PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
CUDRIOS GATE 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

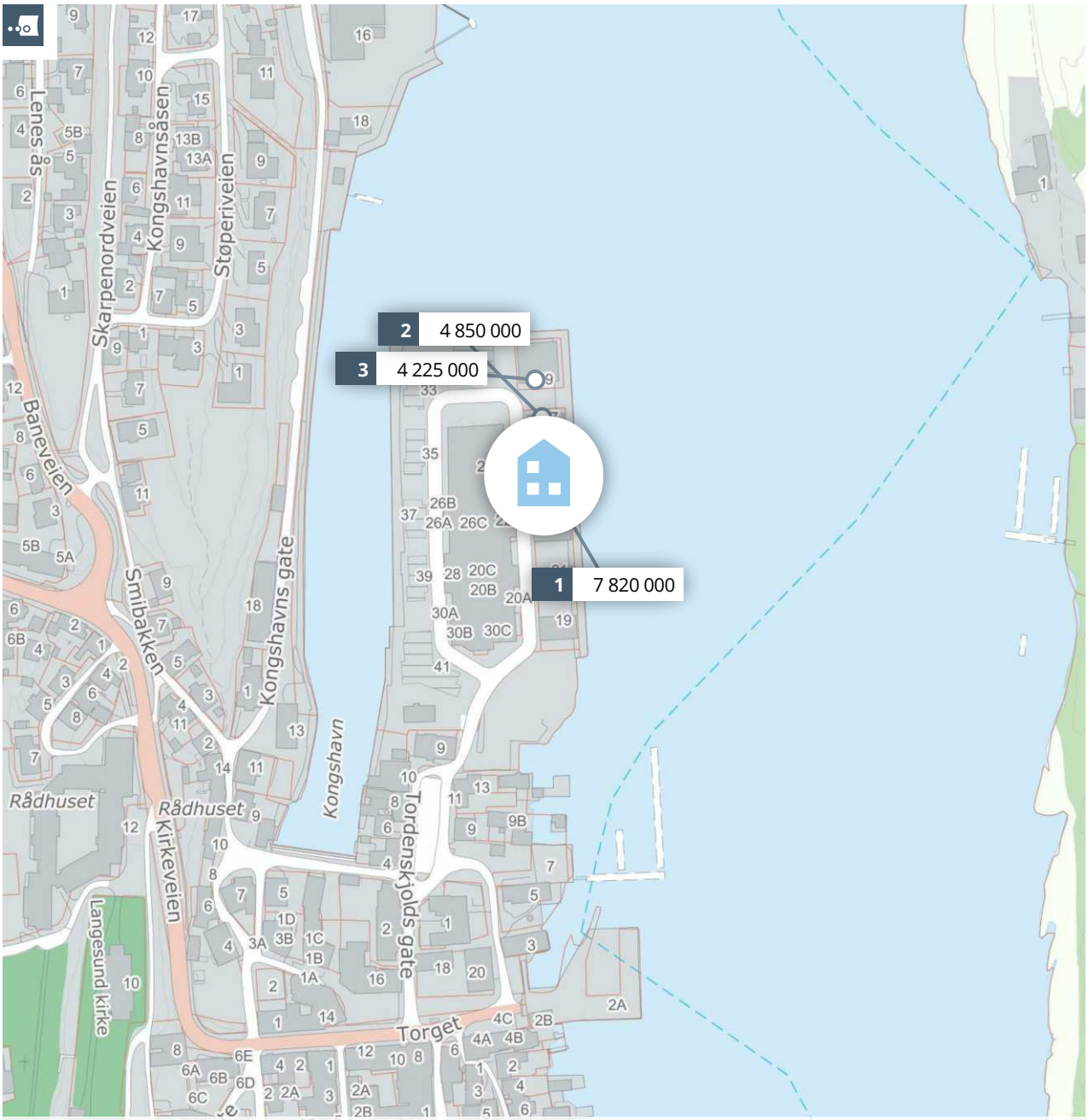
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CUDRIOS GATE 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Kvelland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Cudrios gate 25, 3970 LANGESUND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 106 BNR 1145 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS VATERLAND

Verdivurdert til

5 150 000

3 365 000	8 515 000	100 176
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	21 927
Formue	33 597
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

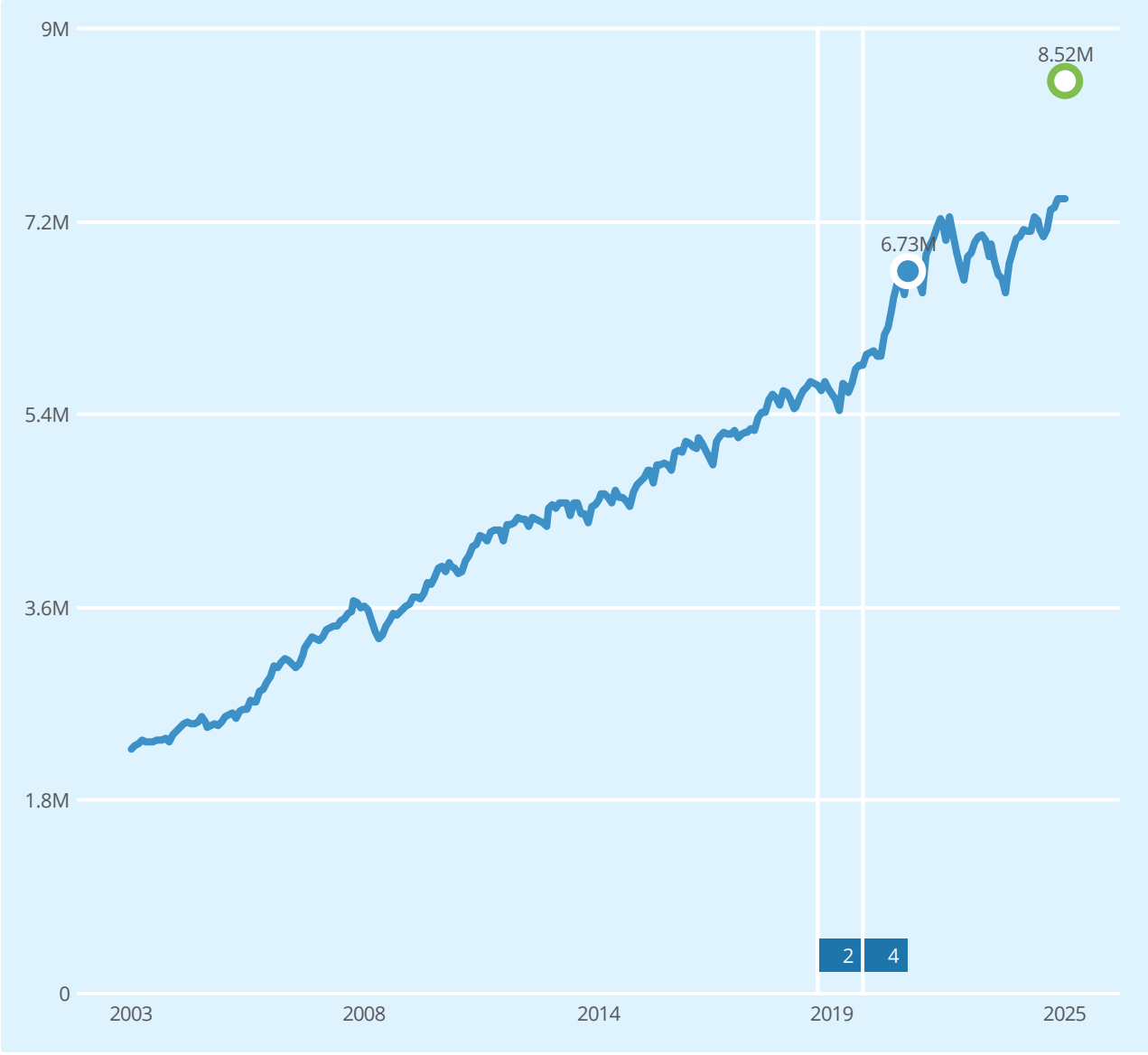
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Cudrios gate 25 86 m² 2021 - etg 3 sov	19.08.2021	4 790 000	**4 400 000**	3 420 000	7 820 000	**90 930**
2 Cudrios gate 27 71 m² 2021 2. etg 2 sov	25.09.2023	2 850 000	**2 750 000**	2 100 000	4 850 000	**68 697**
3 Cudrios gate 29 57 m² 2021 1. etg 1 sov	02.08.2021	2 590 000	**2 600 000**	1 625 000	4 225 000	**74 123**

Meget påkostet frontleilighet m/meget høy standard, god takhøyde og 2 balkonger - Garasje og båtplass - Vannbåren varme. Leiligheten har høy standard med stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom, heis, garasje, båtplass og nydelig sjøutsikt. Balkonger på begge sider av leiligheten gjør at du har gode solforhold. Leiligheten inneholder: Entrè, kjøkken, stue, 2 soverom, 2 bad og bod. Innvendig bod og teknisk rom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

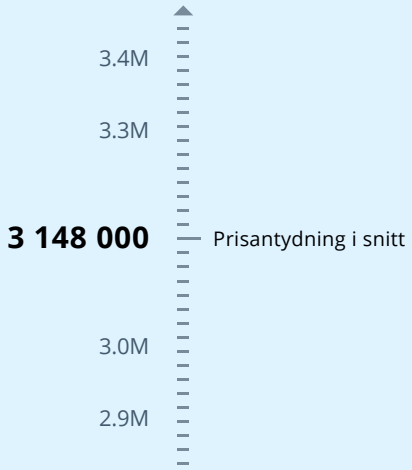
1 Blokk
2 Andre småhus
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2021	17.08.2021	17.08.2021	-	3 365 000	3 365 000	6 730 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ferdigstilt prosjekt og leiligheten har påkostete løsninger og høy standard.

Leiligheter til salgs i BAMBLE kommune nå

8
leiligheter til salgs

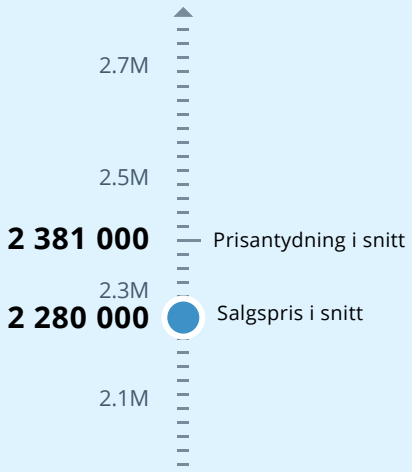


Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Leiligheter solgt i BAMBLE kommune siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

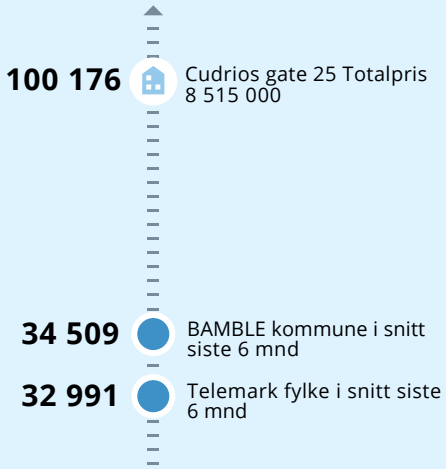


Solgt i snitt i løpet av

109
dager

for 6.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Cudrios gate 25, 3970 LANGESUND

BAMBLE kommune

gnr. 106, bnr. 1145

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 01.05.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21816-1237 **Referansenummer:** SN1077

Foretak: Sør-Øst Taksering AS **Takstingeniør:** Audun Vesterdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

sor-ost@taksering.org

907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

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 strakstiltak 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

Leilighet på 85m² fra år 2021
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt.
Boligen har to bad.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av leiligheter.
Det er gangavstand til sjøen og butikker i Langesund.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

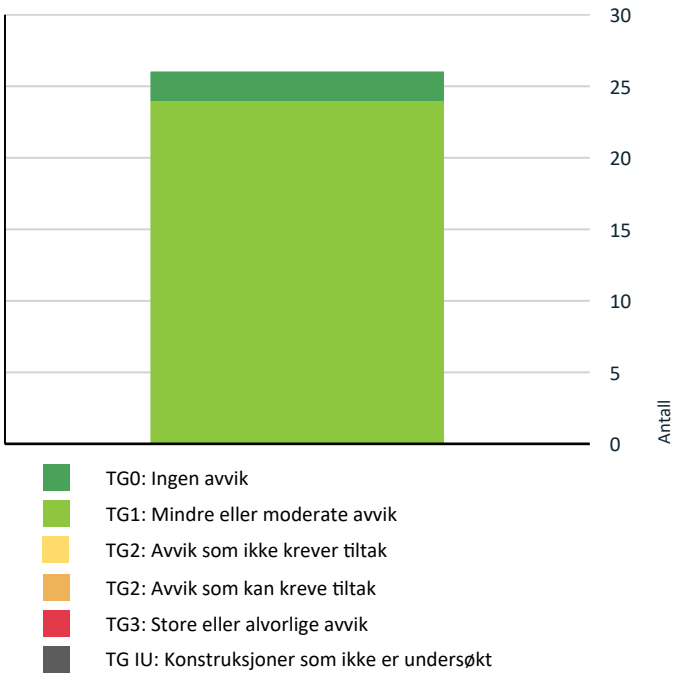
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Ref matrikkel.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er funksjon testet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer og eventuelle skjevheter. ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring.



TG 1 Dører

Dører er funksjonstestet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer og eventuelle skjevheter.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to stk balkonger, normal fall fra bygg og ut til vann renne, overflate er flislagt.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.
Det er stedvis målt ca 0,2% høydeforskjell på gulv/etg skille.



TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Dørene har blitt grundig testet, og funksjonene er kontrollert. I tillegg har de blitt målt med vater for å sikre korrekt installasjon og at alle detaljer ved montering er i samsvar med kravene. Alt ble vurdert som i orden på tidspunktet for befaringen.

Tilstandsrapport

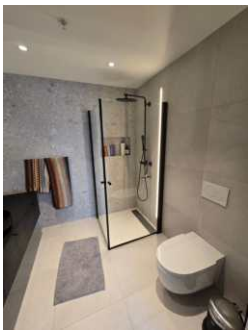


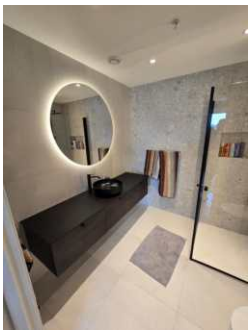
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på veggen nede mot gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



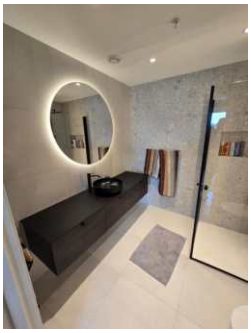


ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Kontrollert filter og varmeveksler, uten å finne feil-



ETASJE > BAD

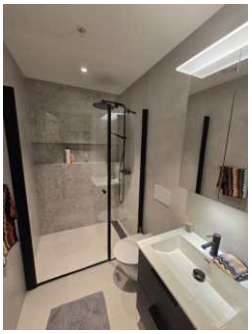
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på veggen nede mot gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk. Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.







ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.





Tilstandsrapport

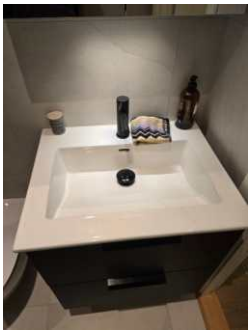
ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.







ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Kontrollert filter og varmeveksler, uten å finne feil-

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin og micro.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, filter er kontrollert og funnet i orden. Varmegjenvinner er kontrollert og funnet i orden.



