

# Hjortetråkket 8

STATHELLE - RUGTVEDT



Prisantydning: **kr 2 200 000,-**

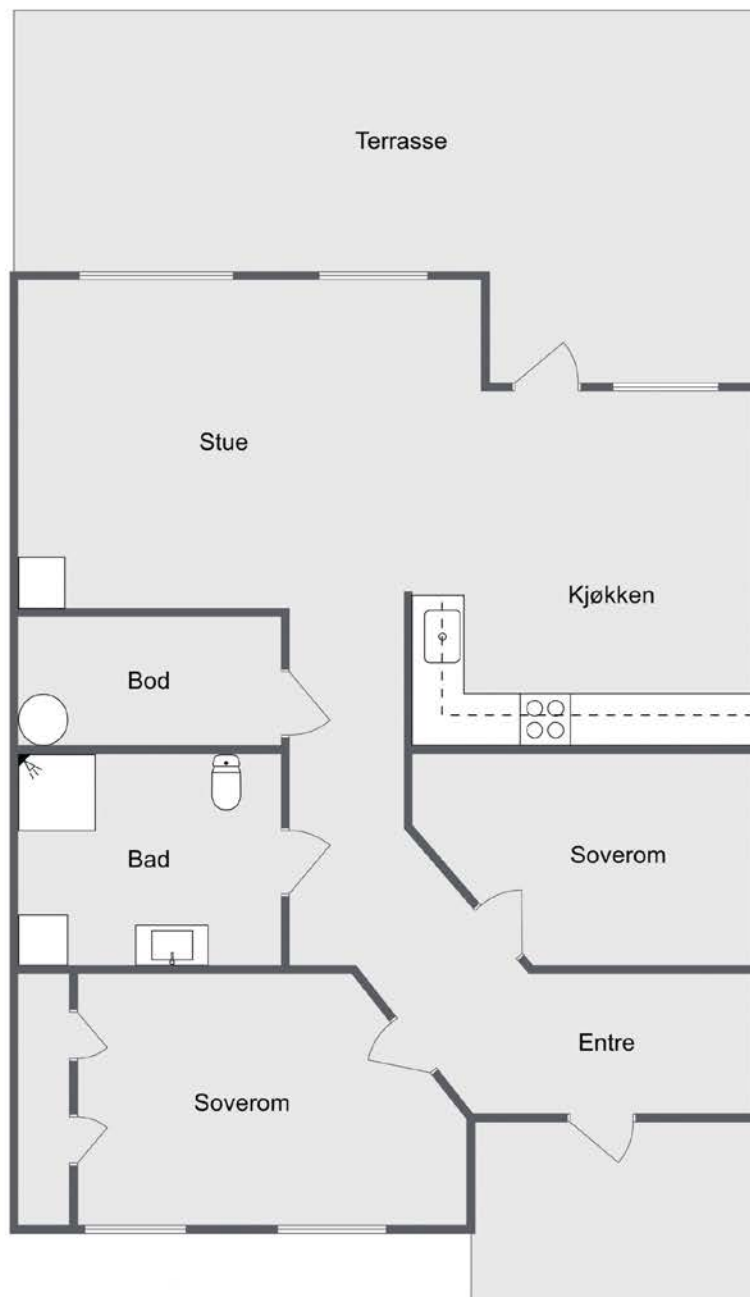


**SØRMEGLEREN**

sormeqleren.no

# Hjortetråkket 8

## 1. Etasje



# Strøken, lettstelt bolig med alt på èn flate og svært god arealutnyttelse. Flott hjørnetomt og godt med parkering.

## OMRÅDE

**Stathelle - Rugtvedt**

## ADRESSE

**Hjortetråkket 8, 3962**

**STATHELLE**

## Prisantydning

**kr 2 200 000,-**

Fellesgjeld: **kr 1 550 000,-**

Omkostninger: **kr 12 300,-**

Totalpris: **kr 3 762 300,-**

Formuesverdi: **kr 834 833,-**

Fellesutgifter: **kr 11 540,-**



BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

BRA Total: 80 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2021

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

## Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

**909 22 227**

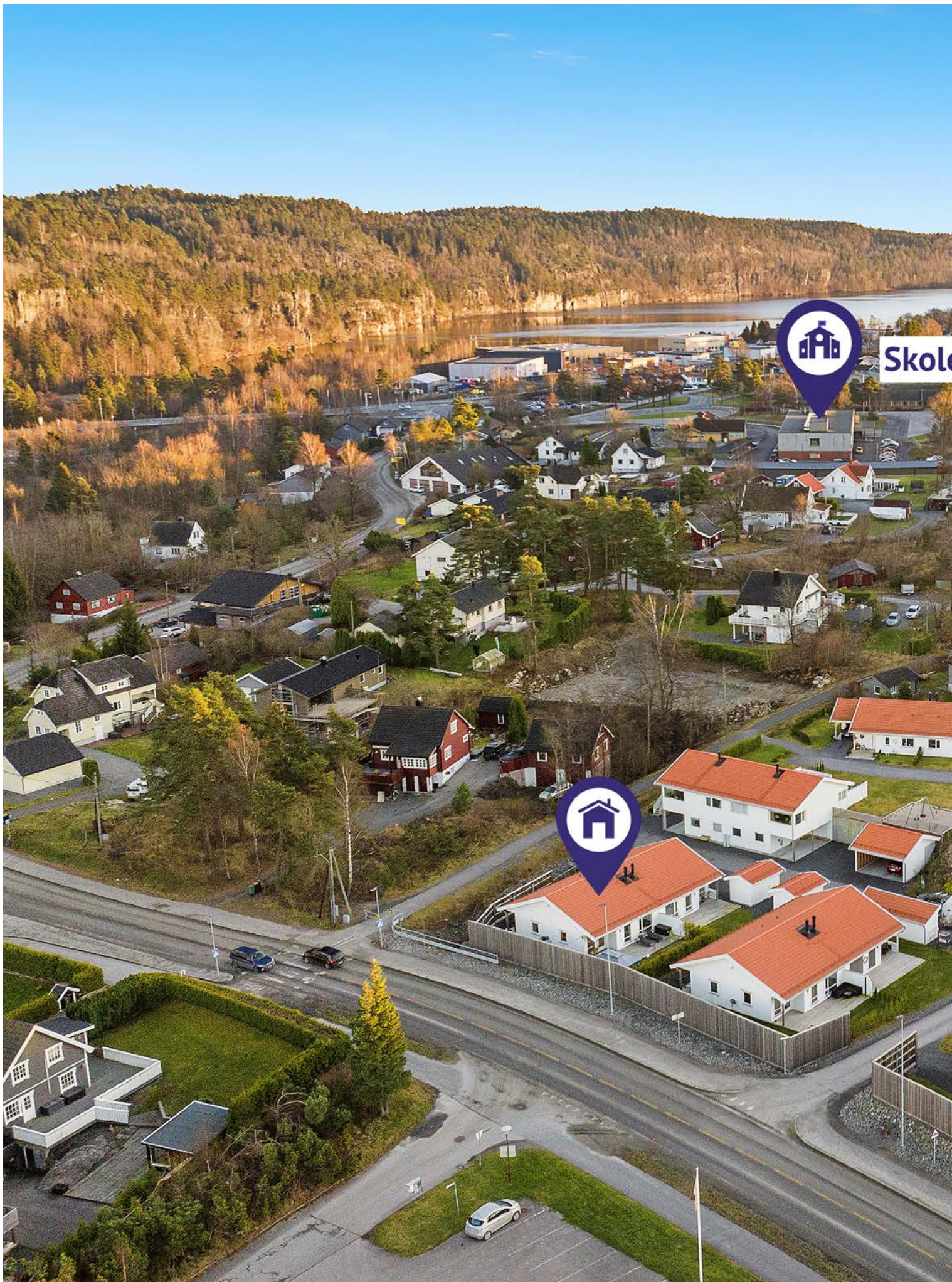
**[simen.dippner.bakke@sormegleren.no](mailto:simen.dippner.bakke@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

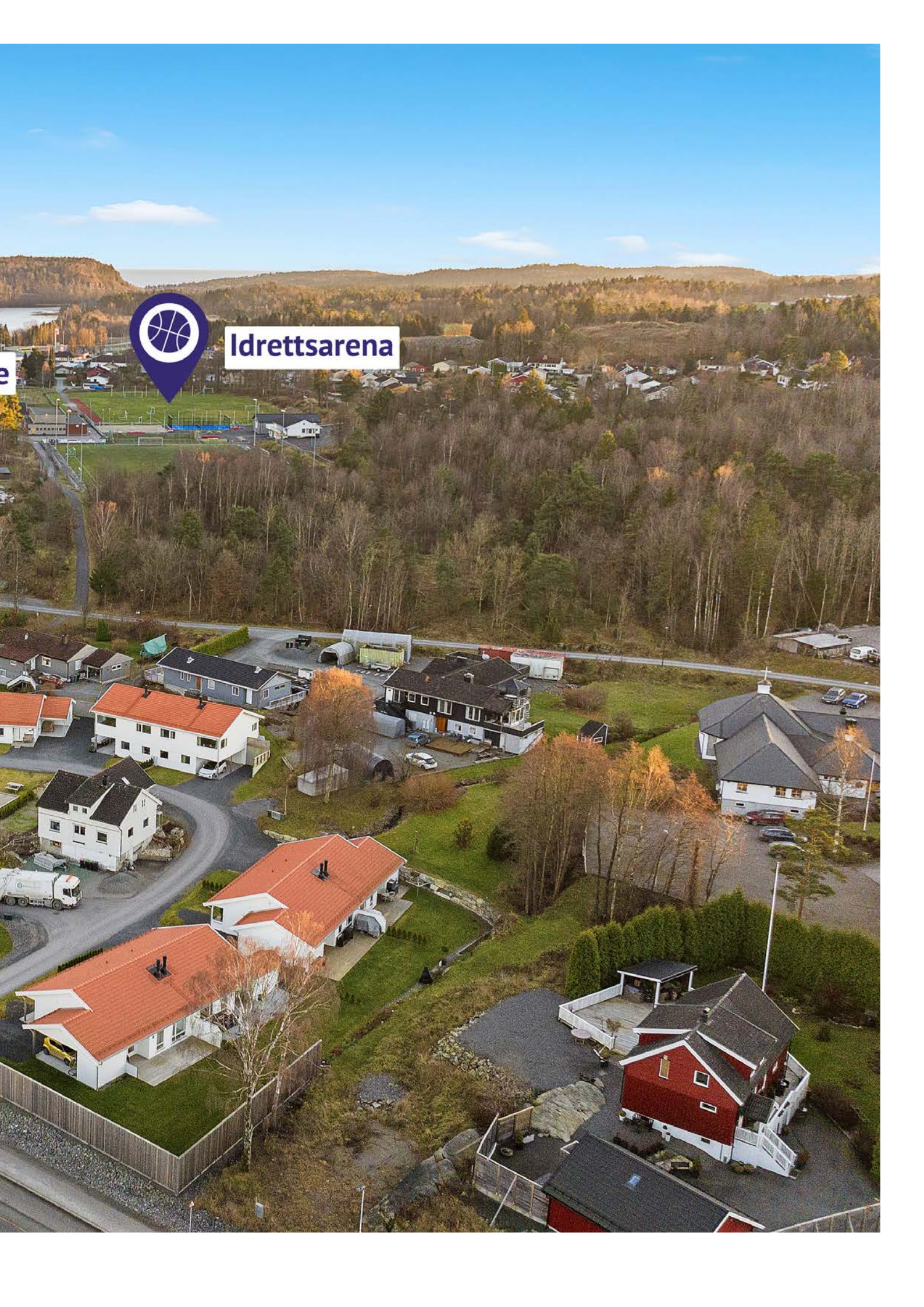
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



