

# Furuveien 38

Stathelle - Bamble



Prisantydning: kr 864 000,-



**SØRMEGLEREN**



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





Området  
**Stathelle**

Adresse  
**Furuveien 38**

Prisantydning  
**kr 864 000,-**

Omkostninger: **kr 8 860,-**  
Fellesgjeld: **kr 29 263,-**  
Totalpris: **kr 902 123,-**  
Fellesutgifter: **kr 5 278,-**

---

Primærrom: 71 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 77 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Soverom: 2  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Borettslag  
Eierform tomt: Fellestomt



**Diana Noor**  
Faglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

**41 68 77 50**  
**dn@sormegleren.no**

**Sørmeqleren Telemark AS avd. Porsgrunn**  
Storgata 126C  
35 52 01 00  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

# FURUVEIEN 38

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

Leiligheten ligger i et populært og sentralt boligområde på Stathelle. Boligen er en del av Furuveien Borettslag med 16 boenheter.

Leiligheten er del av 4 -mannsboliger i rekke og har adkomst direkte fra terreng.

Leiligheten er oppusset i 2023 med bla annet nytt kjøkken og nytt bad. Inneholder: Vindfang, gang, bod, bad, 2 soverrom, kjøkken med bodrom og delvis åpen løsning til stue. Det er veranda med flott utsikt til sjøen ved inngangsparti.

### STANDARD

Boliger er oppusset i flere rom i 2023, med bla malte flater og nye laminatgulv. Se tilstandsrapport.

Gulv: Laminat og belegg

Vegger: Tapetserte malte flater.

Ny delikat kjøkken innredning fra 2023 i hvit profilert utførelse. Det er mye skap og skuffe plass. Nytt i 2023: Benkeplate av laminat, ventilator og integrert komfyr. Praktisk bodrom i eget rom på kjøkkenet. Kjøleskap medfølger ikke.

Bad oppusset i 2023 med nye veggplater, og belegg på gulv. Møbler på bad er montert i 2023 og inneholder servant med servantskuffer, sideskap og speilskap. Det er dusjkabinett, vvs tank og wc fra 2023. Opplegg for vaskemaskin.

### AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 71 kvm

Sekundærrom: 6

Bruttoareal: 77 kvm

P- rom: Vindfang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue og Kjøkken

### BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1989 i følge bamble kommune.

### OPPVARMING

Elektrisk og vedfyr. Dersom det er rom i boligen som

ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Glenn Rognlien den 19.09.2023 og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leiligheten er i en korsdelt firemannsbolig og er del av Furuveien Borettslag (omsorgsboliger) Leiligheten er påkostet med nye vinduer i 2021. Innvendig er leiligheten vesentlig påkostet i 2023 med nytt bad, IKEA kjøkken og oppgradering/oppussing av brorparten av boligens innvendige overflater. Utvendig vedlikehold tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt iht vedtekter. Bemerkninger (TG 3): Rom under terreng Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid. Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Innvendig > Rom Under Terreng : Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater - dette ses på soverom, og begge boder. Dette ses i sammenheng med eldre/svekket drenering. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering har svekket effekt og det er registrert forhøyde fuktverdier i boligrom (soverom) under terreng - se eget punkt. TG 3 settes på drenering ved soverom. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon : Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Dører: Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppbrukt samt dørene har dårlig isoleringsevne.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Overflatebehandling på terrassebord bærer preg av elde/bruksslitasje samt det ses fuktopptrekk i nedre del av bærestolpe.

Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"aktsomhetsgrad Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Dørene er fra byggeår, 1989, og disse fremstår med naturlig bruksslitasje og elde iht alder. Minde avskalling på dørblander og noe svelling på badedør. Karmer er malt opp i 2023.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1989: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeår, 1989. Det ses at en kurs er nyere enn byggeår samt tilkobling til varmtvannsbereder er fra 2018. I 2023 har elektriker lagt opp nytt lys på bad og kobling til varmtvannsbereder. Faktura er fremvist på dette. Ellers foreligger det ingen dokumentasjon. Sikringsskap er plassert i gang og har automatsikringer på 16 AMP og 20 AMP til komfyr.

Det er opplyst om varmekabel i ringmur på kurs i sikringsskap. Det er ingen opplysninger om hvordan /hvor denne kabelen er lagt.

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **BELIGGENHET**

### **TOMT**

Areal: 4 816 kvm, Eierform: Fellestomt

### **PARKERING**

På felles anviste plasser.

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

### **FERDIGATTEST**

I følge Bamble kommune: Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Det foreligger ferdigattest for støttemur fra 2013.

### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen /kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - nåværende Kommuneplan (18.6.2015), og Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Kommuneplan (18.6.2015). Eiendommen ligger i ett regulert område med plannavn: 3813 82 Del av Kjellestad vest (13.12.1988) Boliger.

Det gjøres oppmerksom på at reguleringskart viser utvidelse og endring i offentlig veg i Furuveien. Se vedlagte reguleringskart bak i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Regulerings-bestemmelser fås hos megler. Det er boplikt i hele Bamble kommune

### **VEI / VANN / AVLØP**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **HEFTELSE / RETTIGHETER**

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **ENERGIATTEST**

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.



# FURUVEIEN 38

## ODEL

Nei

## KONSESJON

Bamble kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så 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

## OM BORETTSLAGET

### FORKJØPSRETT

Det er følgende regler for forkjøpsrett som gjelder i Furuveien Borettslag for eldre.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier må være medlem av Bamble

Bospareklubb

2 - Andelseier må ha fylt 50 år

3 - Andelseier i borettslaget

Forkjøpsrett utlyses etter salg av boligen. Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer ett gebyr til PBBL på kr 7.325,-

### HUSDYRHOLD

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

### RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

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. Andelseierene har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

### REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

### STYREGODKJENNELSE

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv

risikoen for godkjenning.

## FORRETNINGSFØRER

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

864 000,- (NB: prisen er fast)

29 263,- (Andel av fellesgjeld)

893 263,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfridd tillegg))

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

8 860,- (Omkostninger totalt)

902 123,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 5 278,- pr.mnd.

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Normalt inkluderer felleskostnadene følgende: Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter fellesgjeld, (festeavgift,) forretningsførsel, vedlikehold, energi/strøm fellesareal og Kabel-tv /internett.

Fellesutgifter fordelt:

Felleskostnader: 4597

Renter lån 1 :137

Avdrag lån 1: 544

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. 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 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Endring av felleskostnader fra 01.01.24. Dette er kun

forslag fra regnskapsfører. Er ikke styrebehandlet enda.

### **ANDEL FELLESGJELD / FELLEFORMUE**

Andel fellesgjeld kr. 29 263 pr. 05.10.23

### **LÅNEVILKÅR FELLESGJELD**

Andel fellesgjeld kr. 33 227 pr. 05.10.23

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364121443, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.10.2023: 5,55 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 05.10.2023: 493306

Andel av saldo: 29264,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.06.2031 )

## **NØKKELINFORMASJON**

### **ADRESSE MED BETEGNELSE**

Furuveien 38, Andelsnr. 324 Orgnr. 948935619 i Bamble kommune.

### **BOLIGTYPE**

Leilighet

### **EIERFORM**

Borettslag

### **SELGER**

Eva Lill Vonka

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## **VILKÅR OG BETINGELSER**

### **HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR**

Følgende medfølger ikke:

Taklampe på kjøkken

Gardinstang i stue

Kjøleskap

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

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

### **OVERTAGELSE**

Etter forkjøpsrett avklaring - 24 oktober 2023

### **FINANSIERING**

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

### **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.

## LOVVERK

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.

## HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal

megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

## OPPGJØR

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.

## SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

### OPPDRAKSNUMMER

81-23-0167

### SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/81-23-0167](http://www.sormegleren.no/81-23-0167). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.



