

aktiv.



Møllebakken 12, 3267 LARVIK

**Rødberg - Innholdsrikt
enderekkehus med flott sjønær
beliggenhet - Flott utsikt - Fint
beliggende på endetomt - Garasje**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 607 690,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 898 930,-
Felleskostn.: Kr 8 301,-
Selger: Vestfold Tingrett;

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 108/133 kvm
Tomtstr.: 3604 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4050, bnr. 83
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1303240112

Rødberg - Innholdsrikt enderekkehus med flott utsikt

Innholdsrikt enderekkehus som inneh:

1. etasje: Entre, gang, 3 soverom, vaskerom med wc, bod og bad/wc. Terrasse og hage.

2. etasje: Stue/spisestue, kjøkken og soverom. Solrik veranda med flott utsikt.

Utebod på tomten. Garasje i rekke følger boligen. Det er montert elbil-lader i garsjen.

Boligen har en fin disponibel tomt med mye plass og solrike uteplasser.

Boligen har innvendig en normal standard, noe oppgraderinger må påregnes. Utvendig er boligen renvoert i regi av borettslaget i 2013/2014 med ny kledning og nye vinduer/dører. Ny garasje i 2013/2014. Yttertak er lagt nytt i 2021.



Innhold

| | |
|------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 20 |
| Om eiendommen | 24 |
| Tilstandsrapport | 34 |
| Energiattest | 64 |
| Nabolagsprofil | 104 |



Boligen ligger fint til på enden av rekka og disponerer en stor fin tomt med fine uteplasser



