

Cudrios gate 22



Prisantydning: **kr 2 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Meget trivelig 3-roms leilighet i 1.etg med flott beliggenhet i Langesund. Sjøutsikt, 2 sov, parkeringskjeller og heis.

OMRÅDE

Langesund

ADRESSE

Cudrios gate 22, 3970

LANGESUND

Prisantydning

kr 2 190 000,-

Fellesgjeld: **kr 1 870 000,-**

Omkostninger: **kr 9 200,-**

Totalpris: **kr 4 069 200,-**

Formuesverdi: **kr 796 640,-**

Fellesutgifter: **kr 14 144,-**



BRA-i: 73 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 78 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2021

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2070 m²

Tina Vinje

Eiendomsmegler

954 91 158

tina.vinje@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

CUDRIOS GATE 22

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 1145 i Bamble kommune. Andelsnr. 39 i Smietangen I Borettslag med orgnr. 927302047

Areal

BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, teknisk rom, gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2070 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med gressplen og hellelagt gangsti/inngangsparti og adkomst til boligene. Felles innkjøring til parkeringskjeller.

Beliggenhet

Smietangen er en tange som ligger i nordenden av Langesund sentrum og er omgitt av sjø i vest, nord og øst. Mot vest ligger Kongshavn, en lun bukt skjermet mellom Smietangen og åsen i vest. Den frittliggende og åpne plasseringen gir potensiale for gode solforhold og vidstrakt utsikt.

Her får du gåavstand til Langesunds mange tilbud og opplevelser, samt matbutikk bare et steinkast unna.

Det er kort vei til hyggelige spisesteder og restauranter. Kulturlivet i Langesund byr på konserter på Wrightegaarden og spennende festivaler som sørger for at du alltid vil ha noe å finne på. Er du glad i båtlivet er det fantastisk skjærgård i nærheten. Det er flere fine turområder i Langesund som bl.a Tangen fort, Steinvika og kyststien.

Tomten knytter seg til Langesund, via Tordenskiolds plass, med en enveiskjørt veisløyfe rundt området. I midten av veisløyfen ligger parkeringshuset. Bebyggelsen ligger langs med kaien i vest, nord og øst. Kaien, som omkranser området, er blitt oppgradert og benyttes nå som turvei tilgjengelig for allmennheten.

Nabolagsopplysninger:
Kollektivtransport fra Langesund Torv, ca 350 meter fra leiligheten.
Langesund brygge ligger ca. 400 meter fra leilighetene.
Offentlig ladestasjon for el-bil ved Rådhuset.
Dagligvarebutikken Coop Extra ligger ca. 900 meter fra leiligheten.

Adkomst

Smietangen ligger midt i Langesund sentrum. Kjør forbi Wrightegaarden og følg skiltene inn til Smietangen. Det vil bli skiltet med Sørmeqlerens visningsskilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Smietangen i Langesund er fortsatt under utvikling og er i ferd med å forvandles til et område med rundt 120 boliger med en sjelden nærhet til sjøen. Sjøhuset Eikhaug omfatter totalt 6 leiligheter. Bygget ligger i det nordøstlige hjørnet av tomten og tilhører 2 av de 5 hovedområdene i prosjektet, noe som gjør at det har ulik utforming og karakter enn de andre byggene. Denne leiligheten ligger i bygget Eikhaug som ligger på lokket over parkeringsanlegget. Bygget er oppkalt etter skip som ble bygd ved Langesund Mekaniske Verksted.

Skolekrets

Langesund barneskole
Bamble ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Tor André Strøm

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Utfylte punkter i egenerklæring:

Punkt1: Takstingeniør påviste utilstrekkelig fall fra vaskemaskin mot sluk. Feilen fremkommer ikke ved dusj, men er potensielt en risiko ved lekkasje. Feil er meldt til boligbyggelaget som har opprettet sak innenfor garantiperioden for ny bolig. Retting vil bli igangsatt snarest, jfr. PBBL.

Punkt 31: Sak opprettet via PBBL overfor utbygger innenfor nyboliggaranti og vil bli utbedret snarlig, evt. etter avtale med kjøper. Mangelen utgjør ikke noe problem pr. i dag.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst via heis eller trapp. Fra fellesareal går man inn i egen gang. Leiligheten inneholder: Entré, bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken, samt 1 utvendig bod.

Standard

Leiligheten er en hjørneleilighet med solrik balkong og flott sjøutsikt. Leiligheten ble ferdigstilt i 2021 og har lyse, pene overflater og gjennomgående god standard. Leilighet er bygget etter dagens krav - TEK 17 og har en høy teknisk standard med bl.a. balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, isolerglass og svært vennlige strømutfgifter.

Entré:

Laminat på gulv, malte slette vegger og malt himling. Det er godt med plass til å henge av seg yttertøy i skyvedørsgarderobe.

Bad:/vaskerom:

Badet har grå flis med varme på gulv og hvit veggflis. Det er satt inn en hvit baderomsinnredning, speilskap med lys, hvitt veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Her er også opplegg til vaskemaskin.

Soverom I:

Leiligheten har et romslig hovedsoverom med laminat på gulv, slette malte vegger og himling. Det er god plass til stor dobbeltseng og begge hyller kan medfølge. Rommet har også en praktisk skyvedørsgarderobe.

Soverom II:

Et litt mindre soverom, men fortsatt god plass til seng og skap. Her er det også laminat på gulv, malte slette flater på vegger og himling. Fin utsikt mot vannet.

Kjøkken:

Leiligheten har et romslig kjøkken med innredning fra Sigdal. med laminat benkeplate. Det er meget god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap som kan medfølge. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikro og kaffemaskin fra Miele, samt kjøkkenventilator. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen samme type overflater.

Stue:

Stuen har laminat. samt slette malte vegger og himling. Stuen er enkel å møblere og det er god plass til sofa og annet møblement. Fra stuen er det utgang til trivelig og lun markterrasse med ettermiddags/kveldssol. Det er også utgang til gressplen fra stuen.

Leiligheten har parkeringsplass nr. 14 i parkeringskjeller. Det er en HC-plass som er ekstra bred og ekstra lang. Den utvendige boden er i direkte tilknytning til leiligheten og på siden av terrassen. Borettslaget har også sykkelparkering.

Det er montert Sonos - anlegg i leiligheten med 6 Sonos kontrollere/forsterkere i kabinett i gang (bak skyvedører). Skjult kabelopplegg til samtlige høyttalere. Strømming av musikk og alle andre lydkilder med alle kompatible apper (spotify, youtube, NRK osv via WiFi/Bluetooth, Airplay. System er forberedt for tilkobling av HiFi-kilder på stedet (vinyl, Cd osv).

Det er Dali høyttalere i alle rom. Kan bygges trådløst ut til f.eks terrasse. Levert og montert av HiFi Klubben Skien.

TG3:

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Gulv uten nedsenking. Målinger ble vist at det ikke er fall til sluk. Saken er meldt inn til PBBL. Se for øvrig kommentar i selgers egenerklæringsskjema

TG2: Innvendig > Laminatgulv

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, stekeovn, platetopp og kjølfrysenskap.

TV/Internett/Bredbånd

Tv- /internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering/båtplass

Parkering i felles parkeringskjeller med montert ladepunkt for el-bil på plass nr. 14. Denne plassen er behovsprøvd. Plassen vil derfor kunne tilfalle den i laget med størst behov. Leiligheten har egen båtplass (nr. 11) i Kongshavn som medfølger boligen. Denne tillater båt inntil 27 fot.

Forsikringsselskap

If...Skadeforsikring

Polisnummer

SP3564998

Diverse

Det er etablert utvendige dypoppsamlere under mark.

ENERGI**Oppvarming**

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det følger med 2 termostatstyrte panelovner, en til hvert soverom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

BORETTSLAGET/ØKONOMI**Formuesverdi primær**

Kr 796 640

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 027 233

Formuesverdi sekundær år

2022

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**

Felleskostnader faktureres månedlig, og inkluderer renter på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer (slik som plenklipping og snøbrøyting), honorar til styre og forretningsfører, samt tv og internett.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnadene har følgende fordeling:

Renter: kr 8.555,-

Felleskostnader drift: kr 4.927,-

Forbruksvann: kr 226,-

Vannbåren varme: kr 436,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 144

Andel Fellesgjeld

Kr 1 870 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

14.05.2024

Rentekost. fellesgjeld

Kr 8 555

Andel fellesformue

Kr 9 692

Andel fellesformue dato

14.05.2024

BORETTSLAGET**Borettslagsnavn**

Smietangen I Borettslag

Organisasjonsnummer

927302047

Andelsnummer

39

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 28008709442, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.05.2024: 5,5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 14.05.2024: 94 102 500

Andel av saldo: 1 870 000

Første termin: 31.12.2021 Neste avdrag: 30.09.2041 (siste termin 31.12.2061)

Ut ifra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2041 utgjøre ca. kr. 4.152,- pr. mnd for denne boligen.