**ANSVARLIG MEGLER**

Faglig leder/ Eiendomsmegler MNEF Diana Noor, tlf. 41  
68 77 50

**VEDERLAG**

Fast pris 21.000,-

**SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.**

918 067 116

**SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 09.10.2023

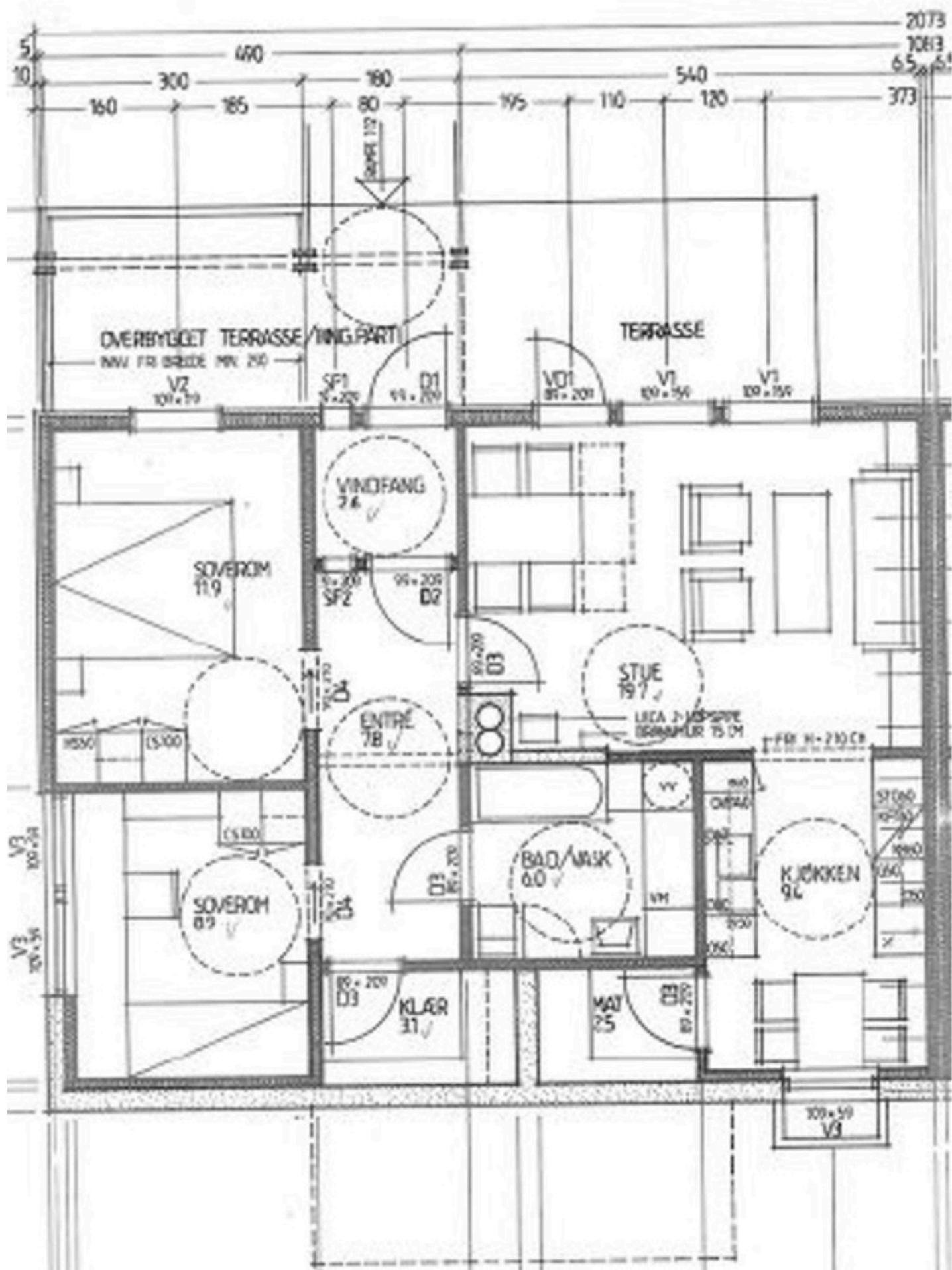
---



kjøkken









**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**FURUVEIEN BORETTSLAG**

**FOR ELDRE**

**Vedtatt på generalforsamling 16. mars 2006**

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

## **1. Alminnelige bestemmelser**

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettslasteren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettslasteren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettslasteren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser eller skillevegger er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.



## **2. Vasking, tørking og lufting**

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Ingen som bor i øvre plan bør riste tepper, matter og lignende på den siden av huset som beboer i nedre plan har sin inngang og veranda.

## **3. Sanitæranlegg/ventilasjon**

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

## **4. Avfall**

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.

Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget.

- Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettslagaerne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



## 5. Husdyrhold

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



## 6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslagaere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslagaerne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



## 7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.  
Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.

Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

## 8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.





# Vedtekter



for **FURUVEIEN** Borettslag for eldre org nr 948 935 619

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.05.1988, sist endret 16.03.2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare medlemmer av Bamble Bospareklubb for Eldre, som har fylt 50 år, kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(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.

### 2-4 Prisreguleringsklausul

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyest lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06. det året borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 Bamble Bospareklubb foran.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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. Varmekabler i ringmur er borettslagets ansvar.

(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 to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Videre kan Bamble Bospareklubb for Eldre oppnevne ett medlem av styret med varamedlem. 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 31. mai.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmeliikhet 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.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra Bamble Bospareklubb for eldre.

### **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.

# Tilstandsrapport

 Furuveien 38, 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 25, bnr. 633

 Andelsnummer 00324

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 77 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.09.2023

Rapportdato: 25.09.2023

Oppdragsnr.: 11479-1191

Referansenummer: XK1643

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



## Norsk takst

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

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

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

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



### Rapportansvarlig



Glenn Espen Rognlien  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@nordtaksering.no  
452 51 055



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Høyeste lovlige pris i henhold til vedlegg kr 864 000 kr.

Leiligheten er i en korsdelt firemannsbolig og er del av Furuveien Borettslag (omsorgsboliger)  
Leiligheten er påkostet med nye vinduer i 2021.  
Innvendig er leiligheten vesentlig påkostet i 2023 med nytt bad, IKEA kjøkken og oppgradering/oppussing av brorparten av boligens innvendige overflater.  
Utvendig vedlikehold tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt iht vedtekter.

Bemerkninger (TG 3):  
Rom under terreng

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.  
Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	77	71	6
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>71</b>	<b>6</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

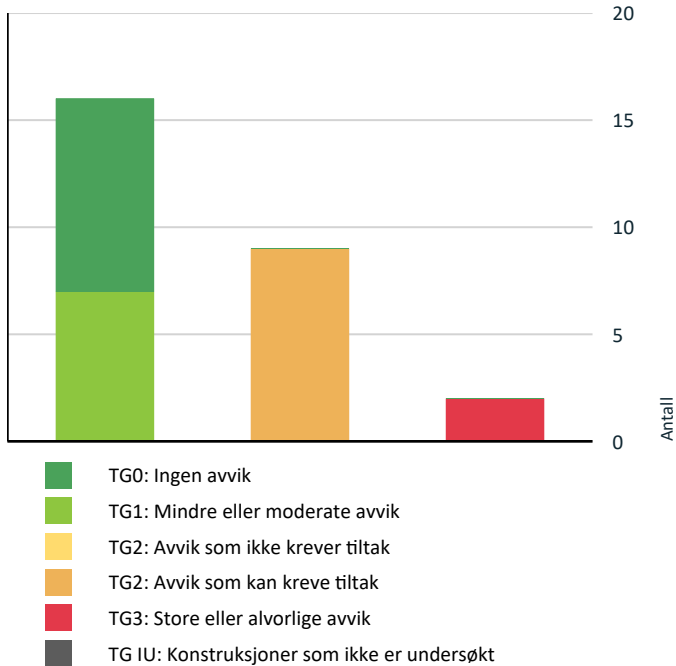
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

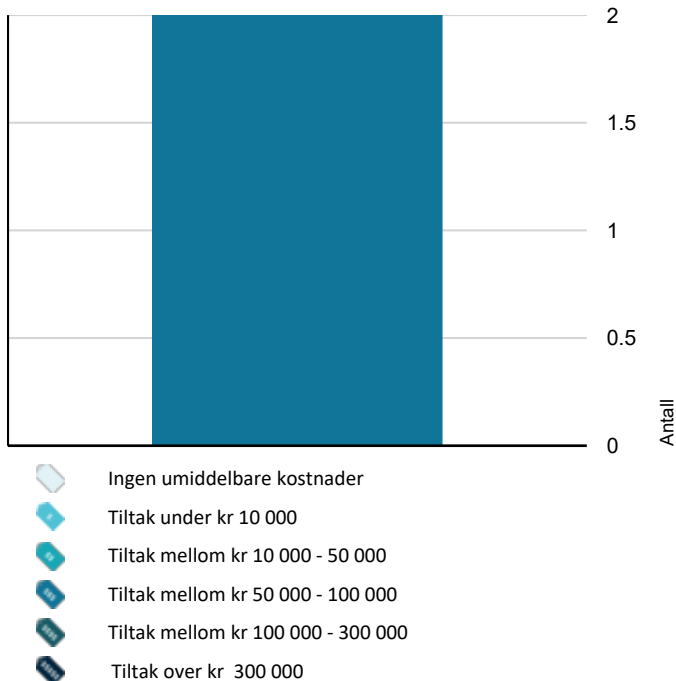
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann.

Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014 og er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater - dette ses på soverom, og begge boder  
Dette ses i sammenheng med eldre/svekket drenering.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har svekket effekt og det er registrert forhøyde fuktverdier i boligrom (soverom) under terreng - se eget punkt.

TG 3 settes på drenering ved soverom.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppbrukt samt dørene har dårlig isoleringsevne.

## ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatebehandling på terrassebord bærer preg av elde/bruksslitasje samt det ses fuktopptrekk i nedre del av bærestolpe.

## ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er fra byggeår, 1989, og disse fremstår med naturlig bruksslitasje og elde iht alder.

Minde avskalling på dørblader og noe svelling på badedør.

Karmer er malt opp i 2023.

## ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1989** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeår, 1989.

Det ses at en kurs er nyere enn byggeår samt tilkobling til varmtvannsbereder er fra 2018.

I 2023 har elektriker lagt opp nytt lys på bad og kobling til varmtvannsbereder. Faktura er fremvist på dette.

Ellers foreligger det ingen dokumentasjon.

Sikringsskap er plassert i gang og har automatsikringer på 16 AMP og 20 AMP til komfyr.

Det er opplyst om varmekabel i ringmur på kurs i sikringskap. Det er ingen opplysninger om hvordan/hvor denne kabelen er lagt.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1989

### Anvendelse

Leilighet

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten har blitt vesentlig påkostet og pusset opp i 2023.

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger mot oppfylt terreng er av mur og er innvendig utført og isolert mot boligrom.

Resterende yttervegger er oppført i lett bindingsverk og isolert etter byggeårets krav.

Utvendig vedlikehold er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Vinduer

TG 1

Borettslaget oppgraderte vinduer i 2021.

Boligen har fastkarm og toppvingvinduer i malt tre som er isolert med isolerglass.

Ingen punkterte vinduer eller andre avvik ble registrert på befaring.

Vedlikehold av vinduer tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkongdør

TG 1

Borettslaget oppgraderte alle balkongdører i bygningen i 2021.

Malt balkongdør i tre med isolerglass.

Ingen avvik er registrert.

Vedlikehold av dører er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

TG 2

Boligens inngangsdør er fra byggeår og består av malt tredør med sidefelt.

Døren er utvendig malt og innvendig lakkert.

Vedlikehold av dører er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.



Malt ytterdør fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppbrukt samt dørene har dårlig isoleringsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av ytterdør og sidefelt bør påregnes.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Ved inngangsparti er det oppført en treplattung på ca. 11 m<sup>2</sup>.

Konstruksjonen er oppført i trekonstruksjoner og er fundamentert til betongfundamenter og byggets veggliv.

Brorparten av plattformen er overbygget.

Terrassebord og rekkverk i behandlet utførelse.

# Tilstandsrapport



Terrassebord har behov overflatebehandling.



Fuktopptrekk i bærestolpe

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandling på terrassebord bærer preg av elde/bruksslitasje samt det ses fuktopptrekk i nedre del av bærestolpe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.

Bedre avstand mellom bærestolpe og terrassebord må etableres slik at ikke fukt opptrekk forekommer.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Leilighetens innvendige overflater er hovedsakelig pusset opp i 2023 består av.

Gulv: Laminat Det bemerkes at det ikke er etablert varmekabel i betongsåle annet enn på bad.

Vegger: Tapetserte veggplater - malt opp i 2023 - tapet på soverom ses å være nyere enn byggeår. MDF plater på kjøkken fra 2023.

Himling: Gipset himling

Vegg og himlings overflater i boder er fra byggeår og ses med naturlig bruksslitasje/elde.

TG 2

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn er oppført med støpt betongdekke på lastebærende isolasjon.

Ved bruk av planlaser er det ikke registrert noen avvik som tilsier svikt i konstruksjonen.

## Radon

TG 2

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon. Radonmåling er ikke foretatt.



## Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligens har pipestokk av elementer fra byggeår.

Ildsted er nyere enn byggeåret, men ingen opplysninger foreligger.

Eldre rørgjennomføring etter gammel ovn er tilfredsstillende murt/pusset over.

Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper .

Ildsteder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Selger har opplyst at det ikke foreligger pålegg på pipe - ildsteder.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## Rom Under Terreng

TG 3

Deler av leilighetens rom ligger under/delvis under terreng.

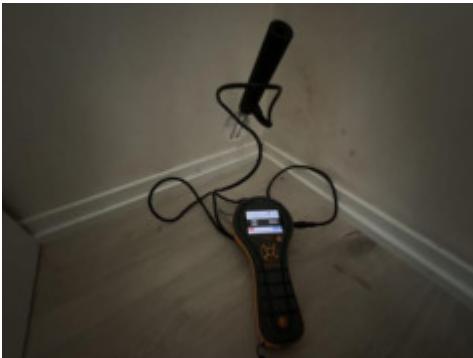
Dette gjelder et soverom, begge boder og deler av kjøkken.

Yttervegger under terreng er oppført i murte konstruksjoner, isolert med isopor og pålimt gipsplater.

# Tilstandsrapport



Skjolder på overflate på soverom.



Mindre forhøyninger av fukt er målt ved hulltaking.

## Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater - dette ses på soverom, og begge boder

Dette ses i sammenheng med eldre/svekket drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Oppgradering av innvendige vegger under terreng må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

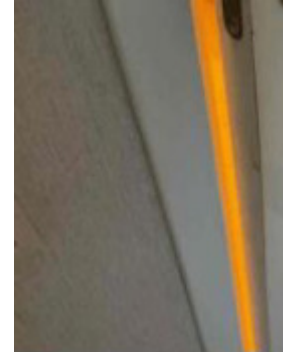
## Innvendige dører

TG 2

Boligens innerdører er fra byggeåret og består av slette-formpresset dørblader.

Til soverom er det skyvedører i lik utførelse.

Enkelte dørblader er demontert (disse er plassert i bod)



Noe svelling på baderomsdør

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeår, 1989, og disse fremstår med naturlig bruksslitasje og elde iht alder.

Minde avskalling på dørblader og noe svelling på badedør.

Karmer er malt opp i 2023.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling eller bytting av dørblader må påregnes.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er renoverert i 2023 av fagfolk og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

#### Overflater vegger og himling

TG 0

Overflater på vegger består av baderomsplater fra 2023.

Overflater i himling består av malt gips med ukjent alder. (maling av himling pågår)

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

#### Overflater Gulv

TG 0

Gulv med belegg og varmekabel påstøp.

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk.

Det bemerkes at varmekabel i gulv er fra byggeår, 1989, og har derfor kortere levetid enn resterende overflater.

TG 2 på varmekabel som følge av alder.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

# Tilstandsrapport

Gulvsluk av PVC fra byggeår.

Nytt gulvbelegg som er rommet membran fra 2023 utført av fagfolk med dokumentasjon.

TG 2 settes på sluk som følge av alder da mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.



Belegg ses tilfredsstillende klemt bak klemring.

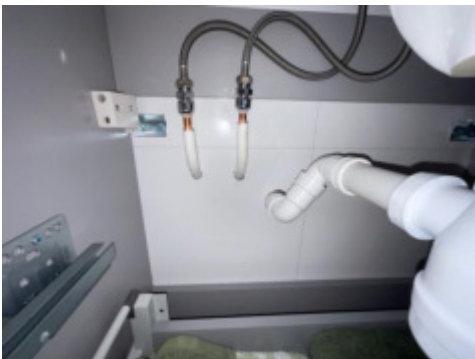
Årstall: 2023

## Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Av sanitærutstyr er det montert opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, servantinnredning og toalett.

Rørgjennomføringer under servant er ikke fuget tett.  
TG 2



Rørgjennomføringer under servant er ikke fuget tett.