Stue med utgang til veranda

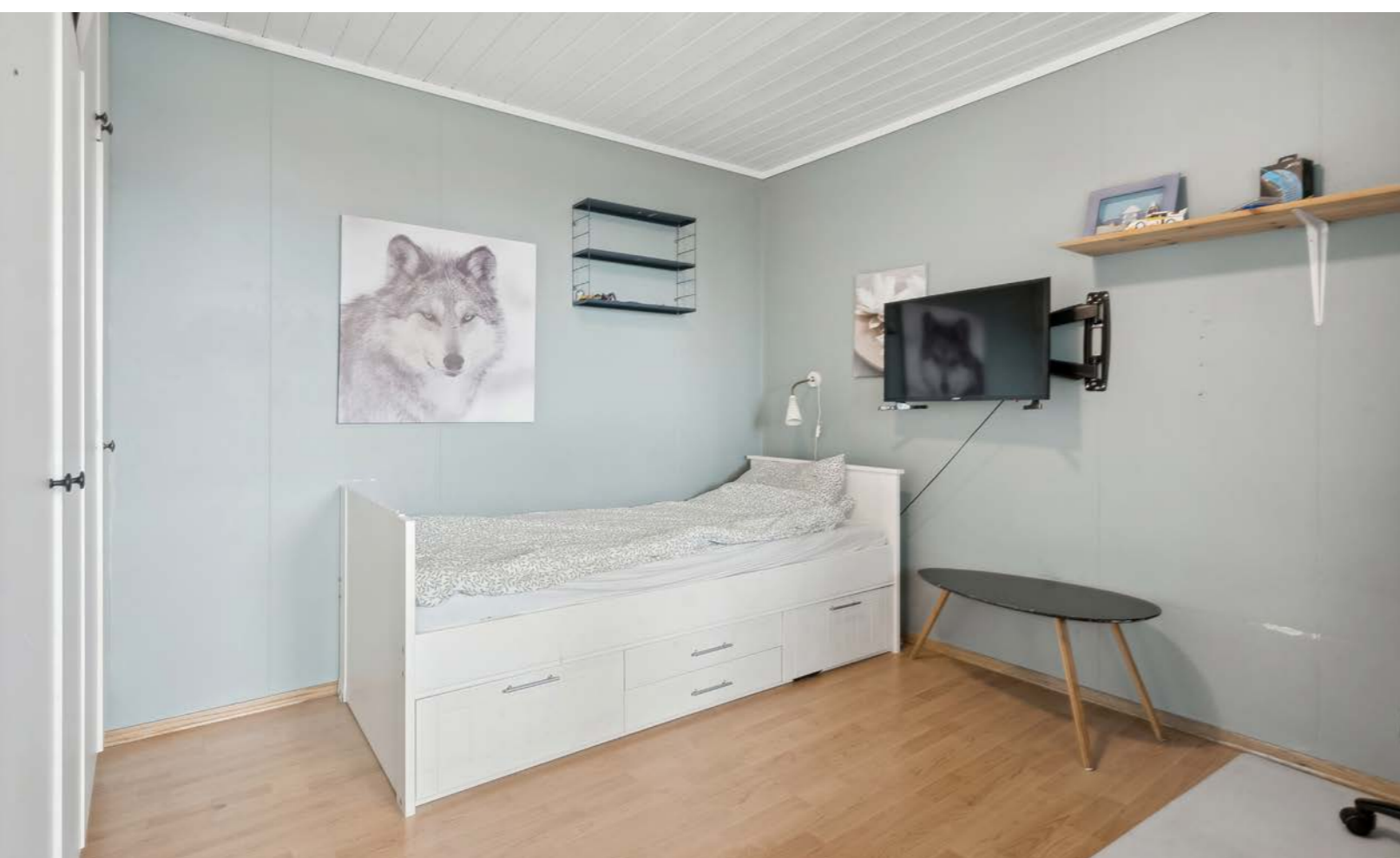




Spisestue









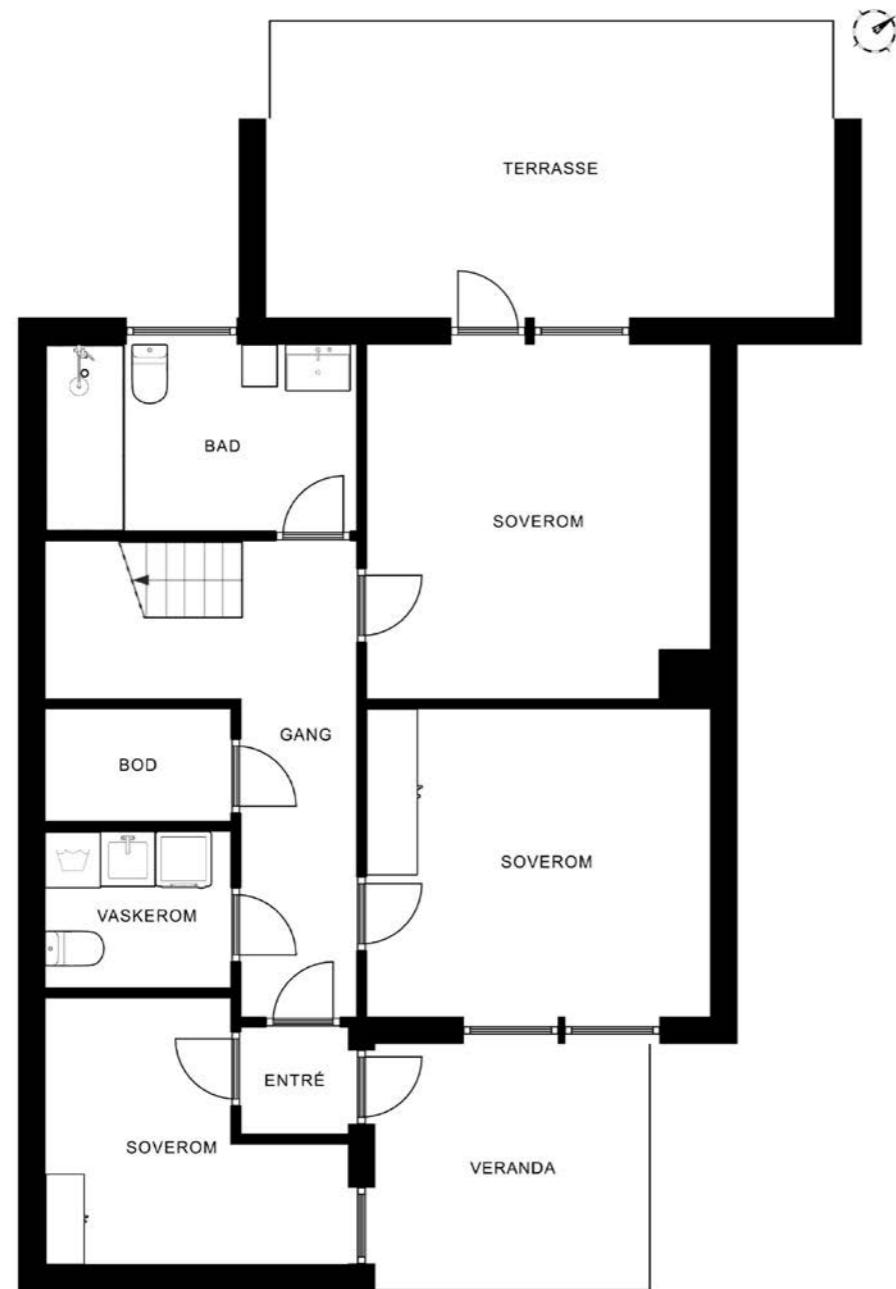




Boligen har en fin tomt med flere solrike uteplasser

Plantegning

1. etasje

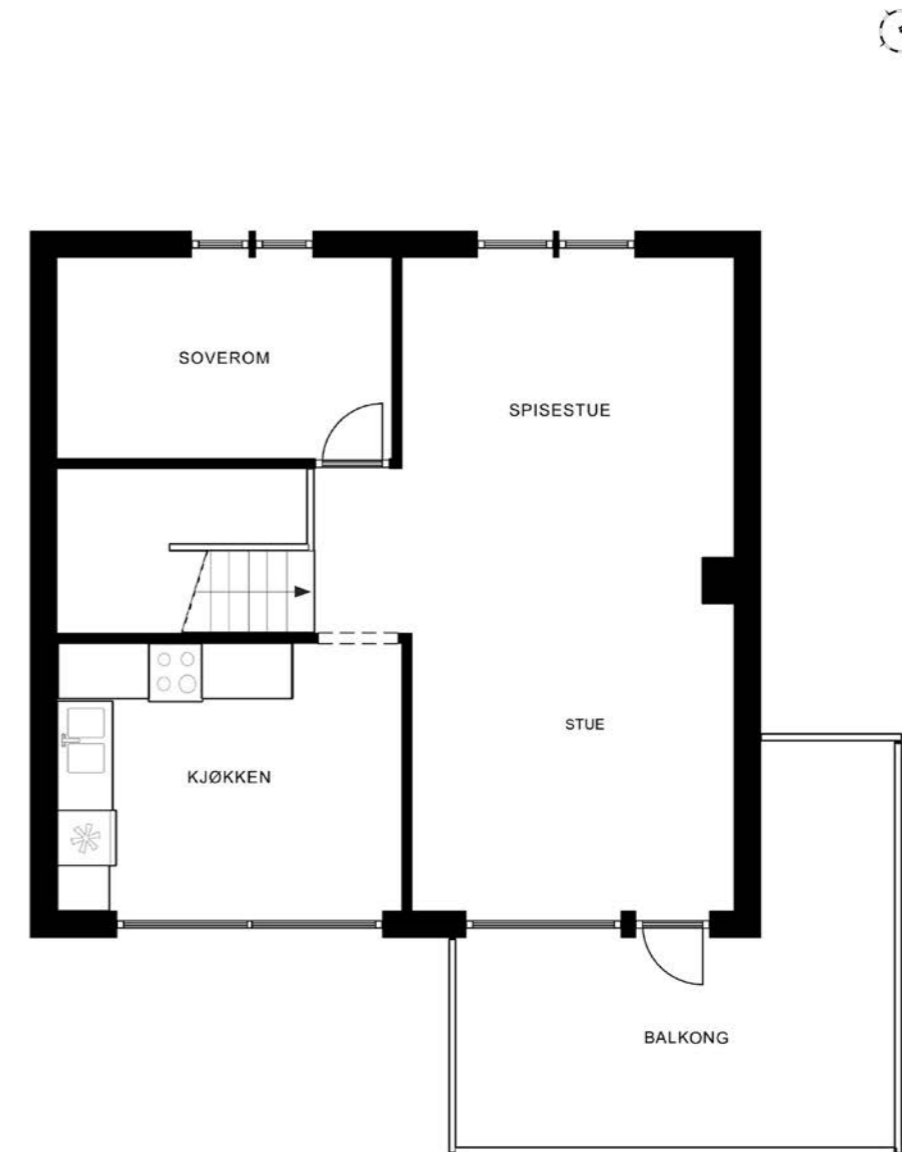


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 35 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré , Soverom , Vaskerom , Soverom

2, Bod , Gang , Bad , Soverom 3

2. etasje

BRA-i: 49 m² Stue , Kjøkken , Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

2. etasje

10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Enkel utebod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3604 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Man disponerer og holder ved like arealet som naturlig tilhører rundt boligen.

Beliggenhet

Rødberg er et veletablert, barnevennlig boligområde med kort vei til sjøen med fine badestrender, golfbane, fine turområder m.m. Fin og rolig beliggenhet midt mellom Larvik og Stavern.

Adkomst

Direkte fra Møllebakken.

Bebyggelsen

Rødberg er et veletablert, barnevennlig boligområde med kort vei til sjøen med fine badestrender, golfbane, fine turområder m.m. Fin og rolig beliggenhet midt mellom Larvik og Stavern.

Bygningssakkyndig

Contact AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

Innhold

Innholdsrikt enderekkehus som inneholder:

1. etasje:

Entre, gang, 3 soverom, vaskerom med wc, bod og

bad/wc. Terrasse og hage.

2. etasje: Stue/spisestue, kjøkken og soverom. Solrik veranda med flott utsikt.

Utebod på tomten. Garasje i rekke følger boligen.

Standard

Boligen har innvendig en normal standard, noe oppgraderinger må påregnes. Utvendig er boligen renvoert i regi av borettslaget i 2013/2014 med ny kledning og nye vinduer/dører. Ny garasje i 2013/2014. Yttertaket er lagt nytt i 2021.

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

2023 - Malt fasader

2021 - Ny taktekking

ca. 2019 - Montert el-bil lader i garasje

2013 - Ny kledning på fasader

2013 - Nye vinduer

2005 - Ny vv-tank

* Nyere ytterdører

* Renoverte store deler av 1 etg.

