

Cudrios gate 20B

Langesund



Prisantydning: **kr 1 995 000,-**





Ny flott leilighet med 2 soverom og høy standard. Utsikt til sjøen, og kort veg til Langesund.

OMRÅDE

Langesund

ADRESSE

Cudrios gate 20B, 3970

LANGESUND

Prisantydning

kr 1 995 000,-

Fellesgjeld: **kr 1 995 000,-**

Omkostninger: **kr 6 000,-**

Totalpris: **kr 3 996 000,-**

Fellesutgifter: **kr 14 101,-**



Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2023

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Felles Eiet

Diana Noor

Faglig leder /Eiendomsmeidler

416 87 750

diana.noor@sormegleren.no

Sørmeidleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

CUDRIOS GATE 20B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 106, bnr. 2, ideell andel 1/1

i Bamble kommune.Andelsnr. 67 i SMIETANGEN II BORETTSLAG med orgnr. 931179144

Beliggenhet

På Smietangen kan du realisere drømmen om å bo ved sjøen. Prosjektet har blitt en ny bydel på historisk grunn i vakre Langesund.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, utgang til terrasse, to soverom (hvor et har skyvedørgarderobe), bad og teknisk rom/bod. Leiligheten disponerer også en egen bod i felles, utvendig anlegg.

Standard

Leiligheten har høy standard.

På gulv er det 1 stavs eikeparkett i alle rom unntatt på bad der det er flis i lys beige farge, og bod har våtromsbelegg.

Innvendige vegger er malte gipsplater i lyse farger. Bad har hvite fliser på vegg.

Himlinger av sparklet og malt betong og gipsplater.

Kjøkkeninnredning har hvite slette fronter med håndtak i sølv. Vitrine med lys i 2 skap over vask. Kjøkkenventilator av type slim line med fettfilter og lys. Integreerte hvitevarer - oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøøl/fryseskap.

Bad har hvit skuffe-innredning og helstøpt servant i porselen. Speilskap med lys over. Hvitt veggmontert toalett. Det er dusjvegger i herdet glass. Varmekabler i gulv m/ termostat. Oppsett for vaskemaskin.

Videre medfølger: Ringetablå med toveis calling og videokamera ved hovedinngang. Hver leilighet leveres med svar-apparat samt videoskjerm i entre som kommuniserer med tablå og videokamera ved hovedinngang

Innbo og løsøre

Hvilke løsøre som skal følge eiendommen foreligger ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integreerte hvitevarer - oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøøl/fryseskap

Parkering

Det er garasjeanlegg midt på Smietangen med inn- og utkjøring fra syd-enden samt ekstra utkjøring fra vest. Garasjeplass og 1 sportsbod er inkludert i leilighetens totalpris. Bodene ligger langs med garasjeanlegget, samt rundt på området.

Areal

BRA Ca 63.7kvm

P-rom ca 61.kvm iht tegninger fra utbygger.

Tomtetype

Felles eiet av BRL

Bebyggelsen

Et av grepene for å ivareta og videreføre Langesunds karakter har vært å hente opp fotavtrykket fra den eksisterende sentrumsbebyggelsen i Langesund og bruke det til å plassere og fordele bygningsmassen på Smietangen.

Bygget leiligheten ligger i, er oppkallet etter M/S Amazonas. I likhet med Cabo Frio og Ceara var også dette skipet en bestilling fra rederiet Ludvig Lorentzen i Oslo. Det ble levert i oktober 1959 med en bruttotonnasje på 2.733. Allerede mars 1962 ble det solgt til Hamburg- Amerikanische Paketfahrt AG (HAPAG) i Hamburg og døpt om til Flensburg. I 1971 overtok et rederi i Hong Kong som gav skipet navnet Chingsing. Fem år etter ble det videresolgt til det kinesiske rederiet China Ocean Shipping Co, som døpte det om til Lu Ding. Det ble overført til nye selskaper i 1983 og 1998. I juni 2001 ble det solgt til et ukjent selskap i Tianjin i Kina. Videre historikk er ukjent.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0005161662

ENERGI

Oppvarming

Hovedoppvarmingskilde: Alle bygg blir tilknyttet eget nærvarmeanlegg i parkeringshuset som forsyner den enkelte leilighet med varmtvann og vann til varmesløyfer for vannbåren varme i gulv. Forbruket blir fjernavlest for den enkelte leilighet. Det må påregnes å dekke noen av kostnadene for energitap. Utbygger har inngått en felles avtale om fjernavlesing av forbruk.

På soverom blir det termostatstyrte panelovner med glassfront.

Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til gjeldende forskrifter. Ventilasjonsaggregatet blir hovedsaklig plassert i bod.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

BORETTLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

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

Driftskostnader utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, vedlikehold, snømåking samt generell drift av borettslaget. Det er etablert system for energiforbruk for den enkelte leilighet. Dette forbruket samt innboforsikring dekkes av den enkelte beboer og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Felleskostnader er fordelt på følgende måte:
Felleskostnader: Renter 9 141
Felleskostnader drift 4 164
Måler: Forbruksvann Smietangen II: 384/67 (94 - 23) 265
Vannbåren Varme Smietangen II: 384/67 (93 - 23) 531

Vil du innløse fellesgjelden, blir det kr. 4.164,- i driftsutgifter pr. mnd. eks oppvarming og varmtvann.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 101

Andel Fellesgjeld

Kr 1 995 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

06.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008599978, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.11.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 06.11.2024: 113 605 000

Andel av saldo: 1 995 000

Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 31.03.2063)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 4 710,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget har inngått avtale med PBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

SMIETANGEN II BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

931179144

Andelsnummer

67

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept. I dette salget er den forhåndsavklart da boligen er ny.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i borettslagets tomt: 1828/900007-1/101 06.11.1828 ERKLÆRING/AVTALE: "REVERS" om forpliktelse til å holde noen skibsfestigheter på d.e. i tilbørlig stann.

1875/900112-1/101 07.10.1875 ERKLÆRING/AVTALE: Kommisjonsforlik om fordeling av ringpenger, avsluttet 12/3-1806. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

1938/500098-1/101 07.02.1938 ERKLÆRING/AVTALE: Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter Rettighetshaver: NORSK BRÆNDELSOLJE A/S. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN M FL

2003/3051-1/101 05.03.2003 ERKLÆRING/AVTALE: RETTIGHETSHAVER: KNR: 4012 GNR: 106 BNR: 232 Bestemmelse om avløpsledning. Med fl bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for hus på Adresse:

Cudrios gate 19 (T1-1 Caera)

Cudrios gate 21 (T1-2 Cabo Frio)

Cudrios gate 23 (T1-3 Bahia)

Cudrios gate 20 (T3-3 Amazonas)

Cudrios gate 30 (T3-4 Vigir)

Cudrios gate 28 (T3-5 Galica)

Cudrios gate 26 (T3-6 Cemontine)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er en del av kommuneplanen/kommunedelplanen som er avsatt til Sentrumsformål - Náværende. videre er den en del av regulert område 4012 290 Reguleringsplan for Smietangen (21.9.2017) Kombinert bebyggelse og anleggsformål, og 247 Smitetangen (19.6.2014)

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og

husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 995 000

Fellesgjeld

Kr 1 995 000

Totalpris

Kr 3 996 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Andelskapital ny bolig kr 5000,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 17.300,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselger forsikring grunnet firma.