Årstall: 2023      Kilde: Faktura e.l

## Ventilasjon

TG 0

Rommet er luftet via mekanisk avtrekk på yttervegg og har tilluft under dørbblad.

Årstall: 2023      Kilde: Faktura e.l

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen

Årstall: 2023      Kilde: Faktura e.l

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 0

Nytt kjøkken i 2023

Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate av heltre eik.  
Nedfelt stålkum med et greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp samt frittstående kjølfrysenskap.

Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten at det er registrert noen avvik på dette.

Innredningen er hel og funksjonell og det er ikke registrert noen avvik på dette.

Det anbefales montering av WaterGuard og komfyrvakt, Dette er anbefaling og ikke krav.

Årstall: 2023      Kilde: Eier

#### Avtrekk

TG 0

IKEA kjøkkenventilator fra 2023 med avtrekk ut på yttervegg.

Årstall: 2023      Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 1

Deler av boligens trykkvannsrør ble renovert i forbindelse med oppgradering av bad i 2023.

Stoppekran er plassert på kjøkken.

# Tilstandsrapport

## Vannledninger - 1989

TO 2

Det ses enkelte trykkvannsrør på kjøkken fra byggeår, 1989.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

## Avløpsrør

TO 2

Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår.

Avløp er luftet over tak.

Stakemulighet via gulvsluk på bad.

Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Ventilasjon

TO 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

Ingen avvik er registrert på dette.

## Varmtvannstank

TO 1

Leilighetens varmtvannsbereder ble byttet i 2018 og faktura fra lokal rørlegger er fremvist.

Ingen avvik er registrert på dette.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Faktura e.l

## Elektrisk anlegg

TO 2

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeår, 1989.

Det ses at en kurs er nyere enn byggeår samt tilkobling til varmtvannsbereder er fra 2018.

I 2023 har elektriker lagt opp nytt lys på bad og kobling til varmtvannsbereder. Faktura er fremvist på dette.

Ellers foreligger det ingen dokumentasjon.

Sikringsskap er plassert i gang og har automatsikringer på 16 AMP og 20 AMP til komfyr.

Det er opplyst om varmekabel i ringmur på kurs i sikringsskap. Det er ingen opplysninger om hvordan/hvor denne kabelen er lagt.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 I 2023 har elektriker lagt opp nytt lys på bad og kobling til varmtvannsbereder. Faktura er fremvist.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ja Samsvarserklæring fremkommer på arbeider i 2023. Ellers foreligger det ingen opplysninger/samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring? **Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? **Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut? **Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

**Det foreligger ingen opplysninger annet enn samsvarserklæring fra**



# Tilstandsrapport

2023.

Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.  
Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har nye røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

TG 3

Byggets drenering er høyst trolig fra byggeår og består av knotteplast, drenerør og drenerende masser.  
Vedlikehold er del av borettslaget sine vedlikeholdskostnader.



Knotteplast ses ikke å være ført ned til nedre del av terrenget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har svekket effekt og det er registrert forhøyde fuktverdier i boligrom (soverom) under terreng - se eget punkt.

TG 3 settes på drenering ved soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	77	71	6	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Gang , Stue , Stue/kjøkken , Bad	Bod , Bod 2
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>71</b>	<b>6</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byttet varmtvannsbereder i 2018.

Nytt kjøkken og bad i 2023

De fleste overflater er pusset opp og malt i 2023.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2023	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Eva-Lill Wonka	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3813 BAMBLE	25	633		0	2618.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Furuveien 38

### Hjemmelshaver

Furuveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Furuveien Borettslag	948935619		PBBL	Eva-Lill Wonka

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

00324

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Borettslaget sin eiendom er på 2 618,20 m<sup>2</sup>

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning og treterrasser.

## Siste hjemmelsovergang

### År

1989



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Høyeste lovlig pris			Innhentet	0	Ja
Boligopplysning			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Megler		Meglerpakke	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Eier har ikke fylt ut egenerklæring ved befaringsdato	Ikke vist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK1643>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


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



### Furuveien 38, Andel 3807, Beregning av Høyeste lovlige pris

Innskudd	<u>1989</u>				
	<u>kr 195 000</u>	basis SSB's konsumprisindeks dato:	<u>15.06.1989</u>	Poengttall:	<u>57,7</u>
Tilleggsinnskudd	<u>                    </u>	basis SSB's konsumprisindeks dato:		Poengttall:	<u>                    </u>
		SSB's konsumprisindeks pr takstdato:	<u>15.08.2023</u>	Poengttall:	<u>129,9</u>
Prisjustert innskudd i h h t borettslagets vedtekter:					
	<u>kr 195 000</u>	x	<u>poengtall takstdato</u>		<u>kr 439 003</u>
			<u>poengtall basisdato</u>		
	<u>                    </u>	x	<u>poengtall takstdato</u>		<u>                    </u>
			<u>poengtall basis tilleggsinnskudd</u>		<u>                    </u>
<hr/>					
Tillegg for investeringer:					
	Skjønn, generelt tillegg for oppussing / standardheving				<u>kr 25 000</u>
	Skjønnsmessig fradrag for slitasje, elde				<u>-kr 175 962</u>
Tillegg for :					
	Andel av betalt avdrag på fellesgjeld				<u>kr 496 146</u>
	Andel av øremerkede midler i borettslaget				<u>kr 17 280</u>
	Andel av disponible midler i borettslaget				<u>kr 62 533</u>
<hr/>					
<b>Høyeste lovlige pris ifølge borettslagets vedtekter:</b>					<b>kr 864 000</b>

### Underskrifter

Sted/dato	Ingeniør - Takstmann
Porsgrunn/ 23/9-23	 Petter Nord



# Egenerklæring

## Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Furuvaten 38	Postadresse	3960 Stathelle.
Bruksenhetsnummer	324	Boligtype	Andel
Antall våtrom	1	Byggeår	1989
		Areal	

## Informasjon om selger

Hovedselger	Eva Lillevang.	
Medselger		Medselger
Medselger		Medselger

## Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja  Nei





## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Hele badet er renoveret.  
Lagt nytt baderomsbelegg. Oppgradert rør.  
Nye baderomsplater (som er godkjent)  
Nytt dusjbabinett og baderoms møbler  
Innsatt mekanisk avtrekksvifte og div. elektriske installasjoner.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Rørlegger Arve Lier Olsen AS.  
Melberg Bygg & Maling  
Grenland Hage & Landskap. Byggmester  
EL-service Grenland AS.

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei

**3.1** Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

**4.1** Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**4.2** Fortell kort hva som ble gjort:

**4.3** Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

**4.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Kjeller

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget:

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja  Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Elektrisitet

---

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Ventilasjon og oppvarming

---

**13** Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei

**13.1** Beskriv feilen og omfanget:

**14** Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja  Nei

**14.1** Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

**15.1** Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**15.2** Fortell kort hva som ble gjort:

**15.3** Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

**15.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

---

**16** Er det tegn på setningsskader?

Ja

Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

**17** Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja

Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



## Sopp og skadedyr

### 18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja  Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja  Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

NB! Viser til tilstandsrapport vedr. målt  
fukt på et soverom + bod. (Mindre <sup>Målt</sup> forhøyninger av  
Det ses i sammenheng med eldre/svekket ~~skadet~~ fukt)  
dverning. Styret og borettslaget orientert for event. tiltak.

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



## Ufaglært arbeid

### 22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

### 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja  Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja  Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig



## Planer og godkjenninger

---

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

- Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

- Ja       Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja       Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

- Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.  
Kun for boligtype borettslag og sameier.