* Delvis pusset opp vaskerom

* Renoverte bad

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig -Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Innvendige dører

Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 2 Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tomteforhold - Terrengforhold

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - Nedløp og beslag

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Overflater

Innvendig - Radon

Innvendig - Innvendige trapper

Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Tomteforhold - Drenering

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som har fått TG3:

Kjøkken -2 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon. Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

2023 - Malt fasader

2021 - Ny taktekking

ca. 2019 - Montert el-bil lader i garasje

2013 - Ny kledning på fasader

2013 - Nye vinduer

2005 - Ny vv-tank

* Nyere ytterdører

* Renovert store deler av 1 etg.

* Delvis pusset opp vaskerom

* Renovert bad

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasje i rekke følger boligen. Garasjen har elektrisk portåpner. Det er montert elbil-lader i garasje.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562095

Diverse

Soverom ved inngangspartiet er på bygningstegninger registrert som bod og sportsbod. Dette rommet er ominnredet til soverom. Dette er ikke byggesøkt eller godkjent.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av elektrisitet. Det er varmekabler på bad. Det er pipe i stuen og mulighet for å sette inn vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 710 162

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 698 614

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, kommunale avgifter,

eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, kabel-TV og annen drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8301

Andel Fellesgjeld

Kr 607 690

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

09.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11523788 5, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2024: 4.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 09.09.2024: 6 798 588

Andel av saldo: 356 202

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.06.2039)

Lånenummer: 25102284456, Larvikbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 09.09.2024: 4 800 001

Andel av saldo: 251 489

Første termin: 30.12.2021Neste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2049)

Andel fellesformue

Kr 21 051

Andel fellesformue dato

09.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rødberg Borettslag

Organisasjonsnummer

953362376

Andelsnummer

8

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl.

12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettslaveren forplikte seg til å overholde lagets regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4050, bruksnummer 83 i Larvik kommune. Andelsnr. 8 i Rødberg Borettslag med orgnr. 953362376

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4050/83:

06.06.1985 - Dokumentnr: 4742 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4050 Bnr:52

07.06.1985 - Dokumentnr: 990061 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr: 4050 Bnr: 69

Gnr: 4050 Bnr: 70

Gnr: 4050 Bnr: 71

Gnr: 4050 Bnr: 72

Gnr: 4050 Bnr: 73

Gnr: 4050 Bnr: 74

Gnr: 4050 Bnr: 75

Overført fra gnr 4050 bnr 68

08.07.1986 - Dokumentnr: 990051 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr: 4050 Bnr: 68

05.05.2000 - Dokumentnr: 2781 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3909 Gnr:4050 Bnr:89

05.05.2000 - Dokumentnr: 2781 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 262306 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0709 Gnr:4050 Bnr:83

01.01.2020 - Dokumentnr: 202504 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0712 Gnr:4050 Bnr:83

01.01.2024 - Dokumentnr: 286699 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3805 Gnr:4050 Bnr:83

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest dagert 11.06.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser KPA 2021-2033 rev. 5.pdf>

Delarealer Delareal 3 603 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 138.02

Navn Rødberg - Tenvik - Endring felt A

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.09.1999

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/626/138.02_Bestemmelser_181.pdf

- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/633/138.02_Bestemmelser_182.pdf

Delarealer Delareal 38 m

Formål Kommunalteknisk virksomhet

Delareal 3 563 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100

meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 201614

Navn Tenvik. Områdeplan

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i

den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i

eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangs selges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6

uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 Prisantydning

607 690 Andel av fellesgjeld

2 897 690 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 898 930 Totalpris. inkl. omkostninger

2 906 130 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 910 170 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av

inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

Ruth Iren Jacobsen

Eiendomsmegler

ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C

3256 Larvik

Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

01.10.2024

Tilstandsrapport

Rekkehus

Møllebakken 12, 3267 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 4050, bnr. 83

Andelsnummer 8



Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 19959-2052

Referansenummer: ZB1372

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Oppdragsnr.: 19959-2052

Befaringsdato: 20.09.2024

Side: 2 av 30

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TILSTAND:

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2023 - Malt fasader
2021 - Ny taktekkning
ca. 2019 - Montert el-bil lader i garasje
2013 - Ny kledning på fasader
2013 - Nye vinduer
2005 - Ny vv-tank

* Nyere ytterdører
* Renovert store deler av 1 etg.
* Delvis pusset opp vaskerom
* Renovert bad

BYGGETEKNISKE METODE:

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekkning.

OPPVARMING:

* Elektriske varmekabler
* Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekkning har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekkning med dobbelt krummet betongtakstein fra 2021. Normal slitasje. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2021. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående kledning fra 2013. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Fasader er malt i 2023.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkømt til loft fra nedfellbar loftstrapp på kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Det er brannskille mot nabo. Det er ikke montert ventil i gavl vegg, dette settes alene til TG2. Etterisolert/sprøytet isolasjon på loft. Det må sies at det ble utført en meget begrenset kontroll pga. manglende tilkomst (fullt).

Det er montert følgende vinduer.

* Toppusving vinduer
* Fastkarm vinduer
Det ble observert vinduer med 3-lags glass fra 2013. Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue 2 etg. og på soverom 1 etg.
* Ytterdør m/kodelås i entre 1 etg.
Det ble observert dører av malt trevirke av nyere dato. For det meste normal slitasje. Noe ekstra slitasje på ytterdør til entre, dette settes alene til TG2.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 10 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp under tredekke
Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.
Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 25 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra soverom 1 etg. og til hage
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er overflater av forskjellig type og alder. Store deler av 1 etg. er renovert ihht. vannskader/flom (2015).

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i 1 etg. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende:
Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.
Feieluke ble observert i stue 2 etg.
Det er ikke montert ildsted i boligen.
Siste dato for tilsyn: Ukjent
Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

Dører av forskjellig type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er renovert ihht. vannskader fra flom (2015).
Vegger: Våtromsplater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Tilnærmet flatt gulv
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under boblebadekar og det var vanskelig å komme til sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusj/boblebadekar, skap og innredning/vask. For det meste normal slitasje. Løs plate/vask settes alene til TG2. Mekanisk avtrekk (styres fra kjøkken vifte). Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Deler av rommet er pusset opp ihht. vannskader fra flom (2015).
Vegger: Malte flater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes toalett, opplegg for vaskemaskin, vask og benkeplate. Mekanisk avtrekk (styres fra kjøkken vifte). Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot bod. Det var fullt i bod og manglende tilkomst for kontroll. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Heltre og stål

Innredningen og overflater med preg av overflateslitasje, skader, mangler og elde. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vv-tank i benkeskap. Det er montert en vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på våtrom. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber/stål av forskjellig alder. Hovedkran ble ikke observert.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.
CTC VV-tank på 115 liter fra 2005. Den står plassert i benkeskap på kjøkken. Det er ikke vannføler eller sluk i rommet.
Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse.

El-skap:
Plassering: Soverom 1 etg.
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Ja
Hovedsikring: 63A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder
Montert el-bil lader i garasje i ca. 2019

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.

Brannslukningsutstyr: Ja, neste service i 2027
Røykvarslere: Mangler i 2 etg.
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.
Skråning fra vest. Fall inn mot bygning på en side.
Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 133 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 108 m ² |
| Totalpris | 2 900 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

- * Det er ikke balkongdør på soverom

1 etg:

- * Det er laget soverom hvor det på tegninger er sportsbod og matbod

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede.