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Smietangen Utbygging AS

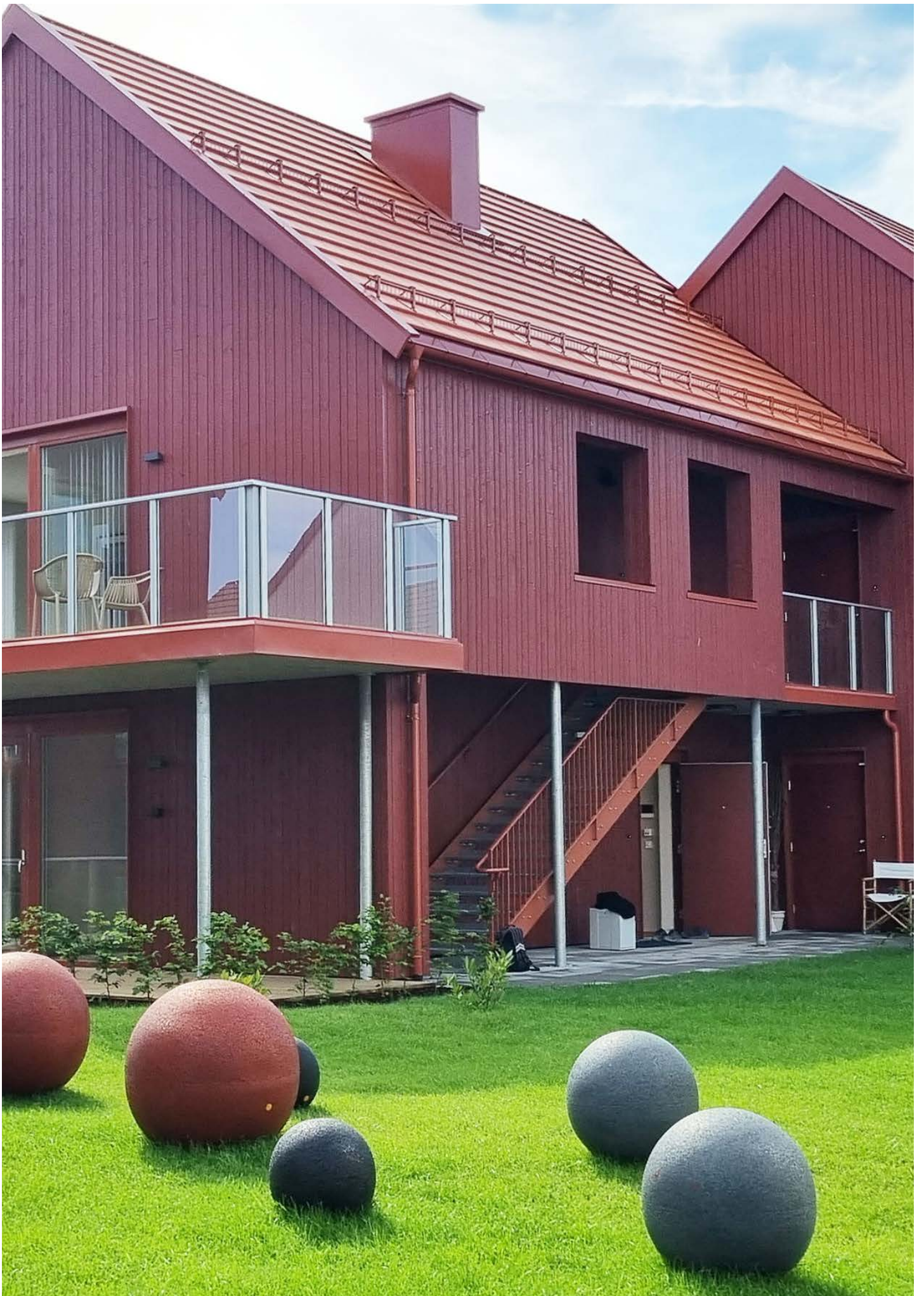
Ansvarlig megler

Diana Noor
Faglig leder / Eiendomsmegler
diana.noor@sormegleren.no
Tlf: 416 87 750

Sørmeqleren Telemark AS, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

28.11.2024



Flott leilighet i 1 etasje med utsikt til sjøen og pene uteområder.



Hvitt profilert kjøkken med innebygget hvitevarer.

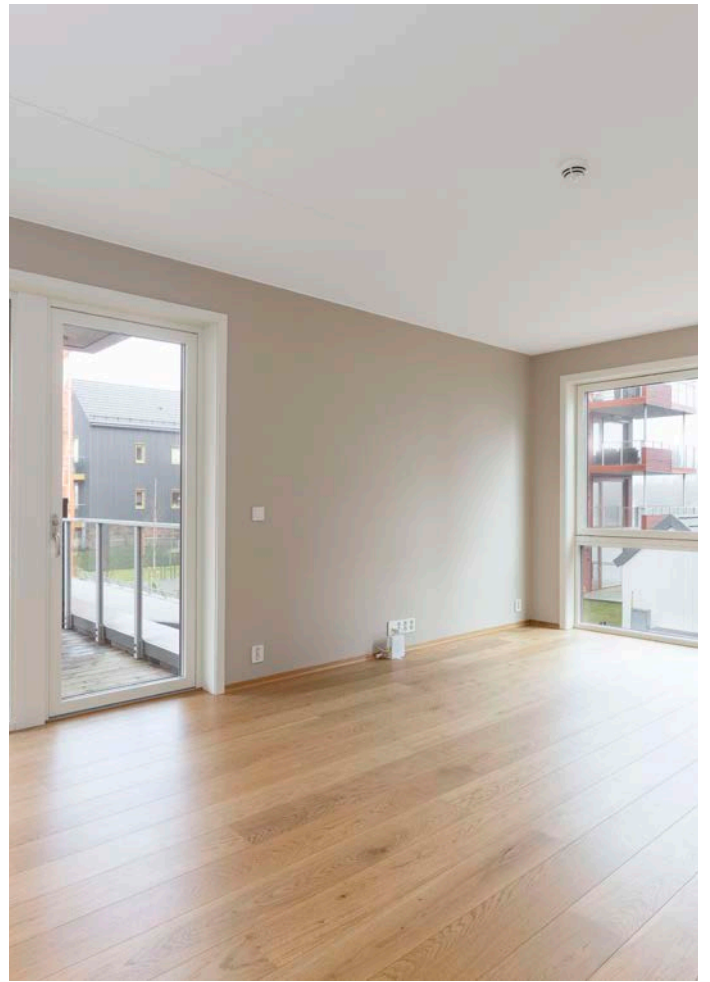


Eksempel på styling soverom



koselig uteplass med utsikt til sjøen.