Tilstandsrapport

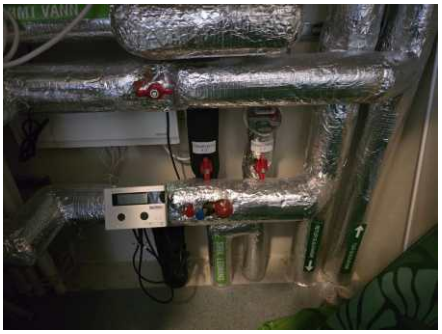
TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme fordelt i soner (stue, gang, kjøkken osv.) med mulighet for å regulere varmen individuelt. For mer informasjon, se varmesentralen. Under befaringen ble det ikke funnet feilkoder eller indikasjoner på feil i systemet





TG 1 Elektrisk anlegg

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

Det er samsvarserklæring på alle kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

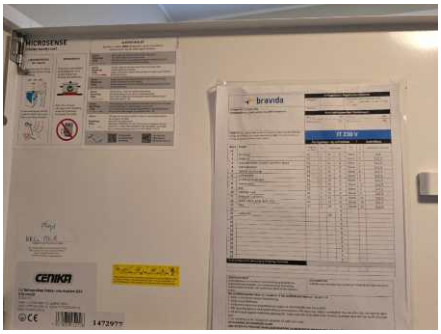
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr: Takstmannen sjekket alle tilgjengelige brannslukkingsapparater i boligen. Det ble bekreftet at disse var plassert på lett tilgjengelige steder, og at de var innenfor anbefalt holdbarhetsperiode. Alle apparater hadde synlig inspeksjonsmerke, og det ble ikke funnet noen tegn på mangler eller feil. Brannvarslere: Det ble også gjennomført en grundig kontroll av brannvarslere i boligen. Alle varslere ble testet for funksjonalitet, og det ble bekreftet at de var plassert i samsvar med gjeldende retningslinjer for boliger. Batteriene i varslene ble kontrollert, og det ble påvist at alle var i god stand og innenfor anbefalt levetid.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Konklusjon: Takstperson konkluderte med at både slukkeutstyret og brannvarslene i boligen var i god stand og fungerte som de skulle. Det ble ikke funnet noen avvik, og boligen er dermed godt forberedt på eventuelle nødsituasjoner knyttet til brann. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold og testing av disse enhetene for å opprettholde sikkerheten i hjemmet.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

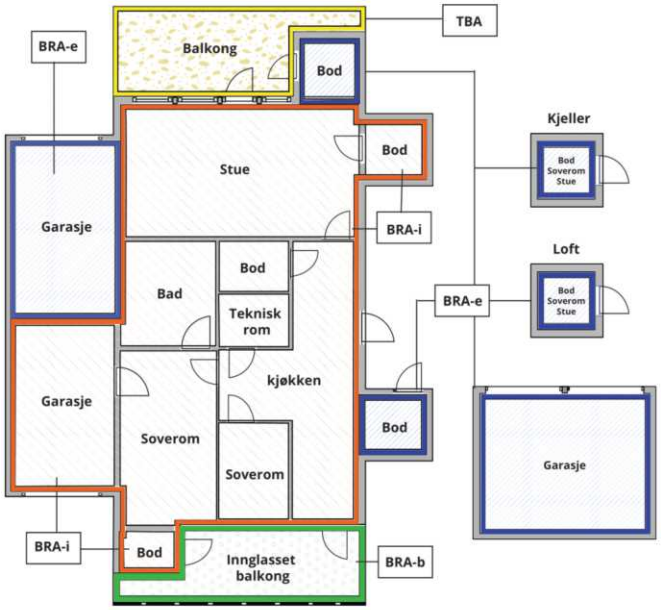
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	26
SUM	**85**				**26**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, entré, bad, bad 2, stue, kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	1145		0	2070.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Cudrios gate 25

Hjemmelshaver
Smietangen I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMIETANGEN I BORETTSLAG	927302047		Bjørn Henning Våg	Valen Gisle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Lånenummer: 28008709442, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 08.04.2025: 92 302 500
Andel av saldo: 3 365 000
Første termin: 31.12.2021Neste avdrag: 30.09.2041 (siste termin 31.12.2061)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2041
utgjøre ca kr 7 471,00 per måned for denne boligen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et boligområde.

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

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

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
251 405 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250068

Selger 1 navn
Gisle Valen

Gateadresse
Cudrios gate 25

Poststed	Postnr
LANGESUND	3970

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250068

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Lader på Parkeringsplass

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250068

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250068

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250068

E-Signing validated

secured by nets

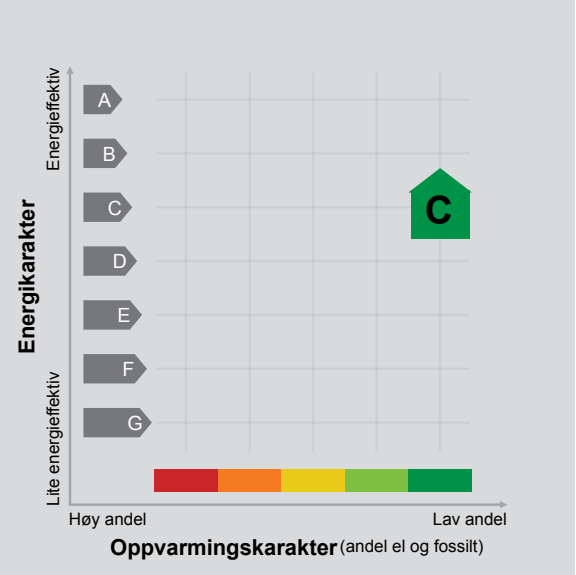
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Valen	78d8d3c7b6ec4aa449b186aa43de54b58a54bb8a	24.04.2025 07:59:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250068

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Cudrios gate 25
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	1145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799493
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-114669
Dato	05.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

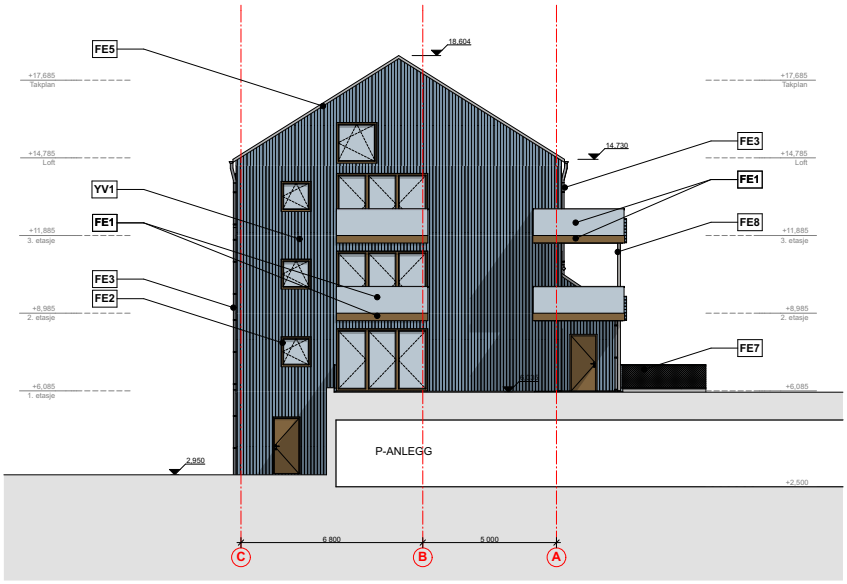
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



1:100 Fasade Nord

YV1 Malt stående trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV2 Malt liggende trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV3 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV4 Beslått yttervegg, farge: grå aluminium - RAL 9007

YV5 Beslått yttervegg, farge: perlegull - RAL 1036

FE1 Stolpeløst glassrekkverk, sidemontert. Farge skinne: perlegull - RAL 1036

FE2 Beslag rundt vinduer og terrassedører utvendig, farge: perlegull - RAL 1036 NB! tilrettelegges for utvendig solavskjermning.

FE3 Nedløp og takrenner, farge: grå aluminium - RAL 9007

FE4 Tak, plateklædd med stående fals, farge: grå aluminium - 9007. Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE5 Vindski og dekkbord, beslått, farge: grå aluminium - 9007

FE6 Perforert metallplate/flatvalset strekkmetall. Åpenhet 40-50%, farge: perlegull - RAL 1036

FE7 Flettverksgjerde, farge svart - knfr. LARK

FE8 Balkongsøyler. farge grå aluminium - RAL 9007

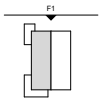
SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Tegningsnr.: A-T3-2-250 | Revisjon nr.:

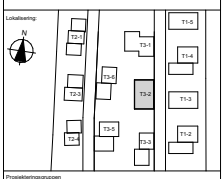
Type tegning: FASADE F1 NORD



Tegningsnr.: A-T3-2-250 | Revisjon nr.:

Type tegning: FASADE F1 NORD

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK:	Spir Arkitekter AS	Ramtangveien 1 3157 Tønsberg TF.: 33 38 16 60 post@spir.no
RIB:	SWECO Norge AS	Storgaten 136 3901 Porsgrunn TF: 995 69 000
RIE:	Rådg. ing. Elektro	RIEveiadr 1B 0000 RIEsted TF: 000 00 000 rie@vitrina.no
RIV:	Rådg. ing. VVS	RIVveiadr 1B 0000 RIVsted TF: 000 00 000 riv@vitrina.no

Fase: -

Type: SOM BYGGET

SPIR

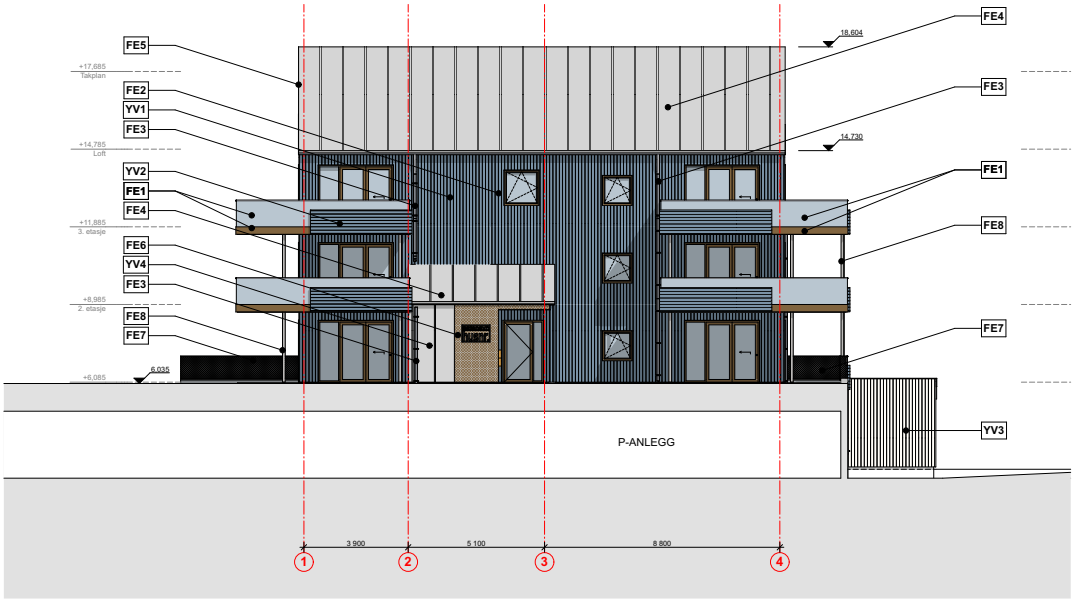
Prosjekt: 20970

SMIETANGEN T3-2, EIKHAUG

SMIETANGEN , LANGESUND

Entreprenør: **GRAF ENTREPRENØR AS** Bjønneveien 23, 3962 Stathelle	Sign.: AG	Kontroll: SMH
	Filnavn: 20970 Solsetangen T3-2.pla	
Tiltakshaver: **SMIETANGEN UTVIKLING AS** Jernbanegata 25, Porsgrunn	Dato: 29.10.21	
	Målestokk: 1:100 (A2)	
Tegningsnr.: A-T3-2-250	Revisjonsnr.:	

Type tegning: FASADE F1 NORD



1:100 Fasade Vest

YV1 Malt stående trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV2 Malt liggende trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV3 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV4 Beslått yttervegg, farge: grå aluminium - RAL 9007

YV5 Beslått yttervegg, farge: perlegull - RAL 1036

FE1 Stolpeløst glassrekkverk, sidemontert. Farge skinne: perlegull - RAL 1036

FE2 Beslag rundt vinduer og terrassedører utvendig, farge: perlegull - RAL 1036 NB! tilrettelegges for utvendig solavskjermning.

FE3 Nedløp og takrenner, farge: grå aluminium - RAL 9007

FE4 Tak, platekledd med stående fals, farge: grå aluminium - 9007. Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE5 Vindski og dekkbord, beslått, farge: grå aluminium - 9007

FE6 Perforert metallplate/flatvalset strekkmetall. Åpenhet 40-50%, farge: perlegull - RAL 1036

FE7 Flettverksgjerde, farge svart - knfr. LARK

FE8 Balkongsøyler. farge grå aluminium - RAL 9007

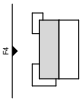
SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Tegningsnr.: A-T3-2-253 | Revisjon nr.:

Type tegning: FASADE F4 VEST

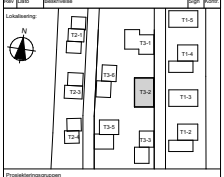


Tegningsnr.: A-T3-2-253 | Revisjon nr.:

Type tegning: FASADE F4 VEST

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

●	ARK:	Spir Arkitekter AS	Bamblevegen 1 3157 Tønsberg TF.: 33 38 16 60 post@spir.no
○	RIB:	SWECO Norge AS	Storgaten 136 3901 Porsgrunn TF: 995 69 000
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen TF: 000 00 000 rie@rivfirma.no
○	RIV:	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen TF: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase: -

Type: SOM BYGGET

SPIR

Prosjekt: 20970

SMIETANGEN T3-2, EIKHAUG

SMIETANGEN , LANGESUND

Entreprenør: **GRAF ENTREPRENØR AS**
Bjønneveien 23, 3962 Stathelle

Sign.: AG | Kontroll: SMH

Filnavn: 20970 Smietangen T3-2.pla

Tiltakshaver: **SMIETANGEN UTVIKLING AS**
Jernbanegata 25, Porsgrunn

Dato: 29.10.21

Målestokk: 1:100 (A2)

Tegningsnr.: A-T3-2-253

Revisjonsnr.:

Type tegning: FASADE F4 VEST



1:100 Fasade Øst

YV1 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV2 Malt liggende trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV3 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg orginal svart, NCS S 8500-N. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV4 Malt liggende trepanel, farge: Falu Rödfärg orginal svart, NCS S 8500-N. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV5 Beslått yttervegg, Farge: RAL 9007

FE1 Stolpelast glassrekkverk, sidemontert. Farge skinne: RAL 1036

FE2 Beslag rundt vinduer og terrassedører utvendig, RAL 1036 NB! tilrettelegges for utvendig solavskjermning.