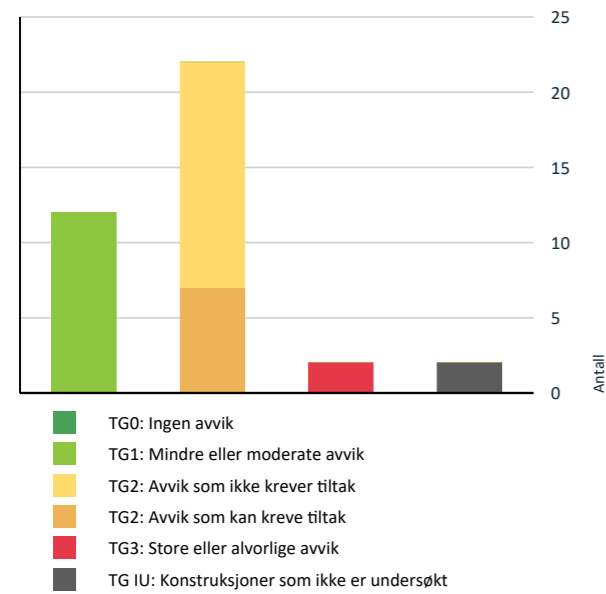
Garasje i felles anlegg

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

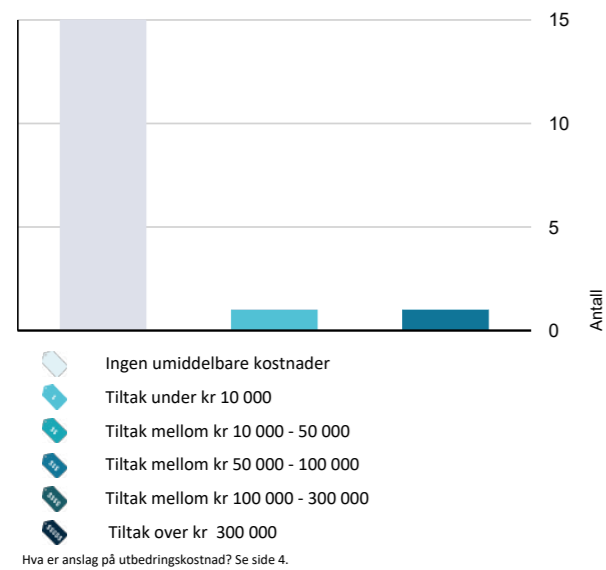
Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1985

Kommentar
Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Rekkehus på 2 etasjer

Standard
Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor usikkert hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein fra 2021. Normal slitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2021. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på tak v/inngangsparti

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående kledning fra 2013. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Fasader er malt i 2023.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikkakninger på befaringdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp på kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Det er brannskille mot nabo. Det er ikke montert ventil i gavl vegg, dette settes alene til TG2. Etterisolert/sprøytet isolasjon på loft. Det må sies at det ble utført en meget begrenset kontroll pga. manglende tilkomst (fullt).



tilkomst

Vinduer

Det er utført stikkakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer med 3-lags glass fra 2013. Normal slitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Det er utført stikkakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue 2 etg. og på soverom 1 etg.
- * Ytterdør m/kodelås i entre 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke av nyere dato. For det meste normal slitasje. Noe ekstra slitasje på ytterdør til entre, dette settes alene til TG2.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 10 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp under tredekke
Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Hull i papptekking pga. taknedløp

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 25 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra soverom 1 etg. og til hage
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. Store deler av 1 etg. er renoveret ihht. vannskader/floam (2015).

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i 1 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.
Feieluke ble observert i stue 2 etg.
Det er ikke montert ildsted i boligen.
Siste dato for tilsyn: Ukjent

Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

Innvendige trapper

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Stedvis slitasje

Dør til soverom v/bad går i gulv på soverom
Noe løse vridere/låskasser

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Deler av rommet er pusset opp ihht. vannskader fra flom (2015).

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger: Malte flater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, opplegg for vaskemaskin, vask og benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Toalett er festet med skruer i gulv, det må sies at dette er risiko ihht. fukt i gulv/konstruksjonen. Toalett bør festes med lim/silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Risiko ihht. fukt i gulv/konstruksjonen dersom lekkasje på gulv. Toalett bør festes med lim/silikon.

1 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (styres fra kjøkken vifte). Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot bod. Det var fullt i bod og manglende tilkomst for kontroll. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.



Fullt i bod

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er renoveret ihht. vannskader fra flom (2015).

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Stedvis svertesopp i fuger på våtromsplater

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



svertesopp



svertesopp

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Tilnærmet flatt gulv
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør
Slitasje: Normal

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under boblebadekar og det var vanskelig å komme til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusj/boblebadekar, skap og innredning/vask. For det meste normal slitasje. Løs plate/vask settes alene til TG2.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (styres fra kjøkken vifte). Det er tilluft v/dør.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Heltre og stål

Innredningen og overflater med preg av overflateslitasje, skader, mangler og elde. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vv-tank i benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på våtrom. Den har avtrekk ut av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber/stål av forskjellig alder. Hovedkran ble ikke observert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

CTC VV-tank på 115 liter fra 2005. Den står plassert i benkeskap på kjøkken. Det er ikke vannføler eller sluk i rommet.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Andre installasjoner

Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-skap:
Plassering: Soverom 1 etg.
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Ja
Hovedsikring: 63A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder
Montert el-bil lader i garasje i ca. 2019

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.

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

Spørsmål til eier

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

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringskap

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsutstyr: Ja, neste service i 2027
Røykvarslere: Mangler i 2 etg.
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnettet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuksikring da det er støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Skråning fra vest. Fall inn mot bygning på en side. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygning med noe preg av elde og slitasje. Enkel standard.

Vedlikehold

Bygning med preg av etterslep ihht. vedlikehold. Bør påregnes på sikt.

Beskrivelse

Det er oppført en enkel bod på ca. 7 m² på tomten. Oppført i trekonstruksjoner og det er pappshingel som takteking. Den står oppført på lettklinker blokker. Preg av slitasje og manglende vedlikehold.

Garasje i felles anlegg



Anvendelse

Garasje i felles anlegg

Byggeår

2013

Kommentar

Informasjon fra borettslag/sameie

Standard

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det medfølger en garasje på ca. 18 m² i felles garasje anlegg v/boligen. Det er støptplate som dekke. Oppført i trekonstruksjoner og det er papp som takteking. Det er montert leddport og elektrisk portåpner. Det er montert ny el-bil lader i ca. 2019 i garasje. For det meste normal slitasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

| | |
|---|--|
| Hovedbyggets BRA/BRA-i 108 m²/108 m² | Markedsverdi Kr 2 900 000 |
| <i>Rekkehus: Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Entré, Vaskerom, Bod, Gang, Bad</i> | Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. |
| <i>Andre bygg: Bod, Garasje i felles anlegg</i> <i>Bruksareal andre bygg: 25 m²</i> | |
| <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i> | <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i> |
| Teknisk verdi andelsbolig Kr 3 100 000 | Markedsverdi 2 900 000 |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. | |
| <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i> | Konklusjon markedsverdi 2 900 000 |

Markedsvurdering

Boligen ligger i et rolig område med lite trafikk. Det er kort vei til bl.a barnehage, golfbane, offentlig transport og strender. Verdien som settes er en verdi jeg mener er riktig i.h.h.t dagens marked og det som må gjøres på eiendommen.