## Boligselgerforsikring

---

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

### Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Eva Lill Vonka

Signatur hovedselger

6/10-23 Stathelle

Dato og sted



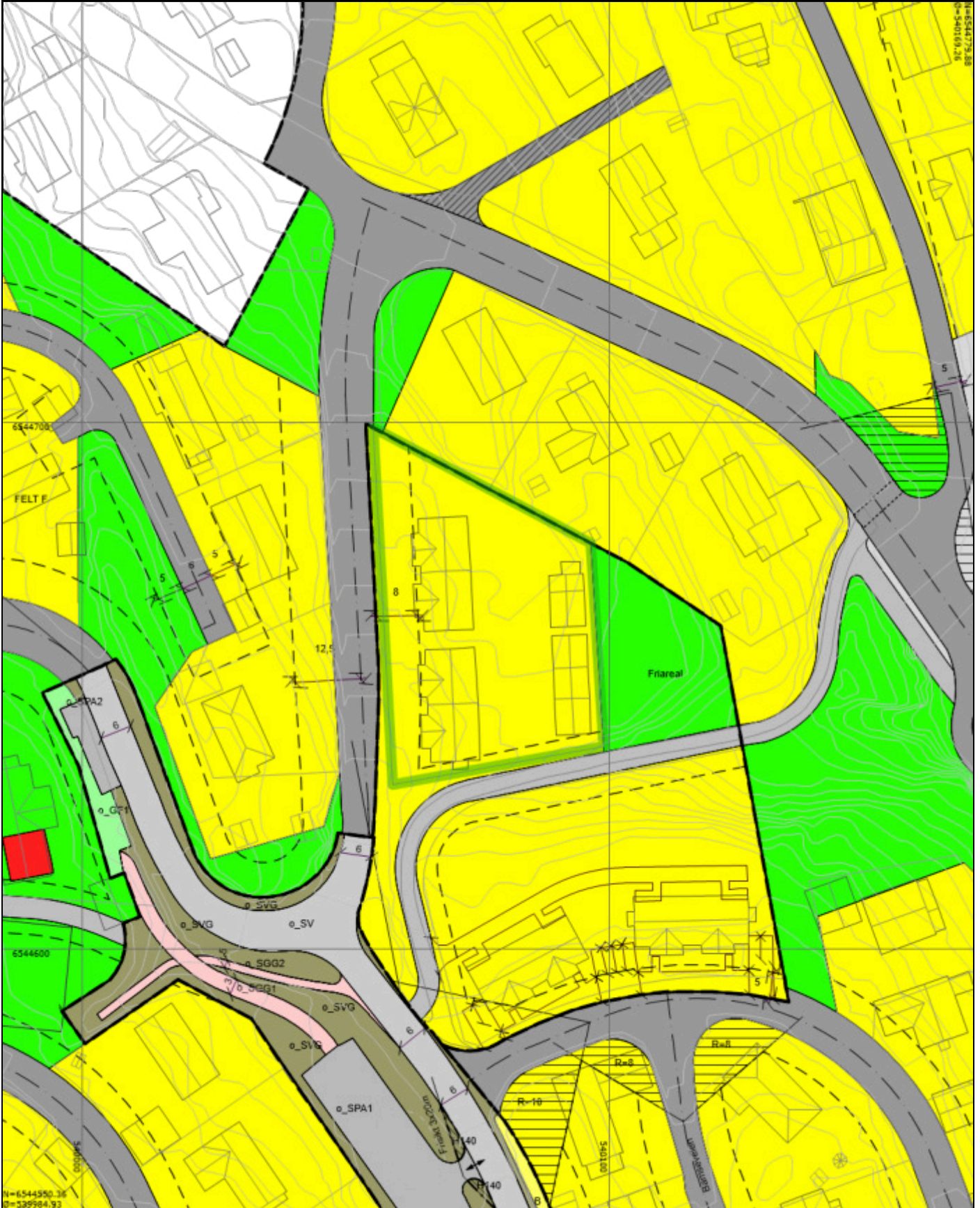
Bamble kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 632	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furuveien 28 3960 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:	Del av Kjellestad vest			











































Målestokk  
1:1000





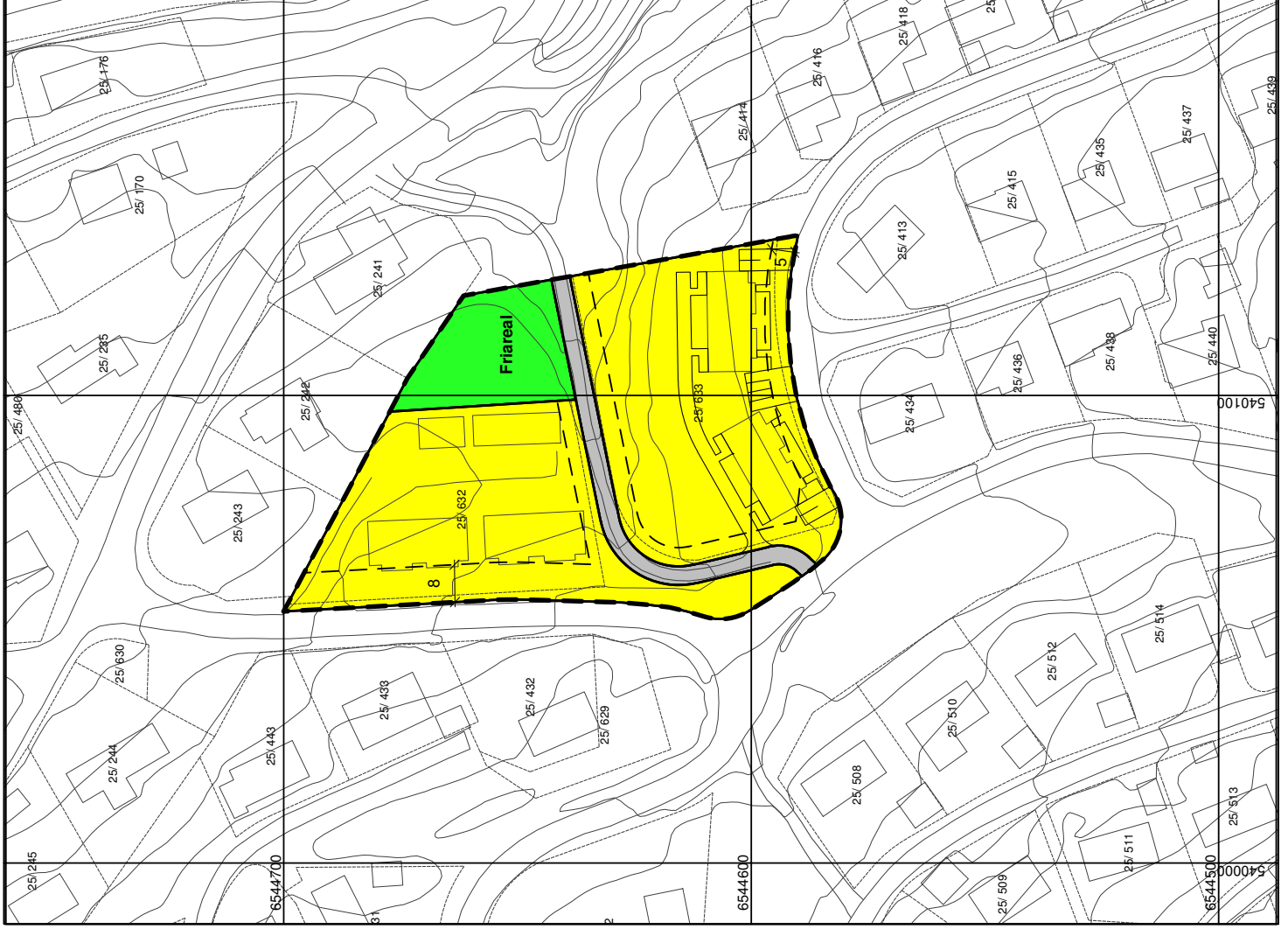
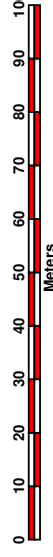
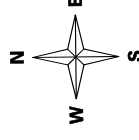
# Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Avkjørsel		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Frisikt
	Frisiktsone		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bygg - barnehage		Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Veg
	Gangvei/gangareal/gågate		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
	Friområde		Eiendomsteig		

# TEGNFORKLARING

## PBL § 25 REGULERINGSFORMAL

- BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)**
- Bolig
- LANDBRUKSOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 2)**
- OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)**
- Gang-/sykkelveg
- FRIMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)**
- Offentlig friområde
- FAREOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 5)**
- SPECIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 6)**
- FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 7)**
- FORNYELSEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 8)**
- LINJESYMBOLER**
- Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Byggegrense



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
<b>Kjellestad vest, del av friareal øst for Furuveien</b>		Målestokk: 1:1000	
		Kartblad:	
		Forlagstiller:	
		Dato:	30.11.1987
<b>Reguleringsplan</b>		Saksnr.	Signatur
<b>Saks behandling i følge plan- og bygningsloven</b>		Dato	
Kunngjøring av oppstart av arbeidet		02.09.1987	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		16.12.1987	230/87
Offentlig høring			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		21.06.1988	90/88
Kommunestyrets vedtak		13.12.1988	
<b>Bamble kommune</b>		Plan utarbeidet av: Vidar Solli	
		Arkitektkontor	
Kirkeveien 12, 3970 Langesund		3700 Skien	
		Saksbehandler	
		Plan nr.	
		82	
		<b>Digitalisert 2009</b>	



