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

BRA-i (internt bruksareal)

Er arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)

Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong)

Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal)

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde)

Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider her.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Aluminium vinduer og dører med isolerglass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører har normal vær-slitasje.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert to balkonger, hvorav den ene vender mot vest og den andre mot nordøst.

Begge er etablert med solid dekke og glassrekkverk med stolper i stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Normal værslitasje/elde.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Originalt bad med flis på gulv og vegg, samt malte plater i himling. Innredet med dusjhjørne, vegghengt wc og baderomsinnredning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Flis på gulv med nedsenket dusjnisse, og fallforhold er ivarettatt i nisse og på øvrig del av gulvet.

Fall i nisse 8mm og fall fra flis ved terskel til topp sluk er 30mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflater med flis som fremstår som uten tegn til vesentlig slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det er kontrollert i sluk, og slukmembran er synlig under klemring.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1**Ventilasjon**

Badet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Det er montert dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt wc.

TG IU**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Det er ikke montert installasjoner mot kald sone.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 6,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom med flis på gulv, med oppkanter. Vegger og tak med malt gips. Innredet med arbeidsbenker, vv tank og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliselagt gulv med varme.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt gips på vegger.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt gips i himling.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Slukmembran er påvist i plastsluket, men membran under fliser lar seg ikke kontrollere. Fall til sluk er målt til 25mm fra topp sluk til flis ved terskel.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp i plast og vanntilførsel i rør i rør.

TG 1**Ventilasjon**

Rommet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Montert VV- tank på 200 liter av nyere dato.

TG IU**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Det er ikke montert installasjoner mot kald sone.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er utført uten å påvise avvik visuelt eller med fuktighetsmåler.
Det er målt 6,5% fuktighet i bunnsvill, noe som tilsier tørt virke.

Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Romslig wc.rom med flis på gulv, malte plater på vegg og i himling. Montert vegghengt wc og servantinnredning.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Flis på gulv.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malte gipsplater på vegg.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte gipsplater i himling.

TG 1**Ventilasjon**

Rommet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Vask i innredning og klosett.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Boligen er innredet med flis på våtrom og parkett på øvrige gulv overflater.
Vegger og himlinger med malt gips.

Vurdering / Avvik

TG 1

Fungerer med dagens tilstand.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue, lakkerte fronter og foliert base på skrog.
Montert benkeplate i laminat med nedfelt keramisk topp og stålkum med et greps batteri.
Helintegrert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Stekeovn er plasserte i god arbeidshøyde.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Malt betong i himling.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert over keramisk topp.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen kanaler mot kald sone er påvist.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Konstruksjon med betong i etg. skiller med parkett i overflaten.

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Betongdekke.

Det ble ikke registrert vesentlig skjevheter som har betydning for konstruksjonens sikkerhet, men mindre skjevheter og gulvknirk må likevel påregnes.

Det er foretatt kontroll i stue/kjøkken og stort soverom, og alle målinger ligger innenfor krav.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Det er stue/kjøkken og 2 soverom for varig opphold.

Vurdering / Avvik**TG 1****Rømningsvei**

Vinduer er tilrettelagt for rømming.

TG 1**Dagslysflate**

Tilstrekkelig dagslysflate er etablert.

TG 1**Takhøyde**

Det er ca. 2,4m takhøyde, noe som tilfredsstillende kravet.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, bygget er utstedt med ferdigattest og kravet ligger nedfelt i gjeldende TEK.

Vurdering / Avvik**TG 1****Radon**

Det har vært foretatt tiltak mot radon.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

TG 0**Flomfare**

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er montert vannbåren varme, med trykktank og skap for de ulike kurser.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Plastrør (rør i rør).

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Plast i avløp.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VV tank på 200 ltr plassert i vaskerom med sluk.