Borettslaget har avtale om IN-ordning.

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

1. Andelseier i borettslaget

2. Medlemskap i boligbyggelaget

Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert av selger. Etter budaksept vil megler oversende

salgsinformasjon til forretningsfører. Forkjøpsretten

utlyses, og megler får tilbakemelding fra forretningsfører når forkjøpsretten er avklart. Dersom

forkjøpsretten blir benyttet så innebærer dette at forkjøpsrettsberettiget trer inn i avtalen som allerede

foreligger mellom selger og den som har fått sitt bud akseptert. Forretningsfører er PBBL. Ved benyttelse av

forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag på kr. 7.768,-. For mer

informasjon kontakt megler.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må

leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. Kjøper forplikter seg til å bli / være medlem av Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4012/106/1145:

06.11.1828 - Dokumentnr: 900007 - Erklæring/avtale
"REVERS" om forpliktelse til å holde nogen skibsfestigheter
på d.e. i tilbørlig stann.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1875 - Dokumentnr: 900112 - Erklæring/avtale
Kommisjonsforlik om fordeling av ringpenger, avsluttet
12/3-1806.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1938 - Dokumentnr: 500098 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og
oljeprodukter

Rettighetshaver: NORSK BRÆNDELSOLJE A/S.

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2003 - Dokumentnr: 3051 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:232

Bestemmelse om avløpsledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 850194 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:106 Bnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 551287 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:106 Bnr:1145

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som

ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.10.2023. Ferdigattesten gjelder Gnr: 106 Bnr: 1145, Cudrios gate 19 - T1-4 Hamøy + T3-2 Eikhaug. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, gatetun og kombinert bebyggelse og anleggsformål, tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Smietangen", datert 21.09.2017.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til sentrumsformål-nåværende og reguleringsplan skal fortsatt gjelde, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 15.012.2022.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, plannavn "Smietangen".

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Leiligheten har ikke boplikt, og den kan leies ut. . borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at boligen 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 i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. 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 bygningsssakkyndig 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 2 190 000

Fellesgjeld

Kr 1 870 000

Totalpris

Kr 4 069 200

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 5 400,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger: kr 9.200,-

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 meglers 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 meglers 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 meglers 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 meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers 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 meglers kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter meglers har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/81230221. Dokumentene kan også fås hos meglers ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Provisjon er avtalt til 1,3% av totalt kjøpesum. Kr. 52.780,-, kr. 14.500,- i tilrettelegging, kr. 19.000,- i markeds pakke + direkte utlegg.

Selger

Victor Berge Skimmeland

Oppdragsansvarlig

Tina Vinje

Eiendomsmegler

tina.vinje@sormegleren.no

Tlf: 954 91 158

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C

3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

28.05.2024



Smietangen.



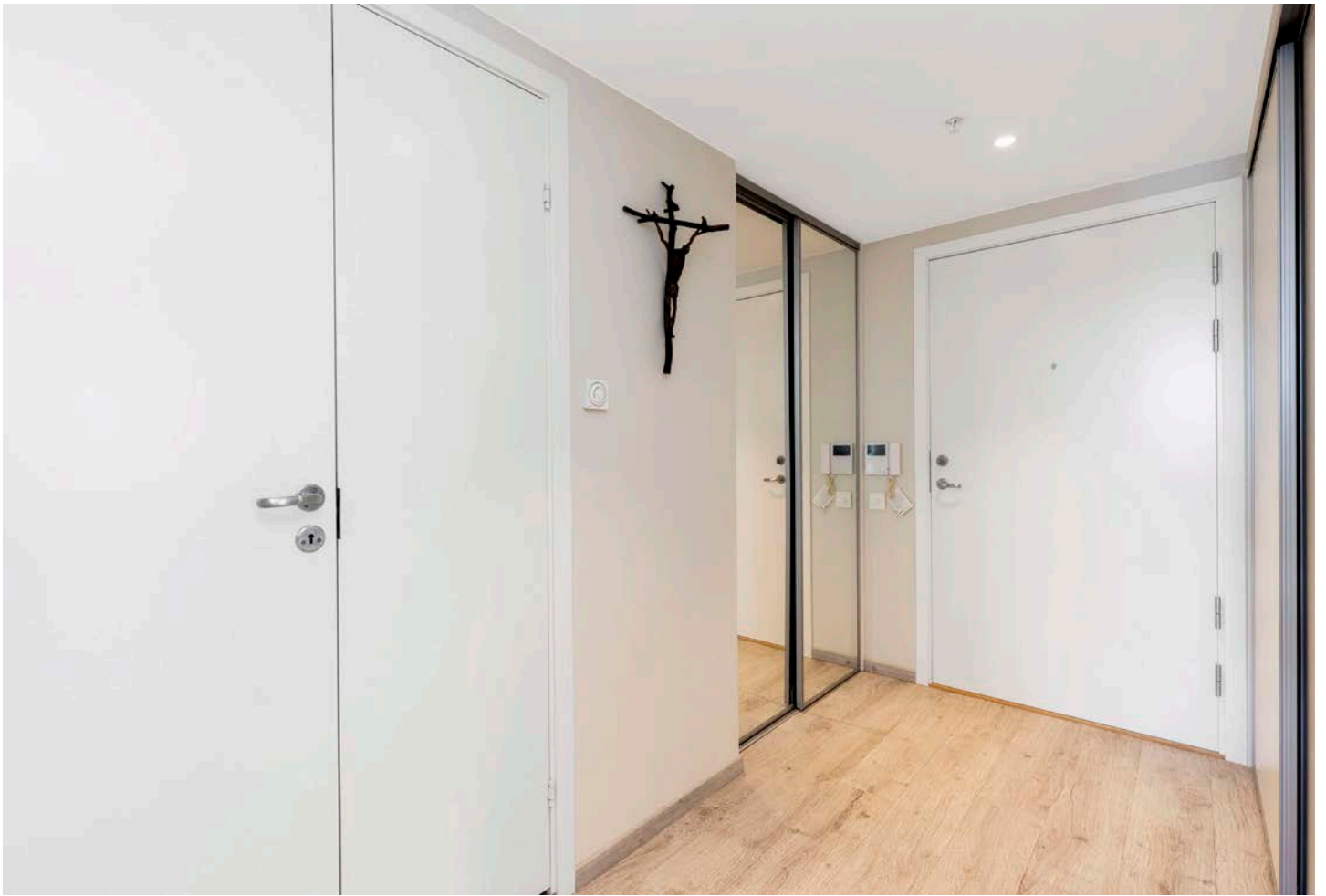
Oversiktsbilde Smietangen, mot syd. Viken inn til høyre er Kongshavn. Båtplass nr. 11 følger leiligheten.



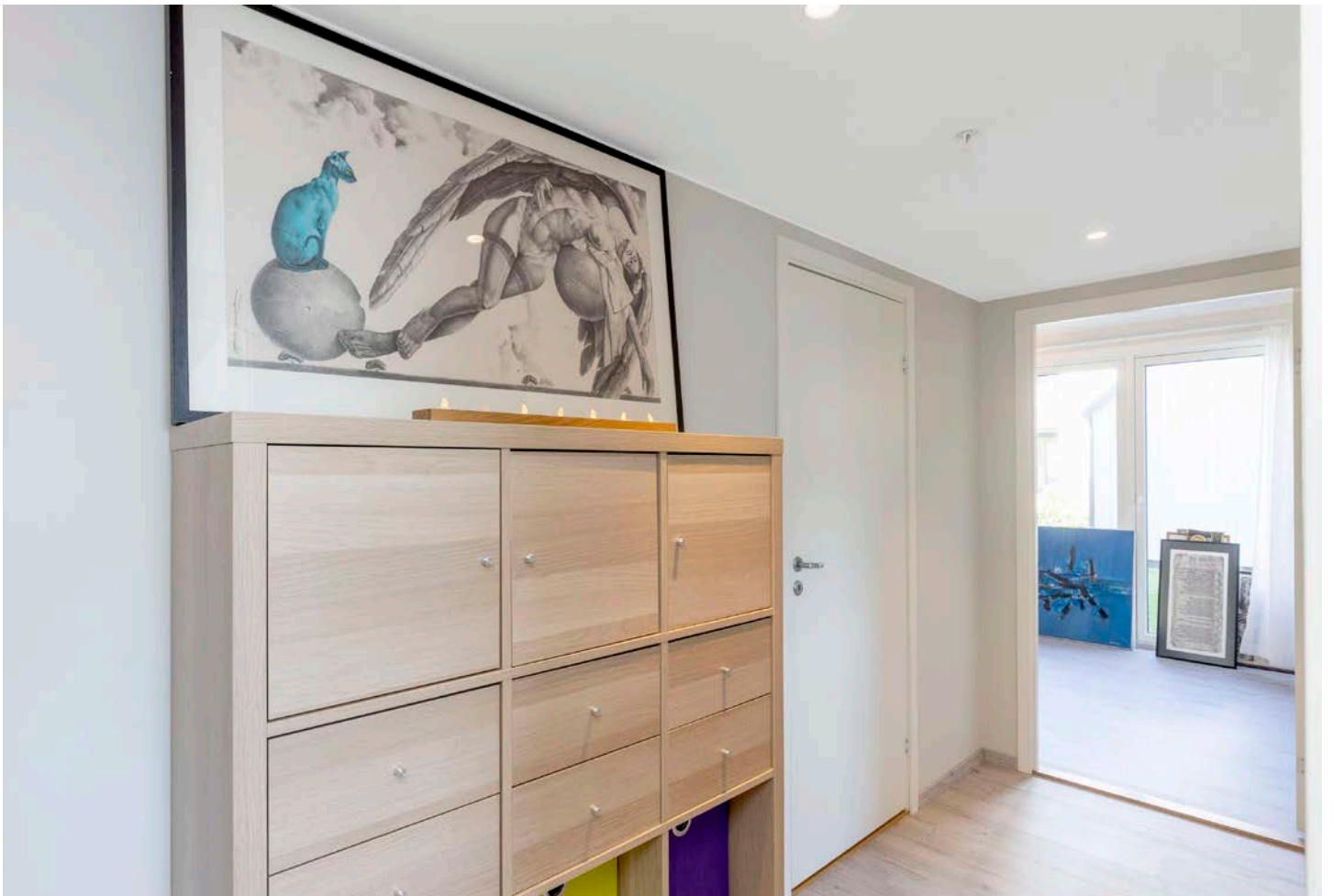
Båt plass nr. 11 følger leiligheten og tillater en båt inntil 27 fot.