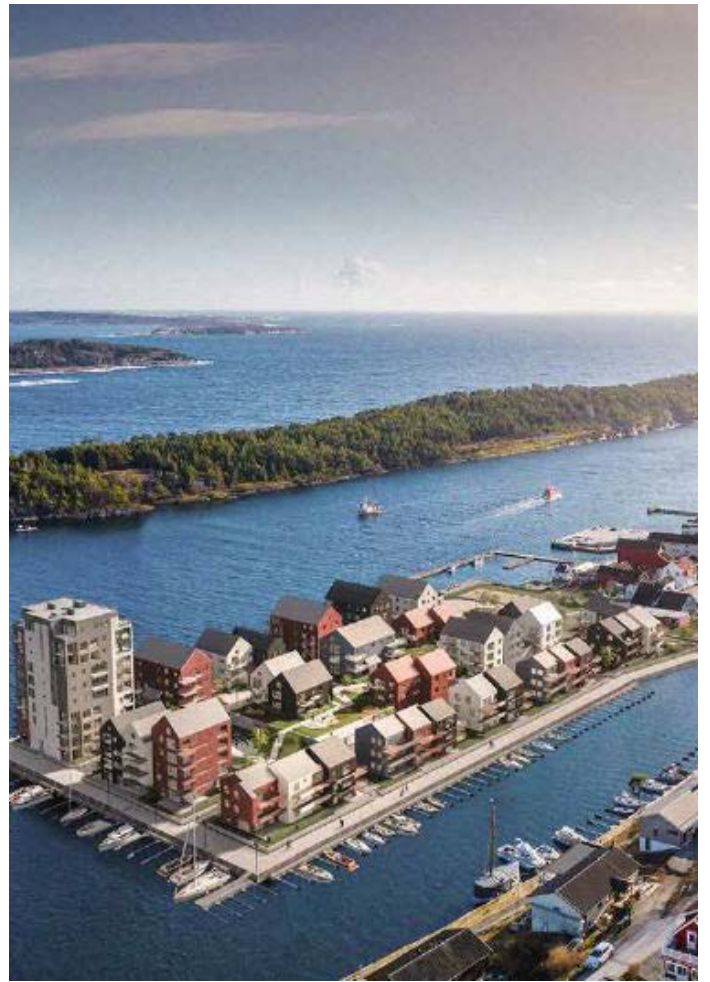










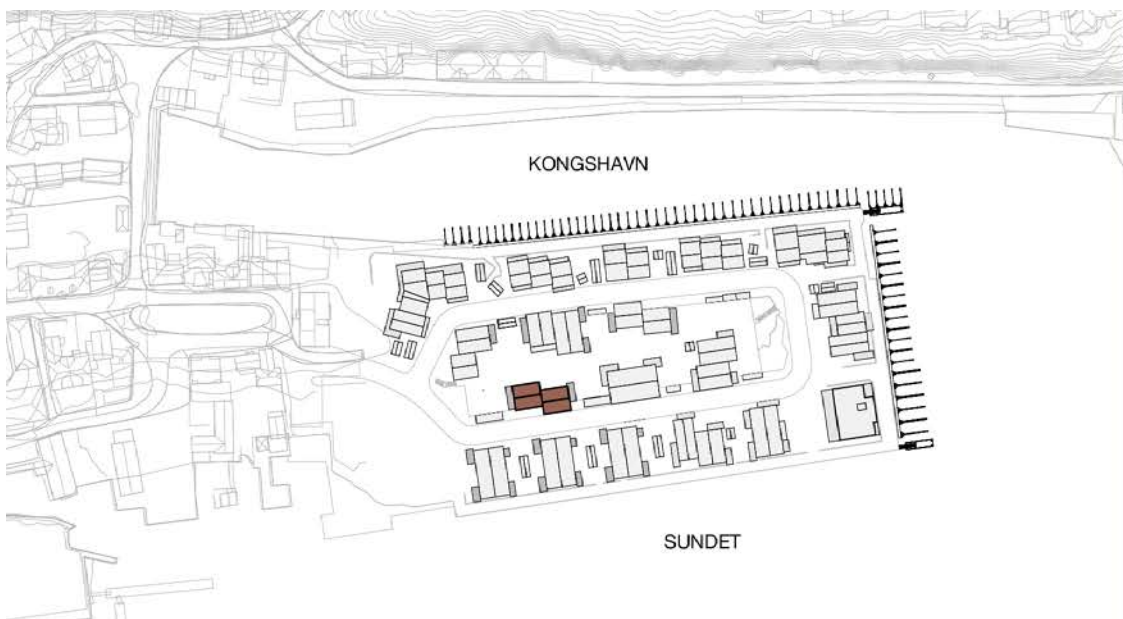


Oversiktsbilde

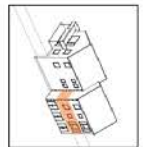
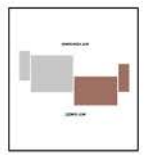


Boiig 67
AMAZONAS

BRA: 63,7 m²
P-rom: 61,5 m²



1. etasje





Individuell nedbetaling av felles gjeld (IN)

Dersom borettslaget etablerer IN ordningen, har den enkelte frihet selv til å velge om det er ønskelig å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis.

Faktiske forhold

- IN må vedtas på generalforsamlingen i det enkelte borettslag.
- Borettslaget må ha sikring mot husleietap for at IN skal kunne benyttes.
- IN kan kun etableres i borettslag med flytende rente på fellesgjelden.
- Lånet tilknyttet til IN kan ikke refinansieres av borettslaget.
- Det minste beløpet man kan nedbetale pr gang er kr 200 000,-.
- Det er ingen angrerett på nedbetalt beløp. Har man foretatt nedbetaling, kan nedbetalingen ikke reverseres.
- Ved nedbetaling endres felleskostnadene kun på den delen som inneholder renter og eventuelle avdrag.

Hva koster det?

- Borettslag betaler kr 25 000,- for etablering av IN og et årlig beløp på fra kr 8 200,- i økt forretningsførsel.
- Andelseier betaler ved førstegang nedbetaling kr 2 500,- for etablering av IN og deretter kr 675,- ved hver innbetaling.

PBBL har egen saksbehandler som kan kontaktes for gjennomføring av nedbetaling.

Vedtekter



for **Smietangen II Borettslag** org nr. 931179144

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.02.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

70 % av boligene er underlagt boplikt.

30% av boligene er fritatt for boplikt og vil ha særlige regler for plikt til å bo og for rett til bruksoverlating.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) To personer kan bli sameiere i en andel.

(2) Boliger med boplikt: Dersom to eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Boliger uten boplikt: Andelseieren er ikke pliktig til å bo i boligen. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn bolig- og fritidsboligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Boliger med boplikt: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

- (2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 - (3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (4) Boliger uten boplikt: Andelseieren kan uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Denne retten til bruksoverlating har følgende begrensninger:
 - Bruksoverlatingen skal minst ha 14 dagers varighet med unntak av bruksoverlating til nærstående.
 - Bruksoverlatingen kan ikke skje til juridiske personer
 - (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Minst et styremedlem og et varamedlem skal være valgt blant andelseiere i boliger uten boplikt.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

(3) Forholdet til boplikt og bruksoverlating for boliger uten boplikt (andel 45, 49, 52, 58, 62, 64, 66, 69, 71, 76, 78 og 83) som er regulert i herværende vedtekter er en del av stiftelsesforutsetningene for Borettslaget og kan ikke endres. (kfr punkt 4-1, 4-2).

11-2 Forholdet til borettslovene

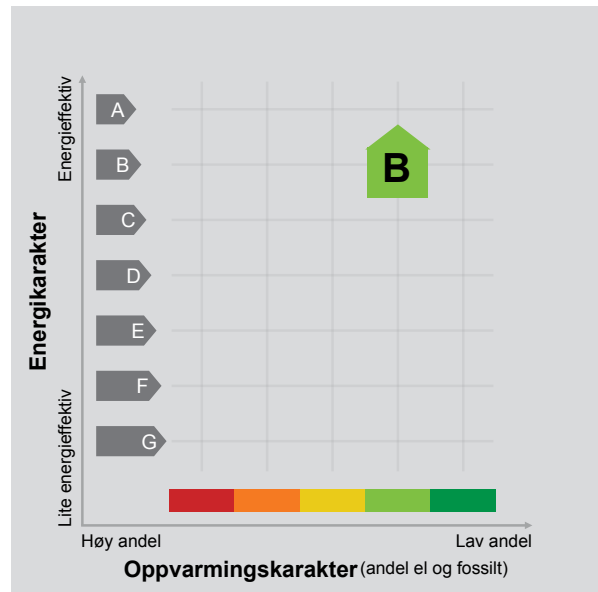
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Særlige forhold

Bamble kommune kan gi tillatelse til en gang årlig å fortøye ett skip av inntil 14 dagers varighet ved særlige anledninger langs Smietangens østre kaifront.

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Cudrios gate 20B |
| Postnummer | 3970 |
| Sted | LANGESUND |
| Kommunenavn | Bamble |
| Gårdsnummer | 106 |
| Bruksnummer | 1150 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300876406 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-55219 |
| Dato | 28.11.2024 |



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.enova.no/energimerking.

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

- Montere automatikk på utebelysning

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Firemannsbolig |
| Byggeår | 2023 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 318 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Fjernvarme Varmepumpe |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle røرنett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Styret i Smietangen II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 13.05.2024 kl.18:00
Halen Gård

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styret ble valgt på konstituerende generalforsamling i oktober 2023. Styret ble valgt for 1 og 2 år. Perioden fra konstituering til dagens generalforsamling, er å anse som interimsperiode, og styret sitter dermed ut tiden fra dagen generalforsamling.

Forslag til vedtak: Ingen på valg nå.

6. Valg av valgkomite

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

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

8.1 Varmtvannssystemet/-forsyningen i borettslaget må forbedres.

Fra Åse T Kemp og Oddvar L R Kemp:

Slik varmtvannet fungerer nå blir vi beboere fakturert for litervis av nevnte før det inntar akseptabel, men ikke helsemessig godkjent temperatur.

Styret bes prioritere denne saken overfor PBBL slik at vi snarest får et akseptabelt varmtvannssystem før vi får et sykdomsutbrudd.

Forslag til vedtak: Styret følger opp innsendte forslag og rapporterer til beboerne om framdrift.

Styrets innstilling: Styret har gjennom hele sin funksjonstid arbeidet for å bedre temperaturen vannet i vasker og dusjer. Et konkret resultat er at det nå er montert inn en kraftigere pumpe for å bedre sirkulasjonen. Nære, som er leverandøren av varmtvannet har som mål å nå at varmtvannsforsyningen til den enkelte leilighet skal ligge i området 50 grader C. Dette er en sak styret må følge i året som kommer.