TG 1**Vannbåren varme**

Anlegget er velfungerende med separat styring hvor de rom som har installert dette.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Montert balansert boligventilasjon med varmegjenvinning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skapet er originalt, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2020	

Lenesås 18

3970 Langesund

Gnr.: 106 Bnr.: 1133 Aksje/Andelsnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 20.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bølevægen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2020	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

Lenesås 18

3970 Langesund

Gnr.: 106 Bnr.: 1133 Aksje/Andelsnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 20.03.2024

Takstingenør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bølevægen 212

3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det ble ikke registrert visuelt negative avvik.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er sprinklet, montert røykvarslere og synlig brannslukkingsapparat.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	

Lenesås 18

3970 Langesund

Gnr.: 106 Bnr.: 1133 Aksje/Andelsnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 13.03.2024

Utskrift: 20.03.2024

Takstingenør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bølevægen 212

3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Fungerer med dagens tilstand.

Signatur

Signatur

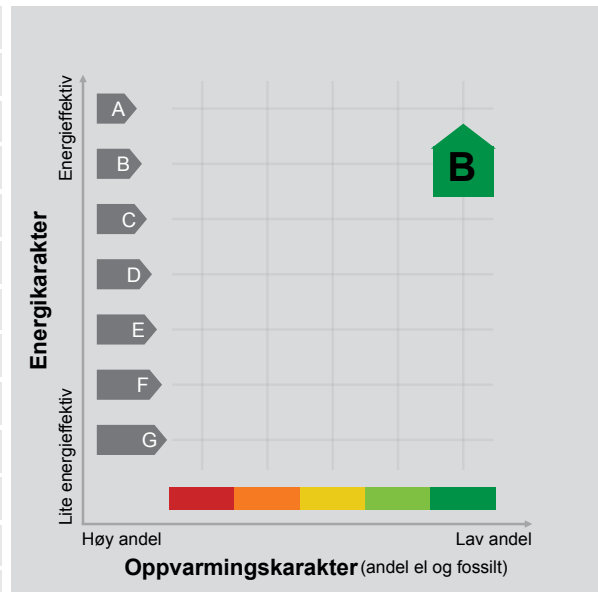
Skien - 20.03.2024

Sted - Dato

BØRRE SKUI

ENERGIATTEST

Adresse	Lenesås 18
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	1133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300746725
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	07260e5a-8175-4c67-84e3-5e5fa30c3ef8
Dato	14.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter



for **Lenes Ås** borettslag org nr.

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 27.11.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bamble kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



HUSORDENSREGLER

FOR

LENES ÅS BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD

BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på styremøte
17.12.2020

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettsshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenn er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Blinkende utvendig julebelysning tillates ikke.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har vesentlig innvirkning på bebyggelsenes utseende, som maling, oppsetting av pergola, utvendig solavskjerming eller andre faste innretninger, som f.eks. veggmontert varmepumpe. Lover og offentlige reglement må respekteres.



Innvendige endringer i bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må heller ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for andre. Ved uenighet skal kommunens bygningsråd kontaktes. Bygningsrådets uttalelse anses som endelig. Tapende part betaler eventuelle saksomkostninger i forbindelse med dette.

- Gjeldende utvendig solavskjerming og type, samt farge, godkjennes av styret før tillatelse til innkjøp/montasje gis.

2. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

4. Avfall

- Restavfall – papp/papir, glass/metall og matavfall samles i egne dunker i avfallsbod.
- Borettslaga plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



5. Husdyrhold

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



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslaga som disponerer garasje skal benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- Borettslaga har ikke lov til å ha utleie/framleie av egen parkeringsplass i garasje til eksterne.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaga plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.



- Lagring av campingvogner/ båter er ikke tillatt på borettslagets område.

7. Ro og orden

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



8. Brudd på ordensreglene

- Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Styret i Lenes Ås Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 26.04.2023 kl.18:00
Møtet avholdes på LIF's klubbhus

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Styret innstiller på at samlet honorar beholdes på kr 24 000,-

Disse midlene fordeles som følger:

Leder Gisle Holen : kr 8 000,-

Styremedlem Roger Evensen : kr 8 000,-

Styremedlem Audun Elvik Thorsen : kr 8 000,-

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styret innstiller på at varamedlemmene Vigdis Søiland Enger og Ragnar Malmgren gjenvelges for 1 nytt år.