FE3 Nedløp og takrenner, farge: Grå aluminium - 9007

FE4 Nedløp og takrenner, farge: svart - RAL 9011

FE5 Tak, platekledd med stående fals, farge: Grå aluminium - 9007. Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE6 Tak, betongstein Benders Carisma svart. . Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE7 Vindski og dekkbord, beslått, farge: Grå aluminium - 9007

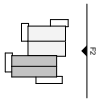
FE8 Vindski og dekkbord, beslått, farge: svart - RAL 9011

FE9 Perforert metallplate/flatvalset strekkmetall. Åpenhet 40-50% RAL 1036

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

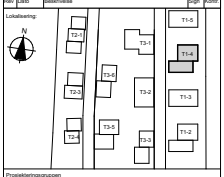


Tegningsnr.: A-T1-4-251 | Revisjon nr.:

Type tegning: FASADE F2 ØST

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK :	Spir Arkitekter AS	Rambergveien 1 3157 Tønsberg TF.: 33 38 16 60 post@spir.no
RIB :	SWECO Norge AS	Storgaten 136 3901 Porsgrunn TF: 995 69 000
RIE :	Bravida Norge AS	Nansetbakken 20 3736 Skien TF: 359 13 555 skien@bravida.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	Rådgivervegen 18 6500 Kristiansund TF: 000 00 000 rib@sk4rma.no

Fase: -

Type: SOM BYGGET

SPIR

Prosjekt: 20970

SMIETANGEN T1-4, HAVMØY

SMIETANGEN , LANGESUND

Entreprenør: **GRAF ENTREPRENØR AS**
Bjønneveien 23, 3962 Stathelle

Sign.: AG | Kontroll: SMH

Filnavn: 20970 Smietangen T1-4.pln

Tiltakshaver: **SMIETANGEN UTVIKLING AS**
Jernbanegata 25, Porsgrunn

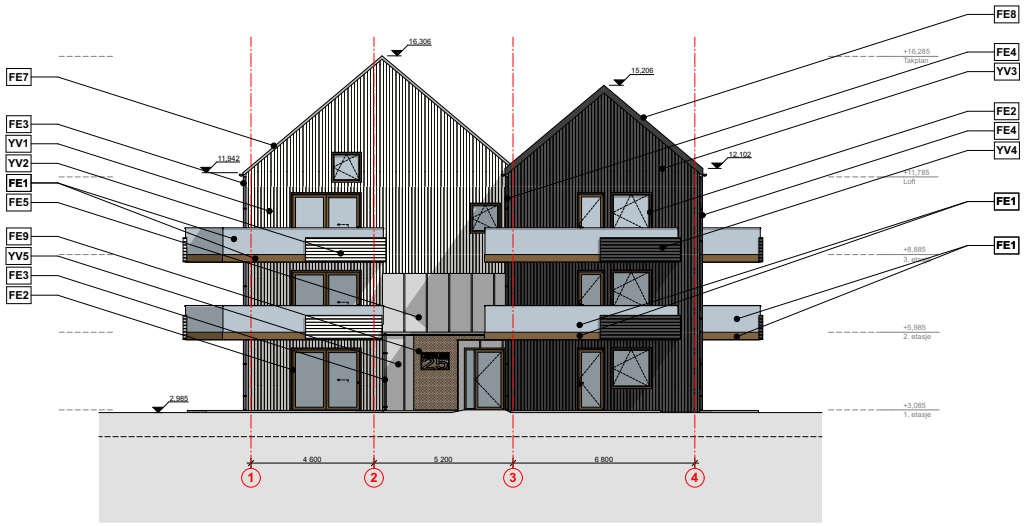
Dato: 30.06.2021

Målestokk: 1:100 i A2

Tegningsnr.: A-T1-4-251

Revisjonsnr.:

Type tegning: FASADE F2 ØST



1:100 Fasade Vest

YV1 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV2 Malt liggende trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV3 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg orginal svart, NCS S 8500-N. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV4 Malt liggende trepanel, farge: Falu Rödfärg orginal svart, NCS S 8500-N. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV5 Beslått yttervegg, Farge: RAL 9007

FE1 Stolpelast glassrekkverk, sidemontert. Farge skinne: RAL 1036

FE2 Beslag rundt vinduer og terrassedører utvendig, RAL 1036 NB! tilrettelegges for utvendig solavskjermning.

FE3 Nedløp og takrenner, farge: Grå aluminium - 9007

FE4 Nedløp og takrenner, farge: svart - RAL 9011

FE5 Tak, platekledd med stående fals, farge: Grå aluminium - 9007. Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE6 Tak, betongstein Benders Carisma svart. . Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE7 Vindski og dekkbord, beslått, farge: Grå aluminium - 9007

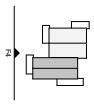
FE8 Vindski og dekkbord, beslått, farge: svart - RAL 9011

FE9 Perforert metallplate/flatvalset strekkmetall. Åpenhet 40-50% RAL 1036

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A-T1-4-253	

Type tegning:
FASADE F4 VEST

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK :	Spir Arkitekter AS	Ramtangveien 1 3157 Tønsberg TF.: 33 38 16 60 post@spir.no
RIB :	SWECO Norge AS	Storgaten 136 3601 Porsgrunn TF: 995 69 000
RIE :	Bravida Norge AS	Nansetbakken 20 3736 Skien TF: 359 13 555 skien@bravida.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIV-veien 18 0000 RIVbyen TF: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
-

Type
SOM BYGGET

SPIR

Prosjekt
20970
SMIETANGEN T1-4, HAVMØY

SMIETANGEN , LANGESUND

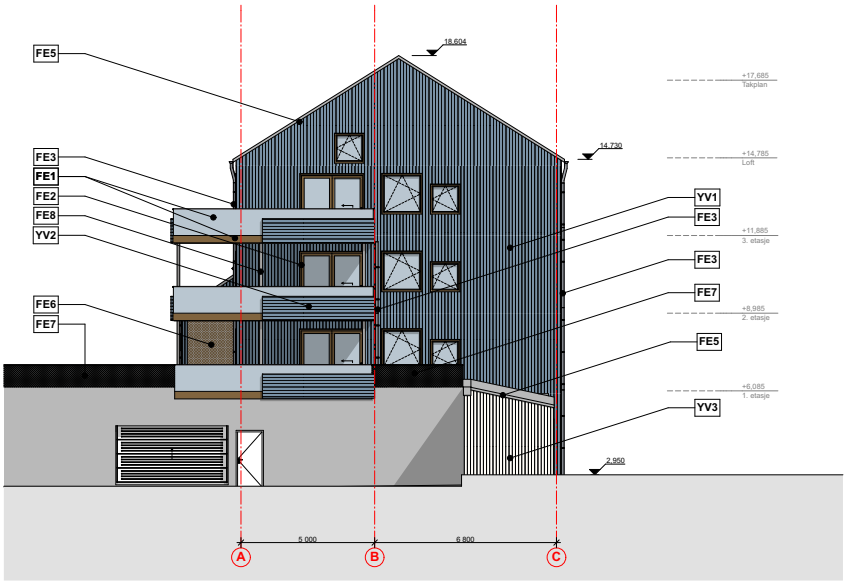
Entreprenør:	Sign.	Kontroll
GRAF ENTREPRENØR AS Bjønneveien 23, 3962 Stathelle	AG	SMH

Filnavn:
20970 Smietangen T1-4.pln

Tiltakshaver	Dato:
SMIETANGEN UTVIKLING AS Jernbanegata 25, Porsgrunn	30.06.2021 Målestokk: 1:100 i A2

Tegningsnr.:	Revisjonsnr.:
A-T1-4-253	

Type tegning:
FASADE F4 VEST



1:100 Fasade Sør

YV1 Malt stående trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV2 Malt liggende trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV3 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV4 Beslått yttervegg, farge: grå aluminium - RAL 9007

YV5 Beslått yttervegg, farge: perlegull - RAL 1036

FE1 Stolpeløst glassrekkverk, sidemontert. Farge skinne: perlegull - RAL 1036

FE2 Beslag rundt vinduer og terrassedører utvendig, farge: perlegull - RAL 1036 NB! tilrettelegges for utvendig solavskjermning.

FE3 Nedløp og takrenner, farge: grå aluminium - RAL 9007

FE4 Tak, platekledd med stående fals, farge: grå aluminium - 9007. Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE5 Vindski og dekkbord, beslått, farge: grå aluminium - 9007

FE6 Perforert metallplate/flatvalset strekkmetall. Åpenhet 40-50%, farge: perlegull - RAL 1036

FE7 Flettverksgjerde, farge svart - knfr. LARK

FE8 Balkongsøyler. farge grå aluminium - RAL 9007

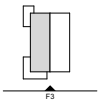
SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Tegningsnr.: A-T3-2-252 | Revisjon nr.:

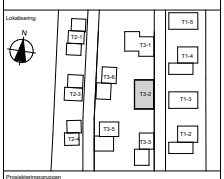
Type tegning: FASADE F3 SØR



Tegningsnr.: A-T3-2-252 | Revisjon nr.:

Type tegning: FASADE F3 SØR

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK:	Spir Arkitekter AS	Rambergveien 1 3157 Tønsberg TF.: 33 38 16 60 post@spir.no
RIB:	SWECO Norge AS	Storgaten 136 3901 Porsgrunn TF: 995 69 000
RIE:	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen TF: 000 00 000 rie@vitrina.no
RIV:	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen TF: 000 00 000 riv@vitrina.no

Fase: -

Type: SOM BYGGET

SPIR

Prosjekt: 20970

SMIETANGEN T3-2, EIKHAUG

SMIETANGEN , LANGESUND

Entreprenør: **GRAF ENTREPRENØR AS**
Bjønneveien 23, 3962 Stathelle

Sign.: AG | Kontroll: SMH

Filnavn: 20970 Solsetangen T3-2.pla

Tiltakshaver: **SMIETANGEN UTVIKLING AS**
Jernbanegata 25, Porsgrunn

Dato: 29.10.21

Målestokk: 1:100 (A2)

Tegningsnr.: A-T3-2-252 | Revisjonsnr.:

Type tegning: FASADE F3 SØR



1:100 Fasade Øst

YV1 Malt stående trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV2 Malt liggende trepanel, farge: blå, NCS S 6010-R90B. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV3 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV4 Beslått yttervegg, farge: grå aluminium - RAL 9007

YV5 Beslått yttervegg, farge: perlegull - RAL 1036

FE1 Stolpeløst glassrekkverk, sidemontert. Farge skinne: perlegull - RAL 1036

FE2 Beslag rundt vinduer og terrassedører utvendig, farge: perlegull - RAL 1036 NB! tilrettelegges for utvendig solavskjermning.

FE3 Nedløp og takrenner, farge: grå aluminium - RAL 9007

FE4 Tak, plateklædd med stående fals, farge: grå aluminium - 9007. Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE5 Vindski og dekkbord, beslått, farge: grå aluminium - 9007

FE6 Perforert metallplate/flatvalset strekkmetall. Åpenhet 40-50%, farge: perlegull - RAL 1036

FE7 Flettverksgjerde, farge svart - knfr. LARK

FE8 Balkongsøyler. farge grå aluminium - RAL 9007

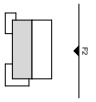
SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Tegningsnr.: A-T3-2-251 | Revisjon nr.:

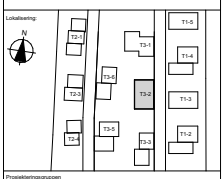
Type tegning: FASADE F2 ØST



Tegningsnr.: A-T3-2-251 | Revisjon nr.:

Type tegning: FASADE F2 ØST

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK: Spir Arkitekter AS — Rambergveien 1, 3157 Tønsberg, TF.: 33 38 16 60, post@spir.no

RIB: SWECO Norge AS — Storgaten 136, 3901 Porsgrunn, T: 995 69 000

RIE: Rådg. ing. Elektro — RIEveien18, 0000 RIEbyen, TF: 000 00 000, rie@vilinna.no

RIV: Rådg. ing. VVS — RIVveien18, 0000 RIVbyen, TF: 000 00 000, riv@vilinna.no

Fase: -

Type: SOM BYGGET

SPIR

Prosjekt: 20970

SMIETANGEN T3-2, EIKHAUG

SMIETANGEN , LANGESUND

Entreprenør: GRAF ENTREPRENØR AS, Bjønneveien 23, 3962 Stathelle

Sign.: AG | Kontroll: SMH

Filnavn: 20970 Smietangen T3-2.pla

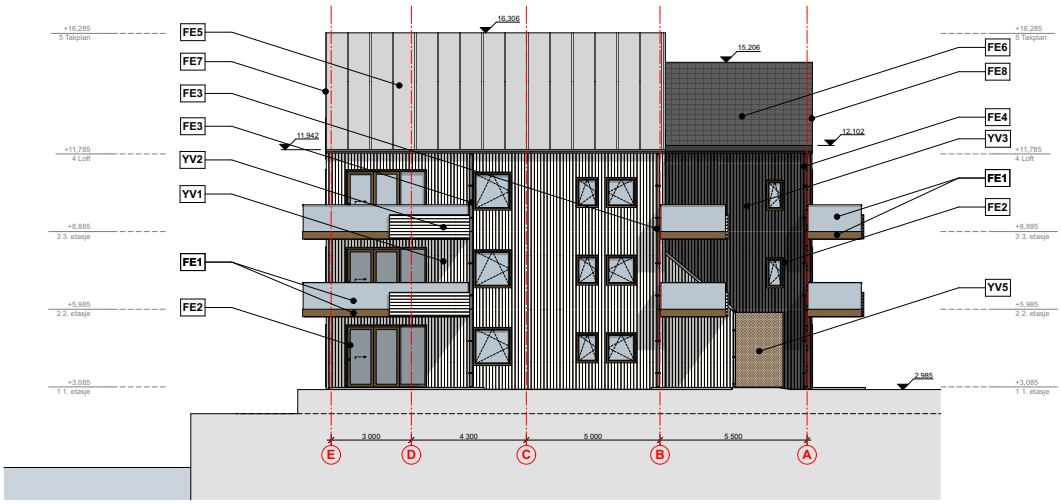
Tiltakshaver: SMIETANGEN UTVIKLING AS, Jernbanegata 25, Porsgrunn

Dato: 29.10.21

Målestokk: 1:100 (A2)

Tegningsnr.: A-T3-2-251 | Revisjonsnr.:

Type tegning: FASADE F2 ØST



1:100 Fasade Nord

YV1 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV2 Malt liggende trepanel, farge: Falu Rödfärg knut och foder bruten vit, NCS S 0603-G80Y. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV3 Malt stående trepanel, farge: Falu Rödfärg orginal svart, NCS S 8500-N. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV4 Malt liggende trepanel, farge: Falu Rödfärg orginal svart, NCS S 8500-N. Panel, dobbelfalset kledning, rett 5 mm spalte, tre varierende bredder (98 mm, 123 mm og 148 mm). Brannklasse kledning D-s3, d0 [Ut2] iht. RIBr

YV5 Beslått yttervegg, Farge: RAL 9007

FE1 Stolpelast glassrekkverk, sidemontert. Farge skinne: RAL 1036

FE2 Beslag rundt vinduer og terrassedører utvendig, RAL 1036 NB! tilrettelegges for utvendig solavskjermning.