Beregninger

| | | |
|---|------------|------------------|
| Årlige kostnader | | |
| Felleskostnader | Kr. | 99 612 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 99 500 |
| Teknisk verdi bygninger | | |
| Rekkehus | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 800 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 850 000 |
| Sum teknisk verdi - Rekkehus | Kr. | 1 950 000 |
| Bod | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 70 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 40 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod | Kr. | 30 000 |
| Garasje i felles anlegg | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 40 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje i felles anlegg | Kr. | 160 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 140 000 |
| Tomteverdi | | |
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet. | | |
| Normal tomteverdi | Kr. | 950 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 950 000 |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | | |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 100 000 |

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

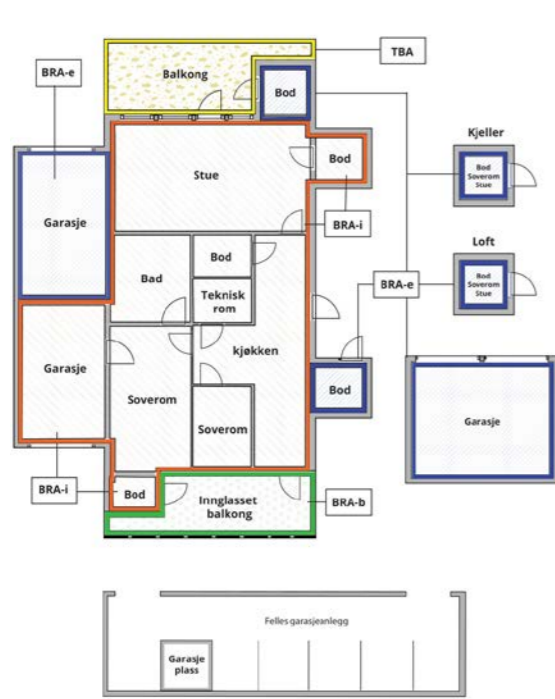
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeleie er ikke måleverdig areal



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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

Rekkehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2 Etasje | 49 | | | 49 | 10 |
| 1 Etasje | 59 | | | 59 | 25 |
| SUM | 108 | | | | 35 |
| SUM BRA | 108 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2 Etasje | Stue, Kjøkken, Soverom | | |
| 1 Etasje | Entré, Soverom, Vaskerom, Soverom 2, Bod, Gang, Bad, Soverom 3 | | |

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medregnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtligte rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:
Stue: 30,1
Soverom: 6,6 (lite areal iht. anbefalinger TEK17)
Kjøkken: 10,9

1 ETG:
Entre: 1,5
Soverom 1: 7,7
Soverom 2: 11,8
Soverom 3: 11,8
Gang: 9,9
Vaskerom: 3,6
Bod: 2,9 (s-rom)
Bad: 6,3

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

* Det er ikke balkongdør på soverom

1 etg:

* Det er laget soverom hvor det på tegninger er sportsbod og matbod

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | |
| 1 Etasje | | 7 | | 7 | |
| SUM | | 7 | | | |
| SUM BRA | 7 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje i felles anlegg

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 Etasje | | 18 | | 18 | |
| SUM | | 18 | | | |
| SUM BRA | 18 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------|------------|------------|
| Rekkehus | 105 | 3 |
| Bod | 0 | 7 |
| Garasje i felles anlegg | 0 | 18 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 20.9.2024 | Petter Christiansen | Takstingeniør |
| | Stian Halvorsen | Kunde |



Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 4050 | 83 | | 0 | 3604.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Møllebakken 12

Hjemmelshaver

Rødberg Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /RØDBERG BORETTSLAG | 953362376 | | | Halvorsen Stian |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Årsregnskap

| | | | | |
|----------------------|---|----------------------|---------------------------------------|-----------|
| Regnskapsår | 0 | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 0 | Samlet innskuddskapital: | 0 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 0 | Langsiktig gjeld (+): | + 607 690 |
| Disponible midler: | | 0 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 607 690 |

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsbolig i rekke over to etasjer fra 1985, beliggende i et rolig område på Rødberg mellom Larvik og Stavern. Den ligger i et barnevennlig område med kort avstand til bl.a. lekeplass, offentlig transport, barnehage, golfbane og fine naturområder/strender. Det er 1-4 km til indre havn, kulturhus, skoler, dagligvare, restauranter, Larvik sentrum, Stavern sentrum og butikker. Det er gode solforhold på morgen/formiddag på uteområder og terrasser.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring bl.a. fra Stavernsveien og inn til Gamle Stavernsveien, deretter inn til Rødberglia. Det er parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass og i egen garasje plass i felles anlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 1985 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|-----------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Dette pga. tvangssalg | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 29.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | 29.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

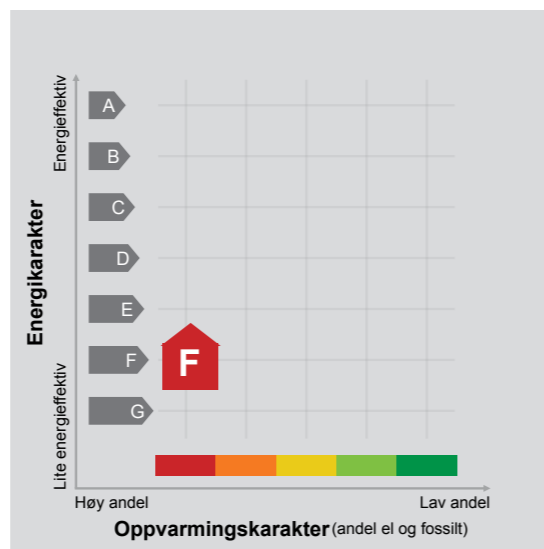
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZB1372>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Møllebakken 12 |
| Postnummer | 3267 |
| Sted | LARVIK |
| Kommunenavn | Larvik |
| Gårdsnummer | 4050 |
| Bruksnummer | 83 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Byggningsnummer | 162867911 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-32313 |
| Dato | 30.09.2024 |
| Innmeldt av | PETTER CHRISTIANSEN |



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Rekkehus |
| Byggeår | 1985 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 108 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggene.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

ORDENSREGLER

FOR

RØDBERG BORETTSLAG

1. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
2. Det er ikke lov å riste og luften tepper der det er nabovinduer over hverandre.
3. Det er strengt forbudt å innta i bodene ved eller materialer som er rå eller kan tenkes å være veggdyr eller soppbefengte. Ved overtredelse av dette påbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
4. Det er ikke lov til å mate fugler i Rødberg borettslag.
5. Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelkasser. Benyttelse av wc må skje etter gjeldende bruksanvisning. Sjøpplavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.
6. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettslaveren forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold.
7. Staking av vasker og badesluk besørger av beboer. Rørledning er unntatt.
8. Det er strengt forbudt å legge snarveier over plenene. Vær oppmerksom på at plener og beplantning tar varig skade ved uforsiktig behandling om høsten og vinteren og bør behandles penest mulig.
9. Beboere plikter å holde orden i egen inngang og eget område.
10. Lyset i garasjene skal ikke stå på unødvendig, og unødig strømbruk på fellesanlegget skal unngås. Beboere som har El-Artikler, som for eksempel fryseboks, i garasjen skal melde i fra om dette til styret. Beboer vil bli belastet med en årlig sum for strømforbruk beregnet ut fra gjennomsnittlig forbruk for tilsvarende El.artikkel/hvitevare.
11. Det er anledning til å etablere ladepunkt (en ladeboks) for El-bil eller Ladbar hybrid i garasjene så langt den elektriske kapasiteten tillater det. Av den grunn skal det søkes og gis godkjenning fra styret.
Godkjenning skal foreligge før montering iverksettes
Lade punkt skal monteres etter forskrift av godkjent Instaljør og det skal etableres en egen kurs for lade punktet. Alle utgifter til montering, vedlikehold eller utskifting bekostes av den enkelte beboer..
12. Campingvogner og båter skal ikke lagres på lagets område uten styrets godkjenning.
13. Beboere som har barn som bruker lekeplassen bør påse at den blir ryddet, og at sykler og leker ikke ligger på veien.