8.2 Container til plast

Fra Roar Lunde:

Bytte ut den ene papir/papp containerene med plast container (hvis det er praktisk mulig for søppelbilen da).

Forslag til vedtak: Styret følger opp innsendte forslag og rapporterer til beboerne om framdrift.

Styrets innstilling: Styret må sjekke ut med Renovasjon i Grenland (RIG) om det er mulig å benytte en av papir/papp containerne til plast.

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

Årsmelding fra styret i Smietangen II Borettslag for 2023

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Nils Tore Føreland, Cudrios Gate 19
Styremedlem, Ebba Friis Eriksen, Cudrios gate 19
Styremedlem, Terje Andersen, Cudrios gate 26 C
Styremedlem, May Ruth Mundal, Cudrios gate 26 A
Varamedlem, Marit Røsche, Cudrios gate 21
Varamedlem, Inge Kaggerud, Cudrios gate 21

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Styreleder, Nils Tore Føreland, og Terje Andersen er valgt til å godkjenne fakturaer. Terje er også valgt som økonomiansvarlig.

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 2 styremøter, hvorav et møte med styret i Smietangen BRL 1. Det er 7 protokollerte saker som har vært behandlet. I tillegg sakene som ble drøftet med Smietangen 1BRL. Det har ikke vært saker om godkjenning av andelseiere eller familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret for Smietangen BRL 1 ble valgt på generalforsamlingen 19.10.23. I det korte første driftsåret har styret prioritert:

- Gjennomføre opplæring i regi av PBBL
- Sette seg inn økonomisk status og godkjenne budsjett for 2024.
- Utveksle erfaringer med styret i Smietangen BRL 2.
- Følge opp henvendelser fra borettslagets medlemmer. Flest henvendelser har det vært når det gjelder vanntemperaturen. Både det i kranene og på vannet som brukes til gulvvarme.

Fremtidsplaner

Styret vil i 2024 prioritere å arbeide med følgende saker:

- Følge opp økonomien som eget punkt på hvert styremøte.
- I samarbeid med PBBL få gjennomført 1-årskontrollen både innvendig og utvendig.
- Sammen med Smietangen BRL I og PBBL arbeide for et godt bomiljø på Smietangen.
- Følge opp saker fra medlemmer av borettslaget.
- Holde medlemmene orientert om aktuelle saker ved å bruke oppslag i portalen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

| | Pr. 31.12.23 | Pr. 31.12.22 |
|--|-----------------|--------------|
| B: Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 138 720 | 0 |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | -242 310 000 | 0 |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN | 121 155 000 | 0 |
| Endring boretts-, garasje- og andre innskudd | 121 155 000 | 0 |
| Andre poster som påvirker disponible midler | 190 000 | 0 |
| C: Årets endring disponible midler | 328 720 | 0 |
| D: Disponible midler 31.12. | 328 720 | 0 |
| E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost. | -121 888 | 0 |

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Smietangen II Borettslag orgnr: 931 179 144

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 012 905 | 0 | 2 017 800 | 2 260 000 |
| Innkrevde felleskostnader renter | | 2 913 397 | 0 | 5 149 100 | 6 256 700 |
| M ³ lingsbasert inntekt | | 144 425 | 0 | 0 | 520 000 |
| Sum inntekter | | 4 070 727 | 0 | 7 166 900 | 9 036 700 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 3 450 | 0 | 15 200 | 15 200 |
| Arbeidsgiveravgift og lnnsrelaterte kostn. | | 11 592 | 0 | 0 | 13 000 |
| Forretningsfjrerhonorar | | 23 146 | 0 | 72 200 | 72 200 |
| Medlemskontigent | | 2 533 | 0 | 0 | 0 |
| Kontigent NBBL | | 1 520 | 0 | 0 | 0 |
| Sikringsfond felleskostnader | | 798 | 0 | 0 | 5 000 |
| Forretningsfjrrel IN | | 1 866 | 0 | 0 | 12 000 |
| Andre lnnskostnader | 2 | 82 209 | 0 | 0 | 91 200 |
| Andre tjenester | 3 | 17 750 | 0 | 269 800 | 160 700 |
| Bryting - strjing | | 9 983 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold | 4 | 21 295 | 0 | 114 000 | 114 000 |
| Vedlikehold heis | | 0 | 0 | 95 000 | 48 000 |
| Serviceavtale heis | | 124 778 | 0 | 0 | 35 000 |
| Kabel-tv | | 0 | 0 | 228 000 | 180 000 |
| Forsikring | | 70 870 | 0 | 201 400 | 201 400 |
| Kommunale avgifter | | 282 749 | 0 | 836 000 | 950 000 |
| Energi, strjm | | 0 | 0 | 83 600 | 83 600 |
| Brensel, fjernvarme | | 185 389 | 0 | 0 | 520 000 |
| Renhold, fellesareal | | 62 472 | 0 | 0 | 120 000 |
| Verktjy, driftsmatriell, inventar | | 41 855 | 0 | 0 | 50 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 860 | 0 | 0 | 0 |
| Telekommunikasjon inkl. telefon i heis | | 12 649 | 0 | 0 | 12 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 15 605 | 0 | 102 600 | 51 600 |
| Sum driftskostnader | | 973 370 | 0 | 2 017 800 | 2 734 900 |
| Driftsresultat | | 3 097 357 | 0 | 5 149 100 | 6 301 800 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 11 431 | 0 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 2 970 068 | 0 | 5 149 100 | 6 256 700 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -2 958 637 | 0 | -5 149 100 | -6 256 700 |
| j rsresultat | | 138 720 | 0 | 0 | 45 100 |
| Overfjringer | | | | | |
| Overfjrt til/fra annen egenkapital | | 138 720 | 0 | 0 | 0 |
| Sum overfjringer | | 138 720 | 0 | 0 | 0 |

Balanse pr 31.12.23 for Smietangen II Borettslag orgnr: 931 179 144

| | Note | Balanse Pr 31.12.23 | Balanse Pr 31.12.22 |
|------------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 6, 10 | 229 830 000 | 0 |
| Tomter | 6, 10 | 12 480 000 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 242 310 000 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 242 310 000 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 450 608 | 0 |
| Andre leierestanser | | 10 523 | 0 |
| Periodisert kostnad | | 127 809 | 0 |
| Sum fordringer | | 588 940 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankkonto drift | | 1 943 805 | 0 |
| Sum bankinnskudd og liknende | | 1 943 805 | 0 |
| Sum omløpsmidler | | 2 532 745 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 244 842 745 | 0 |

Balanse pr 31.12.23 for Smietangen II Borettslag orgnr: 931 179 144

| | Note | Balanse Pr 31.12.23 | Balanse Pr 31.12.22 |
|--|-------|------------------------|------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 7 | 190 000 | 0 |
| Opptjent egenkapital | 7 | 138 720 | 0 |
| Sum egenkapital | 7 | 328 720 | 0 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| L ³ n i bank | 8, 10 | 113 905 000 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld - IN | 8, 10 | 7 250 000 | 0 |
| Borettsinnskudd | 9, 10 | 121 155 000 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 242 310 000 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld mellomregning | | 10 488 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 1 975 542 | 0 |
| Skyldig off. myndigheter | | 8 908 | 0 |
| P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger | | 9 134 | 0 |
| P ³ l ³ pne renter | | 199 953 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 204 025 | 0 |
| Sum gjeld | | 244 514 025 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 244 842 745 | 0 |

Porsgrunn 31.12.2023
Smietangen II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Nils Tore Fjreland
Leder

May Ruth Mundal
Styremedlem

Ebba Friis Eriksen
Styremedlem

Terje Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 3 450 | 0 |
| Sum | 3 450 | 0 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Lønnskostnader

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| 5100 Lønn til ansatte | 73 075 | 0 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 9 134 | 0 |
| Sum | 82 209 | 0 |

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

Note 3 - Andre tjenester

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| 6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler | 15 750 | 0 |
| 6752 Brnyting | 2 000 | 0 |
| Sum | 17 750 | 0 |

Note 4 - Vedlikehold

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 21 295 | 0 |
| Sum | 21 295 | 0 |