Wrightegården i front. Boligen har ikke boplikt og kan fritt leies ut, brukes som fritidsbolig, eller bolig.



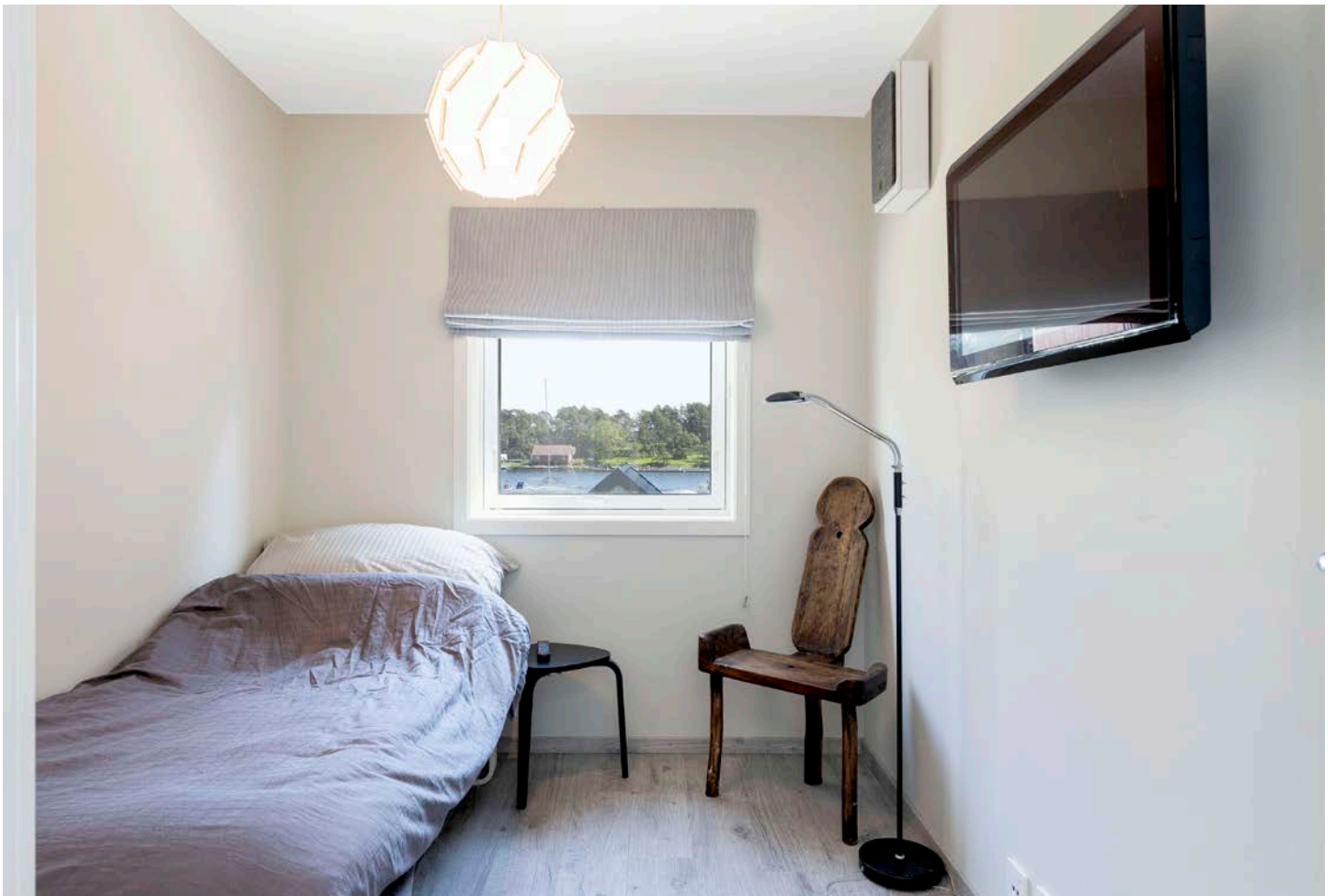
Inngangspartiet har skyverdørgarderobe på begge sider.



Entreen fortsetter i vinkel inn til to soverom, bad, kjøkken og stue.



Hovedsoverom med plass til ekstra stor dobbeltseng, hyller på begge sider av senga og stor skyvedørgarderobe i hele rommets bredde.



Soverom II.



Badet har downlights og Sonos lydssystem med Dali i himlingen.



Badet har hvite veggflis, grå gulvflis med varme i gulv og innglasset dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



Kjøkken med frittstående kjøleskap, kjøkkenhjørne med oppvaksmaskin, platetopp med induksjon, samt stekeovn mikrobølgeovn og kaffemaskin.



Dørene åpnes ut til hagen.



Brukt som kontorhjørne idag, men her kan man også ha spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.





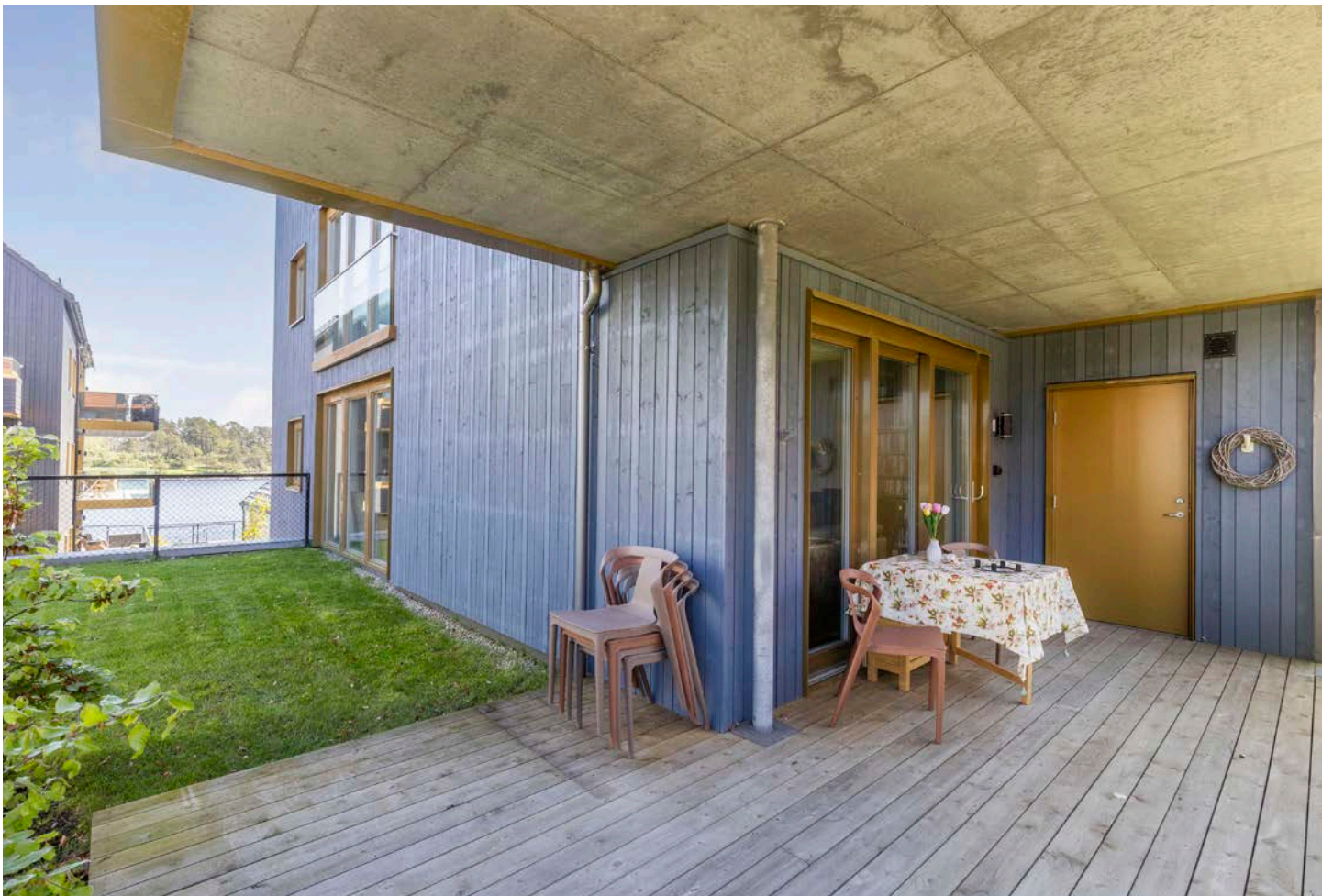
Lys og trivelig stue med gode møbleringsmuligheter.