Dronefoto med god oversikt over den flotte infrastrukturen og servicefunksjonene i nærområdet



**Idrettsarena**





Hjortetråkket 8 - en delikat og strøken bolig fra 2021. Flott hageparsell, solrikt og usjenert.



Terrasse og hagedel



Del av hagen med levegg til veien.



Hagedel med både grøntareal og terrasse. Steinsatt areal til hagetelt (medfølger ikke)



Terrasse



Ingangspartiet





Inngangspartiet



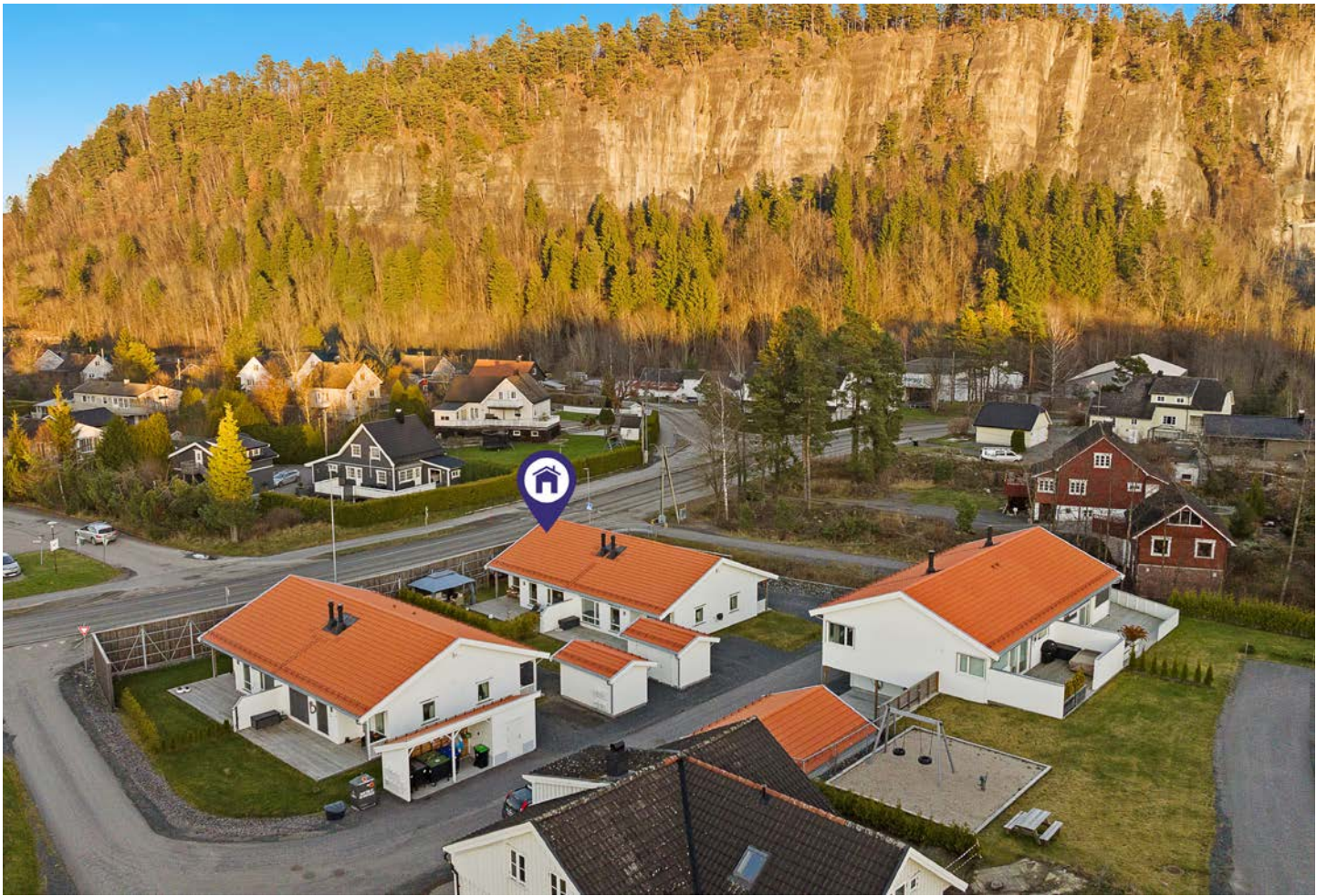
2 avsatte parkeringsplasser like ved boligen (nr. 8).



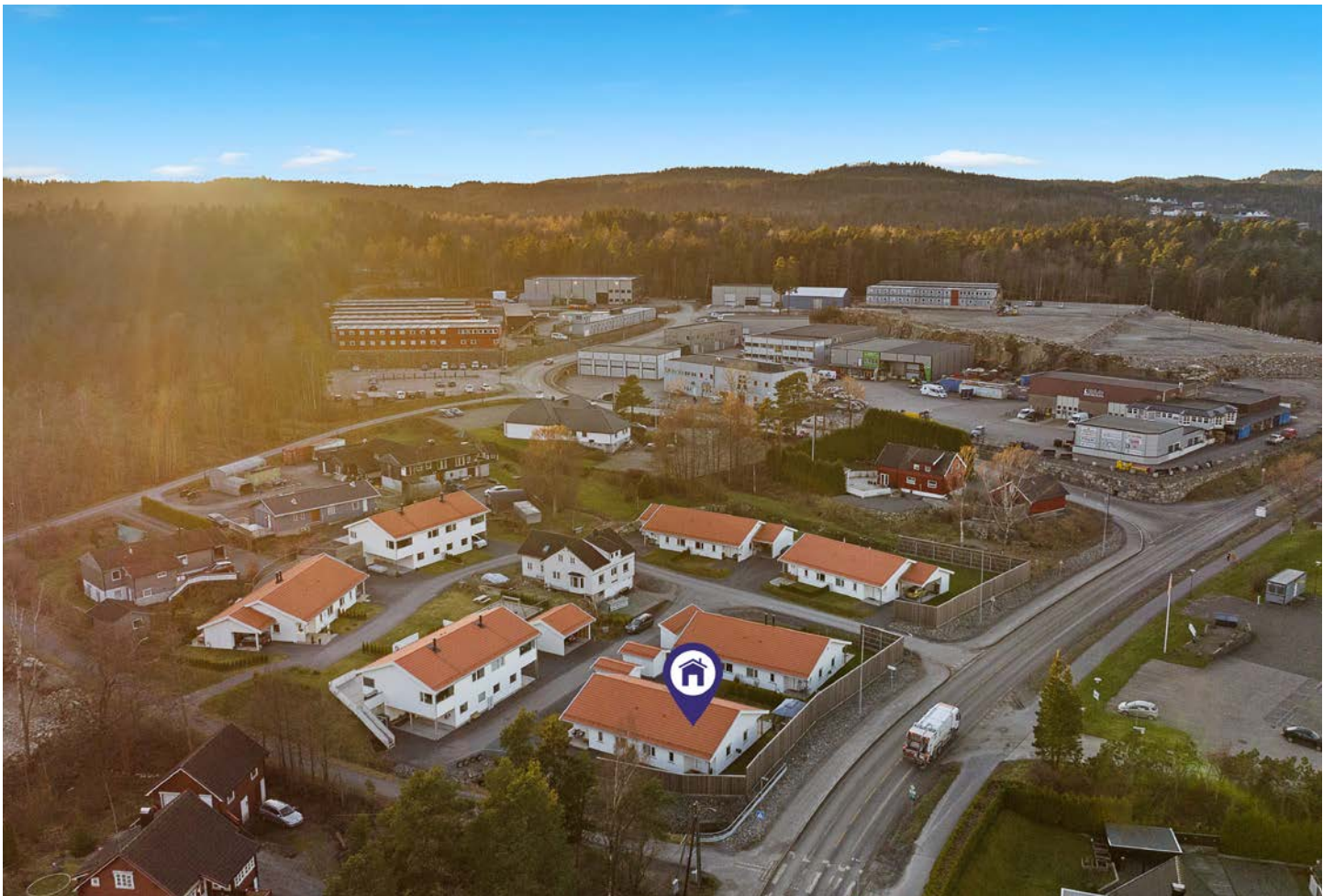
Hjortetråkket 8



Fra boligen er det kort gange til både skole, idrettsanlegg, nærbutikk, sjøen og turområder.



Borettslaget består av 14 boliger, oppført i 2021.