Styret innstiller på at styremedlem Audun Elvik Thorsen gjenvelges for 2 nye år.

6. Valg av valgkomite

Styret innstiller på at egen valgkomite ikke er nødvendig grunnet Borettslagets størrelse.

Styret vil derfor håndtere dette internt.

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

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

Årsmelding fra styret i Lenes Ås Borettslag for 2022

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Gisle Holen, Lenes Ås 43

Styremedlem, Audun Elvik Thorsen, Lenes Ås 18 - **På valg**

Styremedlem, Roger Evensen, Lenes Ås 41

Varamedlem, Vigdis Søiland Enger, Lenes Ås 18 - **På valg**

Varamedlem, Ragnar Malmgren, Lenes Ås 18 - **På valg**

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 34 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Kostnadsbesparende tiltak:

Sjekket ulike forsikringsselskap for avtale

Forhandlet med forsikringsselskap

Etablert lovpålagte vedlikeholdsavtaler

Endret serviceavtale for filterbytte på ventilasjonsanlegg

Reduksjon av containere i avfallsbod

- Grenseavklaring mot Baneveien 15 - pågående prosess
- Avsluttet punkter mot utbygger fra 1 års befaring (tilnærmet ferdig)

Fremtidsplaner

- Kostnadsbesparende tiltak for budsjett 2024
- Avslutte prosessen mot Bamble Kommune vedrørende grenseavklaring Baneveien 15

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om s sregnskap og s sberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift om s sregnskap og s sberetning i borettslag at man m gi mer informasjon. Dette inneb rer blant annet at man m gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i sregnskapet. P de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

i sregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved ssskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som p virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l n, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til r dighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen p de disponible midlene kan blant annet benyttes til s vurdere om det er nrdvendig s endre styrrelsen p innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for s ta opp l n, eller om det er mulighet til s betale ned ekstra p eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, m følge spesielt godt med p tallstyrrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	247 889	168 987
B: Endringer disponible midler		
i rets resultat (se resultatregnskap)	89 153	78 903
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-50 154	0
C: i rets endring disponible midler	38 999	78 903
D: Disponible midler 31.12.	286 888	247 889
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	286 888	238 435

Resultatregnskap pr 31.12.22 for Lenes j s Borettslag orgnr: 923 946 454

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		660 012	681 888	660 000	889 800
Innkrevde felleskostnader renter		875 400	615 888	788 700	1 363 500
Andre inntekter		4 502	0	0	0
M³ lingsbasert inntekt		140 843	62 866	100 000	130 000
Sum inntekter		1 680 757	1 360 642	1 548 700	2 383 300
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 449	5 139	5 300	5 600
Styrehonorar	2	18 000	18 000	18 000	24 000
Arbeidsgiveravgift og ljnnsrelaterte kostn.		6 360	4 752	3 670	6 800
Forretningsfjrerhonorar		21 216	20 598	21 300	22 100
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 400
Kontigent NBBL		1 368	1 296	1 400	1 500
Andre tjenester	4	0	8 506	0	0
Brnyting - strjng		490	0	6 000	6 000
Andre ljnnskostnader	3	27 109	15 704	9 000	24 000
Vedlikehold	5	1 991	6 476	11 000	11 000
Vedlikehold heis		4 121	0	0	5 000
Serviceavtale heis		18 030	16 978	17 900	19 000
Serviceavtaler		41 259	26 861	34 650	26 500
Periodisk kontroll heis		6 656	0	0	0
Kabel-tv		74 024	66 938	73 300	81 200
Forsikring		36 610	40 960	44 300	40 000
Kommunale avgifter		280 582	265 557	279 400	322 700
Energi, strjrm		110 657	104 249	110 000	130 000
Renhold, fellesareal		19 447	18 929	18 800	21 500
Verktjy, driftsmatriell, inventar		8 752	6 462	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		12 528	-105	4 200	8 600
Andre driftskostnader	6	21 806	17 753	32 300	32 900
Sum driftskostnader		718 854	647 452	692 920	790 800
Driftsresultat		961 903	713 190	855 780	1 592 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 816	301	100	1 000
Rentekostnad		874 565	634 589	788 700	1 363 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-872 750	-634 288	-788 600	-1 362 500
j rsresultat		89 153	78 903	67 180	319 153
Overfjringer					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		0	78 903	0	0
Sum overfjringer		89 153	78 903	0	89 153