Bamble kommune

## Eiendomskart

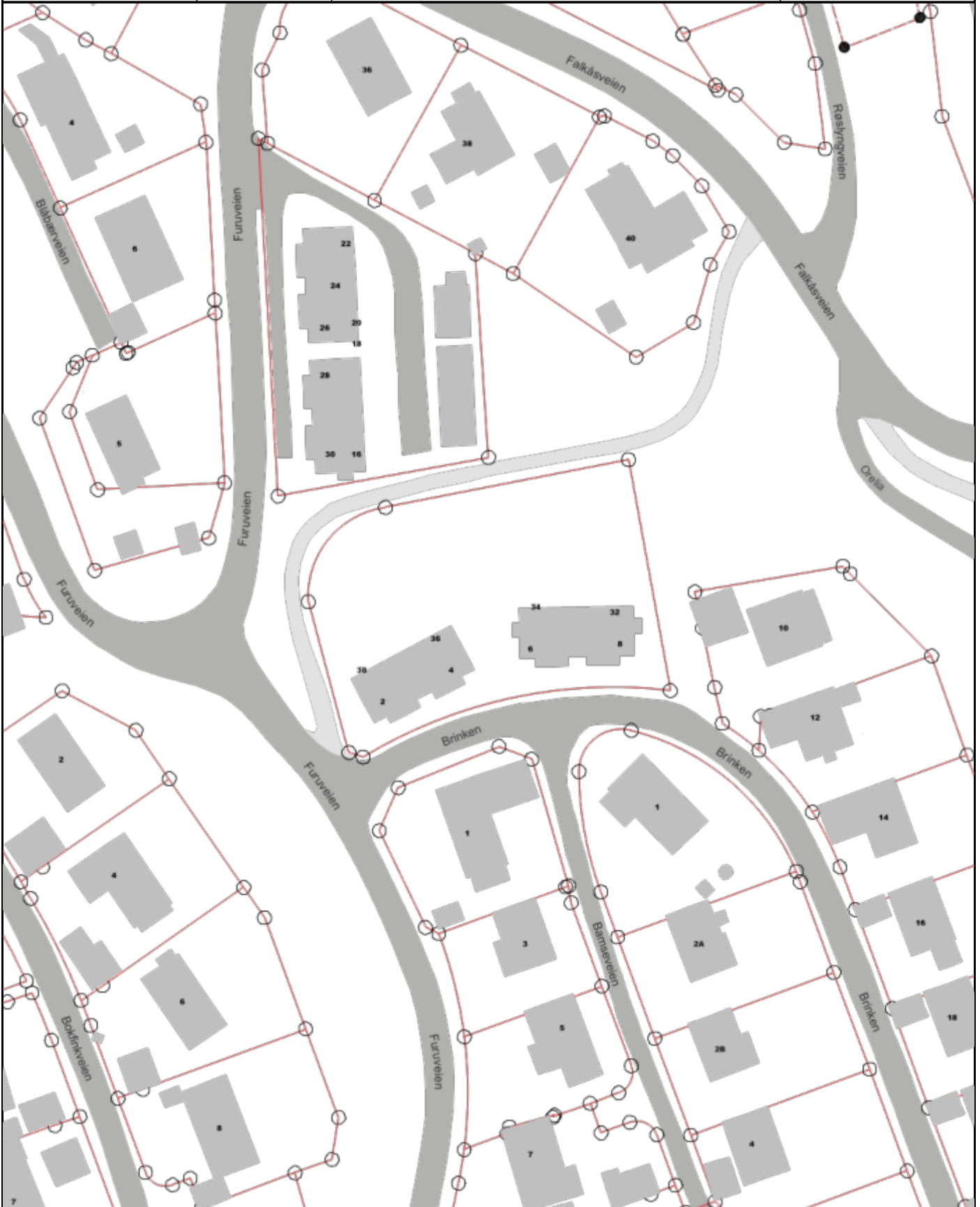
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 633 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Furuveien 38  
3960 STATHELLE, m.fl.





Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Offogprivbygg	 Andre bygg grå	 Takoverbygg grå
 Innmålt grensepunkt	 Usikkert grensepunkt	 Målt grenselinje
 Usikker grenselinje	 Kommunegrense	 Veg
 Gang- og sykkelveg	Eiendomsteig	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	

# Furuveien 38

Nabolaget Grasmyr - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vestre Kjellestad Linje M1, M1N, 459	5 min	0.4 km
Stathelle Totalt 8 ulike linjer	10 min	0.8 km
Brevik ferjekai Linje 281	5 min	2.7 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	10 min	7.4 km
Porsgrunn stasjon Linje R11x, RE11, R55	19 min	16.2 km

## Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 373 elever, 18 klasser	14 min	0.9 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	4 min	2.5 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 512 elever, 36 klasser	24 min	1.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	17 min	1.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	4 min	2.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	14 min
----------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

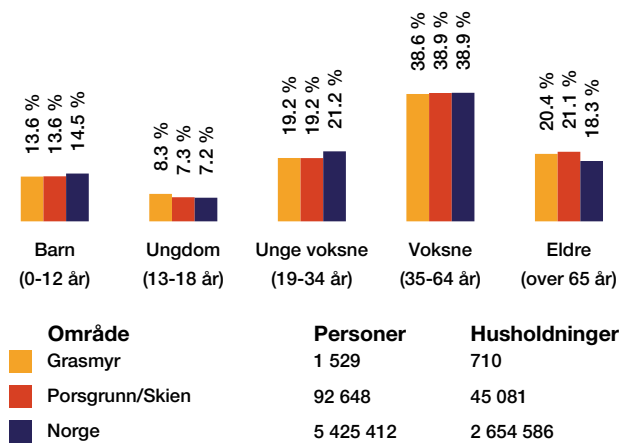
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling




## Barnehager

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-... 17 barn	1 min	0.1 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-5 ... 34 barn	6 min	0.5 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) 75 barn	23 min	1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Stathelle PostNord	10 min	0.8 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	12 min	0.9 km

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

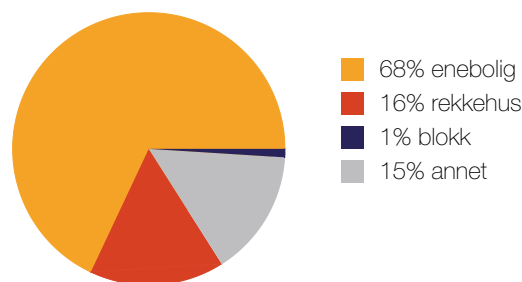
 Tantes Benk, balløkke 10 min   
Fotball 0.8 km