Dronefoto

# HJORTETRÅKKET 8

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 21, bnr. 303, ideell andel 1/1

i Bamble kommune. Andelsnr. 12 i Bjerkenetunet Borettslag med orgnr. 925889563

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene 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 eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet 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 for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen nylig oppført 2021.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt hvor det "arronderer" naturlige parseller til hver bolig. Denne boligen har en fin, solrik parsell med koselig hage. Hagen er pent opparbeidet med plen og beplantning, flott skjermet med tuja hekk og levegg mot veien. Etablert flott terrasse samt steinsatt areal for paviljong/hagetelt (hagetelt medfølger ikke).

**Beliggenhet**

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Rugtvedt. Solrikt, barnevennlig og sentralt med kort gange til nærbutikk, barneskole, barnehager og idrettsanlegg. Det er også kort vei til Stathelle med "alt" av butikker og servicefunksjoner. Flotte turområder i umiddelbar nærhet og gangavstand til badeplasser ved sjøen. Området har en god infrastruktur bussforbindelser på Rugtvedt og enkel adkomst til både E-18 og evt. øvrige del av Grenland via Herre-Vold.

**Adkomst**

Se kartskisse.

**Bebyggelsen**

Borettslaget består av 7 stk. tomannsboliger. Forøvrig består nærområdet i all hovedsak av eneboligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Vertikaldelt tomannsbolig som er oppført i isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Sadlet takverk som er tekket med krum betongstein. Støpt såle/plate. Se også tilstandsrapport.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jan Tore Eriksrød den , og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Det er ikke gitt verken TG3 eller TG2 i tilstandsrapporten.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke gitt negative opplysninger i deres egenerklæring, men opplyst om 2 tilfeller av garantiarbeid (forbedring av trekk til peis og ulyd i ventilasjon). Det opplyses om at det lagt opp ett utvendig el.punkt som det ikke er dokumentasjon på.

**Innhold**

Vertikaldelt tomannsbolig med alt på én flate. Inneholder vindfang/gang med plassbygget garderobe, 2 gode soverom (godt med garderober), lekkert flislagt bad, kjøkken med åpen løsning, stue-/spisestue og bod-/teknisk rom. Utvendig sportsbod. Stor terrasse og fin usjenert hageparsell.

**Standard**

Boligen er oppført i 2021 og fremstår nærmest som ny. Meget tiltalende med fine fargevalg, gjennomgående og godt utnyttet arealdisponering.

I all hovedsak malte slette overflater og flott eikeparkett på gulv. Flislagt gulv i entrè, bod-/teknisk rom og på bad. Det er termostatstyrte varmekabler i hele boligen.

Boligen har 2 gode soverom, hvor det på hovedsoverommet er 2 gode garderober.

Flott stue med gode vindusflater og både dekorativ og effektiv peisovn med stålpype. Spisestue i tilknytning til kjøkkenet med god plass til spisegruppe og utgang til terrassen.

Pent kjøkken med slette fronter og rikelig med både skap og benkplate. Kjøkkenet er fra Marbodal. Benkeplater i laminert utførelse. Integrerte hvitevarer som medfølger, dvs. stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap m/frysedel og oppvaskmaskin.

Badet har flislagte flater og varmekabler i gulv. Romslig bad med servant i flott innredning, godt dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og avsatt plass til vaskemaskin. Downlights i himling. Teknisk rom-/bod med god størrelse hvor rørfordelerskap, el.tavle og motor til ventilasjonsanlegget er plassert.

En topp moderne bolig med varme i gulver og som fremstår som meget tiltalende. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Boligen fremstår med fin utførelse med de mange fordeler et nyere bygg har, som f.eks energieffektivitet og et forutsigbart vedlikeholdsbehov.

FDV dokumentasjon fra utbygger følger boligen (minnepenn).

Se også tilstandsrapport for teknisk vurdering-/beskrivelse.

**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: Oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøleskap m/frysedel.

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv- og internett er inkludert i fellesutgiftene.

**Parkering**

2 stk oppmerkede (nr. 8) parkeringsplasser like ved boligen. Nåværende eier har også fått anledning av borettslaget til å parkere ved inngangspartiet, men dette må være i dialog med borettslag og nabo.

**Forsikringselskap**

IF skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0003628856

---

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

## **BORETTLAGET/ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 834 833

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 339 331

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

I tillegg til fellesutgifter må kjøper beregne seg faste-/variable utgifter som bl.a strøm og innboforsikring.

### **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 inkluderer**

De nevnte fellesutgiftene inkluderer blant annet: kommunale avgifter, bygningsforsikring, tv-/internett, brøyting/strøing, utvendig vedlikehold, forretningsfører-/revisjon, strøm på-/fellesareal, plenklipp fellfellesområder.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 11 540

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 550 000

### **Fellesgjeld pr. dato**

11.12.2024

---

## **BORETTSLAGET**

### **Borettslagsnavn**

Bjerkenetunet Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

925889563

### **Andelsnummer**

12

### **Om borettslaget**

Bjerkentunet borettslagt, org. nr. 925 889 563.

Styreleder er Claus Bergsland.

Borettslaget består av totalt 14 boenheter.

Borettslaget har generalforsamlingsvedtak om IN (individuell nedbetalingsordning), men ikke inngått avtale med PBBL - ordningen er ikke aktiv.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ifølge vedtekter er borettslaget tilknyttet PBBL.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28009002563, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.12.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 11.12.2024: 23 525 000

Andel av saldo: 1 550 000

Første termin: 30.03.2023 Neste avdrag: 30.03.2043, det vil si avdragsfrihet frem til 2043 ( siste termin 30.12.2062 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2043 utgjøre ca kr 3 544,00 per måned for denne boligen.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har ikke forsikring mot felleskostnader. Dette betyr at alle andelseiere er solidarisk ansvarlige for øvrige andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende borettslaget.

### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares snarest mulig etter budaksept.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslaget er tilknyttet PBBL og har derfra forretningsførsel. Andel fellesgjeld/fellesutgifter kan endre seg over tid som følge av beslutninger tatt av styret/generalforsamlinger/årsmøter, eller ytre faktorer som f.eks vedlikehold, prisjusteringer og rentejusteringer.

### **Styregodkjenning**

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 husordensregler og vedtekter.

### **Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.



## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Andelen selges fri for heftelser. På felleseiet tomt / borettslagets eiendom følger det følgende tinglyste heftelser:

4012/21/303:

03.05.1950 - Dokumentnr: 500705 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1970 - Dokumentnr: 500106 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:207

Overført fra: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Avtale om oppheving av tinglyst veirett og opparbeidelse av adkomstvei

23.10.1970 - Dokumentnr: 504012 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1971 - Dokumentnr: 501404 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:208

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Avtale om oppheving av tinglyst veirett og opparbeidelse av adkomstvei

27.03.1985 - Dokumentnr: 5627 - Jordskifte

Grensegangssak 22/83 v/Grenland jordskifterett

Overført fra: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2003 - Dokumentnr: 4250 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:268

Overført fra: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Avtale om oppheving av tinglyst veirett og opparbeidelse av adkomstvei

23.11.2018 - Dokumentnr: 1592216 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:207

Overført fra: Knr:3813 Gnr:21 Bnr:302

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2022 - Dokumentnr: 1150020 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28  
Bestemmelse om vedlikehold

12.10.2022 - Dokumentnr: 1150041 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.10.2022 - Dokumentnr: 1150041 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.10.2022 - Dokumentnr: 1150041 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel  
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:21 Bnr:28  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest (vedlagt salgsoppgaven).

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i regulert område, vist som boligbebyggelse-/konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan vedtatt 13.09.2018 ("Bjerkenetunet"). Reguleringsplan kan i sin helhet fåes hos megler. Se også reguleringskart og planstatus i salgsoppgaven.

#### **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 boret 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. Sørmeglere 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 2 200 000

**Fellesgjeld**

Kr 1 550 000

**Totalpris**

Kr 3 762 300

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12 300,-

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 avvike 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,4 % inkl. mva. i provisjon.

Minimumsprovisjon kr. 45 000,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11 950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Jonadab Gatera

Valeria Raquel Duarte Silva Gatera

**Oppdragsansvarlig**

Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Tlf: 909 22 227

**Ansvarlig megler**

Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Tlf: 909 22 227

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

12.12.2024

---



Flott entré



Gang. Gjennomgående bruk av lyse og fine farger



Velkommen inn! Lys og lekker entré med plassbygget garderobe med hyggelig sittebenk



Stue med en både dekorativ og effektiv peisovn med stålpipe-



Stue med peisovn





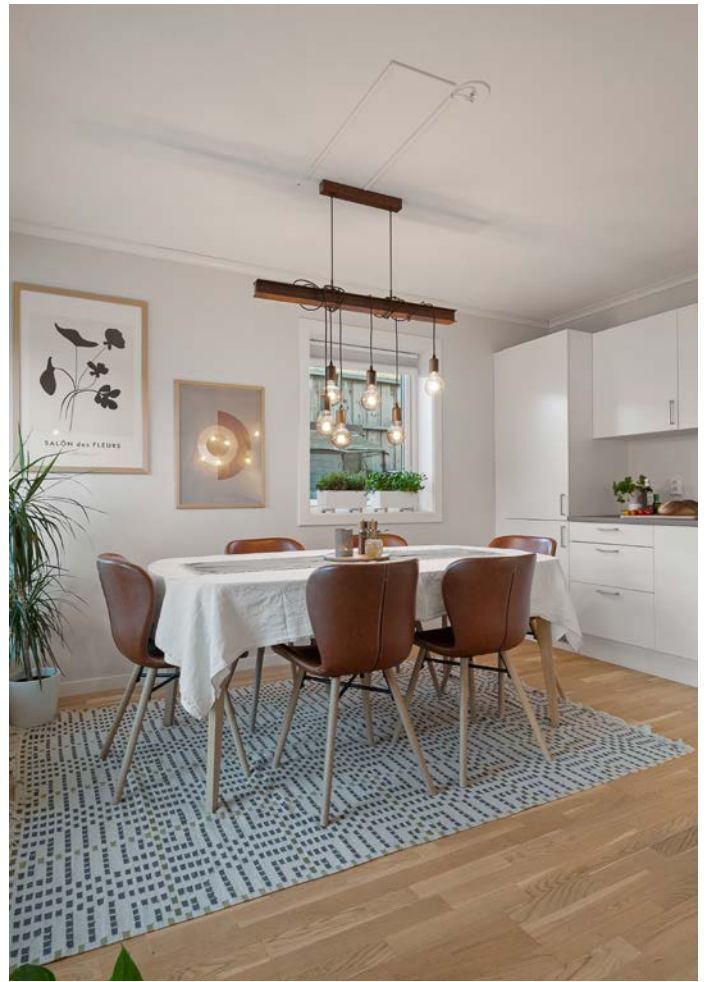
Stue



Lys og luftig stue



Spisestuen



Spisestue og kjøkken



Spisestue med utgang til stuen



Spisestue og kjøkken



Spisestuen i tilknytning til kjøkken. Utgang til den flotte terrassen og hagearealet