FE3 Nedløp og takrenner, farge: Grå aluminium - 9007

FE4 Nedløp og takrenner, farge: svart - RAL 9011

FE5 Tak, platekledd med stående fals, farge: Grå aluminium - 9007. Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE6 Tak, betongstein Benders Carisma svart. . Brannklasse tak BROOF (t2) [Ta] iht. RIBr

FE7 Vindski og dekkbord, beslått, farge: Grå aluminium - 9007

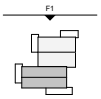
FE8 Vindski og dekkbord, beslått, farge: svart - RAL 9011

FE9 Perforert metallplate/flatvalset strekkmetall. Åpenhet 40-50% RAL 1036

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

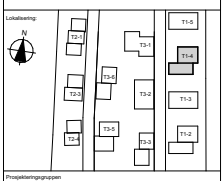


Tegningsnr.: A-T1-4-250

Revisjon nr.:

Type tegning: FASADE F1 NORD

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

ARK :	Spir Arkitekter AS	Rambergveien 1 3157 Tønsberg TF.: 33 38 16 60 post@spir.no
RIB :	SWECO Norge AS	Storgaten 136 3901 Porsgrunn TF: 995 69 000
RIE :	Bravida Norge AS	Nansetbakken 20 3736 Skien TF: 209 13 555 skien@bravida.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIV-veien18 0000 RIVbyen TF: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase: -

Type: SOM BYGGET

SPIR

Prosjekt: 20970

SMIETANGEN T1-4, HAVMØY

SMIETANGEN , LANGESUND

Entreprenør: **GRAF ENTREPRENØR AS**
Bjønneveien 23, 3962 Stathelle

Sign.: AG | Kontroll: SMH

Filnavn: 20970 Smietangen T1-4.pln

Tiltakshaver: **SMIETANGEN UTVIKLING AS**
Jernbanegata 25, Porsgrunn

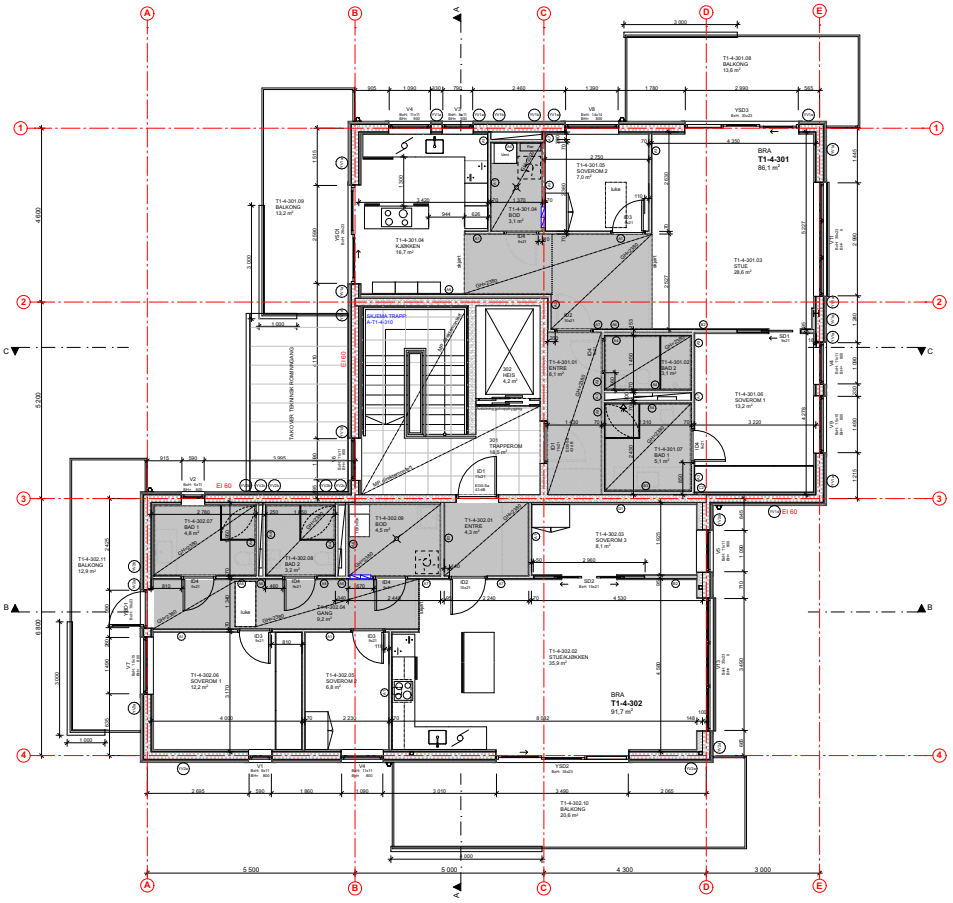
Dato: 30.06.2021

Målestokk: 1:100 i A2

Tegningsnr.: A-T1-4-250

Revisjonsnr.:

Type tegning: FASADE F1 NORD



Veggtype A, 70 mm stålstender:



Veggtype A1:
13 mm gips
70 mm isolert stålstender
13 mm gips
Brannkrav: EI 30 (sjakt)

Veggtype A2:
13 mm gips
70 mm isolert stålstender

Veggtype A3:
Fliss
12 mm baderomsplate
70 mm isolert stålstender
13 mm gips
12 mm baderomsplate
Fliss

Veggtype A4:
Fliss
12 mm baderomsplate
13 mm gips
70 mm isolert stålstender
Brannkrav: EI 30 (sjakt)

Veggtype A5:
13 mm gips
70 mm isolert stålstender
13 mm gips
Brannkrav: EI 30 (leneregg loft)

Veggtype A6:
2x13 mm gips
70 mm isolert stålstender
Brannkrav: EI 30 (sjakt/knevegg loft)

Veggtype A7:
13 mm gips
70 mm isolert stålstender
2 x 13 mm gips
Brannkrav: EI 30 (sjakt)

Veggtype A8:
Fliss
12 mm baderomsplate
70 mm isolert stålstender
13 mm gips
12 mm baderomsplate
Fliss

Veggtype B, 100 mm stålstender:



Veggtype B1:
13 mm gips
100 mm isolert stålstender
13 mm gips

Veggtype B2:
13 mm gips
100 mm isolert stålstender
2x13 mm gips

Veggtype B3:
Fliss
12 mm baderomsplate
13 mm gips
100 mm isolert stålstender

Veggtype C, 48 mm trestender:



Veggtype C1:
13 mm gips
48 mm isolert trestender

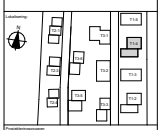
Veggtype C2:
2x13 mm gips
48 mm trestender

Tegnforklaring himling:

GH	Gipshimling
MP	40 mm mineralullplater, akustpropilralasse A Kr RAAu

Tegningsnr: A-T1-4-103
Revisjon nr:
Type tegning: PLAN 3. ETASJE

Lokalisering:



Prosjektdeltagergruppen:

ARK:	Spir Arkitekter AS	Rørleggerbransjen i [illegible], Jernbanegata 25, 3662 Gol, post@spir.no
RIB:	SWECO Norge AS	Rørleggerbransjen i [illegible], Jernbanegata 25, 3662 Gol, post@spir.no
RIB:	Bravida Norge AS	Rørleggerbransjen i [illegible], Jernbanegata 25, 3662 Gol, post@spir.no
RIVe:	Bravida Norge AS	Rørleggerbransjen i [illegible], Jernbanegata 25, 3662 Gol, post@spir.no
RIVe:	Erichsen & Horgen AS	Rørleggerbransjen i [illegible], Jernbanegata 25, 3662 Gol, post@spir.no

Fase: -
Type: SOM BYGGET

SPIR

Prosjekt: 20970
SMIETANGEN T1-4, HAVMØY
SMIETANGEN , LANGESUND

Entreprenør: **GRAF ENTREPRENØR AS**
Bjørnsveien 23, 3662 Stathelle

Byggherre: **SMIETANGEN UTVIKLING AS**
Jernbanegata 25, Porsgrunn

Dato: 30.06.2021
Målestokk: 1:50 i A1

Tegningsnr: A-T1-4-103
Revisjonsnr:

Tegningstype: PLAN 3. ETASJE

Bamble kommune

Areal og miljø

Spir Arkitekter As
Tollbodgaten 22
3111 Tønsberg

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	23/9274 - 7	05.10.2023

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

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

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

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Spir Arkitekter As	Smietangen Utbygging As

Ferdigattest gitt for

Adresse:	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
Cudrios gate 22 og 25	106	1145		

Dokumenter

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

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

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

Dato for søknad om ferdigattest:	29.08.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

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

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

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

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

Merknader:

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Bamble rådhus	05.10.2023	Åsmund Seteklev

Kopi: Tiltakshaver

Ansvarlig søker

Brann og feiervesenet § 13

Eiendomsskatt kontoret

Matrikkelfører

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

Med hilsen

Åsmund Seteklev
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

Bamble kommune

Areal og miljø

Spir Arkitekter As
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	23/9362 - 11	29.09.2023

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
145/23	Teknisk- og miljøutvalget

Ferdigattest -Gbnr. 106/2 - Smietangen - byggetrinn 1 - Bygg T5-Spiret, T1-5-Terneskjær, T3-1-Kraakerø, del 1 av parkeringsanlegget

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Spir arkitekter AS	Spir Arkitekter As

Ferdigattest gitt for

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**
Cudrios gate 29 – T5 – Spiret	106	1144
Cudrios gate 27 – T1-5 – Terneskjær	106	1145
Cudrios gate 24 – T3-1 - Kraakerø	106	1145
Del 1 av parkeringsanlegg	106	1145

Tiltakets/byggets art

Tillatelse gitt i vedtak	**Ref.nr.**		**Dato:**
	18/08910-1	Søknad med målsatte tegninger	04.10.2018
	18/08910-9	Rammetillatelse	17.12.2018
	18/08910-12	Endringstillatelse (Dispensasjon fra TEK17 § 11-17 1.ledd)	24.05.2019
	18/08910-16	IG1 (Grunnarbeider, landskapsutforming,	06.06.2019

	vannforskyning, avløpsanlegg og miljøsanering).	
	18/08910-22 IG2 (Fundamentering T1-5 og T5)	19.09.2019
	18/08910-24 Endringstillatelse (Dispensasjon fra TEK17 § 11-17 2. ledd)	01.11.2019
	18/08910-26 IG3 (Bygningsmessige arbeider T1-5 og T5)	21.12.2019
	18/08910-30 Revidert brannkonsept for T1-5	08.01.2020
	18/08910-31 Revidert brannkonsept for T5	08.01.2020
	18/08910-32 Revidert IG3 (Bygningsmessige arbeider på T1-5 og T5)	09.01.2020
	18/08910-35 IG4 (Fundamentering av parkeringsanlegg – del 1 og T3-1)	08.02.2020
	18/08910-37 Endringstillatelse (Fasadeendringer på T5 og forstøtningsmur)	06.05.2020
	18/08910-43 Midlertidig brukstillatelse T1-5, T3-1, T5 garasjeanlegg del 1)	16.06.2021
	18/08910-57 Midlertidig brukstillatelse (T1-5, T3-1, T5 garasjeanlegg del 1)	10.05.2023

Byggested (adresse)	Cudrios gate 29 – T5 – Spiret Cudrios gate 27 – T1-5 – Terneskjær Cudrios gate 24 – T3-1 - Kraakerø
Bygningsnummer	300727605 (Bygg T1-5) - Terneskjær 300727619 (Bygg T3-1) - Kraakerø 300727574 (Bygg T5) - Spiret 300799160 (Del 1 av garasjeanlegget)
Tiltaket	Byggetrinn 1
Tilknyttet offentlig vann/avløp	Ja
Dato for ferdigmelding	28.04.2023
Energikilde	Elektrisitet, vamepumpe
Varmefordeling	Elektriske panelovner, elektriske varmekabler, vannbåren gulvvarme
Pipe	Nei

Dato for søknad om ferdigattest:	11.09.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

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

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

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

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

Merknader:

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

Sted	Dato	Underskrift
Bamble rådhus	29.09.2023	Åsmund Seteklev

Kopi: Tiltakshaver

Ansvarlig søker

Brann og feiervesenet § 13

Eiendomsskatt kontoret

Matrikkelfører

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

Med hilsen

Åsmund Seteklev
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

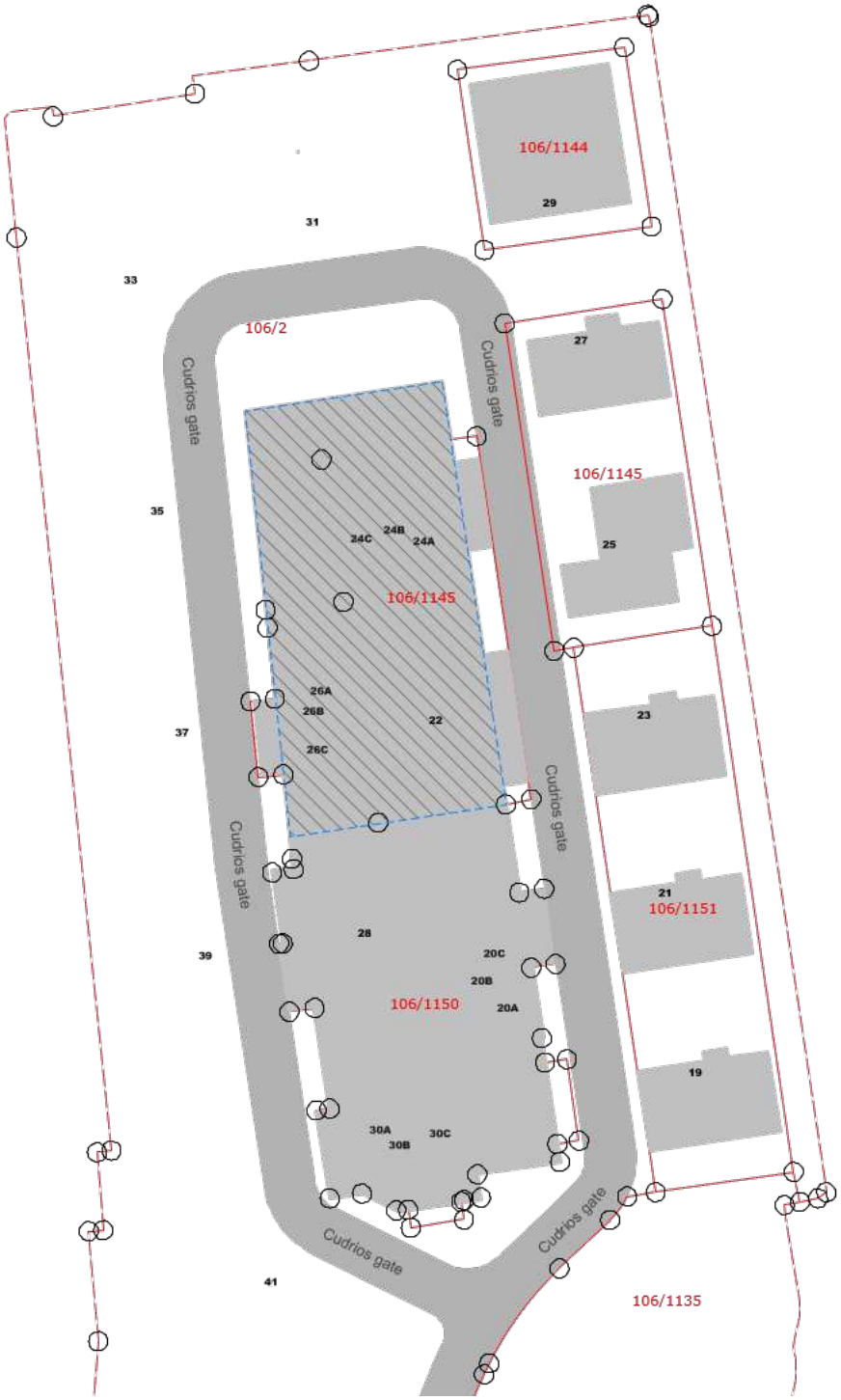
Brit Heimdal			
Grenland Brann Og Redning Iks	Postboks 128	3901	Porsgrunn
Kari Anne Rogn			
Smietangen Utbygging As	Postboks 44	3901	PORSGRUNN

Bamble kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 1145	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Cudrios gate 25 3970 LANGESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Anleggseiendom