Fra stuen er det utgang til markterrassen og den utvendige boden.



Leiligheten har kveldssol og bod i tilknytning til leiligheten.



Koselig overbygget terrasse med god plass til utemøbler.



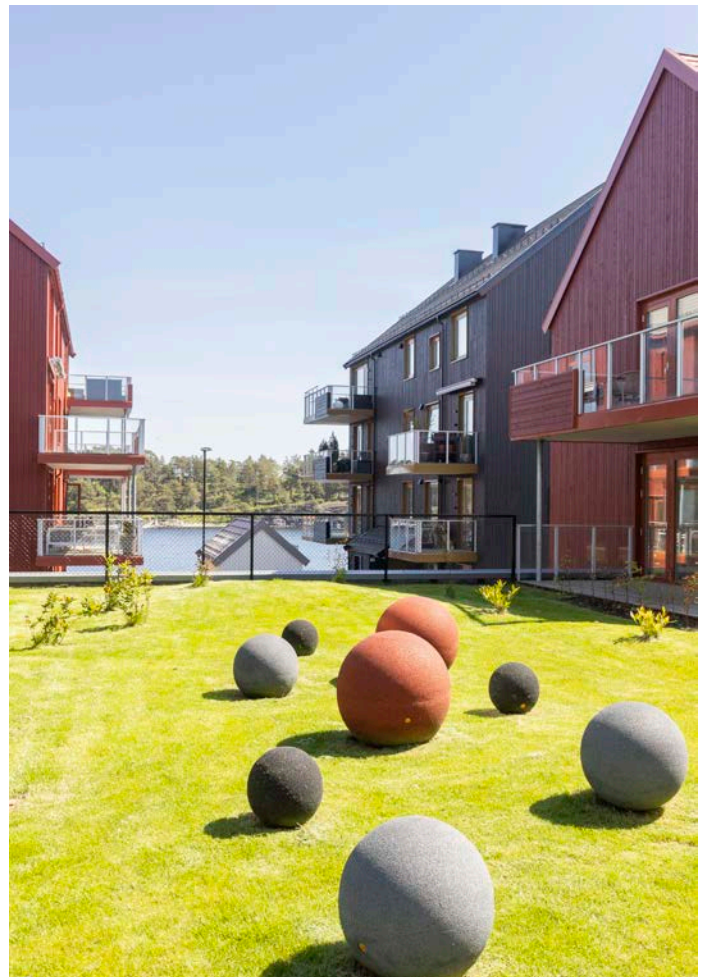
Utsikt innover fjorden mot nord.



Felles lekeplass.



Felleareal.



Et av "lokkets" flere fellesområder.



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

Cudrios gate 22

Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brevik ferjekai Linje 281	11 min	8.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 min	21.7 km
Sandøya brygge Linje 281	38 min	10.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min	
Langesund torv Buss, ferge	0.2 km	

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	20 min	1.4 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	8 min	4.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min	4.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min	6.8 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

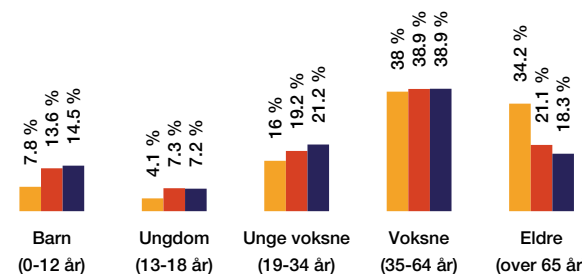
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min	2.5 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min	3.2 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	6 min	4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk	8 min	0.6 km
Spar Skjærgården	23 min	

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

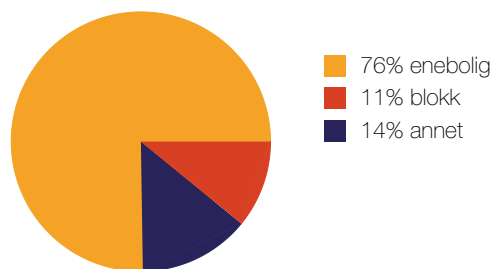
 Slåttnes stadion kunstgress 12 min 
Fotball 0.8 km