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

Note 5 - Andre driftskostnader

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|---|-------------|-------------|
| 6464 Brannalarm | 7 488 | 0 |
| 6609 Andre driftskostnader | 3 592 | 0 |
| 6941 Porto fra objekter - ikke manull postering | 650 | 0 |
| 7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr | 1 235 | 0 |
| 7790 Andre kostnader | 2 641 | 0 |
| Sum | 15 605 | 0 |

Note 6 - Bygg og tomt

| | Bygg | Tomt |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 0 | 0 |
| ; rets tilgang : | 242 310 000 | 12 480 000 |
| ; rets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 242 310 000 | 12 480 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokfjrt verdi pr.31.12: | 242 310 000 | 12 480 000 |
| Anskaffelses ³ r : | 2023 | 2023 |
| Antatt levetid i ³ r : | | |

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

Tomten er oppfjrt med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Egenkapital

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| 2030 Andelskapital | 190 000 | 0 |
| 2070 Akkumulert resultat | 138 720 | 0 |
| Sum | 328 720 | 0 |

Note 8 - Pantegjeld

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Kreditor: | Sparebanken Sør |
| L ³ nenummer: | 30008599978 |
| L ³ netype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.25 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2063 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 121 155 000 |
| L ³ nesaldo 01.01: | 0 |
| Avdrag i perioden: | 7 250 000 |
| Opptak i perioden: | 121 155 000 |
| L ³ nesaldo 31.12: | 113 905 000 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 113 905 000 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 |
| Innbetalt IN i perioden: | 7 250 000 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 |
| Andelssaldo 31.12: | 7 250 000 |
| Sum pantegjeld for lånet: | 121 155 000 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånet 30008599978 | 1 | 6 850 000 | 6 850 000 |
| | 1 | 6 495 000 | 6 495 000 |
| | 1 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | 1 | 4 850 000 | 4 850 000 |
| | 1 | 4 200 000 | 4 200 000 |
| | 1 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| | 1 | 3 700 000 | 3 700 000 |
| | 1 | 3 625 000 | 3 625 000 |
| | 1 | 3 425 000 | 3 425 000 |
| | 2 | 3 300 000 | 6 600 000 |
| | 1 | 3 225 000 | 3 225 000 |
| | 1 | 3 200 000 | 3 200 000 |
| | 1 | 3 150 000 | 3 150 000 |
| | 1 | 3 025 000 | 3 025 000 |
| | 1 | 2 900 000 | 2 900 000 |
| | 2 | 2 725 000 | 5 450 000 |
| | 1 | 2 600 000 | 2 600 000 |
| | 1 | 2 495 000 | 2 495 000 |
| | 1 | 2 475 000 | 2 475 000 |
| | 1 | 2 450 000 | 2 450 000 |
| | 3 | 2 400 000 | 7 200 000 |
| | 1 | 2 375 000 | 2 375 000 |
| | 1 | 2 250 000 | 2 250 000 |
| | 1 | 2 225 000 | 2 225 000 |
| | 1 | 2 200 000 | 2 200 000 |
| | 1 | 2 195 000 | 2 195 000 |
| | 1 | 2 175 000 | 2 175 000 |
| | 2 | 2 100 000 | 4 200 000 |

Pantegjeld

| | | | |
|--|--------------|-------------------|--------------|
| | 1 | 2 050 000 | 2 050 000 |
| | 1 | 2 025 000 | 2 025 000 |
| | 1 | 1 995 000 | 1 995 000 |
| | 1 | 1 700 000 | 1 700 000 |
| | 1 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
| L ³ n 30008599978 har første avdrag 30.09.2043 med kr 829 899 | 1 | 6 850 000 | 16 636 |
| | 1 | 6 495 000 | 15 774 |
| | 1 | 5 000 000 | 12 143 |
| | 1 | 4 850 000 | 11 779 |
| | 1 | 4 200 000 | 10 200 |
| | 1 | 4 000 000 | 9 715 |
| | 1 | 3 700 000 | 8 986 |
| | 1 | 3 625 000 | 8 804 |
| | 1 | 3 425 000 | 8 318 |
| | 2 | 3 300 000 | 8 014 |
| | 1 | 3 225 000 | 7 832 |
| | 1 | 3 200 000 | 7 772 |
| | 1 | 3 150 000 | 7 650 |
| | 1 | 3 025 000 | 7 347 |
| | 1 | 2 900 000 | 7 043 |
| | 2 | 2 725 000 | 6 618 |
| | 1 | 2 600 000 | 6 314 |
| | 1 | 2 495 000 | 6 059 |
| | 1 | 2 475 000 | 6 011 |
| | 1 | 2 450 000 | 5 950 |
| | 3 | 2 400 000 | 5 829 |
| | 1 | 2 375 000 | 5 768 |
| | 1 | 2 250 000 | 5 464 |
| | 1 | 2 225 000 | 5 404 |
| | 1 | 2 200 000 | 5 343 |
| | 1 | 2 195 000 | 5 331 |
| | 1 | 2 175 000 | 5 282 |
| | 2 | 2 100 000 | 5 100 |
| | 1 | 2 050 000 | 4 979 |
| | 1 | 2 025 000 | 4 918 |
| | 1 | 1 995 000 | 4 845 |
| | 1 | 1 700 000 | 4 129 |
| | 1 | 1 600 000 | 3 886 |

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

Note

Note 9 - Borettsinnskudd

| | | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|----------------------|----|-------------|-------------|
| 2250 Borettsinnskudd | | 121 155 000 | 0 |
| Sum | 10 | 121 155 000 | 0 |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

| | | Pr 31.12.23 | Pr31.12.22 |
|------------------------------------|--|-------------|------------|
| Gjeld sikret ved pant | | | |
| Pant- og gjeldsbrev ¹ n | | 121 155 000 | 0 |
| Borettsinnskudd | | 121 155 000 | 0 |
| Sum | | 242 310 000 | 0 |
| Bokført verdi pantsatte eiendeler | | | |
| Tomt | | 12 480 000 | 0 |
| Bygninger, garasjer og boder | | 229 830 000 | 0 |
| Sum | | 242 310 000 | 0 |

Resultat og balanse med noter for Smietangen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Smietangen II Borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Nils Tore Føreland (sign.) | 18.04.2024 |
| Styremedlem | Terje Andersen (sign.) | 17.04.2024 |
| Styremedlem | May Ruth Mundal (sign.) | 18.04.2024 |
| Styremedlem | Ebba Friis Eriksen (sign.) | 18.04.2024 |

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Smietangen II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smietangen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Porsgrunn, 23.04.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Smietangen II Borettslag mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Halen Gård.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

20 registrerte andelseiere møtte til generalforsamlingen. I tillegg møtte

Jan Erik Slåtta som representerte usolgte leiligheter som eies av PBBL.

Vedtak:

Registrert og vedtatt

1.2 Registrere antall fullmakter

1 Fullmakt registrert: Nils Tore Føreland gis fullmakt for Kari og Inge Kaggerud (Cudrios gate 21 H 0401).

Vedtak:

Registrert og vedtatt

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Nils Tore Føreland

Vedtak:

Forslaget vedtatt

1.6 Valg av referent

Ebba Friis Eriksen

Vedtak:

Forslaget vedtatt

1.7 Evt. valg av tellekorps

Ebba Friis Eriksen

og May Ruth Mundal

Vedtak:

Forslaget vedtatt

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Geir Arnfinn Kristad

Vedtak:

Forslaget vedtatt

2. Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2023 ble gått gjennom av styreleder i møtet.

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Økonomiansvarlig gikk gjennom årsregnskapet i møtet.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Totalt kr 52 300 skal fordeles på følgende måte:

60% til styreleder

20 % til regnskapsansvarlig

10% hver til to øvrige styremedlemmer

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styret ble valgt på konstituerende generalforsamling i oktober 2023. Styret ble valgt for 1 og 2 år. Perioden fra konstituering til dagens generalforsamling, er å anse som interimperiode, og styret sitter dermed ut tiden fra dagen generalforsamling.

Vedtak:

Ingen på valg nå.

6. Valg av valgkomite

Kandidater til valgkomite:

Ida Varleite

Charlotte

Olve Mulen andel 58

Vedtak:

Forslaget vedtatt

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

Nils Tore Føreland og Terje Andersen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

8.1 Varmtvannssystemet/-forsyningen i borettslaget må forbedres.

Fra Åse T Kemp og Oddvar L R Kemp:

Slik varmtvannet fungerer nå blir vi beboere fakturert for litervis av nevnte før det inntar akseptabel, men ikke helsemessig godkjent temperatur.