Innmålt grensepunkt


Offogprivbygg


Teiggrense god nøyaktighet


Teiggrense dårlig nøyaktighet


Teiggrense generert


Teiggrense fiktiv


Veg

Eiendomsteig

Husnummer

Husnummer med bokstav

Matrikkelnummer

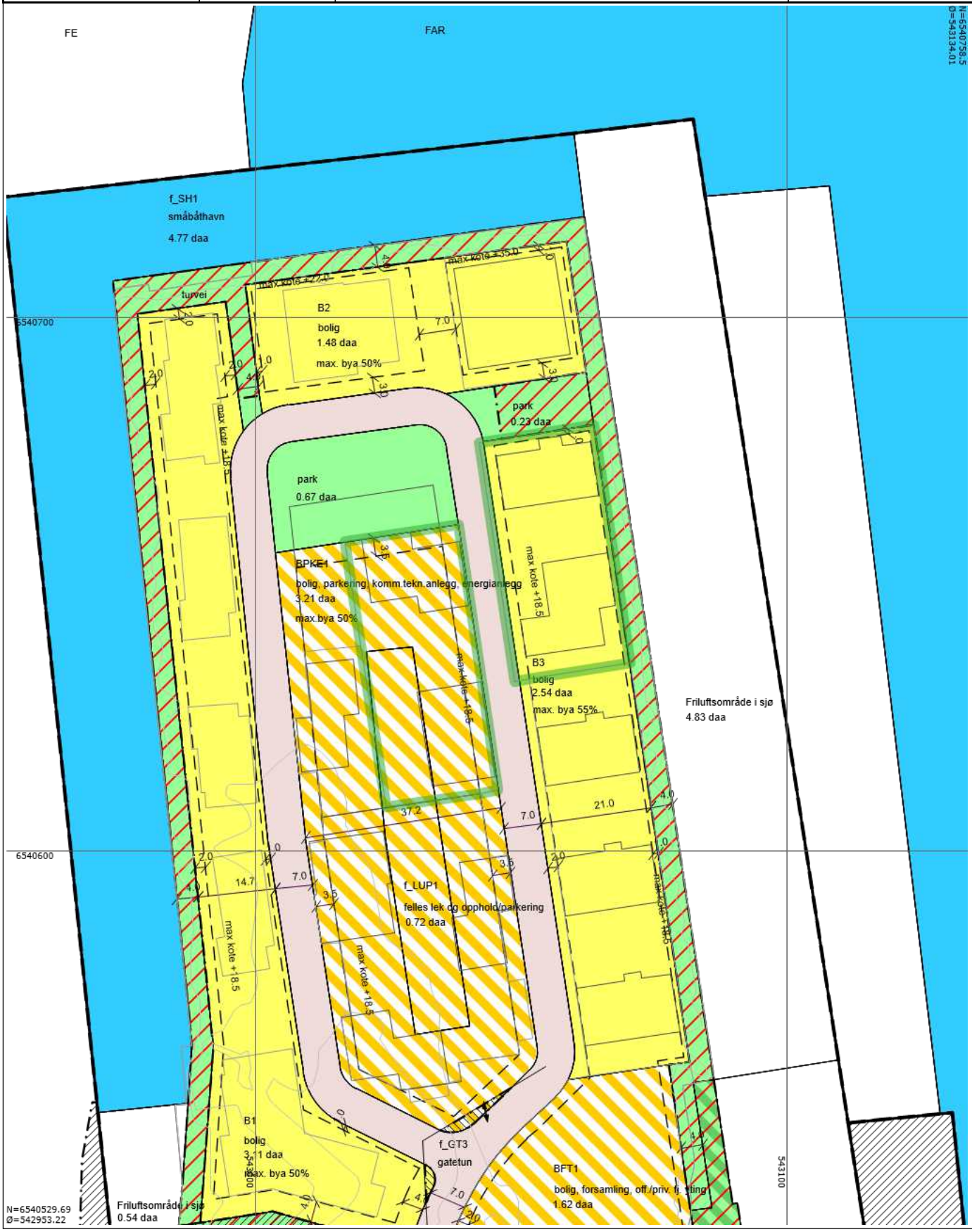
Privatveg gatenavn.

Bamble kommune

Reguleringsplaner

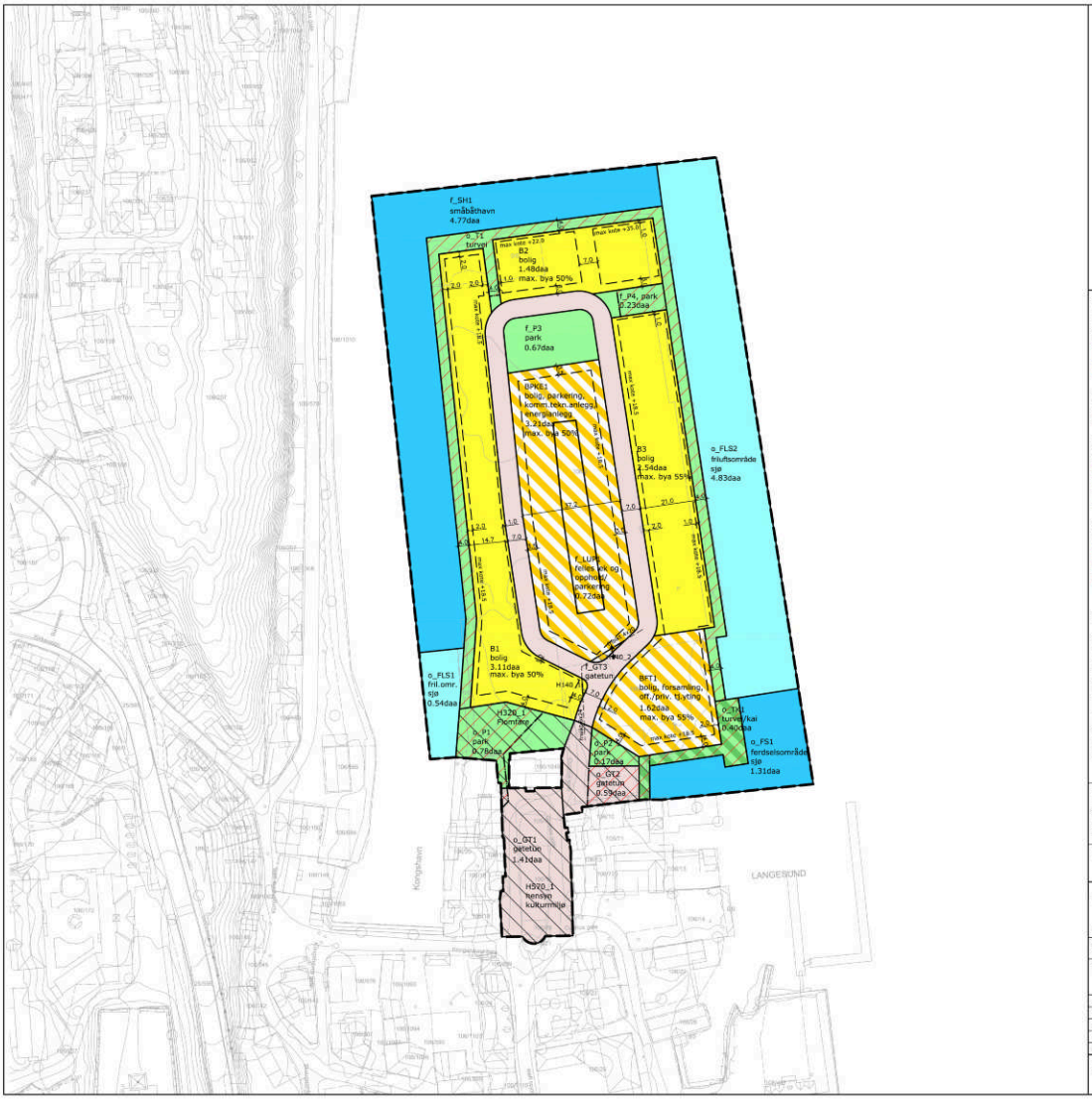
Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 1145	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Cudrios gate 25 3970 LANGESUND, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Smietangen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Måle- og avstandslinje
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringGrense
- Frisikt
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Havn
- Farleder
- Eiendomsgrense
- Havflate
- Byggegrense
- Avkjørsel
- RpFareGrense
- Bevaring kulturmiljø
- RpArealformålOmråde
- Veg
- Turveg
- Småbåthavn
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Frisiktlinje
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Gatetun
- Park
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Eiendomsteig



TEGNFORKLARING

PBL § 12.5 AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5-1)

- B — Boligbebyggelse
- Komb. bebyggelses-/anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5-2)

- GT — Gatetun

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5-3)

- T — Turvei
- P — Park
- TK — Kombinert turvei/kai

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5-6)

- FS — Ferdsel
- SH — Småbåthavn
- FLS — Friluftsområde i sjø og vassdrag

PBL § 12.6 § 11-8 HENSYNSSONER

SIKRINGSONE (PBL § 11-8a.1)

- H140 — Frisikt, H140_1, H140_2

FARESONE (PBL § 11-8a.3)

- H320 — Flomfare

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8c)

- H570 — Bevaring kulturmiljø

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Grense for føreområde
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for sikringssone

KARTGRUNNLAG MV.
Basiskart levert av Infoland 25.02.2016
Kartgrunnlag – EUREF 89, UTM sone 32
Høydegrunnlag – NN2000

BAMBLE KOMMUNE

Planområdets areal: 32.83 daa
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 10m 20m 30m 40m

PlanID: 290

SAKSBEHANDLER:

REGULERINGSPLAN FOR SMIETANGEN

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKS–NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	75/17	21.09.17	
2. gangs behandling i Teknisk Utvalg	57/17	30.08.17	
Offentlig ettersyn fra 15.05.17 til 26.06.17.			
1. gangs behandling i Teknisk Utvalg	30/17	26.04.17	
Kunngjøring av planarbeid		09.03.16	

Planen er utarbeidet av: BØRVE BORCHSENIUS Arkitektur siden 1985

www.borveborchsenius.no
4995-00_TS
01.03.17 Rev.: 03.10.17

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR SMIETANGEN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert: 01.03.17
Revidert: 03.10.17

§ 1 Generelt

1.1 Planens formål:

Hensikten med planforslaget er å bidra til en vitalisering av Langesund sentrum – med etablering av boliger, parkområder, kystkultursenter, kaipromenade, fjordbåtkai og båtplasser i det tidligere industri- / verftsområdet på Smietangen.

1.2 Avgrensing av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 01.03.17, revidert 03.10.17. Illustrasjonsplan datert 10.05.17. er sidestilt dokument.

1.3 Området reguleres til:

1.	Bebyggelse og anlegg – pbl §12.5.1 :	
	- boliger	B1 – B3
	- kombinerte formål,	
	bolig, forsamling, off. / priv. tjenesteyting	BFT1
	bolig, parkering, komm.tekn. anlegg, energianlegg	BPKE1
	felles lek, uteopphold, parkering	f_LUP1
2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12.5.2 :	
	- offentlig gatetun	o_GT1 – oGT2
	- felles gatetun	f_GT3
3.	Grønnstruktur – pbl §12.5.3 :	
	- offentlig park	o_P1 – o_P2
	- felles park	f_P3 – f_P4
	- offentlig turvei	o_T1
	- kombinert formål turvei/kai	o_KT1
4.	Bruk og vern av sjø og vassdrag – pbl §12.5.6 :	
	- offentlig ferdselsområde i sjø	o_FS1
	- offentlig friluftsområde i sjø	o_FLS1 – o_FLS2
	- felles småbåthavn	f_SH1
5.	Hensynssoner – pbl §§12.6, 12.7:	
	- frisiktsone	H140
	- faresone, flom	H320
	- hensyn kulturmiljø	H570

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

a. Landskapsplan - Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent landskapsplan. Ved etappevis utbygging skal det presenteres landskapsplan som ivaretar helhetlige løsninger for planområdet. Ved etappevis utbygging skal tilhørende løsninger for parkering og utomhusanlegg for boligene i dette byggetrinnet være permanente.
b. Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeider skal det dokumenteres at stabilitet i terreng og kaikonstruksjoner blir forskriftsmessig ivaretatt – både i anleggsfase og permanent situasjon.
c. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området skal det dokumenteres at forurensede masser blir håndtert forskriftsmessig – jf. bestemmelsenes pkt. 2.4.a.
d. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området skal det foreligge godkjent anleggsplan.
e. Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal kommunaltekniske anlegg, kraftforsyning og trafikksikker atkomst være etablert.
f. Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan og teknisk plan. Ved ferdigstillelse vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.

2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om ramme- eller igangsettingstillatelse skal det foreligge:

a. Detaljert landskapsplan som redegjør for opparbeiding av utomhusareal.
   - bebyggelsens plassering og kotehøyde
   - stigningsforhold og terrengbehandling vist med kotehøyder
   - opparbeiding av gang-, kjøre-, og parkeringsareal, inkludert HC- og sykkelparkering
   - vegetasjon, materialbruk og møblering i park-, leke- og oppholdsareal
   - brygger og turvei langs kaikant
   - dypoppsamlingsanlegg for avfallshåndtering
   - midlertidige løsninger som er tilpasset etappevis utbygging
   - føringsveier for overvann og flomvann
   - typiske snitt gjennom området
b. Teknisk plan som redegjør for samordnet løsning for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Plassering av nettstasjon, løsning for el-forsyning og belysning i offentlige trafikkområder skal også godkjennes av kraftleverandør.
c. Redegjørelse for håndtering av forurensete masser - jf. bestemmelsenes pkt. 2.4.a.
d. Geoteknisk redegjørelse for terrengstabilitet i anleggsfase og permanent situasjon. Fagkyndig vurdering av stabilitet i kaikonstruksjoner skal være del av redegjørelsen.
e. For tiltak i sjøområder skal det også innhentes tillatelse etter Havne- og farvannsloven - fra Kystverket.
f. Anleggsplan. Det skal utarbeides en plan for avvikling av anleggstrafikk. Planen skal dokumentere trafikksikre løsninger for myke trafikanter.

2.3 Kulturvern

a. Automatisk fredete kulturminner
   Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det

kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

b. Kulturminner i sjø
Ved søknad om inngrep eller tiltak som medfører endring av sjøbunnen, ved mudring, utfylling, peling, erosjon ved propellstrøm osv. skal søknad oversendes Norsk Maritimt Museum til uttalelse, jf. Lov om kulturminner §§9 og og 14 om undersøkelsesplikt og §10 om kostnadsdekning.

c. Hensynssone kulturmiljø - Langesund sentrum
I hensynssonen skal gatetun og parkområder opparbeides på en måte som bidrar til å skape en harmonisk overgang mellom Smietangen og det verneverdige kulturmiljøet i bysenteret. Tiltak i hensynssonen skal forelegges regionale kulturvernmyndigheter for uttale.

2.4 Miljøforhold

a. Forurenset grunn
Tiltak for å rydde opp forurenset grunn i området skal gjennomføres i samsvar med foreliggende pålegg fra Fylkesmannen, datert 14.12.2016.

b. Støy
Tiltak i området skal gjennomføres i samsvar med føringer gitt i gjeldende statlig retningslinje for håndtering av støy (T-1442).

c. Avfallshåndtering
Renovasjonsløsning i området skal være i form av felles miljøstasjon med anlegg for dypoppsamling. Miljøstasjon tillates plassert i/inntil gatetun. Endelig plassering og utforming av dypoppsamlingsanlegg skal avklares i samråd med kommunen – og skal dokumenteres i landskapsplan som presenteres ved søknad om tiltak.

2.5 Leke- og oppholdsareal

Innenfor planområdet skal det opparbeides egnet utendørs areal for lek og opphold med utstrekning tilsvarende minimum 30m2 pr. 100m2 BRA bolig. Min. 50% av dette arealet skal anlegges i form av felles/offentlig oppholdsareal, lekeplass eller park. Felles leke-/oppholdsareal skal også anlegges på parkmessig opparbeidet lokk over parkeringsanlegg, sentralt i planområdet. I dette området skal det opparbeides småbarnslekeplass med utstrekning min. 250m2.

2.6 Parkering

Minimumskrav til opparbeiding av p-plasser er følgende:

Bilparkering	Gjesteparkering, bil	Sykkelparkering
1,0 plass / bolig	0,2 plass / bolig	1,0 plass / bolig

a. Boliger skal gis bilparkering i fellesanlegg.
b. Gjesteparkering skal i hovedsak anlegges i gatetun. Noen gjesteplasser kan også etableres i del av felles parkeringsanlegg.
c. I fellesanlegg og gate-/gjesteparkering skal min. 5% av bilplasser være HC-tilpasset.
d. Det tillates ikke båtopplag på land eller parkering av bobiler/campingvogner i planområdet.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Arealutnyttelse i byggeområder

a. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.
b. Balkonger og utkragende bygningsdeler kan anlegges utenfor byggegrense – men ikke utenfor formålsgrense.
c. Maksimalt tillatt bebygd areal, %BYA, er angitt på plankartet.
d. Parkeringsanlegg under lokk eller terreng skal ikke medregnes i BYA.
e. Inntil 30% av boligene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom det gjennomføres byggetrinn med andel bofritak lavere enn 30%, kan det kompenseres for dette med høyere andel bofritak i senere byggetrinn.