 Bunes Stadion 13 min   
Fotball 0.9 km

 Nr1 Fitness Stathelle 11 min 

 Puls Skjærgårdshallen 7 min 

## Boligmasse



«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent

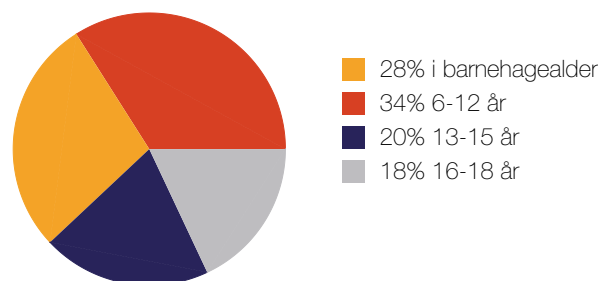


## Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 13 min 

 Vitusapotek Stathelle 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



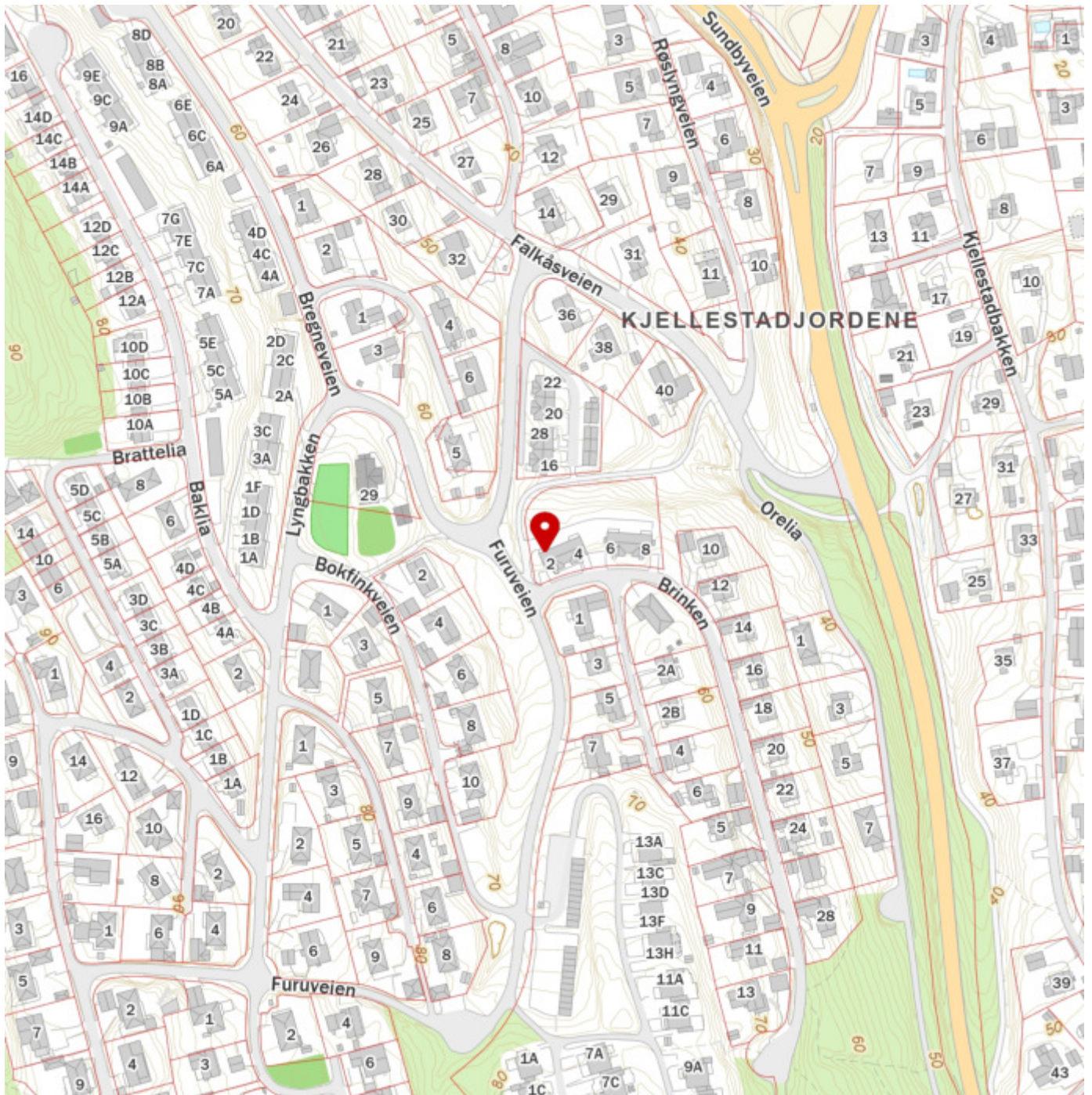
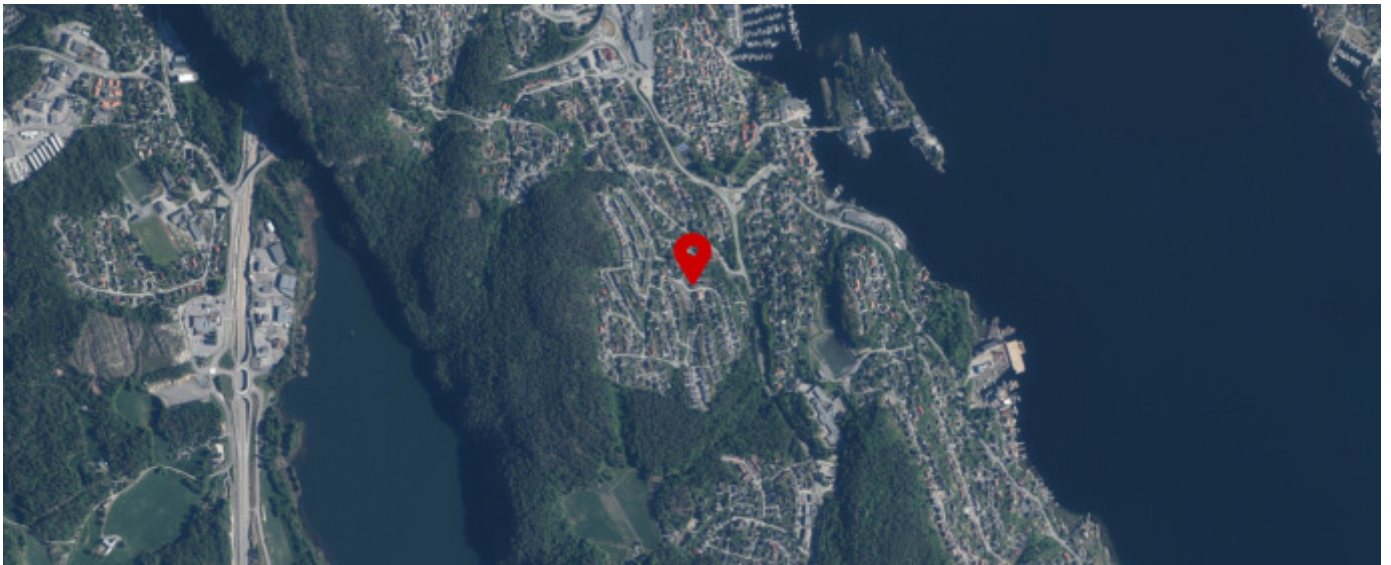
0% 43%

 Grasmyr  
 Porsgrunn/Skien  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglern Telemark AS. avd. Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Cecilie Tande Flood**

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 04 12

Mob.: 481 62 064

cecilie.flood@sor.no



**Anette Thorjussen Nilgard**

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 06 09

Mob.: 481 62 067

anette.nilgard@sor.no



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

## Furuveien 38, 3960 Stathelle

Andelsnr. 324 Orgnr. 948935619 i Bamble kommune

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 Telemark AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere Telemark AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

### Finansiering av kjøpet:

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

#### Budgiver 1

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

#### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

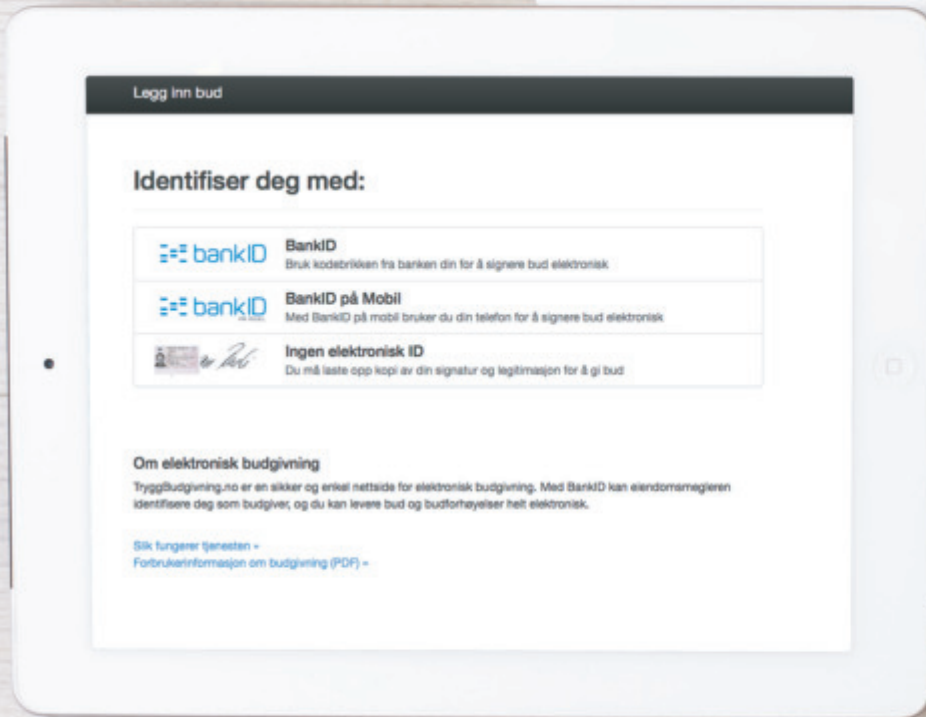
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