14. Stovask må ikke henge ute på søndager- og helligdager eller 1. eller 17. mai.
15. Kjøring i komplekset må foregå med stor forsiktighet. Parkering må ikke hindre fri ferdsel fra garasje eller innganger.
16. Borettslaget vil gjerne fremstå som en velordnet enhet, og ber beboerne om å ta hensyn til våre fargevalg. Hvis man vil male, montere nye markiser eller skifte markiseduk etc., ta da kontakt med styreleder for råd. På denne måte vil vi også for ettertiden holde en mest mulig ensartet fasade.

Styret 2008

Bruk av trampoline i borettslaget

Styret har vedtatt retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoliner i borettslaget. Formålet med retningslinjene er å legge til rette for trygg og sikker trampolinebruk, som samtidig tar hensyn til naboene. Vi minner om at det ikke er lov til å sette opp trampoline på fellesområder, kun på det området som hver andel disponerer selv. Husk å søke styret før du setter opp en trampoline.



Retningslinjer for oppføring og bruk av trampoline i Rødberg borettslag

Vedtatt av styret 29.02.2024

1. Det skal søkes skriftlig til styret om oppsetting av trampoline. Signert kopi av retningslinjene skal vedlegges søknaden. Svar på søknaden skal være mottatt før montering. Andelseier som får tillatelse til å sette opp trampoline, påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken.
2. Trampoliner i borettslaget kan kun monteres på den delen av fellesarealet som naturlig disponeres av den enkelte andelseier. Dette arealet varierer, men kan ikke strekke seg ut over 4 meter ut fra husveggen.
3. Ansvarlig andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til produsentens spesifikasjoner og at den til enhver tid er sikker i bruk. Trampolinen skal ha sikkerhetsnett. Ansvarlig andelseier skal også ivareta vedlikeholdet av trampolinen.
4. Trampoliner som ikke er forsvarlige, kan kreves fjernet av borettslaget. Det samme gjelder trampoliner som er satt opp uten styrets skriftlige godkjenning.
5. Trampolinen skal ikke benyttes etter kl. 21:00 ukedager/helg/helligdager og ikke før kl. 10:00 på helge- og helligdager.
6. Gitt tillatelse til oppføring av trampoline kan trekkes tilbake dersom retningslinjene ikke følges eller dersom det mottas skriftlig klage.

Jeg har lest og forstått retningslinjene for oppføring og bruk av trampoliner i Rødberg borettslag. Jeg står ansvarlig for sikkerheten i trampolinen og for at retningslinjene overholdes.

Dato:

Navn:

Adresse:

Signatur:

Vedtekter

for Rødberg borettslag org. nr. 953 362 376

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.12.1984, sist endret 04.04.2006
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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) Ansienntet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienntet, går den med lengst ansienntet 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner 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 unødige ulemper 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
- 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

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.

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato:

.....
(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Rødberg Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Rødberg Borettslag:

tirsdag 09.04.2024 09:00 på Digitalt

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møtereferent

1.3 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall fullmakter:
Antall stemmeberettigede:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møterefereent

Det skal skrives protokoll fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: LABO skriver protokoll.

1.3 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

LABO's referent velger to til å signere protokollen i etterkant av det digitale møtet.

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Henriette Gran ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg.

Forslag til vedtak: Til styreleder ble valgt:

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Hege Bjørnstad ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg.

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eine Dahl og Kari Elisabeth Martinsen er på valg.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Forslag til vedtak: Til LABO's generalforsamling ble valgt:

Styrets innstilling: Styret foreslår til delgert til LABO's generalforsamling er Henriette Gran.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret fikk kr i honorar.

Styrets innstilling: Styret foreslår å øke honoraret til kr. 59.000,- i henhold til budsjett for 2024, med følgende fordeling:
Styreleder Henriette Gran kr. 44.000,-
Styremedlem Christopher Tønnesland og Torill Throndsen kr. 4.500,- hver.
Styremedlem Hege Bjørnstad kr. 3.000,-.
Varamedlem Kari Elisabeth Marthinsen og Eine Dahl kr. 1.500,- hver.

Informasjon fra styret for året 2023 Rødberg Borettslag

Generelle opplysninger om Rødberg Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 20 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953362376.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Henriette Gran
Styremedlem, Christopher Tønnesland
Styremedlem, Torill Throndsen
Styremedlem, Hege Bjørnstad
Varamedlem, Kari Elisabeth Martinsen
Varamedlem, Eine Dahl

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: henriette_mmgran@hotmail.com telefon: 47613534

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Skadedyr
- b) Stavernfestivalen
- c) Ommaling
- d) Budsjett
- e) Årsregnskap
- d) Andre ting styret har jobbet med er service garasjeporter, avtale brøyting, avtale aok, forsikringssaker, anticimex, dugnad, div info ut til beboere mm

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

- a) Hvordan gjøre dagene under festivalen bedre for beboerne
- b) Ferdigstilling, ommaling
- c) uteområde

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt i inntil 30 dager per år uten søknad til styret. Ut over dette er utleie avhengig av at det på forhånd er søkt og at det er gitt tillatelse fra styret. Hovedregelen er at boligen kan leies ut i inntil 3 år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på LABOs hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på www.labo.no. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på www.labo.no. Ved spørsmål om forkjøpsrett kan du henvende deg til LABO på mobil 483 24 186 eller sentralbord 33 13 85 00.

Min Side

Har du husket å registrere deg på MinSide? På MinSide finner du viktig informasjon om din bolig og ditt medlemskap.

Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2024. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Borettslagets styre foreslår at borettslagets underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 24.01.2024
Styret i Rødberg Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01 | 1 237 304 | 1 855 685 | 1 237 304 | 401 856 |
| B: Endring disponible midler | | | | |
| i rets resultat (se resultatregnskap) | -500 186 | -228 396 | -453 000 | 383 000 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -335 262 | -389 985 | -347 000 | -355 000 |
| B. i rets endring disponible midler | -835 448 | -618 381 | -800 000 | 28 000 |
| C. Disponible midler | 401 856 | 1 237 304 | 437 304 | 429 856 |

Resultatregnskap 2023 for Rjndberg Borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 580 376 | 1 397 974 | 1 580 000 | 1 865 000 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 44 587 | 44 769 | 43 000 | 48 000 |
| Sum inntekter | | 1 624 963 | 1 442 743 | 1 623 000 | 1 913 000 |
| Kostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 7 896 | 6 768 | 8 000 | 8 000 |
| Styrehonorar | | 56 000 | 48 000 | 56 000 | 59 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 934 | 4 938 | 5 000 | 6 000 |
| Forretningsfjrerhonorar | | 54 240 | 50 208 | 53 000 | 57 000 |
| Kontingent LABO / NBBL | | 7 998 | 7 974 | 8 000 | 8 000 |
| Vedlikehold | 3 | 949 125 | 794 825 | 880 000 | 80 000 |
| Kabel-tv og bredbnd | | 105 862 | 83 938 | 124 000 | 112 000 |
| Forsikring | | 92 523 | 99 027 | 107 000 | 105 000 |
| Kommunale avgifter | 4 | 267 254 | 224 428 | 287 000 | 321 000 |
| Eiendomsskatt | | 21 640 | 0 | 0 | 45 000 |
| Energi og strjrm | | 35 064 | 41 729 | 32 000 | 38 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 80 710 | 97 126 | 90 000 | 80 000 |
| Sum kostnader | | 1 684 246 | 1 458 960 | 1 650 000 | 919 000 |
| Driftsresultat | | -59 283 | -16 217 | -27 000 | 994 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 5 027 | 3 110 | 1 000 | 3 000 |
| Rentekostnader | | 445 930 | 215 288 | 427 000 | 614 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -440 903 | -212 178 | -426 000 | -611 000 |
| j rsresultat | | -500 186 | -228 396 | -453 000 | 383 000 |

Balanse pr 31.12.23 for Rjndberg Borettslag

| | Note | Regnskap pr. 31.12.23 | Regnskap pr. 31.12.22 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 6 | 10 483 640 | 10 483 640 |
| P ³ kostninger / teknisk anlegg | 6 | 240 481 | 240 481 |
| Sum anleggsmidler | | 10 724 121 | 10 724 121 |
| Omljpsmidler | | | |
| Varelager | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 21 825 | 28 325 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 138 350 | 118 862 |
| Andre fordringer | | 100 712 | 6 847 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest ³ ende p ³ driftskonto | | 283 519 | 1 201 545 |
| Sum omljpsmidler | | 544 406 | 1 355 579 |
| SUM EIENDELER | | 11 268 528 | 12 079 701 |

Balanse pr 31.12.23 for Rjndberg Borettslag

| | Note | Regnskap pr. 31.12.23 | Regnskap pr. 31.12.22 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | 7 | 2 000 | 2 000 |
| Opptjent egenkapital | 7 | -4 463 590 | -4 463 590 |
| i rets resultat | 7 | -500 186 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 961 776 | -4 461 590 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 8 | 11 755 753 | 12 091 015 |
| Borettsinnskudd | 9 | 4 332 000 | 4 332 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 087 753 | 16 423 015 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 6 624 | 5 638 |
| Leverandjrgjeld | | 130 002 | 106 765 |
| P ³ lnp ^{te} renter | | 2 919 | 2 043 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 005 | 3 829 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 142 550 | 118 275 |
| Sum gjeld | | 16 230 303 | 16 541 290 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 268 528 | 12 079 701 |
| Pantestillelser | 10 | 16 087 753 | 16 423 015 |
| Larvik, 31.12.2023 | | | |

Noter til regnskapet 2023 for Rjndberg Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ regnskap og ³ sberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. i regnskapet baserer seg p³ regnskapslovens regler om oppsett av ³ regnskap. I tillegg stiller "Forskrift om ³ regnskap og ³ sberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsfjring og kostnadstidspunkt:

Inntekt fjres som hovedregel n³ r den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfjres til. Alle kostnader som ikke kan henfjres direkte til inntekter, kostnadsfjres n³ r de p³ lnp^{er}.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlnpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lnp^{et} av ett ³ r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balansefjrte driftsmidler avskrives lineN^{rt} til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omlnpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt belnp³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokfjres til nominelt mottatt belnp³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fjlge av renteendringer.

Tomt er oppfjrt med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppfjrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil vN^{re} forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres p³ henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil vN^{re} ³ henfjre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Strjrm fryseboks | 1 400 | 0 |
| Bredb ³ nd og tv-dekoder | 38 160 | 38 160 |
| Strjrm elbil | 5 027 | 6 609 |
| Sum | 44 587 | 44 769 |

Note 2 - Personalkostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 7 896 | 6 768 |
| Sum | 7 896 | 6 768 |

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Vedlikehold VVS | 0 | 3 256 |
| Vedlikehold elektro | 1 094 | 19 764 |
| Vedlikehold uteanlegg | 516 | 0 |
| Vedlikehold snekkerarbeid | 19 358 | 0 |
| Vedlikehold malerarbeid | 843 329 | 0 |
| Vedlikehold garasjer/parkering | 12 031 | 10 000 |
| Vedlikehold dnrer | 1 525 | 0 |
| Vedlikehold veranda/terrasse/balkong | 1 217 | 0 |
| Vedlikehold brann/alarm/njrdlys/sprinkleranlegg | 1 706 | 1 429 |
| Rehabilitering av tak | 38 350 | 760 376 |
| Egenandel forsikringsskader | 30 000 | 0 |
| Sum | 949 125 | 794 825 |

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter best^{er} r av vannavgift, avlropsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 5 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Sonnydding/sandstrøing | 66 402 | 40 841 |
| Hage/plenklipping | 6 368 | 14 715 |
| Skadedyr | 0 | 31 328 |
| Brannvarsling, sprinkling, dokument | 0 | 5 563 |
| Gaver, fradragsberettiget | 0 | 668 |
| Premie sikringsordning | 1 464 | 1 332 |
| Kostnader vedr. styrearbeid | 920 | 0 |
| Generalforsamling | 3 491 | 0 |
| Bank- og betalingsgebyr | 2 065 | 2 679 |
| Sum | 80 710 | 97 126 |

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

| | |
|---------------------------|------------|
| Anskaffet ³ r: | 1984 |
| Kostpris | 10 204 670 |
| Garasjer | 278 970 |
| Utebelysning 2013 | 240 481 |
| Bokført verdi 31.12 | 10 724 121 |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt andelskapital | 2 000 | 2 000 |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01 | -4 463 590 | -4 235 194 |
| +/- i rets resultat | -500 186 | -228 396 |
| Sum egenkapital pr 31.12 | -4 961 776 | -4 461 590 |

Innskutt andelskapital består av 20 andeler p³ lydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, st³ r bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til³ v³ re positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Larvikbanken | Husbanken |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Form ³ l: | Nytt tak | Rehabilitering |
| L ³ nenummer: | 25102284456 | 11523788 5 |
| L ³ netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks ³ r: | 2021 | 2014 |
| Rentesats: | 5.55 % | 3.873 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2049 | 30.06.2039 |
| Opprinnelig ³ nebelr̄p: | 4 800 000 | 10 250 000 |
| L ³ nesaldo 01.01: | 4 800 001 | 7 291 014 |
| Avdrag i perioden: | -0 | 335 262 |
| L ³ nesaldo 31.12: | 4 800 001 | 6 955 752 |
| Saldo ³ r frem i tid: | 4 350 917 | 5 210 480 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 14 | 615 924 | 8 622 936 |
| | 2 | 582 523 | 1 165 046 |
| | 2 | 494 845 | 989 690 |
| | 2 | 489 036 | 978 072 |

Note 9 - Borettsinnskudd

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Opprinnelig innskudd | 4 332 000 | 4 332 000 |
| Oppskrevet | | |
| Sum borettsinnskudd | 4 332 000 | 4 332 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokfj̄rte gjeld er kr. 16 087 753,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfj̄rt verdi p³ kr. 10 724 121,-.