Pent kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger (stekeovn m/induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frysedel)



Detaljer



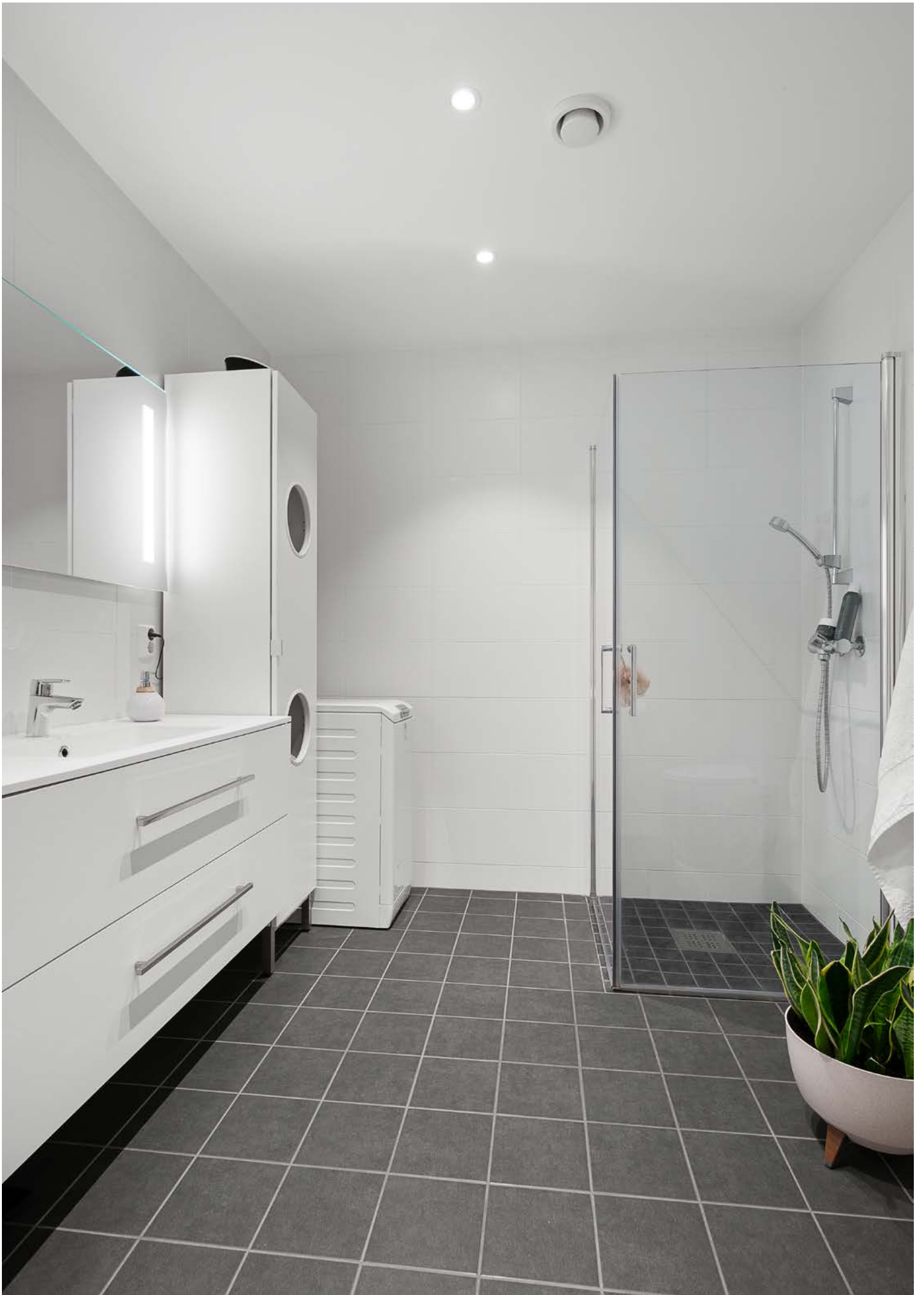
Delikat bad



Lekker bad som er flislagt med varmekabler i gulv. Hvit høyglans innredning, stort dusjhjørne med glassvegger mv. Opplegg til vaskemaskin.



Bod-/teknisk rom. Dette rommet kan også gjøres om til vaskerom.



Bad





Soverom nr. 2 som av eier er benyttet til kontor og gjesterom.



Hovedsoverom hvor det er godt med garderober



Stort og godt hovedsoverom med flotte garderobeløsninger



# Nabolagsprofil

Hjortetråkket 8 - Nabolaget Cocheplassen/Rugtvedt - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Findalsvingen Linje P8	0 min	0 km
Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 87, 88, 89, 459	2 min	1.8 km
Stathelle brygge Linje 282	4 min	2.3 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	5 min	3.1 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	9 min	9.8 km

## Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	7 min	0.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	6 min	3.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min	3.1 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min	4.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Lasses	12 min
Lasses Supercharger	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

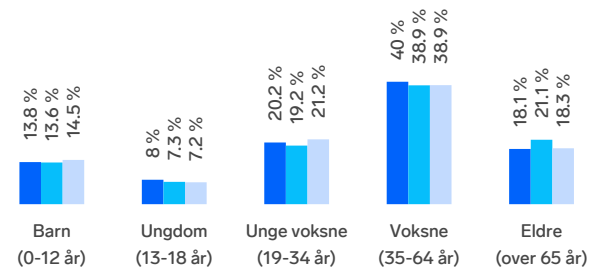
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cocheplassen/Rugtvedt	952	437
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	14 min	1 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	16 min	1.2 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...) 35 barn	4 min	2.2 km

## Dagligvare

Spar Rugtvedt PostNord	12 min	0.9 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	3 min	1.9 km



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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået



Lite støynivå 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

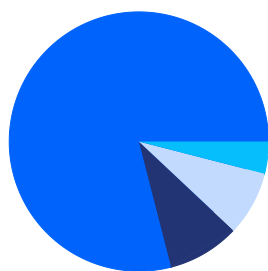
 Rugtvet fotballbane 3 min   
Fotball 0.3 km

 Rugtvedt idrettsplass 5 min   
Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp... 0.4 km

 MOVA Stathelle 3 min 

 Oasen Fritid 9 min 

## Boligmasse



- 79% enebolig
- 4% rekkehus
- 8% blokk
- 9% annet

«Stille og rolig. Tilbaketrukket, men allikevel sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