 Krogshavn friområde 17 min 
Fotball 1.2 km

 Nr1 Fitness Langesund 20 min 

 Puls Skjærgårdshallen 20 min 

Boligmasse

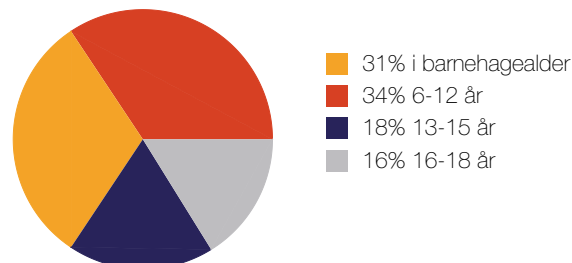


Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 9 min 

 Vitusapotek Langesund 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



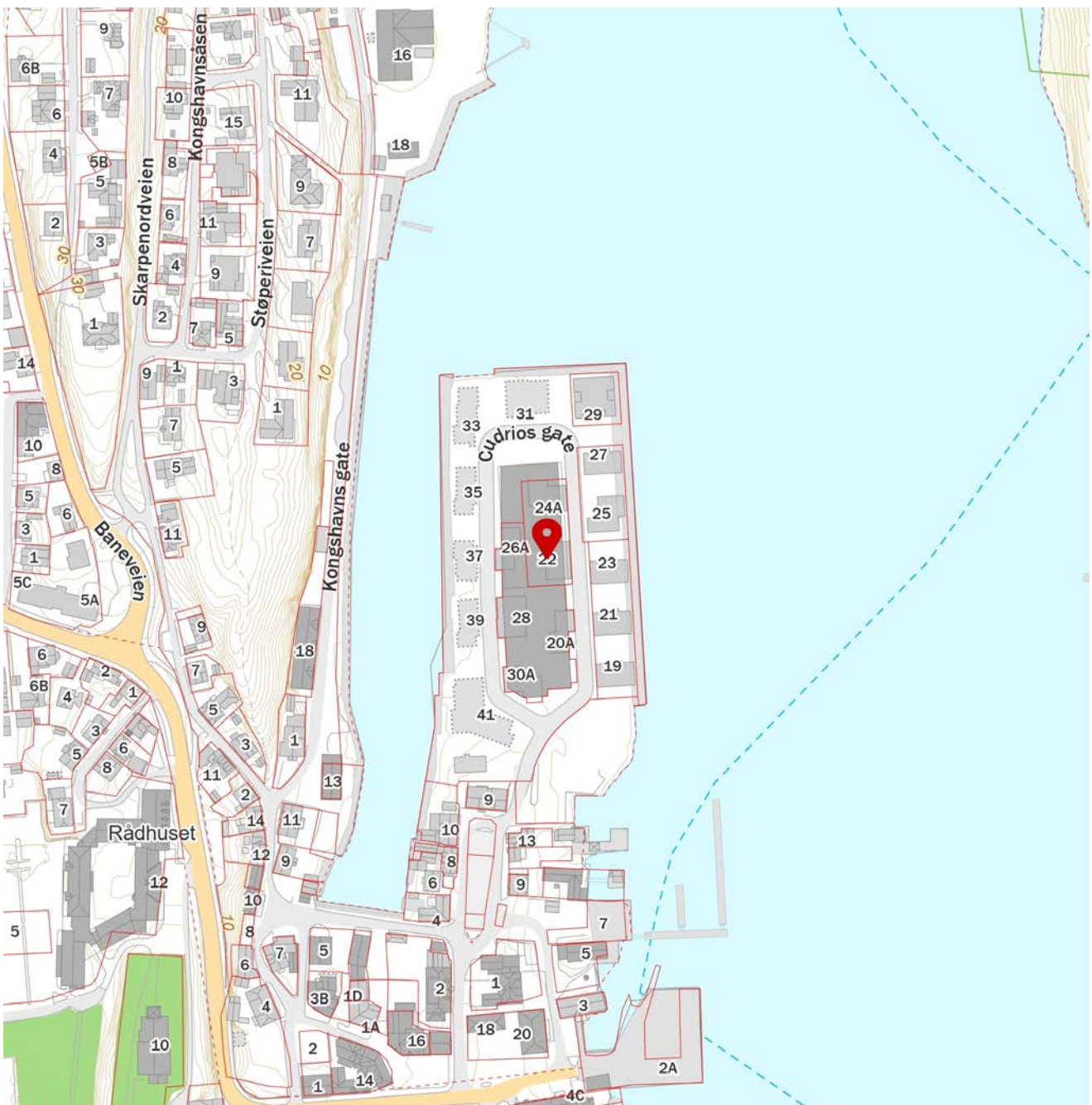
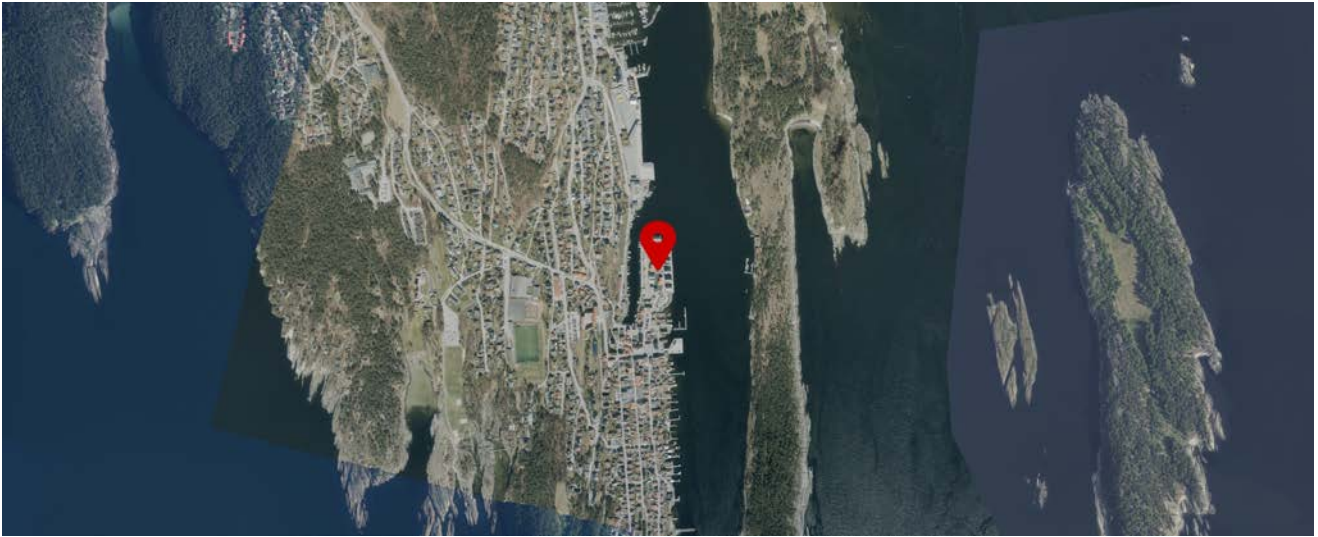
0%

46%

 Vaterland/Sota
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

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



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

Egenerklæring

Cudrios gate 22, 3970 LANGESUND

28 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Cudrios gate 22	Cudrios gate 22	

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?

Kjøpt desember 2019, overtatt 2. oktober 2021.

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.

Siden innflytting 2. oktober 2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93, 0

Informasjon om selger

Hovedselger

Skimmeland, Victor Berge

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

Beskriv feilen og omfanget

Takstingenjør påviste utilstrekkelig fall fra vaskemaskin mot sluk. Feilen fremkommer ikke ved dusj, men er potensielt en risiko ved lekkasje. Feil er meldt til boligbyggelaget som har opprettet sak innenfor garantiperioden for ny bolig. Retting vil bli igangsatt snarest, jfr. PBBL.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller 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

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Takstingeniør mener det er risiko for at ufaglærte ble benyttet til badetrom. Sak opprettet via PBBL overfor utbygger innenfor nyboliggaranti og vil bli utbedret snarlig, evt. etter avtale med kjøper. Mangelen utgjør ikke noe problem pr. i dag.



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 93669470

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Cudrios gate 22, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 106, bnr. 1145

 Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 12956-1740

Referansenummer: V08766

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm



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 takstrappportene 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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

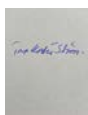
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



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, annek, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 leilighet ligger i 1.etg i et bygg med flere leiligheter.

Leiligheten fremstår generelt i bra stand med normal slitasje.

Denne rapporten tar i hovedsak for seg leilighetens innvendige forhold, da det utvendige er borettslagets ansvar.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør samt skyvedør med adkomst til utvendig platting. Platting oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat. På vegger er det malte slette flater. I himlinger (tak) er det malte elementer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall i henhold til forskrift i nedsenket dusjnise.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnise samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malte slette flater, i himling (tak) er det malte elementer.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. På vegg mellom over og underskap er det glassplate.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er forskriftsmessig montert komfyrvakt og automatisk vannstopper (Waterguard).
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast og jern. Boligen har balansert ventilasjon. Det er felles anlegg for oppvarming av vann. Anlegget er ikke kontrollert av meg da det er borettslagets ansvar. Leiligheten har vannbåren varme. EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett. Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat og overrislingsanlegg. Det ble registrert røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

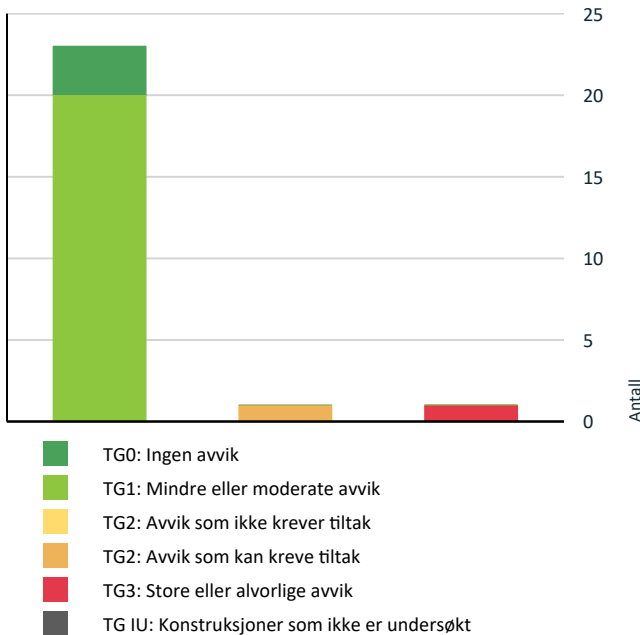
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke mottatt tegninger.

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. I andelsleilighet er normalt planløsning slik det var med opprinnelig planløsning og da godkjent. Er det gjort endringer på bruken og eller implementert felles areal til andelsleiligheten, er det søknadspliktig.

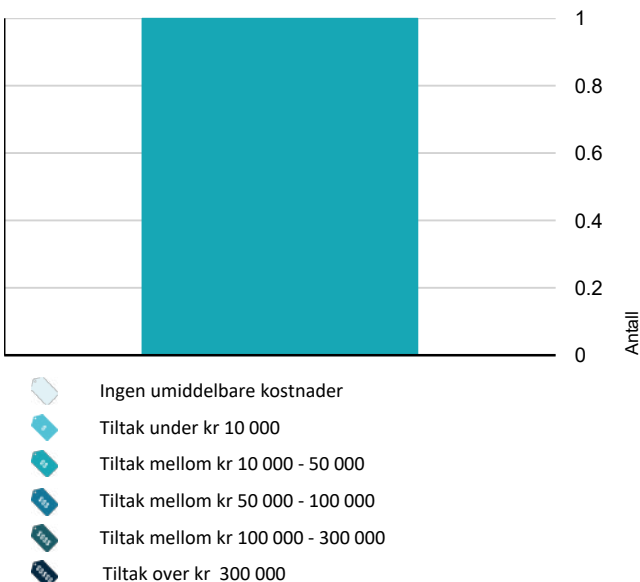
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Gulv uten nedsenking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Laminatgulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er forholdsvis nytt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstill: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør samt skyvedør med adkomst til utvendig platting.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater.
I himlinger (tak) er det malte elementer.