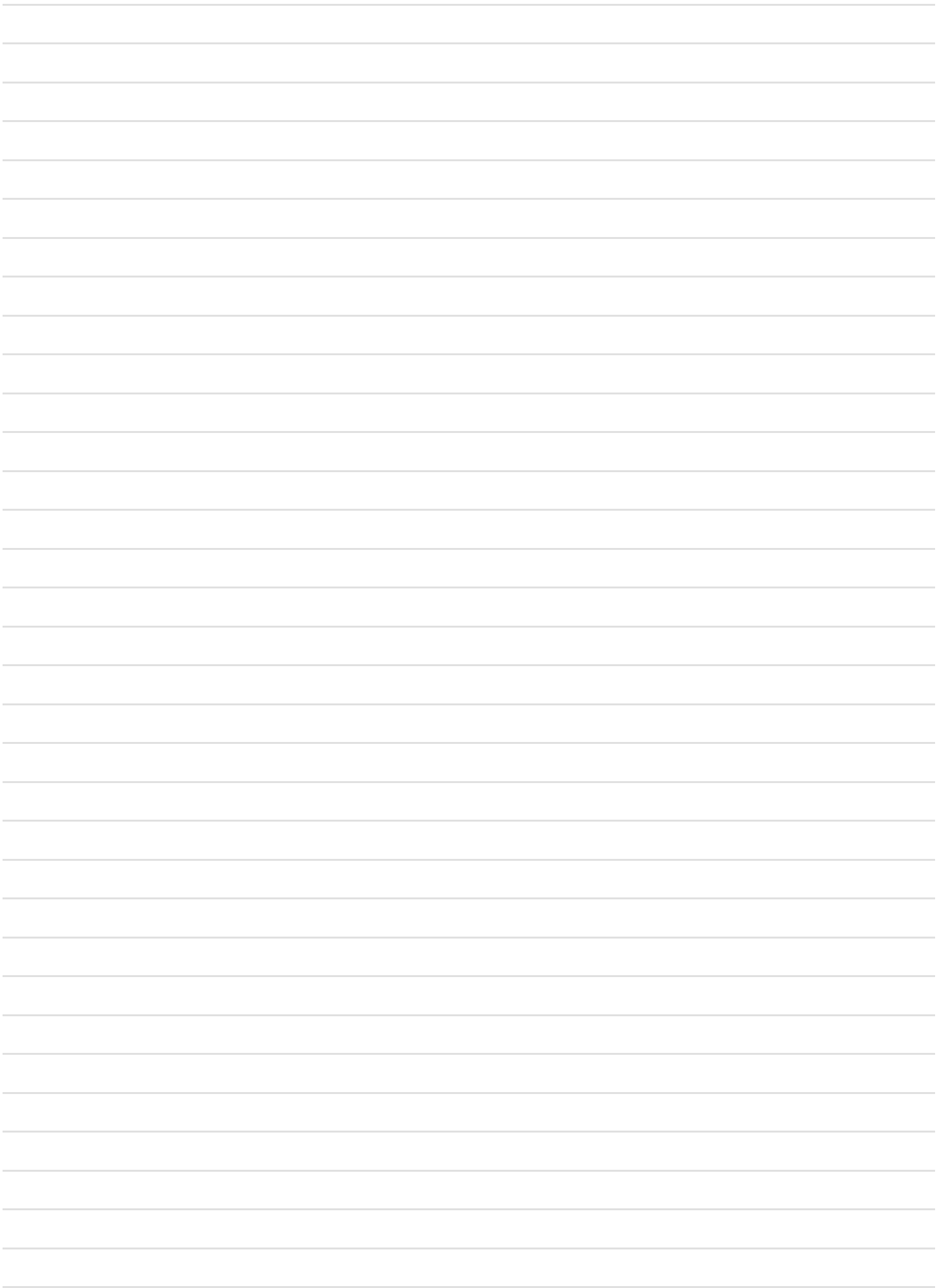
Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

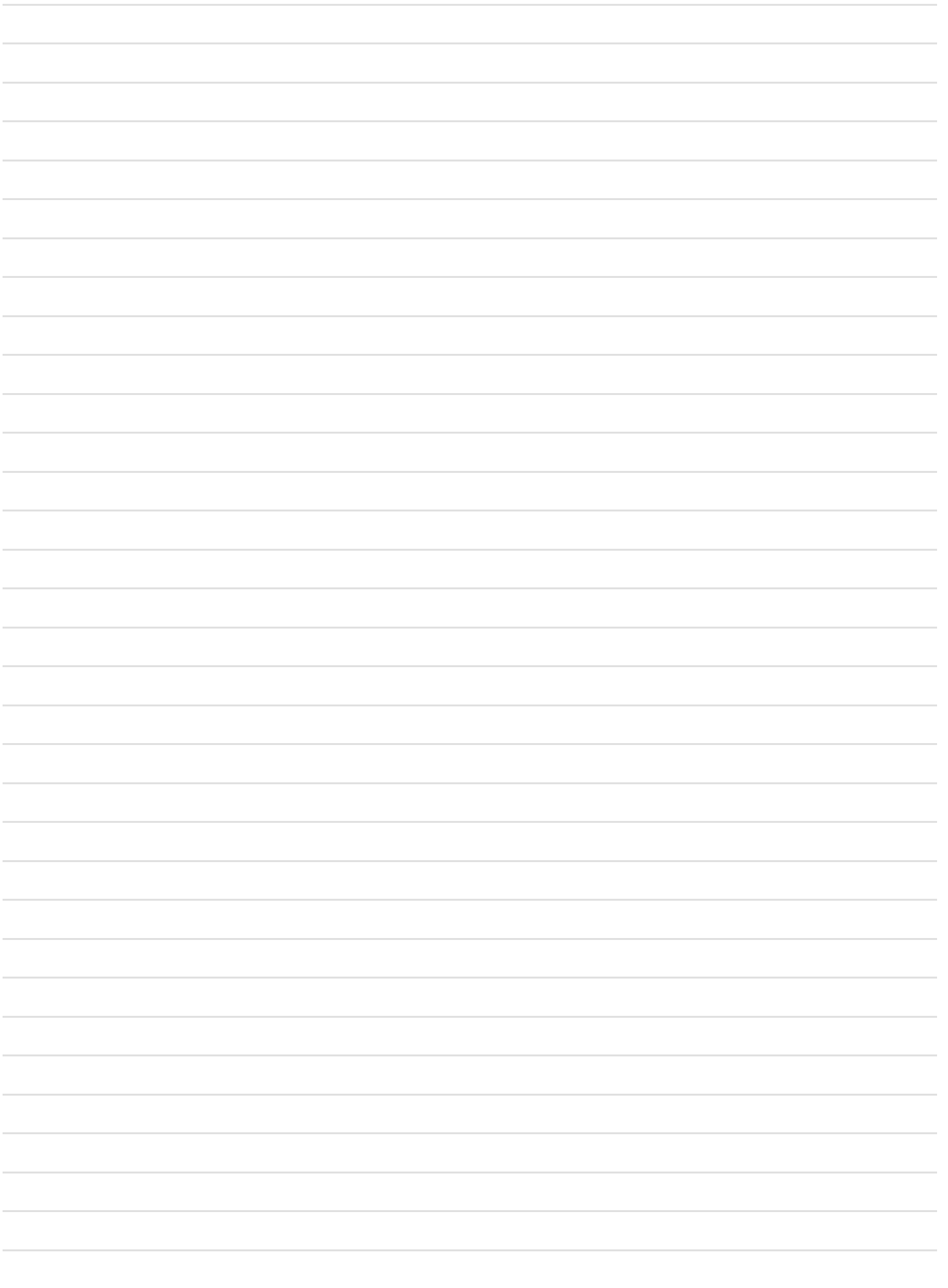
Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!









sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**DIANA NOOR** | Faglig leder/ Eiendomsmegler MNEF | **41 68 77 50** |  
**dn@sormegleren.no** | **PORSGRUNN** | Storgata 126C | 35 52 01 00