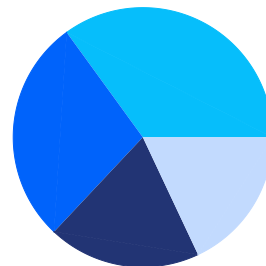


## Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 3 min 

 Vitusapotek Stathelle 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 43%

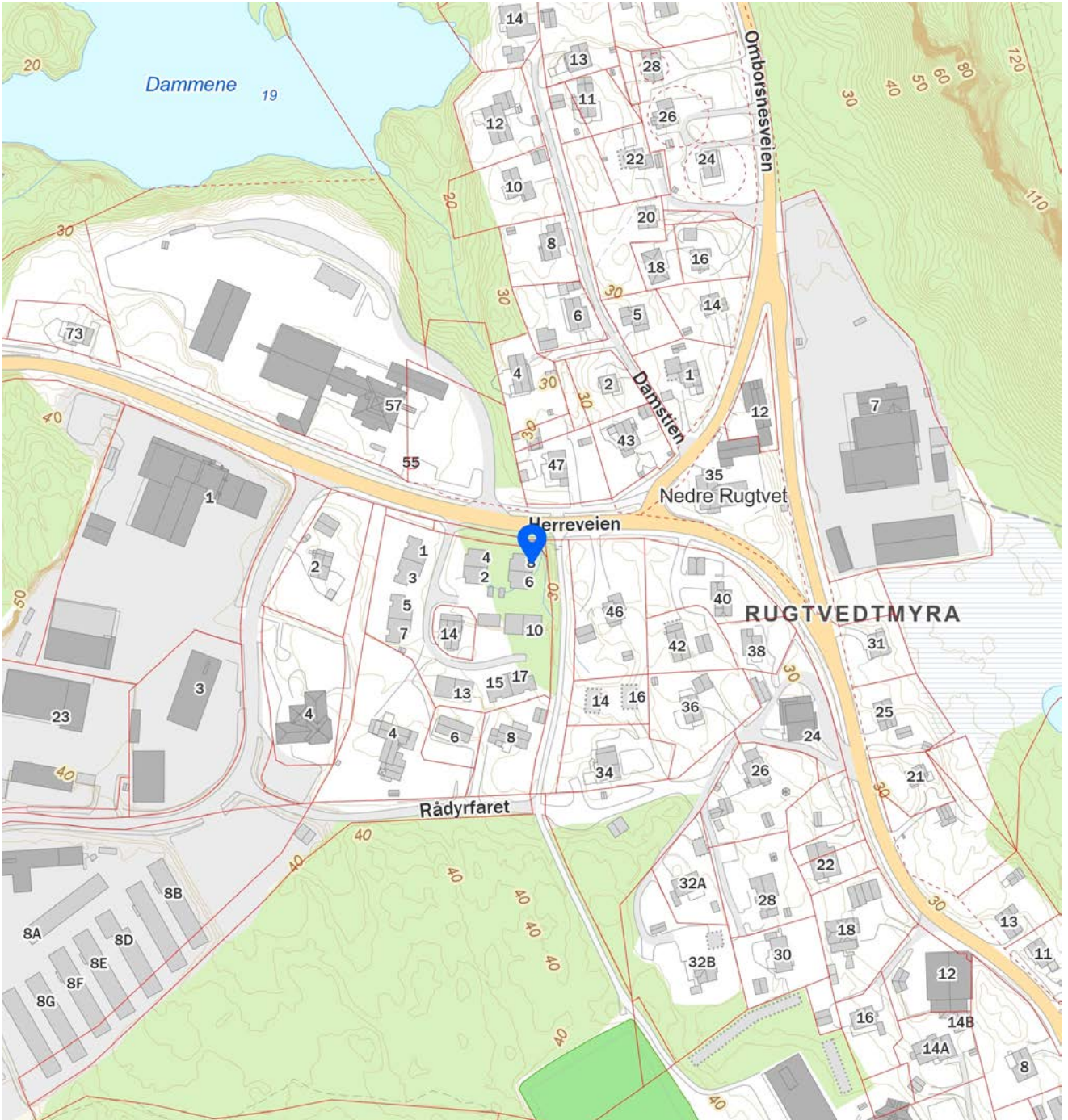
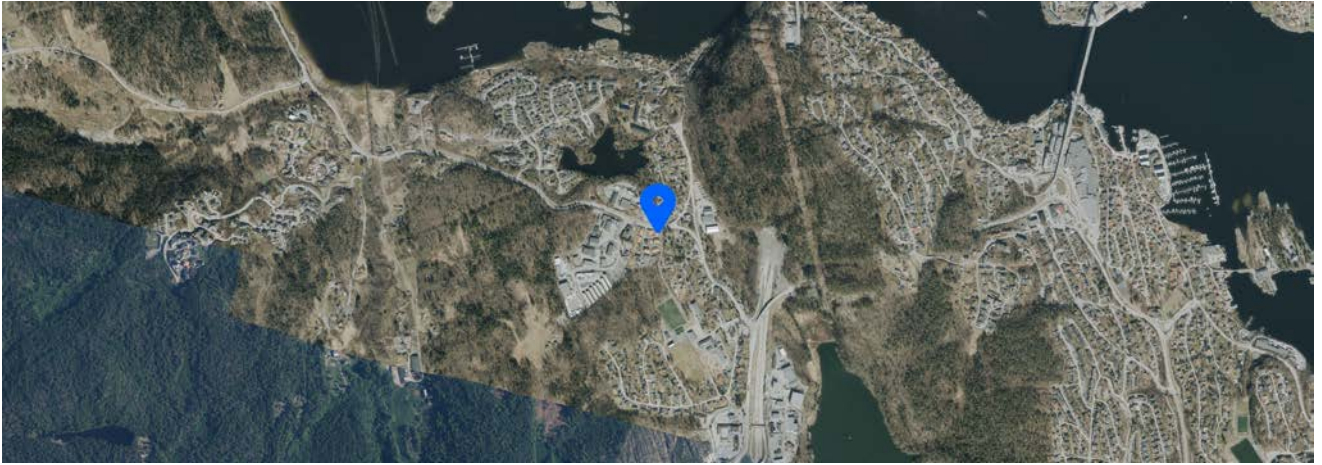
 Cocheplassen/Rugtvedt

 Porsgrunn/Skien

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hjortetråkket 8, 3962 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 # gnr. 21, bnr. 303

 # Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.11.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 18885-2429

Referansenummer: SM7567

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er beliggende i rekke nylig oppført 2021. Areal over ett-plan oppført etter tek 17. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 200 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel).

Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt W-takstoler. Takverk er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner og beslag. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Pipe oppført i isolert stål elementer med peisovn i stue. Innvendige overflater består av eike parkett og fliser på gulvflater. Malt flater på vegg og himlingsflater. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen inneholder entre/Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, teknisk rom og 2 soverom. Frittliggende bod på ca. 5 m<sup>2</sup>. FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) er innhentet/fremlagt.

\* Boligen fremstår uten noen vesentlig merknader.

Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.

Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150-200 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20-25 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekket med liggende trepanel.

Innvendig overflater består av malt slette flater.

Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2021.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet 1. etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert.

Konstruksjonen er godt ventilert.

Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.

TG 1.

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand.

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår.

Terrassedører i 1. etasje er fra byggeår.

Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Terrassedør tetter godt.

Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Fundamentert på telefri masser.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/plater. I himling er det malt slette flater/gips.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldriings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registrert i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.

Dokumentasjon er innhentet i FDV.

Pipe oppført i isolert stålelementer med peisovn i stue. Glassplate etablert under peisovn på parkett. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Innerdører består av hvite speildører i MDF.

Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører til badrom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.

Varmekabel i gulvflater.

FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)

dokumentasjon er innhentet.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegger.

Bad har etablert smøre membran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon innhentet i FDV.

Bad er nytt 2021-22 (under 5 år). Hulltagning er ikke nødvendig. Med bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

### KJØKKEN

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog, type Marbodal. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integriert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert. Innredning i god funksjonell stand.

Avtrekk mover kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast.

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i teknisk rom.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For

vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det

spesialutstyr og spesiell fagkompetanse.

Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og

manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av balansert ventilasjons

anlegg. Aggregat etablert i teknisk rom.

VV tank på 200 liter etablert i teknisk rom.

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang.

Varmekabel i gulvflater stue, kjøkken, bad, entre/gang og soverom. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert

å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til

avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale

el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller

lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede

kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre

veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannsluknings apparat

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

etablert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser.

Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

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

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget kun funksjonstestet og visuelt kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

Tegninger innhentet.

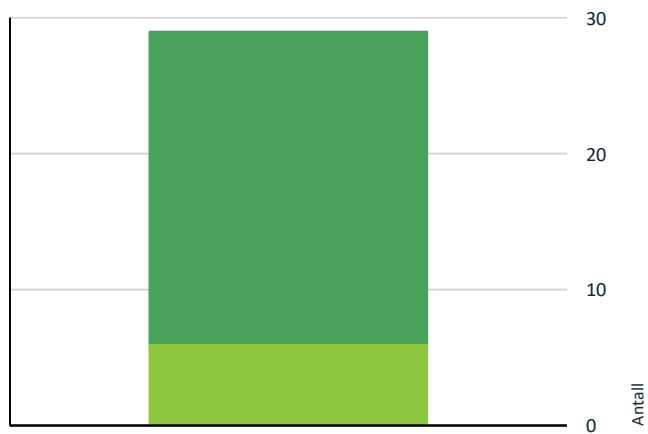
## Bod

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

Tegninger innhentet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2021

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekkning består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkningen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 2021

### Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårds plass og inngangsparti. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

**Årstall:** 2021

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150-200 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20-25 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av malt slette flater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2021.

**Årstall:** 2021

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.  
TG 1.

### Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i god funksjonell stand.

**Årstall:** 2021

### Dører

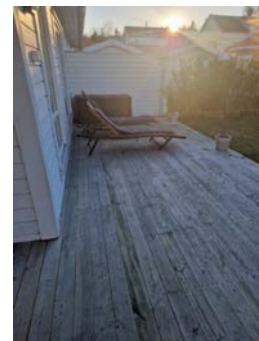
Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Terrassedører i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Terrassedør tetter godt.

**Årstall:** 2021

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig plattning på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Fundamentert på telefri masser.



## INNVEDIG

### Overflater



# Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/plater. I himling er det malt slette flater/gips.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldriings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Årstall: 2021

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registrert i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.

Årstall: 2021

## Radon

Dokumentasjon er innhentet i FDV.

## Pipe og ildsted

Pipe oppført i isolert stålelementer med peisovn i stue. Glassplate etablert under peisovn på parkett. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



## Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører i MDF. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2021

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndbatteri, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører til baderom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon er innhentet.

Årstall: 2021



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2021

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegger.

Årstall: 2021

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøre membran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon innhentet i FDV.

Årstall: 2021

## VÅTROM

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndbatteri, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører til baderom.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt 2021-22 (under 5 år). Hulltagning er ikke nødvendig. Med bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2021



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog, type Marbodal. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integreert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert. Innredning i god funksjonell stand.

Årstall: 2021

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Avtrekk mover kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2021

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i teknisk rom.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2021

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat etablert i teknisk rom.

Årstall: 2021

### TG 0 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

VV tank på 200 liter etablert i teknisk rom.

Årstall: 2021



## ⓘ TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. Varmekabel i gulvflater stue, kjøkken, bad, entre/gang og soverom. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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



## ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringdagen.

Årstall: 2021

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 0 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

Årstall: 2021

## 📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurselementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

## 📌 TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

## 📌 TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget kun funksjonstestet og visuelt kontrollert.

Årstall: 2021

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2021

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittliggende bod har etablert betongplate på grunn. Vegger i uisolert bindingsverk tekket med liggende trepanel. Plass bygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner og beslag i lakkert stål.  
Bod oppført i rekke.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

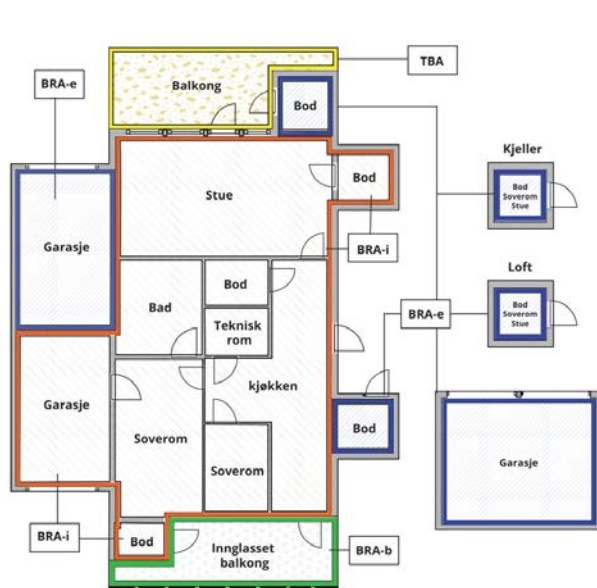
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	80			80	28
<b>SUM</b>	<b>80</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen nylig oppført 2021.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

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

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bod nylig oppført 2021.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	76	4
Bod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Jonadab Gatera	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	21	303		0	6109.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hjortetråkket 8

### Hjemmelshaver

Bjerkenetunet Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKENETUNET BORETTSLAG	925889563			Gatera Jonadab, Gatera Valeria Raquel Duarte Silva

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig er nylig oppført i rekke beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevne bolig. Pent opparbeidet uteareal med plen, prydbusker og romslig terrasse i impregnert trevirke. Asfaltert adkomstveier og biloppstillingsplasser. Frittliggende bod oppført på felles areal.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
46 450 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SM7567>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Hjortetråkket 8, 3962 STATHELLE

28 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjortetråkket 8	Hjortetråkket 8	

## 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?

28.07.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

Hovedselger

Gatera, Jonadab

Medselger

Gatera, Valeria Raquel Duarte

## 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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny stikkontakt på utsiden.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Marcus Nielsen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Det kom u lyd fra ventilasjon en kort periode. Det ble fikset gjennom garantien av Amundsen Graf AS.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**



2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker. De bare kom og fikset det.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Amundsen Graf AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Det var for lite gjennomtrekk. Amundsen Graf AS fikset det gjennom garantien.