Balance pr 31.12.22 for Lenes j s Borettslag orgnr: 923 946 454

	Note	Balance Pr 31.12.22	Balance Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	61 016 975	61 016 975
Tomter	7, 13	5 433 025	5 433 025
Sum varige driftsmidler		66 450 000	66 450 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	50 154	0
Sum finansielle anleggsmidler		50 154	0
Sum anleggsmidler		66 500 154	66 450 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	9 454
Andre fordringer	9	43 943	0
Periodisert kostnad		102 011	105 126
Sum fordringer		145 954	114 580
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		244 837	232 511
Sum bankinnskudd og liknende		244 837	232 511
Sum omløpsmidler		390 791	347 091
SUM EIENDELER		66 890 945	66 797 091

Balanse pr 31.12.22 for Lenes j s Borettslag orgnr: 923 946 454

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	187 889	187 889
Sum egenkapital	10	337 043	247 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	33 225 000	33 225 000
Borettsinnskudd	12, 13	33 225 000	33 225 000
Sum langsiktig gjeld		66 450 000	66 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 627	93 428
Skyldig off. myndigheter		757	1 355
Pålyst lønn, honorarer og feriepenger		2 509	230
Pålypne renter		7 009	4 190
Sum kortsiktig gjeld		103 903	99 202
Sum gjeld		66 553 903	66 549 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 890 945	66 797 091

Porsgrunn 31.12.2022

Lenes j s Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Gisle Holen
Leder

Roger Evensen
Styremedlem

Audun Elvik Thorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

j rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. S lik avsetning vil da vN re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld h³ ndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 449	5 139
Sum	5 449	5 139

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	18 000	18 000
Sum	18 000	18 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	24 600	2 250
5102 Tidlønn	0	12 000
5150 Opptjente feriepenger	2 509	1 454
Sum	27 109	15 704

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttenester	0	8 506
Sum	0	8 506

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	468	1 206
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	1 425
6604 Vedlikehold uteanlegg	1 523	2 991
6620 Vedlikehold utstyr	0	854
Sum	1 991	6 476

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6400 Leie maskiner	3 306	0
6464 Brannalarm	12 632	12 325
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	900	575
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling ^B rsmøte	1 890	1 860
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 430	2 345
Sum	21 806	17 753

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 016 975	5 433 025
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 016 975	5 433 025
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 016 975	5 433 025
Anskaffelses ³ r :	2020	2020
Antatt levetid i ³ r :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	50 154	0
Sum	50 154	0

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold p³ egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	43 943	0
Sum	43 943	0

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	187 889	187 889
Sum	247 889	247 889

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
L ³ nenummer:	26107095151
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	3.85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2060
Opprinnelig l ³ nebelnp:	33 225 000
L ³ nesaldo 01.01:	33 225 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	33 225 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	33 225 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 26107095151	1	4 000 000	4 000 000
	1	3 745 000	3 745 000
	1	3 625 000	3 625 000
	1	2 995 000	2 995 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 345 000	2 345 000
	2	2 295 000	4 590 000
	3	2 245 000	6 735 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	1	4 000 000	11 019
L ³ n 26107095151 har første avdrag 30.09.2040 med kr 274 587	1	3 745 000	10 317
	1	3 625 000	9 986
	1	2 995 000	8 251
	1	2 695 000	7 424
	1	2 495 000	6 873
	1	2 345 000	6 460
	2	2 295 000	6 322
	3	2 245 000	6 185

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

Note

Note 12 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		33 225 000	33 225 000
Sum	13	33 225 000	33 225 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevl ³ n		33 225 000	33 225 000
Borettsinnskudd		33 225 000	33 225 000
Sum		66 450 000	66 450 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler			
Tomt		5 433 025	5 433 025
Bygninger, garasjer og boder		61 016 975	61 016 975
Sum		66 450 000	66 450 000