3.2 Utforming og strukturering av ny bebyggelse

a. Ny bebyggelsesstruktur skal formes med oppbrutt og variert volumoppbygging, for å harmonere med skala og formspråk på eksisterende sentrumsbebyggelse sør for planområdet. Prinsipp- / konseptløsninger, vist i tilhørende illustrasjoner datert 01.03.17, skal være førende for videre arbeid med prosjektering og utforming av bygninger og anlegg.
b. Hovedvolum på nybygg skal gis saltakstaksformer / bryggemotiv. Mindre bygningsvolum, mellombygg, trappehus etc. kan tillates utformet med andre takformer.
c. Nybygg skal gis høy kvalitet mht. materialbruk og detaljering. Bebyggelsen skal ikke ha tak-, vindu- eller fasadeutforming som kan skape gjenskinn. Byggematerialer og farger mv. må ha en dempende virkning.
d. Boenheter skal utformes og samordnes på en måte som gir gløtt / utsyn til sjø, og gode solforhold på uteplass.
e. Mot sjøside skal det etableres en ca. 1m høy forstøtningsmur som definerer et skille mellom nivå på turvei T1 og utomhusareal for boliger. Forstøtningsmuren skal utformes på en måte som også skaper romlige utvidelser og variasjon langs turvei T1. Forstøtningsmur skal anlegges innenfor byggeområdets avgrensing – og ikke i regulert areal for turvei.

3.3 Byggehøyder

a. Maksimalt tillatte byggehøyder, som også er angitt på plankartet, er følgende:

B1	B2	B3	BFT1	BPKE
kote +18,5	kote +22,0 / +35,0	kote +18,5	kote +18,5	kote +18,5

b. Bare en begrenset del av bebyggelsen kan reises med maksimalt tillatt byggehøyde. Boligbebyggelsen som helhet – og bebyggelsen innenfor det enkelte byggeområde - skal utformes med varierte etasje-/byggehøyder.
c. For tekniske føringsveier, heis- og trappehus kan mindre overskridelser tillates.

3.4 Boligområde B1

Område B1 skal nyttes til oppføring av boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligvolumene skal struktureres på en samordnet måte langs gatetun.

Gjennom byggeområde B1 skal det etableres minst to passasjer som forbinder gatetun GT3 med turvei T1 – og som gir gløtt/utsyn til sjø fra den indre del av Smietangen. Disse gangforbindelsene tillates utformet med trapp.

3.5 Boligområde B2

Område B2 skal nyttes til oppføring av boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Gjennom B2 skal det være en åpen siktlinje mellom gatetun og sjø, i samsvar med byggegrenser vist på plankartet.
For høyreist bygning i østre del av B2 gjelder ikke bestemmelsenes generelle krav om oppbrutte bygningsvolum og utforming med saltak/bryggemotiv.

3.6 Boligområde B3

Område B3 skal nyttes til oppføring av boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Boligvolum skal struktureres på en samordnet måte langs gatetun.
Gjennom byggeområder B3 og BFT1 skal det til sammen etableres minst to passasjer som forbinder gatetun GT3 med turvei T1 – og som gir gløtt/utsyn til sjø fra den indre del av Smietangen. Disse gangforbindelsene tillates utformet med trapp.

3.7 Kombinerte formål, område BFT1

Område BFT1 kan nyttes til boligbebyggelse, offentlig / privat tjenesteyting og forsamling.
Ved bygging av kystkultursenter gjelder ikke bestemmelsenes generelle krav om oppbrutte bygningsvolum og utforming med saltak/bryggemotiv.
Gjennom byggeområder B3 og BFT1 skal det til sammen etableres minst to passasjer som forbinder gatetun GT3 med turvei T1 – og som gir gløtt/utsyn til sjø fra den indre del av Smietangen. Disse gangforbindelsene tillates utformet med trapp.

3.8 Kombinerte formål, område BPKE1

Området BPKE1 skal nyttes til boligbebyggelse, parkering, kommunaltekniske anlegg og energianlegg.

a. Parkeringsanlegg skal være felles for beboere i området. Anlegget skal være innebygget, og bilplasser skal oppføres innenfor byggegrense vist på plankart.
b. Byggegrense i BPKE1 gjelder kun p-anlegg. Boligbebyggelse skal plasseres oppå og utenfor p-anlegget, på en måte som vitaliserer gatetun GT3, og slik at eksponeringen av parkeringsanleggets fasade blir dempet. Felles bodanlegg og felles sykkelparkering i tilknytning til p-anlegg kan også tillates anlagt utenfor byggegrense, dersom disse gis utforming som bidrar til å dempe inntrykket av p-anlegget.
c. Bygningsmasse for tekniske anlegg skal etableres på gatenivå – og skal oppføres på utside av parkeringsanlegg.
d. Utomhuseareal skal opparbeides med tilpasning til område LOP1. Gjennom nordre og søndre del av BPKE1 skal det være allment tilgjengelige gangforbindelser mellom områder LUP1 og GT3.

3.9 Kombinerte formål, område f_LOP1

Område LOP1 skal nyttes som del av felles, overbygget parkeringsanlegg for beboere i planområdet. Tak over p-anlegget skal gis parkmessig opparbeiding, og tilrettelegges for lek og opphold. Det skal opparbeides småbarnslekeplass med utstrekning min. 250m2 i området.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Gatetun, område o_GT1

Område GT1 – Tordenskiolds plass – skal nyttes som offentlig trafikkområde, og skal opprettholdes som del av kjøre- og gangforbindelsen mellom Smietangen og sentrumsområdet.

a. GT1 skal opparbeides på en måte som bidrar til lav kjørehastighet.
b. Det skal etableres parkeringsplass for biler i del av området.
c. Det kan tillates opparbeiding med fortau, gangsoner, beplantning, møblering og utsmykning i deler av området.

4.2 Gatetun, område o_GT2

Område GT2 skal nyttes som offentlig trafikkområde, og skal opprettholdes som del av kjøre- og gangforbindelsen mellom Smietangen og sentrumsområdet.

a. GT2 skal opparbeides på en måte som bidrar til lav kjørehastighet.
b. I østre del av GT2 skal det opparbeides HC- og korttidsparkering for biltrafikk til fjordbåtkai i område FS1.
c. Det kan tillates opparbeiding med fortau / gangsoner, sykkelparkering, beplantning, møblering og utsmykning i deler av området.

4.3 Gatetun f_GT3

Område GT3 skal nyttes som felles adkomstvei til bebyggelsen i området.

a. GT3 skal opparbeides med gateparkering for besøkende.
b. Fra søndre del av GT3 skal det være kjøreadkomst til felles parkeringsanlegg.
c. Fra GT3 skal det være adkomst til bygningsmasse for tekniske anlegg som blir anlagt i område BPKE1
d. Det kan tillates opparbeiding med fortau / gangsoner, beplantning, møblering og utsmykning i deler av området.

4.4 Teknisk infrastruktur

Bygningsmasse for tekniske anlegg skal integreres i sokkeletasje i område BPKE1, og skal ha kjøreadkomst fra GT3. Endelig plassering og utforming av pumpestasjon skal avklares med kommunen. Endelig plassering og utforming av nettstasjon skal avklares med kraftleverandør.

Teknisk plan som redegjør for samordnet løsning for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur skal presenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Park, områder o_P1 og o_P2

Områdene skal opparbeides som offentlig, allment tilgjengelige grøntområder /parkareal. Gjennom områdene skal det opparbeides gangforbindelser mellom gatetun GT2 og turvei T1. Det tillates også etablering av sykkelparkering og gangforbindelse mot gatetun GT1. For tiltak i området må det innhentes uttale fra kulturminnevernet, - og tillatelse fra kommunen.

5.2 Park, område f_P3

Området skal opparbeides som felles parkområde for beboerne i området. P3 skal også være allment tilgjengelig. Fra P3 skal det etableres en romslig og allment tilgjengelig gangforbindelse til leke- /oppholdsareal i område LUP1.

5.3 Park, område f_P4

Området skal opparbeides som felles parkområde for beboerne i området. P4 skal også være allment tilgjengelig. Gjennom P4 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom områder GT3 og T1.

5.4 Turvei, område o_T1

Turveien skal være offentlig, allment tilgjengelig, og skal anlegges på dagens kainivå, som er ca. kote +2,0.

a. Turveien skal gis lav, ikke-blendende belysning. Langs turveien skal det finnes redningsutstyr i samsvar med gjeldende regelverk. Turveien skal ikke ha gjerde eller annet stengsel/sikring mot sjø.
b. Fra T1 skal det være allmenn tilgjengelighet til Fjordbåtbrygge i område FS1.
c. Fra T1 skal det være adkomst til småbåtbrygger i område SH1.
d. Langs T1 skal det etableres tverrforbindelser gjennom byggeområder BFT1, B1 og B3 - jf. bestemmelsenes pkt. 3.4, 3.6 og 3.7.
e. Turveitrasèen skal utvides og varieres vha. opparbeiding i tilstøtende byggeområder – jf. bestemmelsenes pkt. 3.2.e.

5.5 Kombinert formål Turvei / Kai, område o_TK1

Område o_TK1 skal nyttes til opparbeiding av offentlig turveiforbindelse som forbinder områder o_GT2, o_P2 og o_T1 – i samsvar med løsning vist på plankart. Området kan samtidig opparbeides slik at nordøstre del av området kan nyttes som offentlig kai/anløpssted for fjordbåt-ferger.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Ferdselsområde i sjø, område o_FS1

Ferdselsområdet skal være offentlig, og tilgjengelig for allmennheten.
Det kan anlegges brygge/kai for anløp av fjordbåter i området.
Det kan tillates etablering av brygger, trapper eller andre tiltak i forbindelse med bygging av kystkultursenter i område BFT1 – eller tiltak for å bedre allmenn tilgjengelighet til sjøen fra landside.

6.2 Friluftsområde i sjø, område o_FLS1

Friluftsområdet skal være offentlig, og tilgjengelig for allmennheten.
Det kan tillates etablering av brygger, trapper eller andre tiltak for å bedre allmenn tilgjengelighet til sjøen fra landside.

6.3 Friluftsområde i sjø, område o_FLS2

Friluftsområdet skal være offentlig, og tilgjengelig for allmennheten.
Det kan tillates tiltak for å bedre allmenn tilgjengelighet til sjøen fra landside.
I område FLS2 skal det ikke etableres varige eller permanente båtplasser. Kortvarig fortøyning av båter/fartøy langs kaikant på østside av Smietangen kan tillates, dersom det inngås avtale med grunneier om dette.

6.4 Småbåthavn, område f_SH1

Innenfor byggegrense vist i område f_SH1 tillates etablering av felles bryggeanlegg med private båtplasser for beboere i planområdet.

a. Bryggeanleggets hovedkonstruksjoner skal holdes åpne for allmenn gangtrafikk.
b. Området skal ha belysning og redningsutstyr i samsvar med gjeldende regelverk.
c. Mot ferdselsområde i sjø skal bryggeanlegget utstyres med markeringslys som ikke blender sjøfarende.
d. På vestside av Smietangen skal brygge plasseres langs og inntil eksisterende kaifront. Her tillates ikke akterfortøyninger for båtplassene.
e. Bryggeanleggets konstruksjoner skal være flyttbare og dimensjonert for å tåle lokale værforhold med vind, sjø og isgang.
f. Det tillates ikke båter med større lengde enn 8m (26 ft.) i Kongshavn.
g. For tiltak i sjøområder skal det også innhentes tillatelse fra Kystverket, etter Havne- og farvannsloven.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisiktsone, H140

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende vei. Enkeltstående, oppstammede trær kan tillates.

7.2 Flomfare, H320

Areal som etter planlagt terrengbearbeiding vil ligge flomutsatt er vist på plankartet.
Konstruksjoner og anlegg som vil ta skade av å bli satt under vann må ikke anlegges lavere enn kote +3,0.
Felles parkeringsanlegg kan etableres under flomnivå på følgende premisser:

1. Konstruksjoner skal dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
2. Elektrisk anlegg skal etableres over flomnivå
3. Det må utarbeides rutiner for evakuering av parkeringsanlegget
4. Det må etableres rutiner for å tømme parkeringsanlegget for flomvann

7.3 Bevaring kulturmiljø, H570

Avgrensing av hensynssonen er vist på plankartet. I hensynssonen skal gatetun og parkområder opparbeides på en måte som bidrar til å skape en harmonisk overgang mellom Smietangen og det verneverdige kulturmiljøet i bysenteret. Tiltak i hensynssonen skal forelegges regionale kulturvernmyndigheter for uttale.

Porsgrunn, 03.10.17 - Børve Borchsenius Arkitekter AS

Boligopplysninger:

Smietangen I Borettslag		V³r ref.:	344/37
Cudrios gate 25		Type:	Borettslag
3970 LANGESUND		Eiere:	Gisle Valen
Organisasjonsnr:	927 302 047	Andelsnr:	37

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 21 927

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	15 423
	Felleskostnader drift	5 418
M³ler:	Forbruksvann Smietangen I Brl: Enhet: 344/37 (83 - 37)	266
	Vannb. varme Smietangen I Brl: Enhet: 344/37 (82 - 37)	820

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.06.2025 Tot. utg. i kr.: 22 198

Felleskostnader:	Renter	15 423
	Felleskostnader drift	5 689
M³ler:	Forbruksvann Smietangen I Brl: Enhet: 344/37 (83 - 37)	266
	Vannb. varme Smietangen I Brl: Enhet: 344/37 (82 - 37)	820

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 3 365 000 Gjeld siste ³rsoppg.: 3 365 000

Klient ajourf. l³n: 125 702 500 Klient gj. s. ³rsoppg.: 92 302 500

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 28008709442, Sparebanken Sør

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 08.04.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 08.04.2025: 92 302 500

Andel av saldo: 3 365 000

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

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2041 utgjøre ca kr 7 471,00 per m³ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Henning V³g

Adresse: Cudrios gate 29

Postnr/-sted: 3970 LANGESUND

Telefon: Mob.: 95064158

E-post: smietangen1@mittpbbl.no

Borettslaget har inng³tt avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret m³nedlig.

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	3 365 000	Andre inntekter:	1 339
Annen formue:	33 597	Utgifter:	185 038		

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 365 000
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 2021

Gårds/bruksnr: 106/1144, 106/1145

Boligopplysninger:

Smietangen I Borettslag	V³ r ref.:	344/37	
Cudrios gate 25	Type:	Borettslag	
3970 LANGESUND	Eiere:	Gisle Valen	
Organisasjonsnr: 927 302 047			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Seksmannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP3564998

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannb³ ren-fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	85.2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslrjp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrrjk	P-rom	81.9
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjrjpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Brl. har kabel tv og bredb³ nd inkludert i felleskostnadene.

Forholdet til boplikt og bruksoverlating for boliger uten boplikt (andel 1, 5, 7, 9, 13, 16, 19, 22, 23, 26, 36, 37, 39, 42) som er regulert i hervNrende vedtekter er en del av stiftelsesforutsetningene for Borettslaget og kan ikke endres. (kfr punkt 4-1, 4-2).

Ikke boplikt.

Annen informasjon:

Styret i Smietangen I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 21.05.2024 kl.18:00
Halen Gård Langesund.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta godtgjørelse til styret for 2023 samt annen lønn til styrets medlemmer.

Lønn til vaktmester ligger under egen post.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar et styre honorar for 2023 på kr 1700 pr boenhet og overlater til styret å foreta en intern fordeling av honoraret mellom styrets medlemmer.

Videre vedtar generalforsamlingen at økonomiansvarlig i styret godtgjøres for merarbeid med ansvar for fordeling av kostnader på fellesanlegg og områder med kr 100 pr bilag lik, administrasjons honoraret som faktureres til Smietangen 2 Borettslag. Det er en god løsning for begge parter kontra og bruke PBBL til dette arbeidet.