TG 2 Laminatgulv

Overflater på gulv er laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat har stedvis noe knirk og "knekking". Årsak er for meg ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.
Nærmere undersøkelser kan vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer eller liknende.

Det ble i stue målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.

TG 0 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten slette dører far byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Jeg har ikke mottatt dokumentasjon, men da boligen har ferdigattest skal det ha vært utført uavhengig kontroll av våtrommet.

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) har kommet med uttalelse hvor de definerer hva som er dokumentasjon på faglig god utførelse på nyere bygg. Ifølge DIBK er ferdigattest dokumentasjon ved nyere bygg samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og FDV dokumentasjon. Dette skal være kontrollert for å få ferdigattest, og dermed er ferdigattest dokumentasjon på faglig god utførelse iht DIBK. Dette gjelder da våtrom, radonsikring, lukket konstruksjoner m.m.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Gulv uten nedsenking

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det ble målt motfall fra dør samt fra vask mot nedsenket dusjnise. Utførelse av membran (fuktsikring) ved terskel er for meg ukjent.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vannrett sikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik forutsatt at membran (fuktsikring) ved terskel er ivaretatt. Konsekvensen av avviket er at vann ikke vil ledes til sluk ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall i henhold til forskrift i nedsenket dusjnise.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnise samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er forholdsvis nytt.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malte slette flater, i himling (tak) er det malte elementer.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. På vegg mellom over og underskap er det glassplate.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er forskriftsmessig montert komfyrvakt og automatisk vannstopper (Waterguard).



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og jern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

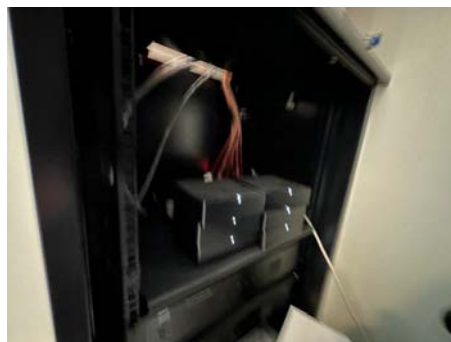


TG 1 Varmtvannstank

Det er felles anlegg for oppvarming av vann. Anlegget er ikke kontrollert av meg da det er borettslagets ansvar.

TG 1 Andre installasjoner

Sonos musikkanlegg med streaming og med Dali høyttalere i alle rom. Kablet Ethernet CAT6 til begge soverom og oppholdsrom/stue.



Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme.



TG 1 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 forenklede 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 består av sikringskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

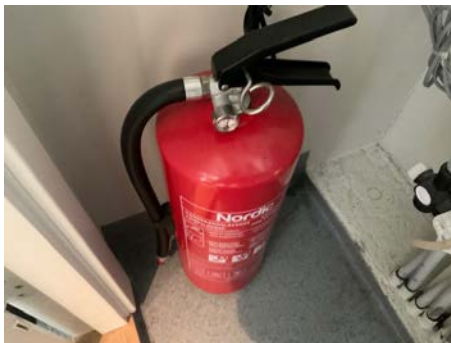
Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat og overrislingsanlegg. Det ble registrert røykvarslere.

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



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

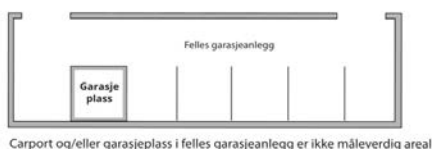
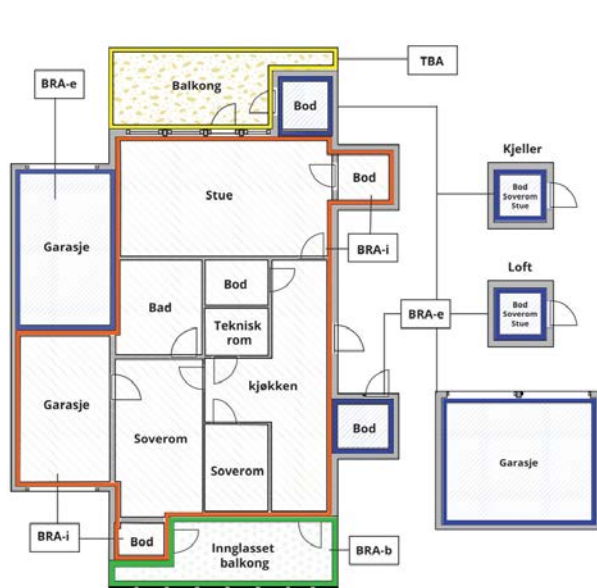
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	73	5		78	17		78
SUM	73	5			17		78
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Teknisk rom , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		Bod med utvendig adkomst.

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 14 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Leiligheten har også 1.stk båtplass med nummer 11.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke mottatt tegninger.

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor.

Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

I andelsleilighet er normalt planløsning slik det var med opprinnelig planløsning og da godkjent. Er det gjort endringer på bruken og eller implementert felles areal til andelsleiligheten, er det søknadspliktig.

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

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)
Leilighet	71	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Victor Berge Skimmeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	1145		0	2070.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Cudrios gate 22

Hjemmelshaver

Smietangen I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMIETANGEN I BORETTSLAG	927302047			Skimmeland Victor Berge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

39

Eiendomsopplysninger

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.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, betongheller, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	21.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	21.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	21.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	21.05.2024		Gjennomgått	0	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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/>

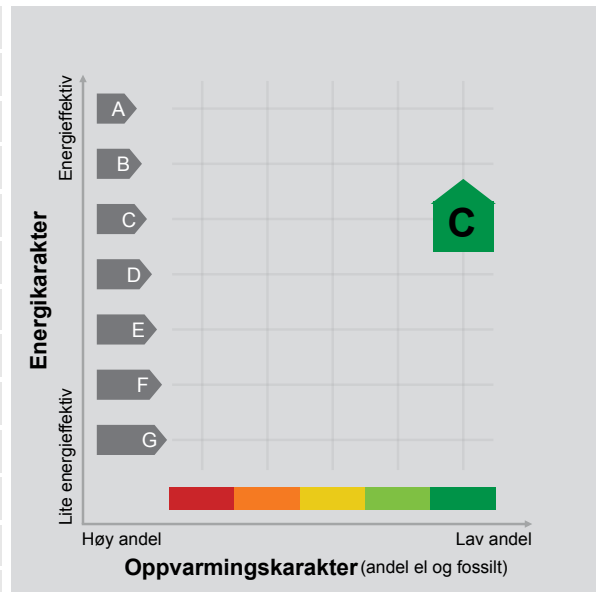
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VO8766>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Cudrios gate 22
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	1145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799502
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	172426de-3666-43be-aac0-40f86f31ce88
Dato	27.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Cudrios gate 22
Postnummer: 3970
Sted: LANGESUND
Kommune: Bamble
Bolignummer: H0101
Dato: 27.05.2024 12:10:54
Energimerkenummer: 172426de-3666-43be-aac0-40f86f31ce88

Kommunenummer: 4012
Gårdsnummer: 106
Bruksnummer: 1145
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300799502