Resultat og balanse med noter for Lenes Ås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lenes Ås Borettslag

Styreleder	Gisle Holen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Audun Elvik Thorsen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Roger Evensen (sign.)	21.03.2023

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lenes Ås Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lenes Ås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-23 13:37:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 000F3-30GLF-L3EPE-WDG5A-LXQ2F-7VF8D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



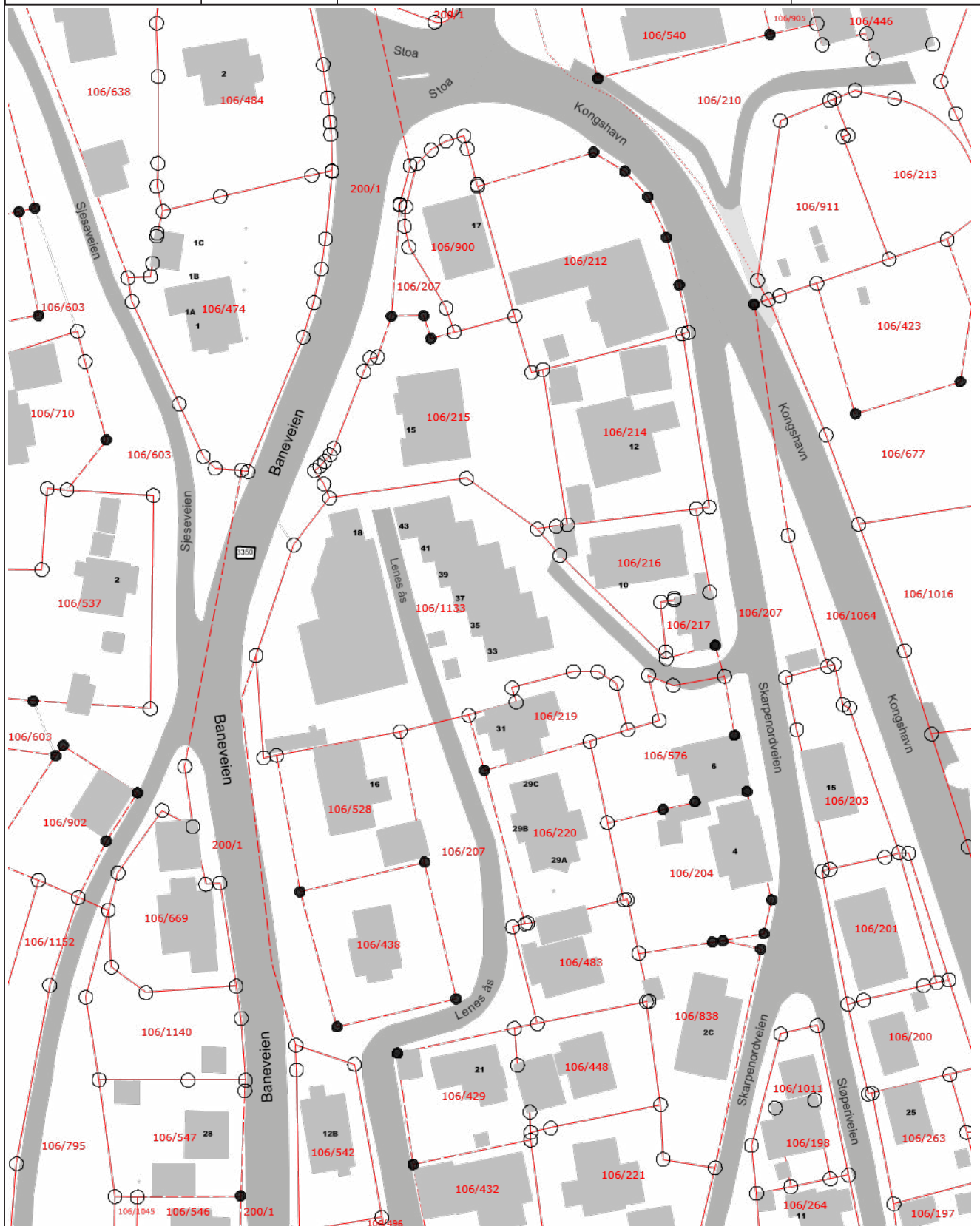
Bamble kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 1133	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lenes ås 18 3970 LANGESUND, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Gang- og sykkelveg		Veg		Eiendomsteig
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				



Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 1133	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	Lenesås 18 3970 LANGESUND, m.fl.
----------	-------------------------------------

Annen info:	Lenes Ås
-------------	----------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forsenkingskurve		RpGrense
A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense		RpGrense
	RbFormålOmråde		Boliger		Offentlig trafikkområde
	Annen veigrunn		Gangvei		Offentlig friområde
	Felles avkjørsel		RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse
	Veg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering
	Eiendomsteig				

DETALJREGULERING LENES ÅS

BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27. 05. 2014.

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:500.

1. GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål

(jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (Sosikode 1110) B1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (Sosikode 2010) V1-V2

- Annen veggrunn – teknisk anlegg (Sosikode 2018) AT1-AT5

- Parkering (Sosikode 2080) P1- P3

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leiligheter.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse:

- skal det foreligge godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg. Avløpsløsningene skal utformes slik at flomtopper reduseres/unngås. Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering.
- skal det foreligge godkjent landskapsplan (plan for den ubebygde delen av tomte) i målestokk 1:200 for område B1 og P1. Landskapsplanen skal vise bruk av utearealer med avkjørslar, adkomst for gående og syklende, sykkel- og bilparkering, terrenginngrep inkl. snitt, kotehøyder, beplantning, renovasjon, utelagring, skilt og annet som er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold og miljøeffekter. Det skal innarbeides en gangforbindelse over B1, fra V2 til V1 og videre til Baneveien. Planen skal redegjøre for håndtering av overflatevann ved lokal overvannshåndtering. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av inne- og utearealer i samsvar med gjeldende bestemmelser.
- skal det utføres geotekniske vurderinger, eventuelt grunnundersøkelser, og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse for nye bygg kan gis.

Før det gis brukstillatelse:

- skal uteareal som kreves for lek og uteopphold ved bygging av boliger innenfor område B1 være etablert og opparbeidet.
- skal arealer som kreves for parkering av biler og sykler ved bygging av boliger på B1 være etablert og ferdig opparbeidet.

2.2 Miljøforhold

Radon

Ny bebyggelse skal utføres med radonforebyggende tiltak etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, jfr § 8 i Kulturminnevernloven av 9. juni 1978.

2.4 Andre felles bestemmelser

Energi

Før det gis igangsettingstillatelse for byggeprosjekt på B1 skal det gjøres en konkret utredning for valg av energiløsninger med sikte på å oppfylle kravene i Bamble kommunes energiplan og TEK-10.

Renovasjon

Ved utbygging på B1 skal det innarbeides søppelrom eller miljøstasjon, enten på B1 eller på P1.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn både for inne- og utearealer iht. gjeldende bestemmelser.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Felles bestemmelser

Parkering

Følgende minimumskrav for bil- og sykkelparkering gjelder:

Boligtype	Bil min.	Sykkel min.
Leilighet 2 rom eller mer	0,95	2

Det skal velges løsninger med fellesanlegg som gir mulighet for sambruk og effektiv utnytting av plassene.

Parkering for B1 skal foregå på P1 så langt plassen rekker, resten skal plasseres inne på B1.

Åpen parkering som kreves etablert og som plasseres på bakken på B1 skal regnes med i bebyggt areal (BYA) for B1.

Arealer for lek og uteopphold

Det skal opparbeides felles utearealer for lek og opphold på min 15 m² pr. leilighet. Lekearealer skal primært utformes med tanke på de minste barna. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

Plassering og utforming av bebyggelsen

Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på kartet.

Bebyggelsen og uteområdene skal gis en god arkitektonisk utforming i robuste og varige materialer og i vår tids formspråk. Det kan bygges med flate tak, med skrå takflater (saltak, pulttak) eller med kombinasjoner av disse.