## 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 94305911



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Gatera, Jonadab	28/11-2024	BANKID
Gatera, Valeria Raquel Duarte	21:36:02	BANKID
Silva	29/11-2024	
	10:55:15	

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 11.12.24 Side 1 av 2

Bjerkenetunet Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	335/12
Hjortetråkket 8	<b>Type:</b>	Borettslag
3962 STATHELLE	<b>Eiere:</b>	Jonadab Gatera, Valeria Raquel Duarte Silva Gatera
<b>Organisasjonsnr:</b> 925 889 563	<b>Andelsnr:</b>	12

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>11 445</b>	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Renter		7 233
Felleskostnader drift		4 212
Tilleggsytelser: Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	( 200,00 i Mai. 24)	0

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.01.2025</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>11 540</b>
Felleskostnader: Renter			7 238
Felleskostnader drift			4 302
Tilleggsytelser: Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)		( 200,00 i Mai. 24)	0

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 550 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 550 000
Klient ajourf. lån:	23 525 000	Klient gj. s. årsoppg.:	23 525 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28009002563, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.12.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 11.12.2024: 23 525 000

Andel av saldo: 1 550 000

Første termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.03.2043 ( siste termin 30.12.2062 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2043 utgjøre ca kr 3 544,00 per måned for denne boligen**

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Claus Bergsland  
Adresse: Hjortetråkket 17  
Postnr/-sted: 3962 STATHELLE  
Telefon: Mob.: 97590890  
E-post: bjerkenetunetbrl@mittpbbl.no

Borettslaget har generalforsamlingsvedtak om IN, men ikke inngått avtale med PBBL - ordningen er ikke aktiv

## 5: Restanse felleskostnader pr. 11.12.2024

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

## 6: Ligning - 2022

Annen formue:	4 690	Gjeld:	1 550 000	Andre inntekter:	44
		Utgifter:	36 202		

## 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 550 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 21/303

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 11.12.24 Side 2 av 2

Bjerkenetunet Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	335/12
Hjortetråkket 8	<b>Type:</b>	Borettslag
3962 STATHELLE	<b>Eiere:</b>	Jonadab Gatera, Valeria Raquel Duarte Silva Gatera
<b>Organisasjonsnr:</b>	925 889 563	

### 8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Vertikaldelt Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring      Polisenr: SP0003628856

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	80.6
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrøk	P-rom	75.2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlemskap i boligbyggelaget				
Fasiliteter:	Brl. har kabel tv inkludert i felleskostnadene.				

# Vedtekter

for **Bjerkenetunet Borettslag** org nr. 925 889 563

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.08.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Bjerkenetunet 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

Borettslaget ligger i Bamble kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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 forkjøpsrett, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

(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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **4. Boret og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(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 brukeren 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året.

(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 oppsteking og rensing av innvendig 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrentelov.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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 beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.



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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelijkheid 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

# **Styret i Bjerkenetunet Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

## **Sted og tid**

Fredag 26.04.2024 kl.18:00  
Telemarksvingen

## **1. Konstituering**

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

## **2. Årsmelding fra styret**

## **3. Godkjenning av årsregnskap**

## **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

## **5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar**

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

## **6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

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

## **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00**

## **8. IN-ordning**

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 Bjerkenetunet Borettslag for 2023

## Generell informasjon

Bjerkenetunet 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, Claus Bergsland, Hjortetråkket 17  
Styremedlem, Heidi Coreen Grønvold, Hjortetråkket 4 - **På valg**  
Styremedlem, Nils Johan Kjærra, Hjortetråkket 5 - **På valg**  
Varamedlem, Terje Eugen Sanders, Hjortetråkket 10 - **På valg**

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

## Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 27 protokolerter saker har vært behandlet. Herav ingen saker om godkjenning av andelseiere samt og ingen saker om familieoverdragelser.

## De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Spare kostnader for å redusere felleskostnader. IN-ordningen skal avgjøres på generalforsamlingen. Kloakken tetter ofte, er i dialog med kommunen om dette. Fiberkabel må legges permanent.

## Fremtidsplaner

Arbeider videre for å få orden på kloakk og fiberkabel. Skal sette opp en felles redskapsbod. Det er feil og mangler ved mange av leilighetene. Dette er påpekt mange ganger men til nå er lite blitt gjort. Vi må derfor legge større press på teknisk avdeling til PBBL.

Vi ønsker å arbeide videre for et godt miljø i Bjerkenetunet borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	-41 403	32 581
B: Endringer disponible midler		
; rets resultat (se resultatregnskap)	216 769	-73 983
Fradrag investering/på kostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-600 000	-15 560 000
Endring langsiktig låne inkl. ev. nedkittering IN	300 000	7 780 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	300 000	7 780 000
C: ; rets endring disponible midler	216 769	-73 983
D: Disponible midler 31.12.	175 366	-41 403
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	175 340	-61 719

## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Bjerkenetunet Borettslag orgnr: 925 889 563

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		859 752	466 595	859 800	758 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 044 309	434 308	906 400	1 259 500
Salgsinntekter		16 812	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 920 873</b>	<b>900 903</b>	<b>1 766 200</b>	<b>2 017 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 280	5 553	5 700	9 200
Forretningsfjernerhonorar		27 450	26 394	27 500	28 700
Medlemskontigent		2 800	2 800	2 800	2 800
Kontigent NBBL		1 680	1 596	1 700	1 800
Bryting - strjng		30 688	12 188	15 000	50 000
Plenklipp		61 000	41 200	43 300	35 000
Vedlikehold	2	931	0	30 000	10 000
Serviceavtaler		0	0	5 000	5 000
Kabel-tv		87 318	57 834	81 000	86 300
Forsikring		62 719	55 714	65 800	57 300
Kommunale avgifter		326 128	256 801	312 200	341 400
Energi, strjrm		1 200	1 200	1 200	1 200
Andre driftskostnader	3	3 573	3 256	22 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>612 766</b>	<b>464 536</b>	<b>613 200</b>	<b>638 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 308 107</b>	<b>436 367</b>	<b>1 153 000</b>	<b>1 378 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 023	680	400	1 500
Rentekostnad		1 096 361	511 031	906 400	1 259 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 091 338</b>	<b>-510 351</b>	<b>-906 000</b>	<b>-1 258 000</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>216 769</b>	<b>-73 983</b>	<b>247 000</b>	<b>120 800</b>
<b>Overfjring</b>					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		216 769	-73 983	0	0
<b>Sum overfjring</b>		<b>216 769</b>	<b>-73 983</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Balanse pr 31.12.23 for Bjerkenetunet Borettslag orgnr: 925 889 563

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 8	44 478 572	43 878 572
Tomter	4, 8	2 571 428	2 571 428
Sum varige driftsmidler		47 050 000	46 450 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		47 050 000	46 450 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26	20 316
Andre leierestanser		35	35
Periodisert kostnad		55 993	97 146
Sum fordringer		56 054	117 497
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		283 029	55 837
Sum bankinnskudd og liknende		283 029	55 837
Sum omløpsmidler		339 083	173 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 389 083</b>	<b>46 623 334</b>



Balanse pr 31.12.23 for Bjerkenetunet Borettslag orgnr: 925 889 563

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	5	70 000	70 000
Opptjent egenkapital	5	105 366	-111 403
Sum egenkapital	5	175 366	-41 403
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
L <sup>3</sup> n i bank	6, 8	23 525 000	23 225 000
Borettsinnskudd	7, 8	23 525 000	23 225 000
Sum langsiktig gjeld		47 050 000	46 450 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 032
Gjeld mellomregning		0	-35
Leverandørgjeld		55 993	97 146
P <sup>3</sup> lypne renter		107 724	112 594
Sum kortsiktig gjeld		163 717	214 737
Sum gjeld		47 213 717	46 664 737
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 389 083</b>	<b>46 623 334</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Bjerkenetunet Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Claus Bergsland  
Leder

\_\_\_\_\_  
Heidi Coreen Grnvnold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Johan KjNrra  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Varige driftsmidler

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

### Bygninger

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

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	7 280	5 553
Sum	7 280	5 553

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6604 Vedlikehold uteanlegg	931	0
Sum	931	0

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

### Note 3 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	936	900
7720 Generalforsamling <sup>2</sup> rsmjtte	1 042	782
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 596	1 574
Sum	3 573	3 256

### Note 4 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 478 572	2 571 428
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 478 572	2 571 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 478 572	2 571 428
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2021	2021
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

## Note 5 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	105 366	-111 403
Sum	175 366	-41 403

## Note 6 - Pantegjeld

	Sparebanken Sjør	Sparebanken Sjør
Kreditor:	28009002563	28008719782
L <sup>3</sup> nenummer:		
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5,35 %	4,10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2062	01.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	23 525 000	15 445 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	0	23 225 000
Avdrag i perioden:	0	23 225 000
Opptak i perioden:	23 525 000	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	23 525 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	23 525 000	0

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 28009002563	2	2 095 000	4 190 000
	2	1 945 000	3 890 000
	9	1 550 000	13 950 000
	1	1 495 000	1 495 000
Forventet m <sup>3</sup> nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L <sup>3</sup> n 28009002563 har første avdrag 30.03.2043 med kr 161 356	2	2 095 000	4 790
	2	1 945 000	4 447
	9	1 550 000	3 544
	1	1 495 000	3 418

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

## Note 7 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	23 525 000	23 225 000
Sum	8	23 525 000
		23 225 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

## Note 8 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevl <sup>3</sup> n	23 525 000	23 225 000
Borettsinnskudd	23 525 000	23 225 000
Sum	47 050 000	46 450 000
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	2 571 428	2 571 428
Bygninger, garasjer og boder	44 478 572	43 878 572
Sum	47 050 000	46 450 000

## Resultat og balanse med noter for Bjerkenetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Bjerkenetunet Borettslag**

Styreleder	Claus Bergsland (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Heidi Coreen Grønvold (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Nils Johan Kjærra (sign.)	18.03.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bjerkenetunet Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerkenetunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 regnskapestimatene 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, 19.03.2024  
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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 14:36:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GDEM0-ASNCL-DFBNQ-88SN1-EKWUJ-T3YMX

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

Areal og miljø

Graf Entreprenør AS

Bjønnveien 23  
3962 STATHELLE  
frederic@grafentreprenor.no

Deres ref.