Styret bes prioritere denne saken overfor PBBL slik at vi snarest får et akseptabelt varmtvannssystem før vi får et sykdomsutbrudd.

Styret har jobbet med denne saken siden første dag. PBBL har gjort enkelte tiltak:

Slåtta informerte om at det er montert ny sirkulasjonspumpe og enkelte har fått åpnet ventilene.

De fleste har fått det noe varmere, noen opplever ikke forskjell, minst en har opplevd en forverring.

Styret opplever at det er varmetap rundt i anlegget, og opplever at temperaturen fortsatt ikke er tilfredsstillende.

Vedtak:

Styret følger opp innsendte forslag og rapporterer til beboerne om framdrift.

8.2 Container til plast

Fra Roar Lunde:

Bytte ut den ene papir/papp containerene med plast container (hvis det er praktisk mulig for søppelbilen da).

Slåtta: Det skal kunne være mulig. Men det må tas kontakt med renovasjonsselskapet.

Vedtak:

Styret følger opp innsendte forslag og rapporterer til beboerne om framdrift.

Protokoll for Smietangen II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder | Nils Tore Føreland (sign.) | 14.05.2024 |
| Sekretær | Ebba Friis Eriksen (sign.) | 14.05.2024 |
| Protokollvitne | Geir Arnfinn Kristad (sign.) | 15.05.2024 |



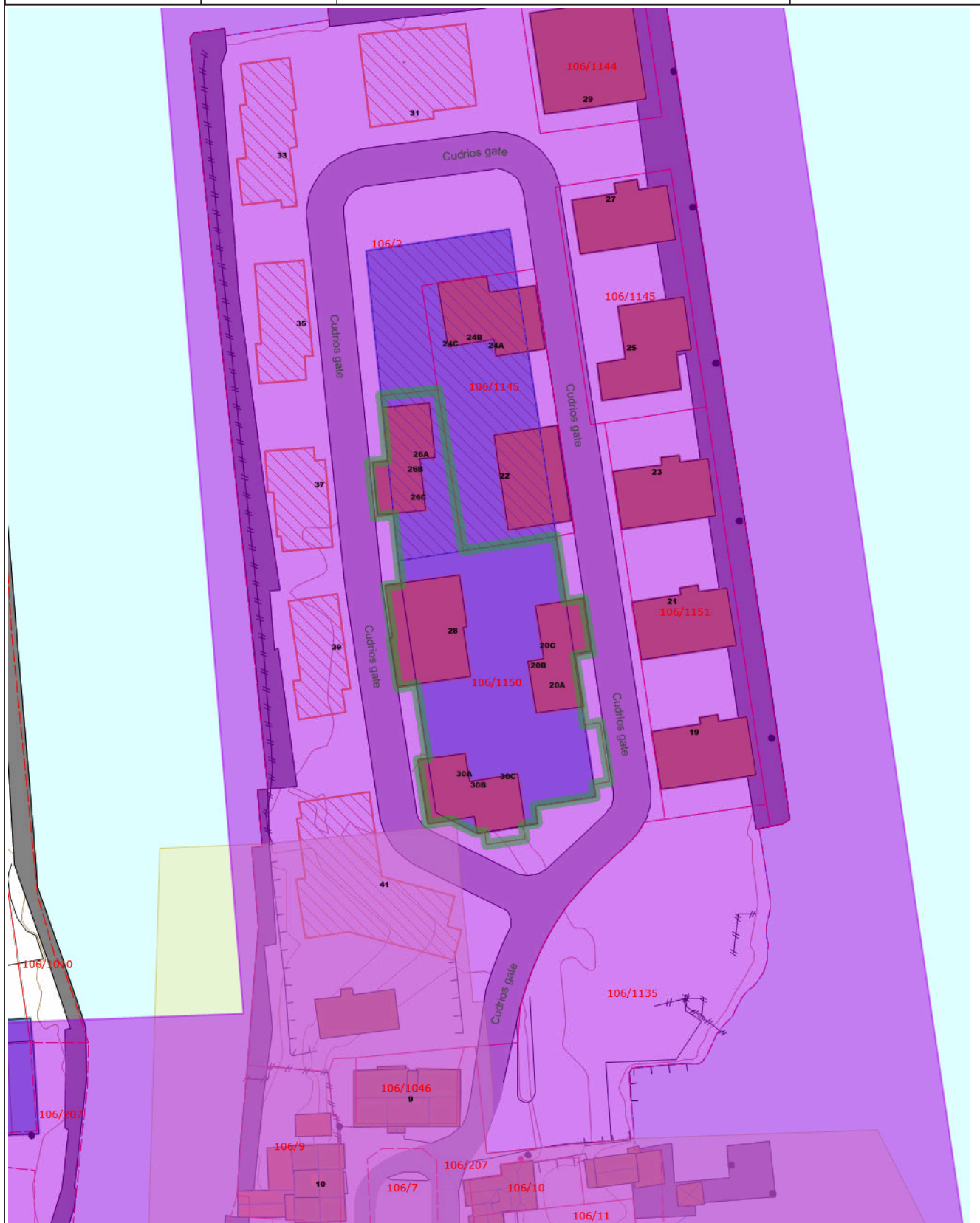
Bamble kommune

Grunnkart

| | | | | |
|-------------|---|-----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 106 | Bnr: 1150 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Cudrios gate 20B 3970 LANGESUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