3.2 Bebyggelse og anlegg

• Boligbebyggelse (B1)

- Arealbruk

Arealet skal brukes til leiligheter med tilhørende boder og nødvendige utearealer.

Reguleringsplan for Lenes Ås

Rambøll – Plan og Arkitektur Grenland

- Utnytting: Maks BYA er 50 %.

- Byggegrenser og byggehøyde:

Bygninger skal plasseres innfor byggegrensene som er vist på kartet.

B1 er delt inn i to soner ved hjelp av byggegrenser. Sonene har ulik maks byggehøyde:

Sone	Maks kotehøyde gesims	Maks kotehøyde møne/pulttak
A	29,0	31,0
B	24,2	26,2

I tillegg kan oppbygg for heis/sjakt føres opp inntil 1,5 meter over takflaten, med maks grunnflate på 12 m².

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg V1: Offentlig adkomstveg.

Veg V2: Felles privat veg med adkomst til B1 samt Støperiveien 8 og 10.

Annen veggrunn – teknisk anlegg AT1-AT5: Arealer for snøopplag, grøfter og annet sideareal for V1. AT3 skal også være adkomst til Lenes Ås 16.

P1: Parkeringsplass for B1.

P2 og P3: Offentlig gjesteparkering for boliger på Lenes Ås 25, 27, 29 og 31 samt for B1.

3.4 Andre bestemmelser

3.5.1 Mindre vesentlige unntak

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Teknisk Utvalg som det faste planutvalg, innenfor rammene av Plan- og Bygningsloven.

3.5.2 Private servitutter

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot denne plan og dens bestemmelser.

--O--

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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.

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. 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. 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 eiendomsmegeklerkjede.



Mustad Bygg AS

Postboks 84
3970 LANGESUND
jorgen@mustad-bygg.no

Deres ref.

Vår ref.
17/10047-29

Dato
18.11.2020

FERDIGATTEST

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

Ferdigattest

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr. Ref. 1. Saksprotokoll 17/10047 saknr. 59/18 2. IG 17/10047-8 3. IG 17/10047-17	Dato: 1. 29.08.2018 2. 27.09.2018 3. 22.03.2019
--------------------------	--	--

Gårds- og bruksnummer	106/1133
Byggested (adresse)	Lenesås 18, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 3970 Langesund
Tiltaket	Leiligheter
Bruksareal (BRA)	Leilighetsareal: Leilighet H103 Leilighet H102 BRA 105,1 m2 BRA 105,7 m2 P-rom 98,8 P-rom 98,8 Leilighet H101 Leilighet H203 BRA 123,6 m2 BRA 131,6 m2 P-rom 120,5 P-rom 126,8 Leilighet H202 Leilighet H201 BRA 131,0 m2 BRA 154,6 m2 P-rom 126,3 P-rom 147,2 Bygget i sin helhet: BYA 525,1 m2 Total BRA inklusive overbygg: BRA bolig 751,6 m2 BRA Fellesareal 61,6 m2 BRA overbygg 216,0 m2 Sum: 1029 m2

Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse
Kirkeveien 12
3970 LANGESUND

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

Epost: postmottak@bamble.kommune.no

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

www.bamble.kommune.no

Tilknyttet offentlig vann/avløp:	Ja
Pipe:	Nei

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

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

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

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

Med hilsen

John Freddie Sandstå

35965096

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Tiltakshaver
 Ansvarlig søker
 Brann og feiervesenet § 13
 Tekniske tjenester
 Eiendomsskattkontoret

Postadresse
 Bamble kommune,
 Postboks 80
 3993 LANGESUND

Besøksadresse
 Besøksadresse

Telefon: 35 96 50 00
 Telefaks: 35 96 50 10
 Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 2601.35.89681
 Org.nr.: 940 244 145 MVA
www.bamble.kommune.no

BUDSKJEMA



Eiendom:

Lenes ås 18, 3970 LANGESUND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TINA VINJE | Eiendomsmegler | **954 91 158**

tina.vinje@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00