Vår ref.  
19/04147-30

Dato  
20.10.2022

---

**GBNR.**            **21/303**

---

**Tiltakshaver:**        Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag  
**Søker:**                Graf Entreprenør AS

**Tiltakstype/-art:**    7 tomannsboliger med tilhørende boder og garasjebygning

## **FERDIGATTEST**

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

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr.	Dato:
	19/04147-6 (Rammetillatelse)	18.6.2019
	19/04147-11 (lgangsettelsestillatelse)	28.4.2020
	19/04147-15 (Midlertidig brukstillatelse)	9.3.2021
	19/04147-18 (Midlertidig brukstillatelse)	7.6.2021
	19/04147-24 (Midlertidig brukstillatelse)	7.4.2022

Gårds- og bruksnummer	<b>Gnr 21 bnr 303</b>
Byggested (adresse)	<b>Hjortetråkket</b>
Bygningsnummer	<b>300781618 (Hjortetråkket 1) 300781620 (Hjortetråkket 3) 300781626 (Hjortetråkket 2) 300781630 (Hjortetråkket 4) 300781622 (Hjortetråkket 5) 300781623 (Hjortetråkket 7) 300781631 (Hjortetråkket 6) 300781634 (Hjortetråkket 8) 300766532 (Hjortetråkket 11) 300766567 (Hjortetråkket 13) 300781609 (Hjortetråkket 10) 300781602 (Hjortetråkket 12)</b>

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

**Besøksadresse**

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

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

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

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

	<b>300781612 (Hjortetråkket 15)</b> <b>300781616 (Hjortetråkket 17)</b> <b>300781637 (Boder til Hjortefaret 2 og 4)</b> <b>300781642 (Boder til Hjortefaret 6 og 8)</b> <b>300781646 (Garasjebygning)</b>			
Tiltaket	<b>Oppsett av 7 tomannsboliger med tilhørende boder og garasjebygning</b>			
Arealer for hver boenhet (Stryk det som ikke passer)		BRA	BTA	BYA
	Nytt:			
	<b>Hjortetråkket 1:</b>			
	H01-1.etasje:	86,2 kvm	101,0 kvm	101,0 kvm
	Åpent overbyggd areal:	18,3 kvm	20,3 kvm	20,3 kvm
	SUM:	104,5 kvm	121,3 kvm	121,3 kvm
	<b>Hjortetråkket 3:</b>			
	H01-1.etasje:	86,2 kvm	101,0 kvm	101,0 kvm
	Åpent overbyggd areal:	18,3 kvm	20,3 kvm	20,3 kvm
	SUM:	104,5 kvm	121,3 kvm	121,3 kvm
	<b>Hjortetråkket 2:</b>			
	H01-1.etasje:	80,6 kvm	94,4 kvm	94,4 kvm
	Åpent overbyggd areal:	6,7 kvm	7,5 kvm	7,5 kvm
	SUM:	87,3 kvm	101,9 kvm	101,9 kvm
<b>Hjortetråkket 4:</b>				
H01-1.etasje:	80,6 kvm	94,4 kvm	94,4 kvm	
Åpent overbyggd areal:	6,7 kvm	7,5 kvm	7,5 kvm	
SUM:	87,3 kvm	101,9 kvm	101,9 kvm	
<b>Hjortetråkket 5:</b>				
H01-1.etasje:	86,2 kvm	101,0 kvm	101,0 kvm	
Åpent overbyggd areal:	18,3 kvm	20,3 kvm	20,3 kvm	
SUM:	104,5 kvm	121,3 kvm	121,3 kvm	
<b>Hjortetråkket 7:</b>				
H01-1.etasje:	86,2 kvm	101,0 kvm	101,0 kvm	
Åpent overbyggd areal:	18,3 kvm	20,3 kvm	20,3 kvm	
SUM:	104,5 kvm	121,3 kvm	121,3 kvm	
<b>Hjortetråkket 6:</b>				
H01-1.etasje:	80,6 kvm	94,4 kvm	94,4 kvm	
Åpent overbyggd areal:	6,7 kvm	7,5 kvm	7,5 kvm	
SUM:	87,3 kvm	101,9 kvm	101,9 kvm	
<b>Hjortetråkket 8:</b>				
H01-1.etasje:	80,6 kvm	94,4 kvm	94,4 kvm	
Åpent overbyggd areal:	6,7 kvm	7,5 kvm	7,5 kvm	
SUM:	87,3 kvm	101,9 kvm	101,9 kvm	
<b>Hjortetråkket 10:</b>				
H01-1.etasje:	59,8 kvm	67,6 kvm	67,6 kvm	
H02-2.etasje:	82,9 kvm	90,0 kvm	90,0 kvm	
Åpent overbyggd areal:	18,3 kvm	22,4 kvm	22,4 kvm	
SUM:	161,0 kvm	180,0 kvm	180,0 kvm	
<b>Hjortetråkket 12:</b>				
H01-1.etasje:	59,8 kvm	67,6 kvm	67,6 kvm	
H02-2.etasje:	82,9 kvm	90,0 kvm	90,0 kvm	
Åpent overbyggd areal:	18,3 kvm	22,4 kvm	22,4 kvm	
SUM:	161,0 kvm	180,0 kvm	180,0 kvm	
<b>Hjortetråkket 11:</b>				
H01-1.etasje:	59,8 kvm	67,6 kvm	67,6 kvm	
H02-2.etasje:	82,9 kvm	90,0 kvm	90,0 kvm	
Åpent overbyggd areal:	18,3 kvm	22,4 kvm	22,4 kvm	
SUM:	161,0 kvm	180,0 kvm	180,0 kvm	

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

**Besøksadresse**  
Besøksadresse

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

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

	<b>Hjortetråkket 13:</b> H01-1.etasje: 59,8 kvm H02-2.etasje: 82,9 kvm Åpent overbygd areal: 18,3 kvm SUM: 161,0 kvm	67,6 kvm 90,0 kvm 22,4 kvm 180,0 kvm	67,6 kvm 90,0 kvm 22,4 kvm 180,0 kvm
	<b>Hjortetråkket 15:</b> H01-1.etasje: 84,6 kvm Åpent overbygd areal: 22,3 kvm SUM: 106,9 kvm	94,4 kvm 24,8 kvm 119,2 kvm	94,4 kvm 24,8 kvm 119,2 kvm
	<b>Hjortetråkket 17:</b> H01-1.etasje: 84,6 kvm Åpent overbygd areal: 22,3 kvm SUM: 106,9 kvm	94,4 kvm 24,8 kvm 119,2 kvm	94,4 kvm 24,8 kvm 119,2 kvm
	<b>Boder til Hjortetråkket 2 og 4:</b> H01-1.etasje: 11,1 kvm	12,4 kvm	12,4 kvm
	<b>Boder til Hjortetråkket 6 og 8:</b> H01-1.etasje: 11,1 kvm	12,4 kvm	12,4 kvm
	<b>Garasjebygning:</b> Åpent overbygd areal: 58,3 kvm	64,8 kvm	64,8 kvm
Tilknyttet offentlig vann/avløp	<b>Ja</b>		
Dato for ferdigmelding	<b>6.4.2022</b>		
Energikilde/varmefordeling	<b>Elektrisitet Kamin/ovn/peis</b>		
Pipe	<b>Ja</b>		
Tiltakshaver	Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag		

På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon 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.

Vi oppfordrer til å merke huset/hytta/bygningen med husnummer, bl.a. av hensyn til nødetatene slik at de finner fort fram ved utrykning.