5. Lønn vaktmester.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar lønn til vaktmester i ca. 15% stilling i hht til arbeidsavtale.

6. Vedtektsendring (Krever 2/3 flertall).

Se innkommet forslag side 22.

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf. vedtektene

Se valgkomiteens innstilling side 23.

8. Valg av valgkomite

Leder Kim Wæhle - Tar gjenvalg.

Medlem Sissel Hoell - Tar gjenvalg.

Ønsker at det velges inn ett medlem til.

Forslag til vedtak:

9. Dugnad og velferds-komiteen.

Kim Wæhle - **På valg.**

Wenche Tangene - **På valg.**

Eli Margrethe Theil - **På valg.**

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

Generalforsamlingen skal velge delegat og vara til PBBL sin generalforsamling.

Forslag til vedtak: Jan Erik Beck som representant og Kim Schack Petersen som vare til å representere Smitangen 1 Borettslag på PBBL sin GF

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

Årsmelding fra styret i Smietangen I Borettslag for 2023

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Bamble kommune og består av 5 bygninger og 44 andeler:

- Eikhaug, seksmannsbolig
- Havmøy, seksmannsbolig
- Kraakerø, korsdelt firemannsbolig
- Spiret, høyblokk 22 enheter
- Terneskjær, seksmannsbolig

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Merethe Olsen, Cudrios gate 29
Styremedlem, Nestleder og Økonomiansvarlig, Kim Schack Petersen, Cudrios gate 22
Styremedlem, Drift og teknisk ansvarlig, Jan Erik Beck, Cudrios gate 29
Styremedlem, kontaktperson dugnad og velferds komite, Bjørn Henning Våg, Cudrios gate 29
Varamedlem, Hanne Riise, Cudrios gate 22
Varamedlem, Rolf Theil, Cudrios gate 29

Antall kvinner: 1 kvinne
Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0,3

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 10 styremøter, hvor 51 protokolerte saker har vært behandlet. 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styrets har hatt relativt stor aktivitet og høy arbeidsbelastning i perioder også i 2023. Arbeidsoppgavene og aktivitetsnivået er fortsatt preget av at vi er et nytt borettslag og arbeid knyttet til oppstart, etablering, samt drift, kontroll og rutiner.

1. Oppfølging av saker overfor Smietangen Utvikling/PBBL er i all hovedsak de samme sakene og saker fra overtagelse, saker som har oppstått eller er avdekket i perioden og saker fra ett års befaringen. Styret har primært i forbindelse med ett års befaringen, som informert, jobbet med saker som gjelder fellesområder og saker som angår alle eller flere boenheter. Dessverre har vi ikke lykkes med å få løst så mange saker som vi har hatt ambisjoner om i 2023, men det arbeidet er videreført i 2024. Gjennomgang og oppdatering av liste over sakene er fast post på alle styremøter med påfølgende oppfølging overfor Smietangen Utvikling/PBBL. De viktigste og mest krevende sakene har vært:

1.
    - Temperatur på varmtvann
    - Vannbåren varme

    - Lukke saker fra et årsbefaring
2. Styret har jobbet videre med innføre gode rutiner og inngå driftsavtaler knyttet til bygg, tekniske installasjoner og uteområder,
3. Dugnad og sosial komitéen har bidratt veldig positivt og arrangert både vår dugnad med sosialt samvær og julebord.
4. Styret i har påtatt seg ansvar for koordinering av drift og kostnader knyttet til fellesområder og felles tekniske installasjoner. Det er avholdt felles møter med Smietangen 2 borettslag og etablert et godt samarbeid

Fremtidsplaner

Styrets arbeid fremover vil være og videreføre og tilrettelegge for et godt bomiljø her på Smietangen.

Styret vil fortsatt ha fokus på og få utbedret de feil og mangler som fortsatt gjenstår rent byggeteknisk og på uteområder.

Styret vil også fortsette samarbeidet med borettslag 2 der dette er naturlig.

Behandle innkomne saker fra beboere og gi rask tilbakemelding der dette er mulig.

Styret er svært bevisst på og holde kostnadene nede, noe også det nye styret må ha som et satsingsområde.

Styret vil også informere beboere jevnlig via Portalen, som for eksempel Resultatrapport.

Forberedelse av Generalforsamling 2025 vil også være en del av styrets arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2024

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal frŋres og presenteres. I tillegg krever forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning i borettslag at man m³ gi mer informasjon. Dette innebŊrer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i ³ rsregnskapet. P³ de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhŋrende noter.

¡ rsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved ³ rsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og de defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nŋdvendig ³ endre stŋrrelsen p³ innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp l³ n, eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra p³ eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, m³ frŋlge spesielt godt med p³ tallstŋrrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	564 459	568 946
B: Endringer disponible midler		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	428 229	-4 487
C: ¡ rets endring disponible midler	428 229	-4 487
D: Disponible midler 31.12.	992 687	564 459
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	821 173	396 081

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Smietangen I Borettslag orgnr: 927 302 047

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 898 708	2 460 326	2 898 700	3 043 600
Innkrevde felleskostnader renter		4 239 136	2 479 411	3 725 000	4 980 000
Leieinntekt lokaler		7 500	0	18 000	28 000
M³ lingsbasert inntekt		517 305	602 489	600 000	450 000
Salgsinntekter		438 071	12 300	0	25 000
Sum inntekter		8 100 720	5 554 526	7 241 700	8 526 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 539	6 489	7 000	10 600
Styrehonorar	2	70 400	66 000	66 000	70 400
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		21 585	16 952	20 000	26 900
Forretningsførerhonorar		81 198	78 078	85 100	95 400
Medlemskontigent		6 399	6 399	9 000	6 400
Kontigent NBBL		3 840	3 648	2 000	3 800
Sikringsfond felleskostnader		4 032	3 840	2 000	4 000
Forretningsførsel IN		14 916	14 340	14 900	15 600
Andre lønnskostnader	3	82 688	54 225	70 000	100 000
Andre tjenester		0	62 135	0	0
Brøyting - strøing		96 521	51 056	50 000	50 000
Vedlikehold	4	35 394	80 057	220 000	55 000
Vedlikehold heis		38 055	9 024	20 000	50 000
Serviceavtale heis		64 488	47 379	108 000	70 000
Serviceavtaler		161 102	114 166	125 000	165 000
Kabel-tv		253 140	238 334	249 000	260 000
P³ kostninger		0	21 089	0	0
Forsikring		147 459	140 360	151 000	165 000
Kommunale avgifter		1 243 034	1 119 686	1 225 000	1 250 000
Energi, strøm		82 083	66 641	0	65 000
Brensel, fjernvarme		713 984	574 522	600 000	450 000
Renhold, fellesareal		255 180	215 449	240 000	275 000
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		11 813	28 356	16 000	16 000
Andre driftskostnader		64 671	64 666	100 000	100 000
Sum driftskostnader		3 460 522	3 082 892	3 380 000	3 304 100
Driftsresultat		4 640 197	2 471 634	3 861 700	5 222 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 485	4 242	0	0
Andre finansinntekter		4 000	0	0	0
Rentekostnad		4 237 454	2 480 363	3 725 000	4 980 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 211 969	-2 476 121	-3 725 000	-4 980 000
Årsresultat		428 229	-4 487	136 700	242 500
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		428 229	-4 487	0	0
Sum overføringer		428 229	-4 487	0	0

Balanse pr 31.12.23 for Smietangen I Borettslag orgnr: 927 302 047

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 9	237 934 330	237 934 330
Tomter	5, 9	13 470 670	13 470 670
Sum varige driftsmidler		251 405 000	251 405 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		251 405 000	251 405 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		171 514	168 378
Andre leierestanser		11 782	70
Andre fordringer		270 971	0
Periodisert kostnad		155 327	252 062
Sum fordringer		609 595	420 510
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		940 651	617 439
Sum bankinnskudd og liknende		940 651	617 439
Sum omløpsmidler		1 550 246	1 037 949
SUM EIENDELER		252 955 246	252 442 949

Balanse pr 31.12.23 for Smietangen I Borettslag orgnr: 927 302 047

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	6	220 000	220 000
Opptjent egenkapital	6	772 687	344 459
Sum egenkapital	6	992 687	564 459
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	7, 9	94 102 500	96 402 500
Annen langsiktig gjeld - IN	7, 9	31 600 000	29 300 000
Borettsinnskudd	8, 9	125 702 500	125 702 500
Sum langsiktig gjeld		251 405 000	251 405 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		11 607	0
Leverandørgjeld		421 565	377 233
Skyldig off. myndigheter		5 830	3 178
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 188	6 025
Påløpne renter		27 286	20 413
Annen kortsiktig gjeld	10	82 083	66 641
Sum kortsiktig gjeld		557 559	473 490
Sum gjeld		251 962 559	251 878 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 955 246	252 442 949

Porsgrunn 31.12.2023
Smietangen I Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Merethe Olsen Leder	Bjørn Henning Våg Styremedlem	Kim Schack Petersen Styremedlem

Jan Erik Beck
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede ŋkonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal borettslaget regnskapsfŋre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld h³ ndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte belŋpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende.

Inntekter
Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	8 539	6 489
Sum	8 539	6 489

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	70 400	66 000
Sum	70 400	66 000

Belŋpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Lønn til ansatte	73 500	48 200
5150 Opptjente feriepenger	9 188	6 025
Sum	82 688	54 225

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

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	33 145	55 897
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 249	0
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	24 160
Sum	35 394	80 057

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

Note 5 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 470 670	237 934 330
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 470 670	237 934 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 470 670	237 934 330
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	220 000	220 000
2070 Akkumulert resultat	772 687	344 459
Sum	992 687	564 459

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Finansiere bygg
Lånenummer:	28008709442
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	31.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	125 702 500
Lånesaldo 01.01:	96 402 500
Avdrag i perioden:	2 300 000
Lånesaldo 31.12:	94 102 500
Saldo 5 år frem i tid:	94 102 500
Andelssaldo 01.01:	29 300 000
Innbetalt IN i perioden:	2 300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	31 600 000
Sum pantegjeld for lån:	125 702 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008709442	1	5 750 000	5 750 000
	1	4 200 000	4 200 000
	1	4 125 000	4 125 000
	1	3 962 500	3 962 500
	1	3 950 000	3 950 000
	1	3 750 000	3 750 000
	1	3 420 000	3 420 000
	1	3 365 000	3 365 000
	1	3 250 000	3 250 000
	1	2 910 000	2 910 000
	1	2 870 000	2 870 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 760 000	2 760 000
	1	2 700 000	2 700 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 400 000	2 400 000
	1	2 350 000	2 350 000
	2	2 295 000	4 590 000
	1	2 145 000	2 145 000
	1	2 110 000	2 110 000
	1	2 100 000	2 100 000
	1	2 095 000	2 095 000
	1	2 090 000	2 090 000
	1	1 925 000	1 925 000
	1	1 910 000	1 910 000
	1	1 870 000	1 870 000
	1	1 800 000	1 800 000

Pantegjeld

1	1 700 000	1 700 000
1	1 650 000	1 650 000
2	1 625 000	3 250 000
1	1 610 000	1 610 000
1	1 600 000	1 600 000
1	1 500 000	1 500 000
1	450 000	450 000

Forventet m³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L³ n 28008709442 har første avdrag 30.09.2041 med kr 626 803	1	5 750 000	12 767
	1	4 200 000	9 325
	1	4 125 000	9 159
	1	3 962 500	8 798
	1	3 950 000	8 770
	1	3 750 000	8 326
	1	3 420 000	7 593
	1	3 365 000	7 471
	1	3 250 000	7 216
	1	2 910 000	6 461
	1	2 870 000	6 372
	1	2 850 000	6 328
	1	2 760 000	6 128
	1	2 700 000	5 995
	1	2 600 000	5 773
	1	2 495 000	5 540
	1	2 400 000	5 329
	1	2 350 000	5 218
	2	2 295 000	5 096
	1	2 145 000	4 763
	1	2 110 000	4 685
	1	2 100 000	4 663
	1	2 095 000	4 651
	1	2 090 000	4 640
	1	1 925 000	4 274
	1	1 910 000	4 241
	1	1 870 000	4 152
	1	1 800 000	3 997
	1	1 700 000	3 774
	1	1 650 000	3 663
	2	1 625 000	3 608
	1	1 610 000	3 575
	1	1 600 000	3 552
	1	1 500 000	3 330
	1	450 000	999

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

Note

Note 8 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		125 702 500	125 702 500
Sum	9	125 702 500	125 702 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevl³ n	125 702 500	125 702 500
Borettsinnskudd	125 702 500	125 702 500
Sum	251 405 000	251 405 000
Bokfŋrt verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	13 470 670	13 470 670
Bygninger, garasjer og boder	237 934 330	237 934 330
Sum	251 405 000	251 405 000

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2902 Periodisert kostnad (kostnadsŋkning)	0	66 641
2990 Annen kortsiktig gjeld	82 083	0
Sum	82 083	66 641

Resultat og balanse med noter for Smietangen I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Smietangen I Borettslag

Styreleder	Merethe Olsen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Kim Schack Petersen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Jan Erik Beck (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Bjørn Henning Våg (sign.)	16.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Smietangen I Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 3L8BV-70AGO-P0V2H-8D5C1-PNLCE-1OK2Y

Building a better working world

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

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

Porsgrunn, 18.04.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 3L8BV-70AGO-P0V2H-8D5C1-PNLCE-1OK2Y

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-18 12:12:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3L8BV-70AGO-P0V2H-8D5C1-PNLCE-1OK2Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Smietangen I Borettslag orgnr: 927 302 047

	Regnskap 2023	Korrigert regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader	**2 898 708**	**2 898 708**	**2 460 326**	**2 898 700**	**3 043 600**	
3600 Innkrevde felleskostnader	2 898 708	2 898 708	2 460 326	2 898 700	3 043 600	Felleskostnader
Innkrevde felleskostnader renter	**4 239 136**	**4 239 136**	**2 479 411**	**3 725 000**	**4 980 000**	
3650 Innkrevde felleskostnader renter	4 239 136	4 239 136	2 479 411	3 725 000	4 980 000	Renter felleslån
Leieinntekt lokaler	**7 500**	**7 500**	**0**	**18 000**	**28 000**	
3606 Leieinntekter	7 500	7 500	0	18 000	28 000	Antenneplass taket på Spiret
Målingsbasert inntekt	**517 305**	**517 305**	**602 489**	**600 000**	**450 000**	
3603 Målingsbaserte inntekter	517 305	517 305	602 489	600 000	450 000	Vannbåren varme og forbruk varmt vann
Salgsinntekter	**438 071**	**13 200**	**12 300**	**0**	**25 000**	
3140 Inntekter vintervedlikehold	35 486	**0**	0	0	0	* redusert på konto 6751
3170 Inntekter renhold	62 472	**0**	0	0	0	** redusert på konto 6360
3180 Inntekter fjernvarme	321 310	**0**	0	0	0	*** redusert på konto 6260
3190 Andre inntekter	18 803	13 200	12 300	0	25 000	**** redusert på konto 7790
Sum inntekter	**8 100 720**	**7 675 849**	**5 554 526**	**7 241 700**	**8 526 600**	
Driftskostnader						
Revisjonshonorar	**8 539**	**8 539**	**6 489**	**7 000**	**10 600**	
6700 Revisjon	0	**0**	0	7 000	10 600	
6701 Revisjon boligselskap	8 539	8 539	6 489	0	0	Resisjon av regnskap
Styrehonorar	**70 400**	**70 400**	**66 000**	**66 000**	**70 400**	
5330 Styrehonorar	70 400	70 400	66 000	66 000	70 400	Vedtatt lønn til styremedlemmer
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.	**21 585**	**21 585**	**16 952**	**20 000**	**26 900**	
5400 Arbeidsgiveravgift	20 290	20 290	16 102	18 000	25 500	AGA til lønn styre og vaktmester
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 295	1 295	850	2 000	1 400	AGA fereipenger vaktmester
Forretningsførerhonorar	**81 198**	**81 198**	**78 078**	**85 100**	**95 400**	
6710 Forretningsførerhonorar	81 198	81 198	78 078	85 100	95 400	Forretningsfører PBBL
Medlemskontigent	**6 399**	**6 399**	**6 399**	**9 000**	**6 400**	
6713 Kontingent til PBBL	6 399	6 399	6 399	9 000	6 400	Kontigent medlemskap PBBL