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



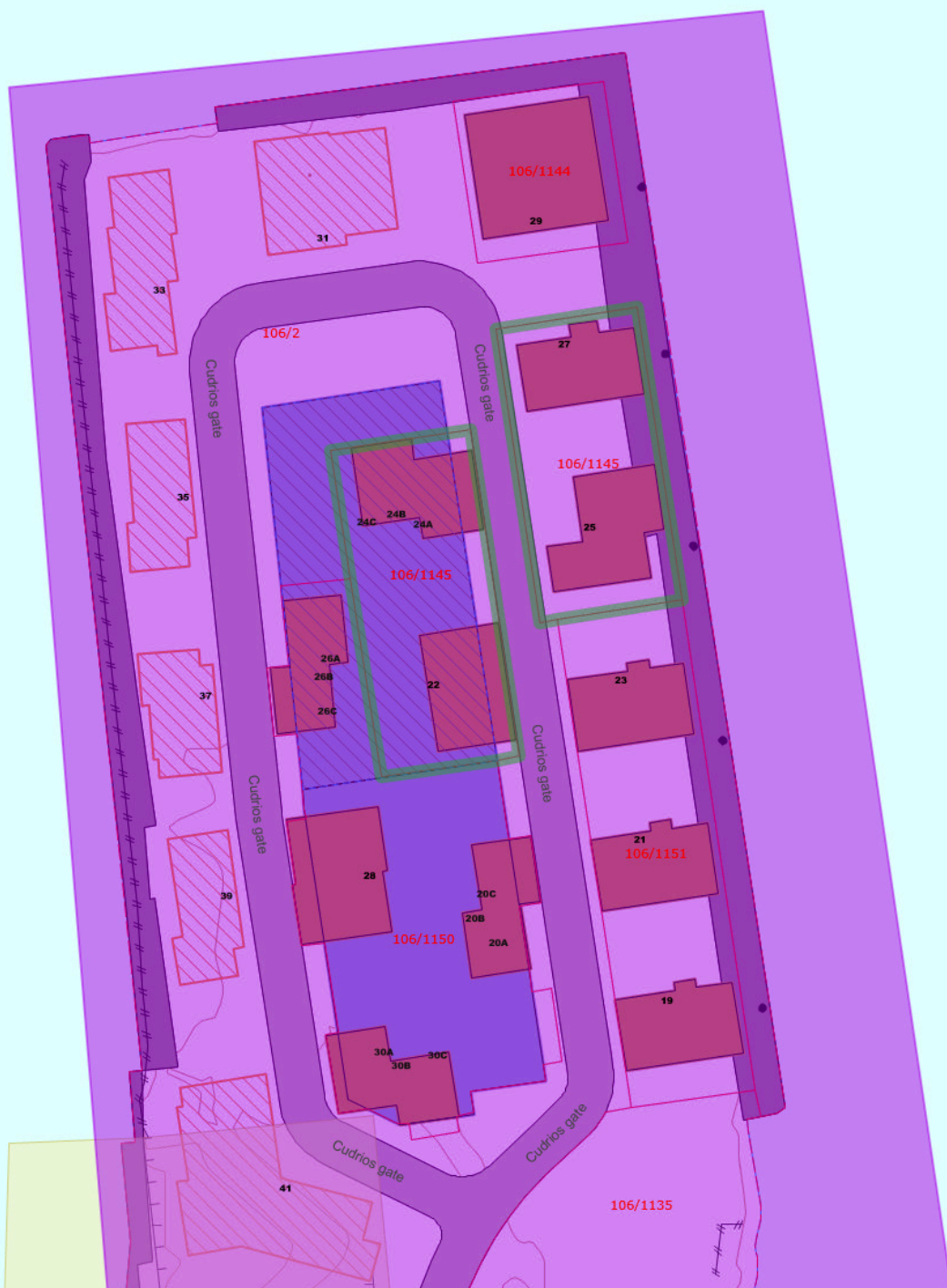
Bamble kommune

Grunnkart

Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 1145	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Cudrios gate 22 3970 LANGESUND, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Brannsmitteområder	 Kulturmiljøer	 Anleggseiendom
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsavgrensning tiltak	 Vegdekkekant	 Bygning tiltak - areal
 Bolig	 Annen næring	 Annet gjerde
 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur	 Kai og brygge
 Veg	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Høydekurve	 Havflate	Eiendomsteig
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikelnummer
Privatveg gatenavn.		



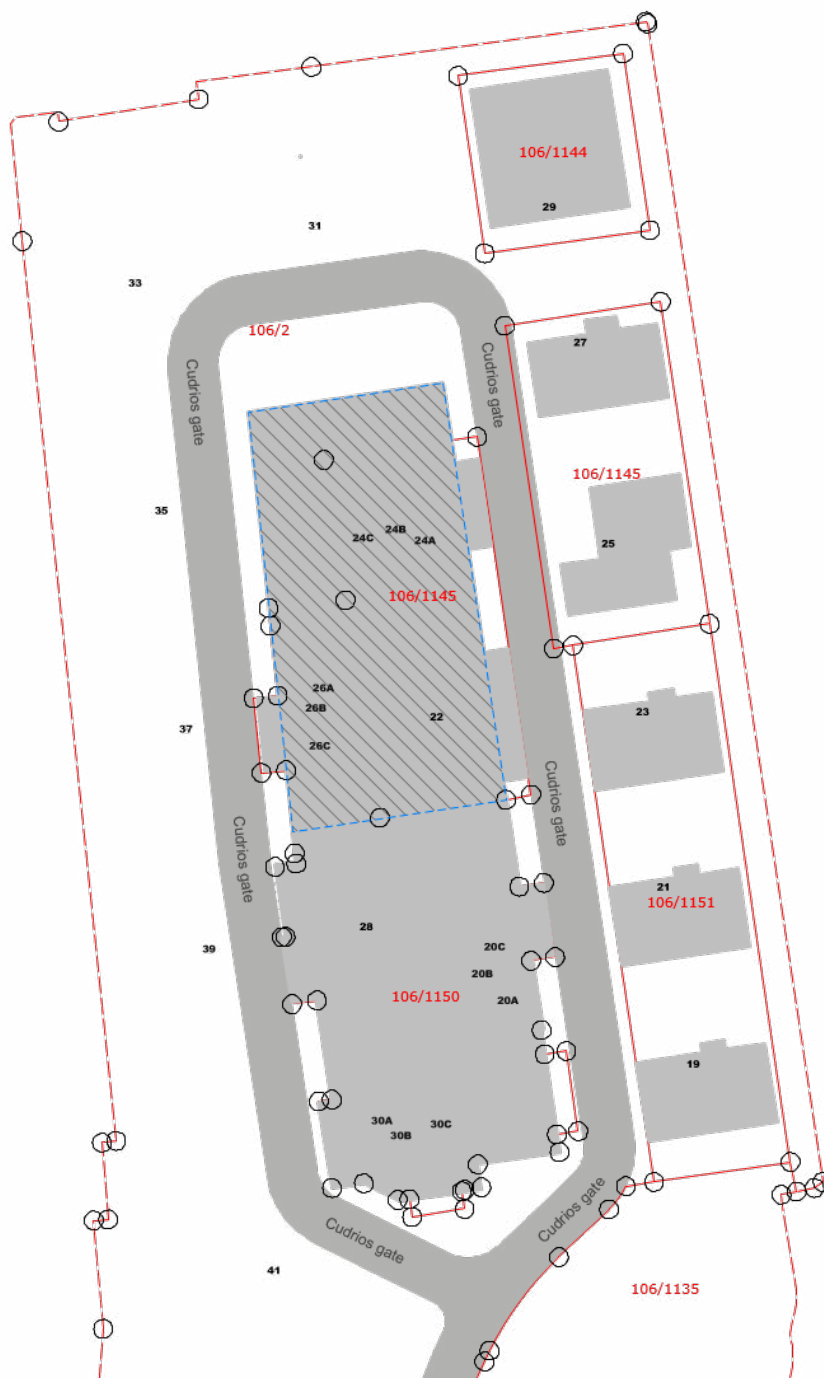
Bamble kommune

Eiendomskart









Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 1145	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Cudrios gate 22 3970 LANGESUND, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Anleggseiendom		Innmålt grensepunkt		Offogprivbygg
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrense fiktiv		Veg		Eiendomsteig
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Privatveg gatenavn.				