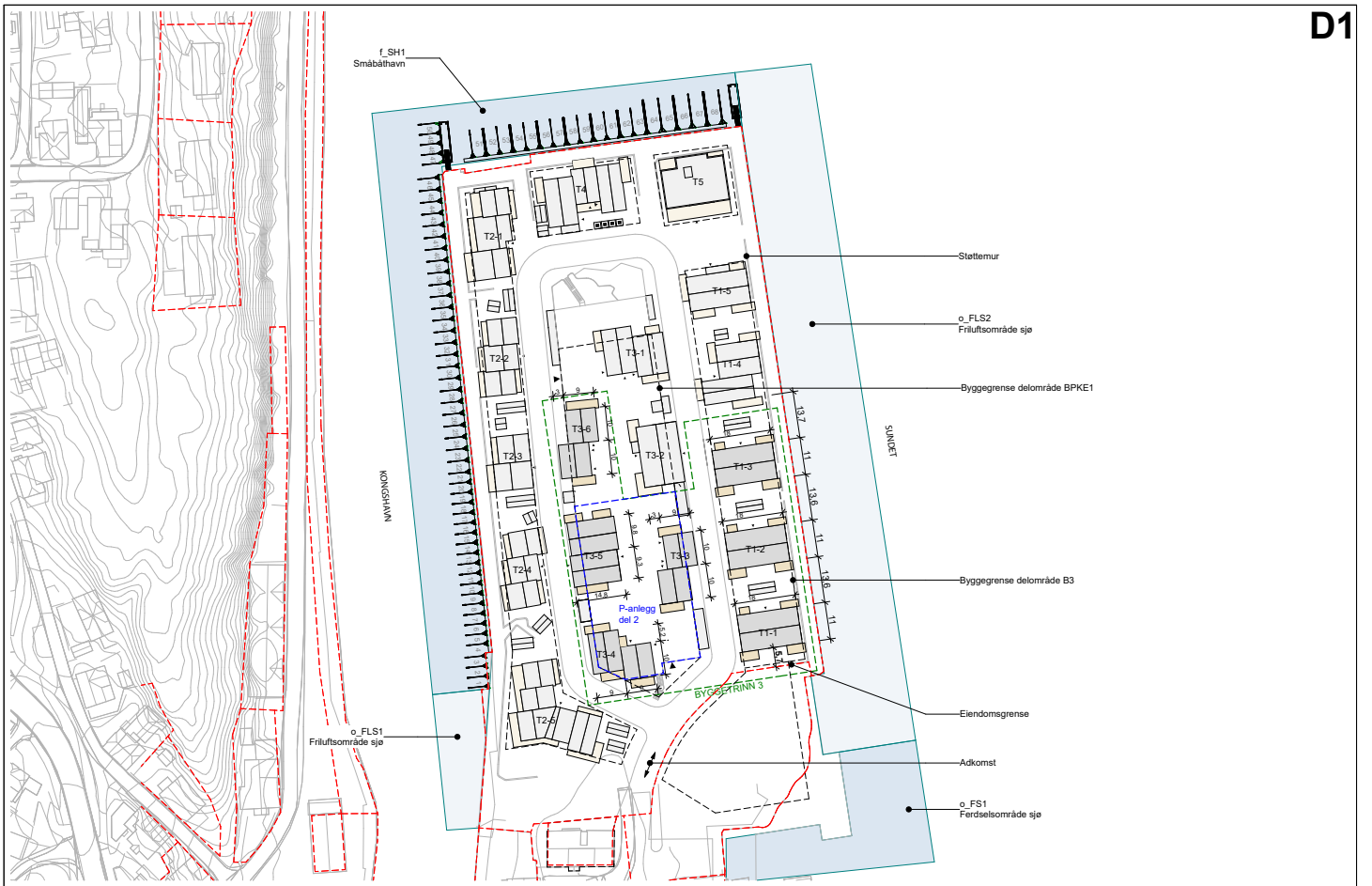


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|--|---|---|
|  Brannsmitteområder |  Kulturmiljøer |  Anleggseiendom |
| • Gatelys (belysningspunkt) | ● Mast | • Skap |
|  Teiggrense god nøyaktighet |  Teiggrense dårlig nøyaktighet |  Teiggrense generert |
|  Teiggrense fiktiv |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Bygningsavgrensning tiltak |  Mønelinje |  Takkant |
|  Taksprang |  Veranda |  Annet vegareal avgrensning |
|  Vegdekkekant |  Bygning tiltak - punkt |  Bygning tiltak - areal |
|  Udefinerte bygg |  Bolig |  Fiskeri og landbruk |
|  Garasje og uthus |  Annen næring |  Fiktiv avgrensning for anlegg |
|  Annet gjerde |  Kai- og bryggekant |  Frittstående mur |
|  Loddrett mur |  Kai og brygge |  Veg |
|  Parkeringsområde |  Kystkontur tekniske anlegg |  Kystkontur |
|  Høydekurve |  Havflate | Eiendomsteig |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Matrikelnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | |



| | | | | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|--|
| <p>Arkitekt Spir Arkitekter AS Hemlingsgaten 1, 3913 Sandnessjøen TE: 393 818 80 post@spir.no</p> | <p>Prosjekt 22030 SMIETANGEN Smietangen Langesund 3970</p> | <p>Tilskuer Smietangen Utbygging AS Jernbanegata 25 Postgrunn 3916 Bilobygg</p> | <p>Dato opprettet 10.02.2021</p> | <p>Sign. SMH</p> | <p>TV SITUASJONSPLAN</p> | <p>Tegning: 1:1000 / A3</p> | <p>Gnr./bnr. 106/2</p> <p>Tegningsnr. A-10-01</p> <p>Fase NABOVARSEL</p> |
|--|--|--|--------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|--|





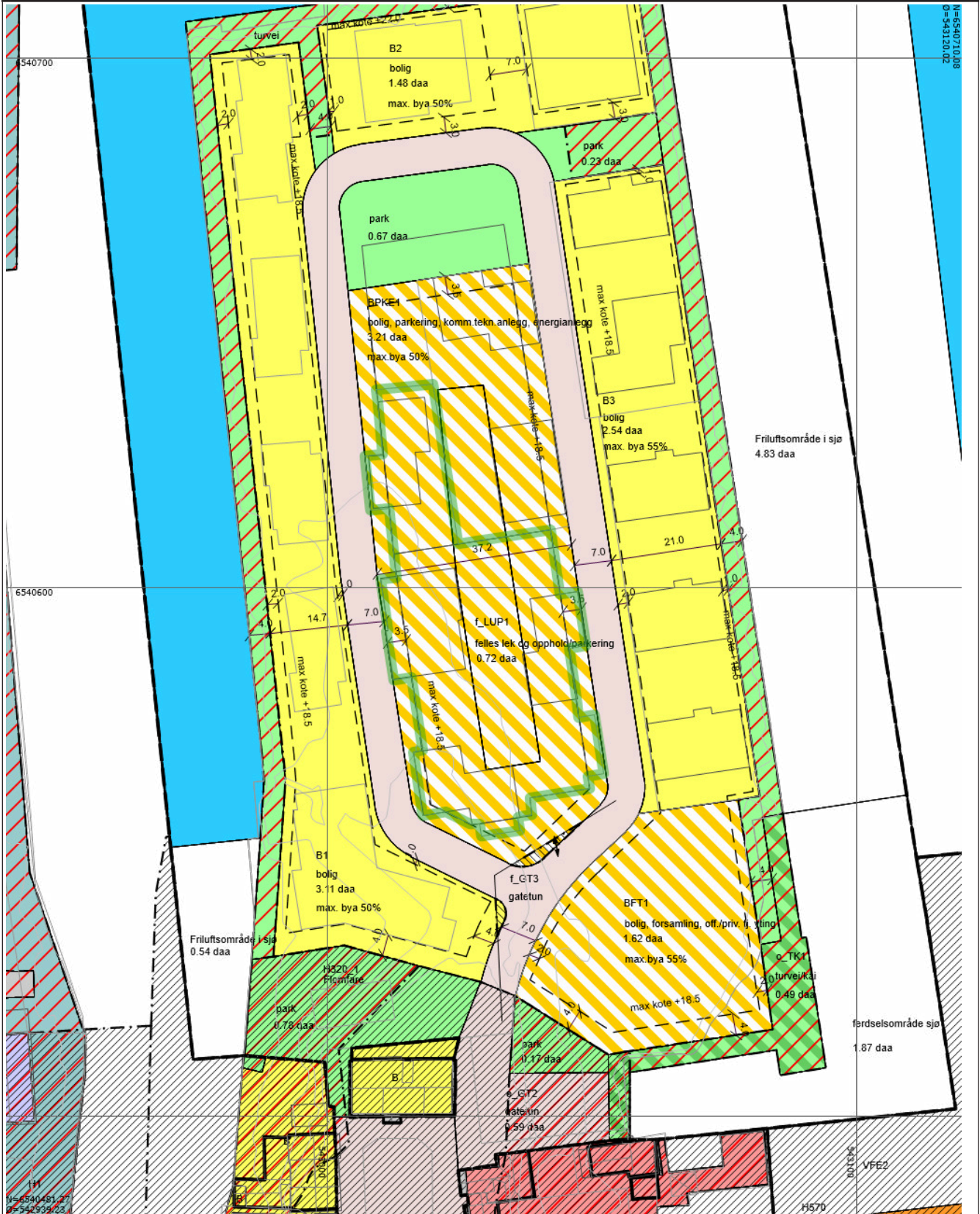
Bamble kommune

Reguleringsplaner

| | | | | |
|-------------|---|-----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 106 | Bnr: 1150 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Cudrios gate 20B 3970 LANGESUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | Reguleringsplan for Smietangen | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
|  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  | Eiendomsgrense |  | Bygningsdelelinje |
|  | Bygningslinje |  | Mønelinje |  | Taksprang |
|  | BygningTiltakAreal |  | Udefinert bygning |  | Bygning |
|  | Havflate |  | Høydekurve | A | Påskrift reguleringsplan |
|  | Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  | Byggegrense |  | Frisiktlinje |
|  | Regulert kant kjørebane |  | Måle- og avstandslinje | . | Avkjørsel |
|  | RpFormålGrense |  | RpAngittHensynGrense |  | RpFareGrense |
|  | RpGrense |  | RpSikringGrense |  | Bevaring kulturmiljø |
|  | Flomfare |  | Frisikt |  | RpArealformålOmråde |
|  | Boligbebyggelse |  | Forretninger |  | Annen offentlig eller privat tjenesteyting |
|  | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  | Veg |
|  | Gatetun |  | Havn |  | Grønnstruktur |
|  | Turveg |  | Park |  | Farleder |
|  | Småbåthavn |  | Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | | Eiendomsteig |