Kontigent NBBL	**3 840**	**3 840**	**3 648**	**2 000**	**3 800**	
6716 Kontingenter NBBL	3 840	3 840	3 648	2 000	3 800	Kontigent medlemskap NBBL
Sikringsfond felleskostnader	**4 032**	**4 032**	**3 840**	**2 000**	**4 000**	
6717 Medlemskap sikringsfond	4 032	4 032	3 840	2 000	4 000	Forsikring mot tap av felleskostnader
Forretningsførsel IN	**14 916**	**14 916**	**14 340**	**14 900**	**15 600**	
6719 Forretningsførsel ved IN-avtaler	14 916	14 916	14 340	14 900	15 600	Adm. for IN-avtalene
Andre lønnskostnader	**82 688**	**82 688**	**54 225**	**70 000**	**100 000**	
5100 Lønn til ansatte	73 500	73 500	48 200	0	0	Vaktmester
5102 Tidlønn	0	0	0	63 000	89 000	
5150 Opptjente feriepenger	9 188	9 188	6 025	7 000	11 000	Opptjente feriepenger vaktmester
Andre tjenester	**0**	**0**	**62 135**	**0**	**0**	
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	0	0	62 135	0	0	
Brøyting - strøing	**96 521**	**61 035**	**51 056**	**50 000**	**50 000**	
6751 Snøbrøyting/sandstrøing	96 521	61 035	51 056	50 000	50 000	* Snøbrøyting avtale GVK
Vedlikehold	**35 394**	**35 394**	**80 057**	**220 000**	**55 000**	
6601 Vedlikehold bygg	33 145	33 145	55 897	220 000	50 000	Div. Nøkler, portåpnere for salg, Byggmaker m.m.
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 249	2 249	0	0	5 000	Innkjøp Spray-jet
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	0	24 160	0	0	
Vedlikehold heis	**38 055**	**38 055**	**9 024**	**20 000**	**50 000**	
6641 Vedlikehold heiser	38 055	38 055	9 024	20 000	50 000	Utrykk heis og rep.
Serviceavtale heis	**64 488**	**64 488**	**47 379**	**108 000**	**70 000**	
6392 Serviceavtale heis	64 488	64 488	47 379	108 000	70 000	Fast service heiser
Serviceavtaler	**161 102**	**161 102**	**114 166**	**125 000**	**165 000**	
6393 Generell serviceavtale	70 758	70 758	17 896	30 000	70 000	Service Techem, Filter Flexit, Rentokil, Vanning
6463 Røyk-/brannvern ettersyn	90 344	90 344	96 270	95 000	95 000	SØR-ØST 110 IKS
Kabel-tv	**253 140**	**253 140**	**238 334**	**249 000**	**260 000**	
6950 Kabel-tv	253 140	253 140	238 334	249 000	260 000	Altibox
Påkostninger	**0**	**0**	**21 089**	**0**	**0**	
6652 Utgiftesført maskinutstyr/boder/mindre garasjer	0	0	21 089	0	0	
Forsikring	**147 459**	**147 459**	**140 360**	**151 000**	**165 000**	
7500 Forsikringspremier	147 459	147 459	140 360	151 000	165 000	IF forsikring, bygg og vaktmester
Kommunale avgifter	**1 243 034**	**1 243 034**	**1 119 686**	**1 225 000**	**1 250 000**	
7760 Kommunale avgifter	1 243 034	1 243 034	1 119 686	1 225 000	1 250 000	Eiendomskatt, renovasjon, vann etc
Energi, strøm	**82 083**	**82 083**	**66 641**	**0**	**65 000**	
6200 Elektrisk energi	82 083	82 083	66 641	0	65 000	Fellesstrøm 2023

Brensel, fjernvarme	**713 984**	**392 674**	**574 522**	**600 000**	**450 000**	
6260 Fjernvarme	713 981	392 674	574 522	600 000	450 000	*** Fjernvarme fra Ringerikskraft/Nære
Renhold, fellesareal	**255 180**	**192 708**	**215 449**	**240 000**	**275 000**	redusert for strømstøtte og viderfakturering til BRL 2
6360 Renhold, sanitærartikler	255 180	192 708	215 449	240 000	275 000	** Lotus trappevask, matter og vindusvask Spiret
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis	**11 813**	**11 813**	**28 356**	**16 000**	**16 000**	
6900 Telekommunikasjon	11 813	11 813	28 356	16 000	16 000	Add Secure. Telekom. i heiser
Andre driftskostnader	**64 671**	**59 068**	**64 666**	**100 000**	**100 000**	
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	2 730	2 730	2 625	2 700	3 000	Og gebyrer ved e-fakturaer
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302	1 302	0	0	Adm. nøkkelsystem
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 005	3 005	13 827	0	0	Hefte og kaffe
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	4 006	4 006	2 789	0	0	
7790 Andre kostnader	53 628	48 025	44 124	97 300	97 000	**** Div. Innkjøp fra Byggmakker,
Sum driftskostnader	**3 460 522**	**3 035 650**	**3 082 892**	**3 380 000**	**3 304 100**	Clas Ohlson, Huseiernes Landsf., SG Handel m.fl
Driftsresultat	**4 640 197**	**4 640 199**	**2 471 634**	**3 861 700**	**5 222 500**	
Finansinntekt- og kostnad						
Renteinntekter	**21 485**	**21 485**	**4 242**	**0**	**0**	
8050 Renteinntekter	20 555	20 555	3 289	0	0	
8059 Andre renteinntekter	930	930	952	0	0	
Andre finansinntekter	**4 000**	**4 000**	**0**	**0**	**0**	
8090 Andre finansinntekter	4 000	4 000	0	0	0	
Rentekostnad	**4 237 454**	**4 237 454**	**2 480 363**	**3 725 000**	**4 980 000**	
8154 Rentekostnader, langsiktige lån	4 237 454	4 237 454	2 480 363	3 725 000	4 980 000	
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-4 211 969**	**-4 211 969**	**-2 476 121**	**-3 725 000**	**-4 980 000**	
Årsresultat	**428 229**	**428 229**	**-4 487**	**136 700**	**242 500**	

Forslag til GF i Smietangen 1 borettslag: Vedtektsendring

pargarf 8.1. i vedtekter besluttet av PBBL før vi flyttet inn lyder slik:
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Endres til: **Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og 4 andre medlemmer** (til sammen 5) **med 2 varamedlemmer**.

Et ulikt antall stemmer i styret vil sikre at styret:
1. er valgt i tråd med øvrige demokratiske organ i samfunnet
2. er valgt i tråd med Stortingets intensjoner i Lov om Borettslag
3. mulighet for tilførsel av ytterligere relevant kompetanse
4. i de fleste tilfeller vil styret kunne ta beslutninger uten at styreleder er nødt til å bruke dobbeltstemmen (slik det er i dag vil styreleder automatisk ha flertall, unntatt når de tre andre i styret går mot styreleders standpunkt).

Dette forslaget er ikke en kritikk av sittende styre, det er ikke de som har laget disse vedtektene.

Forslagsstiller Torfinn Forberg
Eikhaug

Langesund 30.04.2024

Til styret i Smietangen 1 Borettslag

Fra valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av:

Kim Wæhle	leder valgkomiteen
Sissel Berit Hoell	valgkomiteen

Valgkomiteens innstilling:

Bjørn Våg	Leder	velges for to år
Jan Erik Beck	Styremedlem	velges for to år
Kim Schack Petersen	Styremedlem	ikke på valg
Tommy Sundset	Styremedlem	velges for ett år
Rune Strandskogen	Varamedlem	velges for ett år
Lene Knutsen Sørby	varamedlem	velges for ett år

Nytt valgstyre er ikke innstilt.

Sissel Berit Hoell	Kim Wæhle
Valgkomiteen	Leder valgkomiteen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Smietangen I Borettslag.

Tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - Halengård Langesund.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Vedtak:
26

1.2 Registrere antall fullmakter

Vedtak:
8

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble vedtatt.

1.5 Valg av møteleder

Vedtak:
Stig Berthiniussen.

1.6 Valg av referent

Vedtak:
Merethe Olsen.

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:
Jarle Findal og Wenche Tangene.

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

Vedtak:
Torfinn Forberg.

2. Årsmelding fra styret

To andelseiere ønsket mer informasjon fra styret gjennom året. Det ble en liten prat rundt dette, hvorpå styret mente å ha gitt tilstrekkelig med informasjon til beboerne.

Vedtak:
Årsmelding fra styret ble vedtatt.

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Sum styrehonorar: Kr. 74.800,- fordeles i styret.

Videre vedtar generalforsamlingen at økonomiansvarlig i styret godtgjøres for merarbeid med ansvar for fordeling av kostnader på fellesanlegg og områder med kr 100 pr bilag, lik administrasjons honoraret som faktureres til Smietangen II Borettslag.

5. Lønn vaktmester.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar lønn til vaktmester i ca. 15% stilling i hht til arbeidsavtale.

6. Vedtektsendring (Krever 2/3 flertall).

Antall stemmer for endring: 10

Antall stemmer mot endring: 23

Antall blanke stemmer: 1

Vedtak:
Vedtekter holdes uendret.

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf. vedtektene

Vedtak:
Styreleder Bjørn Våg velges for 2 år.

Styremedlem Jan Erik Beck velges for 2 år.

Styremedlem Kim Schack Petersen ikke på valg.

Styremedlem Tommy Sundset velges for 1 år.

Varamedlem Rune Strandskogen velges for 1 år.

Varamedlem Lene Knutsen Sørby velges for 1 år.

8. Valg av valgkomite

Vedtak:
Leder Kim Wæhle

Medlem Sissel Hoell

Medlem Svein Nesholt

9. Dugnad og velferds-komiteen.

Vedtak:
Kim Wæhle og Wenche Tangene sitter frem til ny komite er på plass. Generalforsamlingen foreslår at det utnevnes en representant fra hver bygg. Hvert bygg har ansvar for å fremme sin representant.

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

Vedtak:
Delegat Jan Erik Beck

Vara Kim Schack Petersen

Protokoll for Smietangen I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Runar Berthiniussen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Torfinn Forberg (sign.)	22.05.2024

Vedtekter

for **Smietangen I Borettslag** org nr.

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.03.2021. Endret i generalforsamling 09.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Smietangen I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

70 % av boligene er underlagt boplikt.
30% av boligene er fritatt for boplikt og vil ha særlige regler for plikt til å bo og for rett til bruksoverlating.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) To personer kan bli sameiere i en andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Boliger med boplikt: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(4) Boliger uten boplikt: Andelseieren kan uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Denne retten til bruksoverlating har følgende begrensninger:
- Bruksoverlatingen skal minst ha 14 dagers varighet med unntak av bruksoverlating til nærstående.
- Bruksoverlatingen kan ikke skje til juridiske personer

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(2) Forholdet til boplikt og bruksoverlating for boliger uten boplikt (andel 1, 5, 7, 9, 13, 16, 19, 22, 23, 26, 36, 37, 39, 42) som er regulert i herværende vedtekter er en del av stiftelsesforutsetningene for Borettslaget og kan ikke endres. (kfr punkt 4-1, 4-2).

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Særlige forhold

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

SMIETANGEN

TRIVSELSREGLER
FOR
SMIETANGEN 1 BORETTSLAG

1. Formål og omfang

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

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

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

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

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

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

Cudrios gate 25

Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	29 min 2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 4.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min 6.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Bamble Rådhus	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langesund torv Linje M1, M1N	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	28 min 25.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

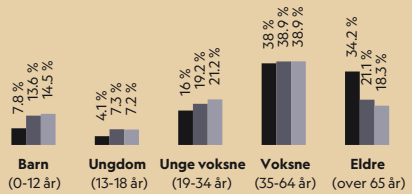
BARNEHAGER

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min 2.5 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 3.3 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langesund	7 min
Spar Skjærgården	19 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Slåttnes stadion kunstgress	11 min
Krogshavn friområde	14 min
Puls Skjærgårdshallen	21 min
MOVA Langesund	21 min

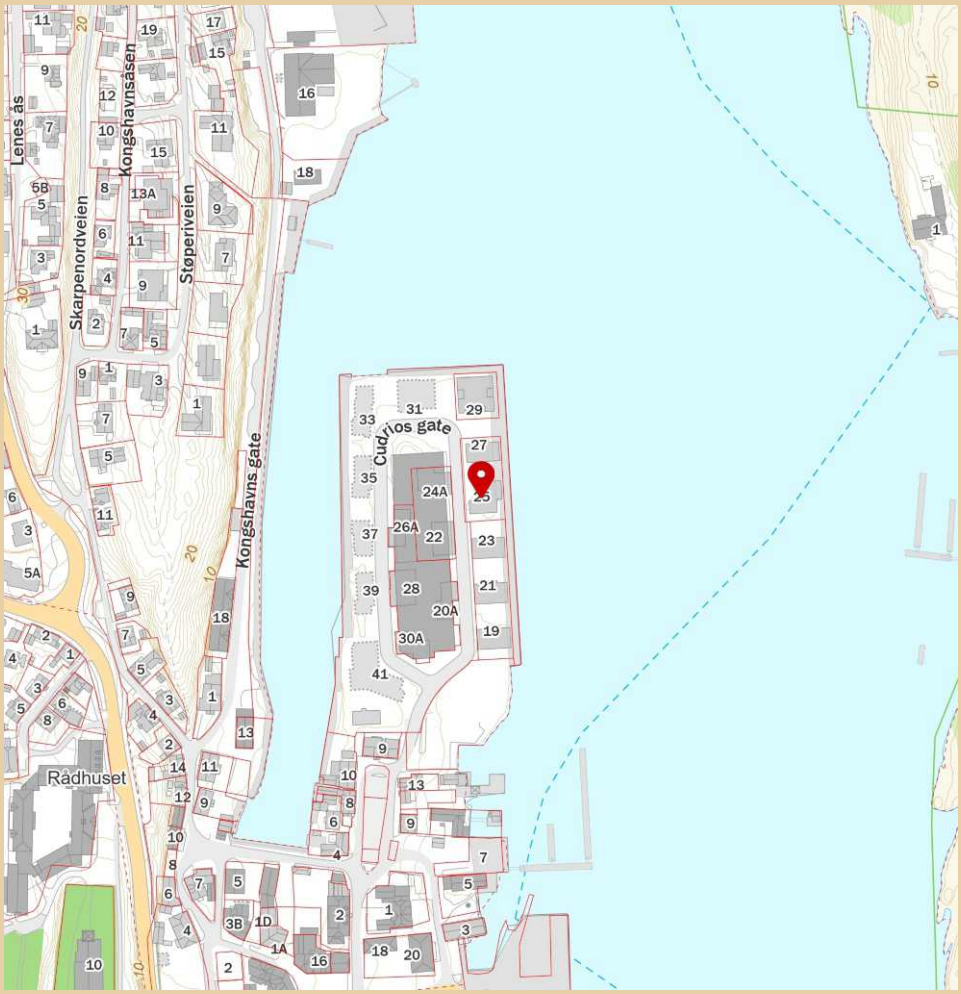
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Cudrios gate 25, 3970 Langesund
Gnr. 106, Bnr. 1145, andelsnr. 37 i SMIETANGEN I BORETTSLAG, Bamble kommune.

Oppdragsnummer:
103250068

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