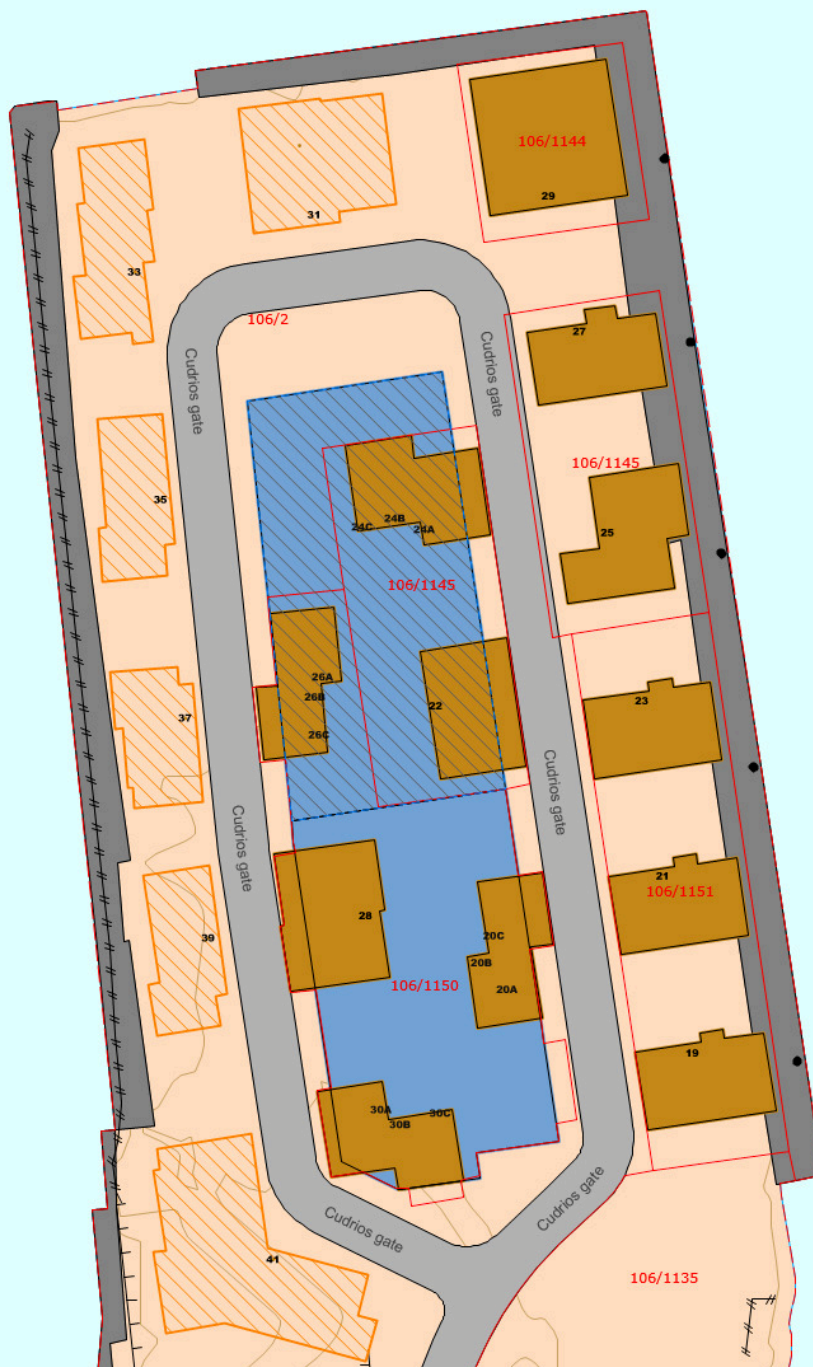
Bamble kommune

Vegadkomst






















Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 1145	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Cudrios gate 22 3970 LANGESUND, m.fl.			
Adkomst:	Privat vei fra kommunal vei.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Anleggseiendom	▪	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrense fiktiv		Bygningsavgrensning tiltak		Vegdekkekant
	Bygning tiltak - areal		Bolig		Annen næring
	Annet gjerde		Kai- og bryggekant		Loddrett mur
	Kai og brygge		Veg		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		Havflate
	Eiendomsteig		Bebyggd område		Annet
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Privatveg gatenavn.				



Spir Arkitekter As
Tollbodgaten 22
3111 Tønsberg

Deres ref.

Vår ref.

23/9274 - 7

Dato

05.10.2023

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
193/23	Teknisk- og miljøutvalget

Ferdigattest -Gbnr. 106/1145 - Cudrios gate 19 - T1-4 Hamøy + T3-2 Eikhaug med tilhørende anlegg og utomhusarbeider

 Bamble kommune	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Pbl § 20-3
--	---

Ansvarlig søker: Spir Arkitekter As	Tiltakshaver: <input type="text" value="Smietangen Utbygging As"/>
---	--

Ferdigattest gitt for

Adresse:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<input type="text" value="Cudrios gate 22 og 25"/>	<input type="text" value="106"/>	<input type="text" value="1145"/>		

Dokumenter

Ref.nr.	Dato:
20/02762-1 Søknad med målsatte tegninger	09.03.2020
20/02762-2 Rammetillatelse	06.04.2020
20/02762-17 Igangsettelsestillatelse 1 (Grunn- og fundamenteringsarbeider)	10.07.2020
20/02762-26 Igangsettelsestillatelse 2 (Oppføring av boligbygningene)	23.09.2020
20/02762-33 Midlertidig brukstillatelse T1-4 Havmøy	28.06.2021

Postadresse

Bamble kommune
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse

Kirkeveien 12, 3970 Langesund
www.bamble.kommune.no

Telefon: +47 35965000

Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 1506.90.48517
Org.nr.: 940 244 145 MVA

	20/02762-39 Midlertidig brukstillatelse T3-2 Eikhaug med tilhørende anlegg og utomhusarbeider	30.09.2021
	23/9274-1 Søknad om ferdigattest på byggetrinn 2	29.08.2023

Tidligere Gårds- og bruksnummer	Gnr. 106	bnr. 2
Bygningsnummer	Cudrios gate 22 – 300799502 Cudrios gate 25 – 300799493	
Tiltaket	Oppføring av 2 boligblokker – byggetrinn 2	
Tilknyttet offentlig vann/avløp	Ja	
Dato for ferdigmelding	28.04.2023	
Energikilde	Elektrisitet, varmepumpe – berg/sjø	
Varmefordeling	Elektriske panelovner, elektriske varmekabler, vannbåren gulvvarme	
Pipe	Nei	

Dato for søknad om ferdigattest:	29.08.2023
---	------------

<p>Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).</p> <p>På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.</p> <p>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).</p> <p>Ta kontakt med Renovasjon i Grenland (RIG) for bestilling av avfallsdunker, tlf. 35101010.</p> <p>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.</p> <p>Merknader:</p>
--

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Bamble rådhus	05.10.2023	Åsmund Seteklev

Kopi: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet § 13
Eiendomsskatt kontoret
Matrikkelfører

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Åsmund Seteklev
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Brit Heimdal
Grenland Brann Og
Redning Iks
Kari Anne Rogn
Smietangen Utbygging As



Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 106

Bnr: 1145

F.nr:

S.nr:

Adresse:

Cudrios gate 22, 3970 Langesund

Vannmåler

Vannmåler er installert: Nei

Merknader:

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 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

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 oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

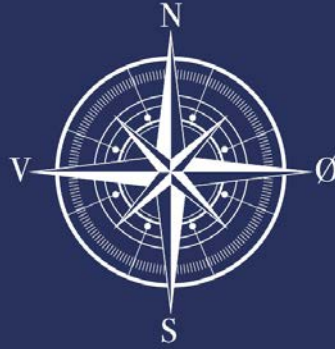
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.



SMIETANGEN

TRIVSELSREGLER FOR SMIETANGEN 1 BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Trivselsregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsregler kommer i tillegg til borettslagets vedtekter. Trivselsregler er likestilt med betegnelsen ordensregler i hht Borettslagsloven §5-1, 4 ledd og hjemlet i borettslagets gjeldende vedtekter punkt 4-1 punkt 6.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget får særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støvende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjonsanlegg holdes åpent for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- benytte kun gass eller elektrisk grill.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp solskjerming, plattinger, gjerder, levegger, glassvegger varmpumpe eller lignende. Farge på solskjerming skal være i hht til besluttet fargekode for det konkrete bygget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel skal sorteres og kastes i søppelbeholdere i hht. gjeldene regler Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller utenfor inngangsdører.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i boder slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

I hht. reguleringsplan med bestemmelser som er en del av kontrakten for borettslaget har alle boenheter parkeringsplass plassert i garasjeanlegg.

Det er tilrettelagt for gjesteparkering og HC parkering i hht. reguleringsplan. Gjesteparkeringsplasser og HC parkeringer er ikke tillatt benyttet til beboerparkering, bobiler, hengere, båthengere mm.

I en overgangsperiode før området er ferdig utbygget har borettslaget fått stilt til disposisjon et eget tilleggsareal til ekstra beboerparkering. Smietangen 1 Borettslag disponerer dette området tidsbegrenset etter avtale med PBBL/Smietangen utvikling. Det ekstra området til beboerparkering kan kun benyttes til parkering for «bil nr. 2». Langtidsparkering, lagring av bobiler, hengere, båthengere mm er ikke tillatt

Kjøring og parkering på gårdsplassen/fellessareal er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring, av og påstigning ol.

6. Dyrehold

Det er tillatt med innekatt. Det er ikke tillatt med hund, men brukeren av boligen kan søke styrets godkjenning til å ha hund. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Garasjeanlegg/beboerparkering

Beboere må rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjøres gjeldene for beboerparkering i garasjeanlegg.

Beboere som ikke benytter egen garasjeplass, kan kun fremleie/utlåne plassen til andre beboere i Smietangen Borettslag. Det oppfordres til fremleie og eller «deling» av beboerparkering i garasjeanlegg som ikke er i bruk.

Ved inn og utkjørsel må det utvises forsiktighet. Hvis det oppstår en skade skal den meldes omgående til styret.

Beboer plikter å holde egen parkeringsplass ryddig og parkere på innsiden av avmerket område. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte biler, lagre dekk og andre gjenstander på p-plassene.

Egnede områder til plassering av sykler vil bli etablert, disse vil bli oppdatert og merket når garasjeanlegget er ferdig utbygget.

Tap av port åpner meldes styret og bestilling av ny port åpner gjøres også til styret.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på Trivselsreglene meldes styret. Styrets behandling og vedtak er endelige, og beboere plikter å følge styrets vedtak.

Brudd på å rette seg etter styrets vedtak anses som mislighold og kan føre til sanksjoner i henhold til gjeldende vedtekter.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Cudrios gate 22, 3970 LANGESUND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at 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

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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