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

**Besøksadresse**  
Besøksadresse

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

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

Med hilsen

Åsmund Seteklev

35965096

*Brevet er godkjent elektronisk.*

Kopi: Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag  
Maxbo Tekniske tjenester AS - Løvenskiold handel

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

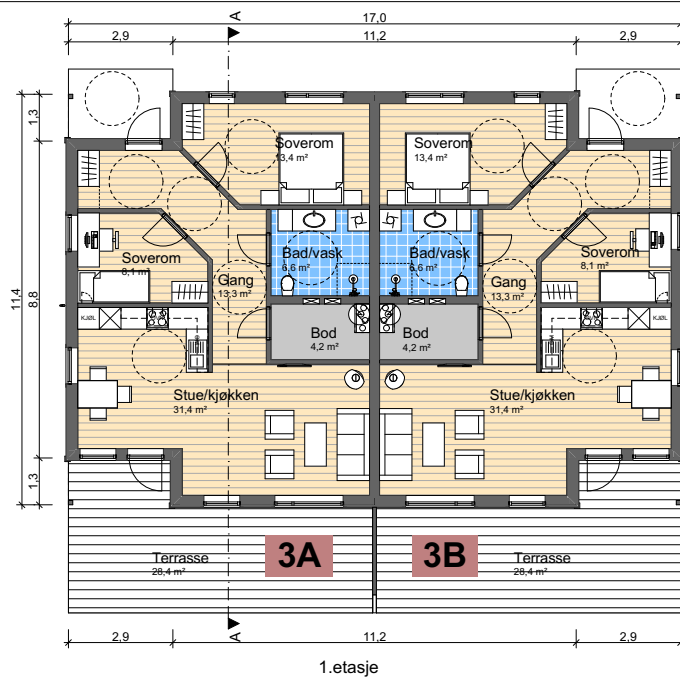
---

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

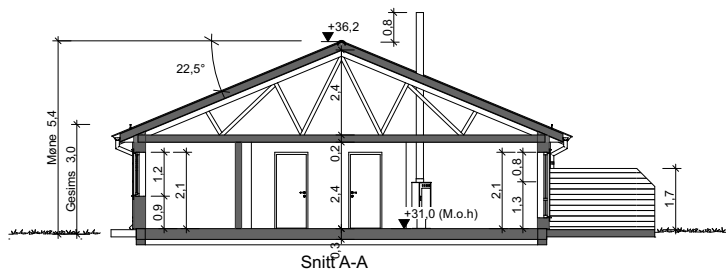
**Besøksadresse**  
Besøksadresse

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

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



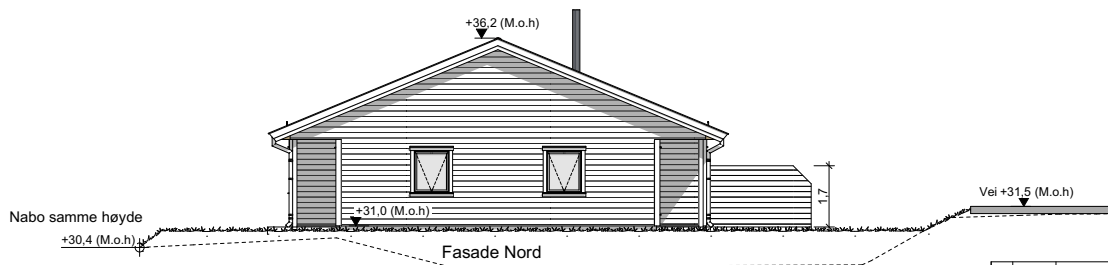
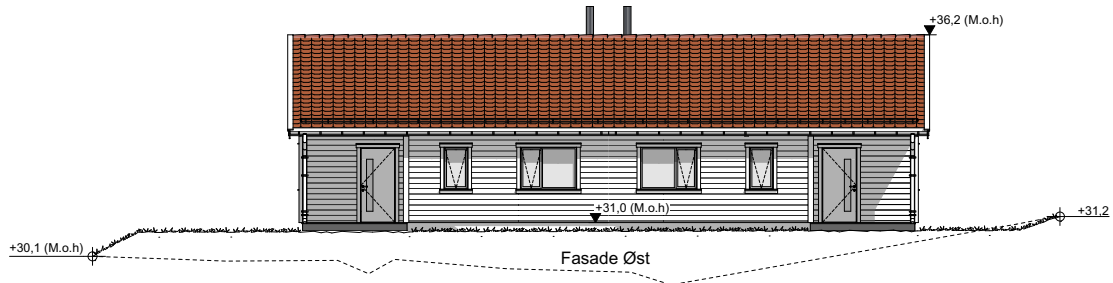
1. etasje



Snitt A-A

BYA (Bebyggd areal)	
ID	Area
BYA	193,8
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA Leilighet 3A	80,6
BRA Leilighet 3B	80,6
	161,2 m <sup>2</sup>
BRA A (Åpent overbygd bruksareal)	
ID	Area
BRA A Inngang 3A	3,0
BRA A Inngang 3B	3,0
BRA A Terrasse 3A	3,0
BRA A Terrasse 3B	3,0
	12,0 m <sup>2</sup>

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tiltskrevet	Sign.	Kontr.
		Søknadsfase	Graf Entreprenør		
Prosjekt:		<b>Bjerkenetunet 3A-3B</b>		Date: 21.02.2019	
3962 Stathelle				Tegnet av: IL	
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark.		
129	A20-01	1:100	A3		
Type tegning:	Seri/Bl.:				
Plan og snitt	21/28, 21/268				



Rev.	Dato	Beskrivelse	Tilakshaver	Sign.	Kontr.
		Fase:	Søknadsfase		
			Graf Entreprenør		
Prosjekt:		Bjerkenetunet 3A-3B		Date: 21.02.2019	
		3962 Stathelle		Tegnet av: IL	
Prosjekt nr.:		A40-01		Kontr. av: BT	
129		Målestokk: 1:100		Ark: A3	
Type tegning:		Fasade Nord og Øst		Ser/Ber: 21/28, 21/268	
					



Bamble kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	21	303	0	0	Hjortetråkket 1, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 2, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 3, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 4, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 5, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 6, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 7, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 8, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 10, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 11, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 12, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 13, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 15, 3962 STATHELLE Hjortetråkket 17, 3962 STATHELLE

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nærværende		6113.59m <sup>2</sup>
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		6113.59m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4012 324	Bjerkenetunet (13.9.2018)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	344.81m <sup>2</sup>
4012 324	Bjerkenetunet (13.9.2018)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	4996.39m <sup>2</sup>
4012 324	Bjerkenetunet (13.9.2018)	Kjøreveg	456.94m <sup>2</sup>
4012 324	Bjerkenetunet (13.9.2018)	Lekeplass	161.28m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPLAN

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

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



---

Nei

**REGULERING UNDER ARBEID**

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

PLANID

Plannavn

Nei

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.



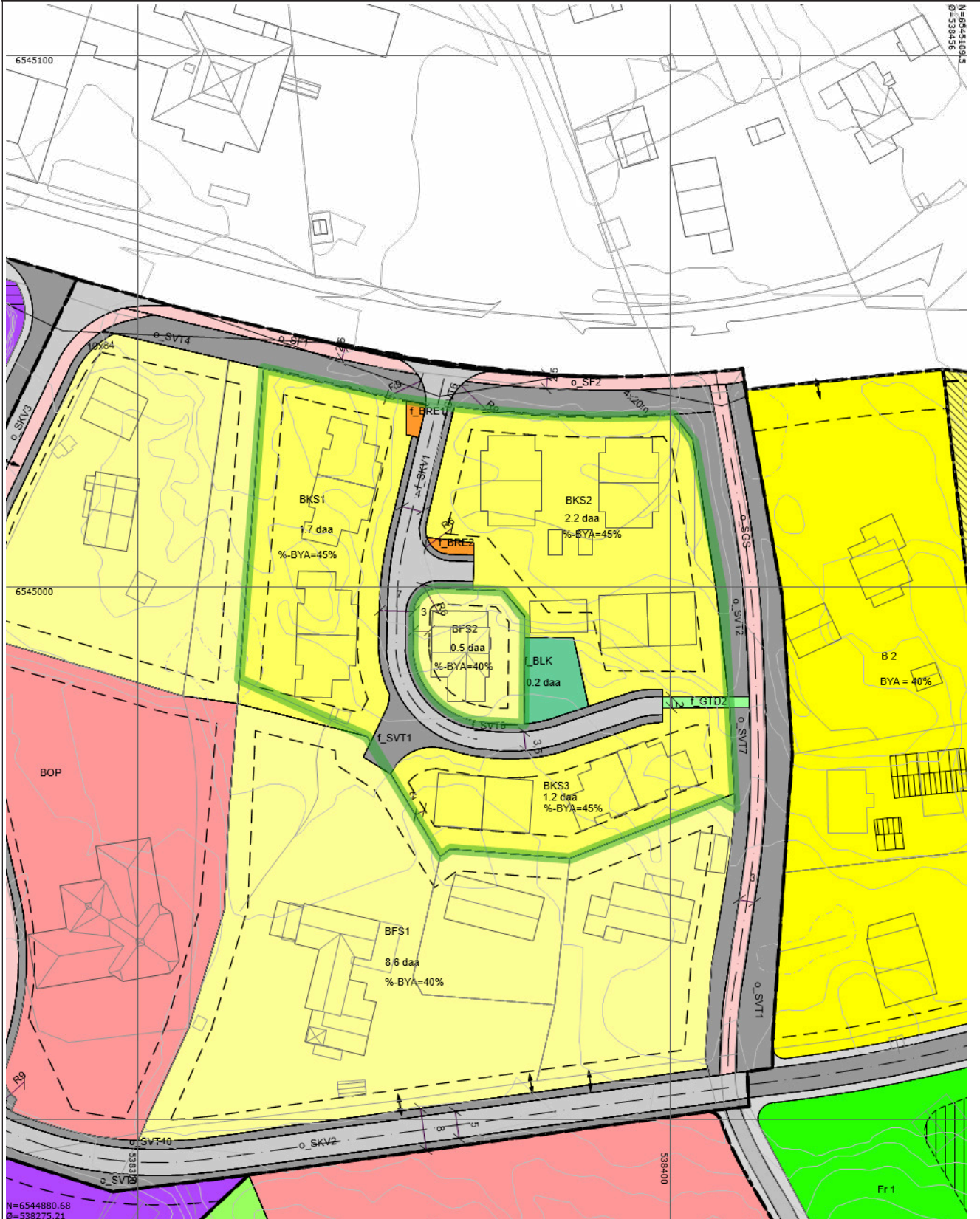
Bamble kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hjortetråkket 8 3962 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:	Bjerkenetunet			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkningskurve
A	Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje	.	Avkjørsel
	RpFormålGrense		RpGrense		RpStøyGrense
	Rød sone iht. T-1442		Gul sone iht. T-1442		Bevaringsområde
	Frisiktsone		RbFormålOmråde		Boliger
	Industri		Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Gangvei		Offentlig friområde
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Renovasjonsanlegg
	Lekeplass		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Turdrag		Friluftsmål		Eiendomsteig

# 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”*

Retts 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](http://help.no)

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



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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hjortetråkket 8, 3962 STATHELLE

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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	Dato/sted

Signatur

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**

**SIMEN DIPPNER BAKKE** | Eiendomsmegler | **909 22 227**

**simen.dippner.bakke@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00