Nabolagsprofil

Cudrios gate 20B - Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| Langesund torv Buss, ferge | 1 min 0.2 km |
| Langesund torv Linje M1, M1N | 1 min 0.2 km |
| Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55 | 26 min 21.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 50 min |
| Langesund brygge Linje 282 | 0 km |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Langesund barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser | 19 min 1.4 km |
| Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser | 8 min 4.9 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

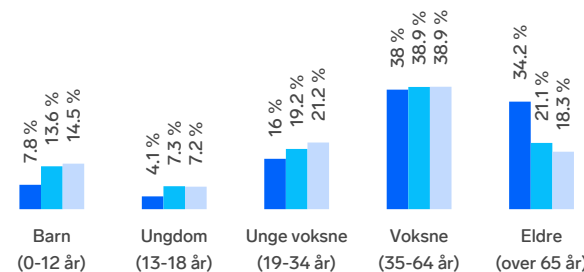
Godt vennskap 75/100



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 | 7 min 4.3 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Langesund Post i butikk | 9 min 0.6 km |
| Spar Skjærgården | 23 min |



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


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

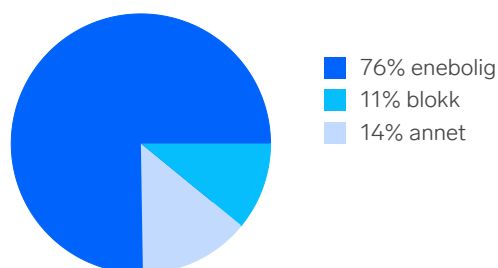
 Slåttnes stadion kunstgress 12 min 
Fotball 0.8 km

 Krogshavn friområde 16 min 
Fotball 1.2 km

 Puls Skjærgårdshallen 24 min 

 MOVA Langesund 24 min 

Boligmasse

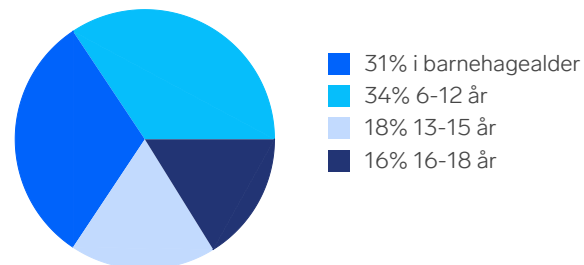


Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 10 min 

 Vitusapotek Langesund 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

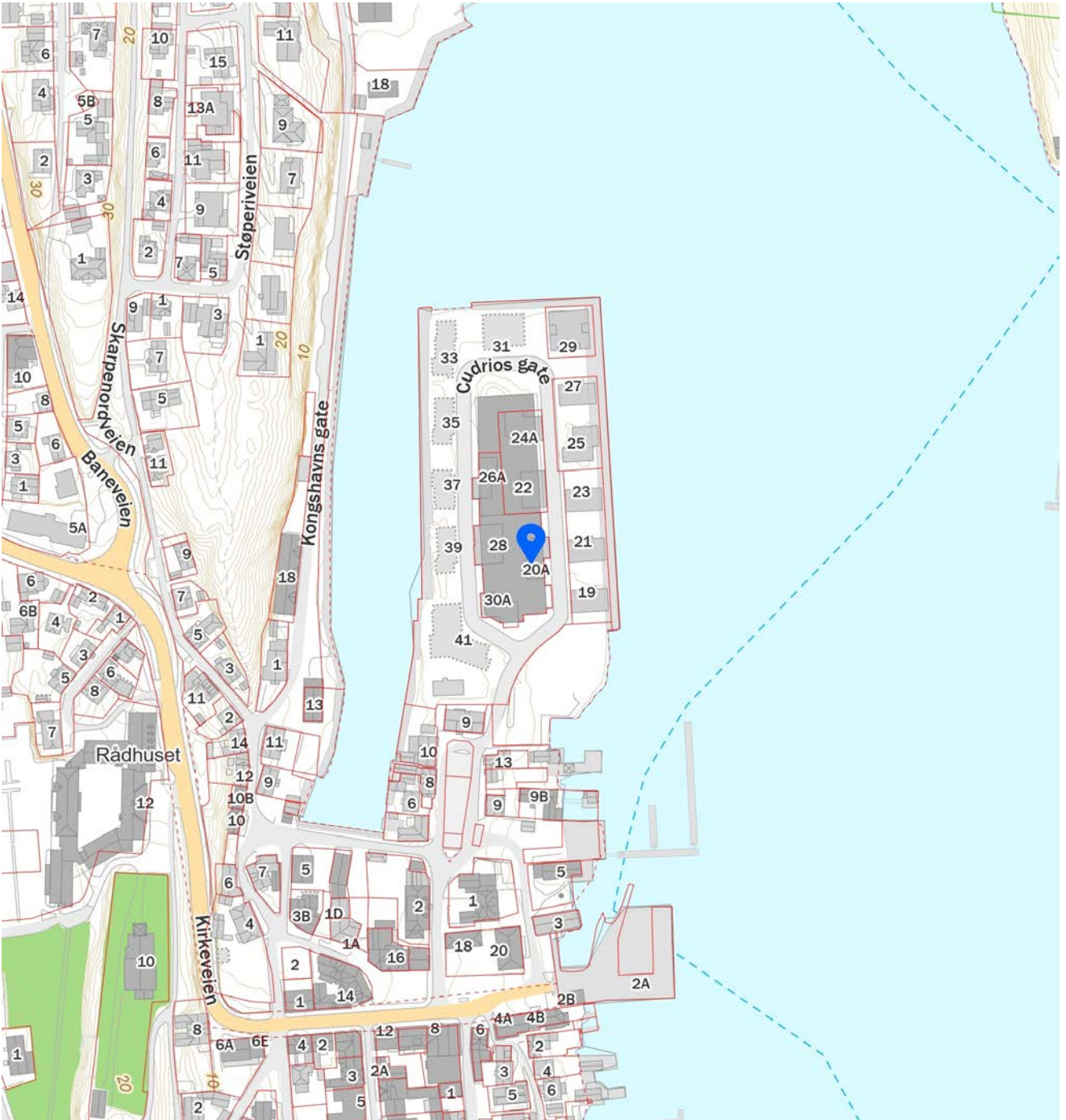
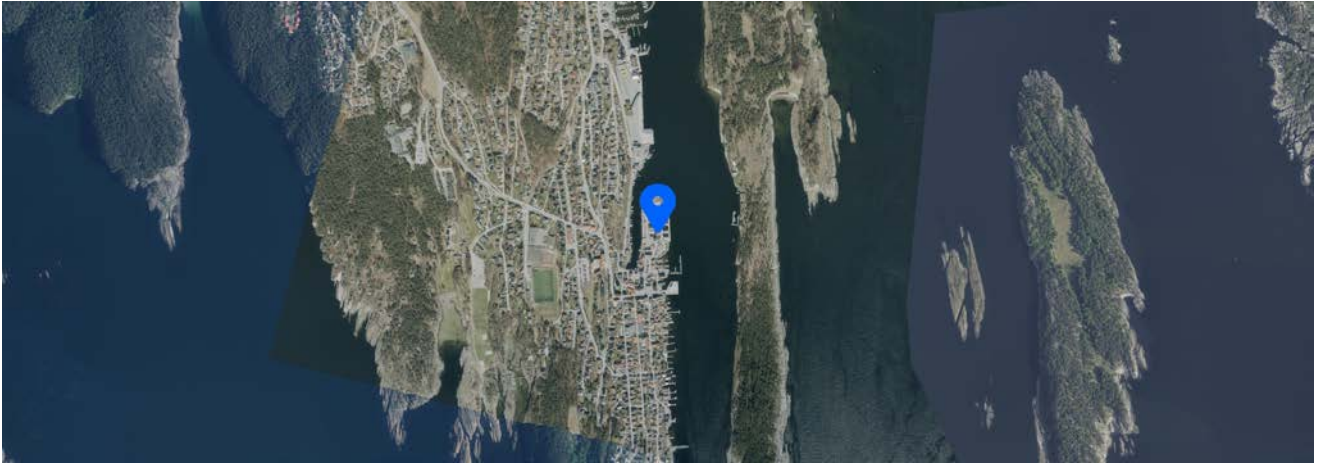


0% 46%

 Vaterland/Sota
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

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



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 rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Cudrios gate 20B, 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

DIANA NOOR | Faglig leder / Eiendomsmegler | **416 87 750**

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