Resultat og balanse med noter for Rødberg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rødberg Borettslag

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder | Henriette Gran (sign.) | 04.03.2024 |
| Styremedlem | Hege Bjørnstad (sign.) | 01.03.2024 |
| Styremedlem | Torill Throndsen (sign.) | 01.03.2024 |
| Styremedlem | Christopher Tønnesland (sign.) | 04.03.2024 |



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Rødberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 9. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-09 11:05:31 UTC



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødberg Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 09:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 9

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede: 9

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møtereferent

Det skal skrives protokoll fra generalforsamlingen.

Vedtak:

LABO skriver protokoll.

1.3 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

LABO's referent velger to til å signere protokollen i etterkant av det digitale møtet.

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Beate Normann og Eine Dahl.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.

Generalforsamlingen lovlig satt. Totalt antall stemmer 9, 7 stemmer for og 2 stemmer blankt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret tatt til orientering. Totalt antall 9 stemmer.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

(6 stemmer for, 1 stemme imot og 2 blanke stemmer.)

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Henriette Gran ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg.

Vedtak:

Til styreleder ble valgt Henriette Gran for 2 år. Totalt 8 stemmer.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Hege Bjørnstad ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg.

Vedtak:

Til styremedlem ble valgt Hege Bjørnstad for 2 år. Totalt antall stemmer 7.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eine Dahl og Kari Elisabeth Martinsen er på valg.

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt Kari Elisabeth Martinsen for 1 år. Totalt 8 stemmer

Til varamedlem ble valgt Eine Dahl for 1 år. Totalt 7 stemmer

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Henriette Gran. Totalt 8 stemmer.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 59.000,- i honorar. Totalt 9 stemmer, 4 blank, 4 for og 1 mot.

Nabolagsprofil

Møllebakken 12 - Nabolaget Tenvik/Rødberg - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| Rødberg Linje 01, 04, 206 | 2 min | 0.2 km |
| Larvik stasjon Linje RE11, RX11 | 5 min | 3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|---------|
| Jordet skole (1-7 kl.) 302 elever, 15 klasser | 24 min | 1.8 km |
| Langestrand skole (1-7 kl.) 84 elever, 6 klasser | 5 min | 2.4 km |
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser | 8 min | 3.8 km |
| Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser | 8 min | 4.5 km |
| Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser | 9 min | 4.7 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever | 9 min | 4.9 km |
| Sandefjord videregående skole 1880 elever | 21 min | 21.6 km |

«Nærhet til sjø og by, samt sosialt samhold»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

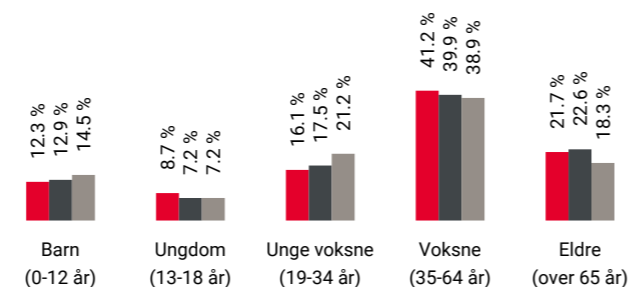
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Tenvik/Rødberg | 530 | 231 |
| Larvik | 26 316 | 12 862 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|--------|--------|
| Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn | 21 min | 1.6 km |
| Gøy på Landet barnehage (0-5 år) 31 barn | 24 min | 1.9 km |
| Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn | 5 min | 3 km |

Dagligvare

| | | |
|------------------------------------|-------|------|
| Rema 1000 Stavern Post i butikk | 4 min | 2 km |
| Coop Extra Holmejordet | 4 min | |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



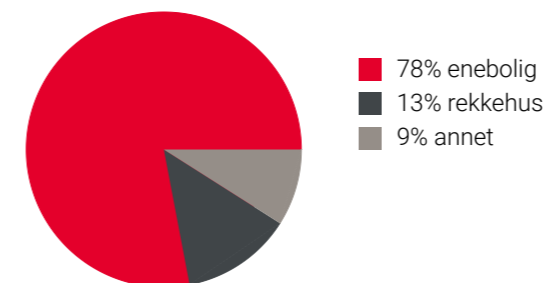
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

| | | |
|--|--------|--------|
| Jordet skole Ballspill | 24 min | 1.8 km |
| Langestrand skole - Balløkke kunstgr... Ballspill | 5 min | 2.4 km |
| Mudo Stavern | 3 min | |
| Family Sports Club Langestrand | 4 min | |

Boligmasse



«Sentralt, kort gangavstand til sentrum, nærhet til sjøen - og fantastisk hyggelig nabolag!»

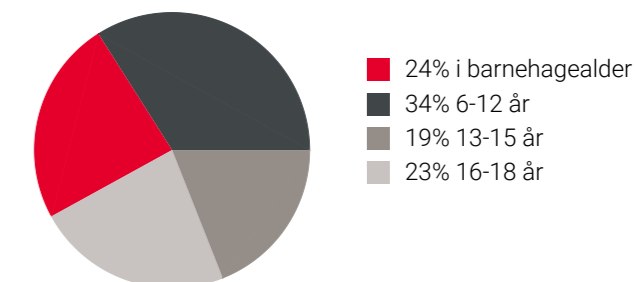


Sitat fra en lokalkjent

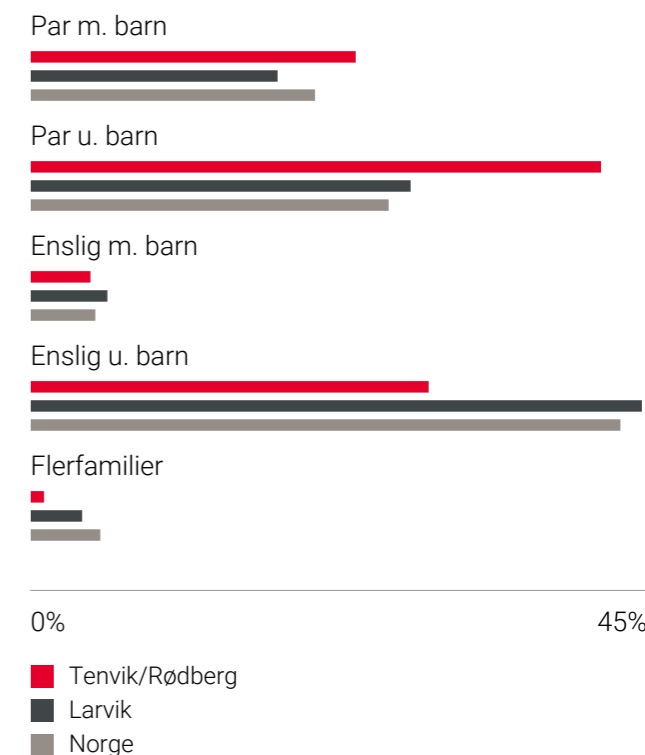
Varer/Tjenester

| | |
|----------------------------|-------|
| Fritzøe Brygge | 4 min |
| Vitusapotek Fritzøe Brygge | 4 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

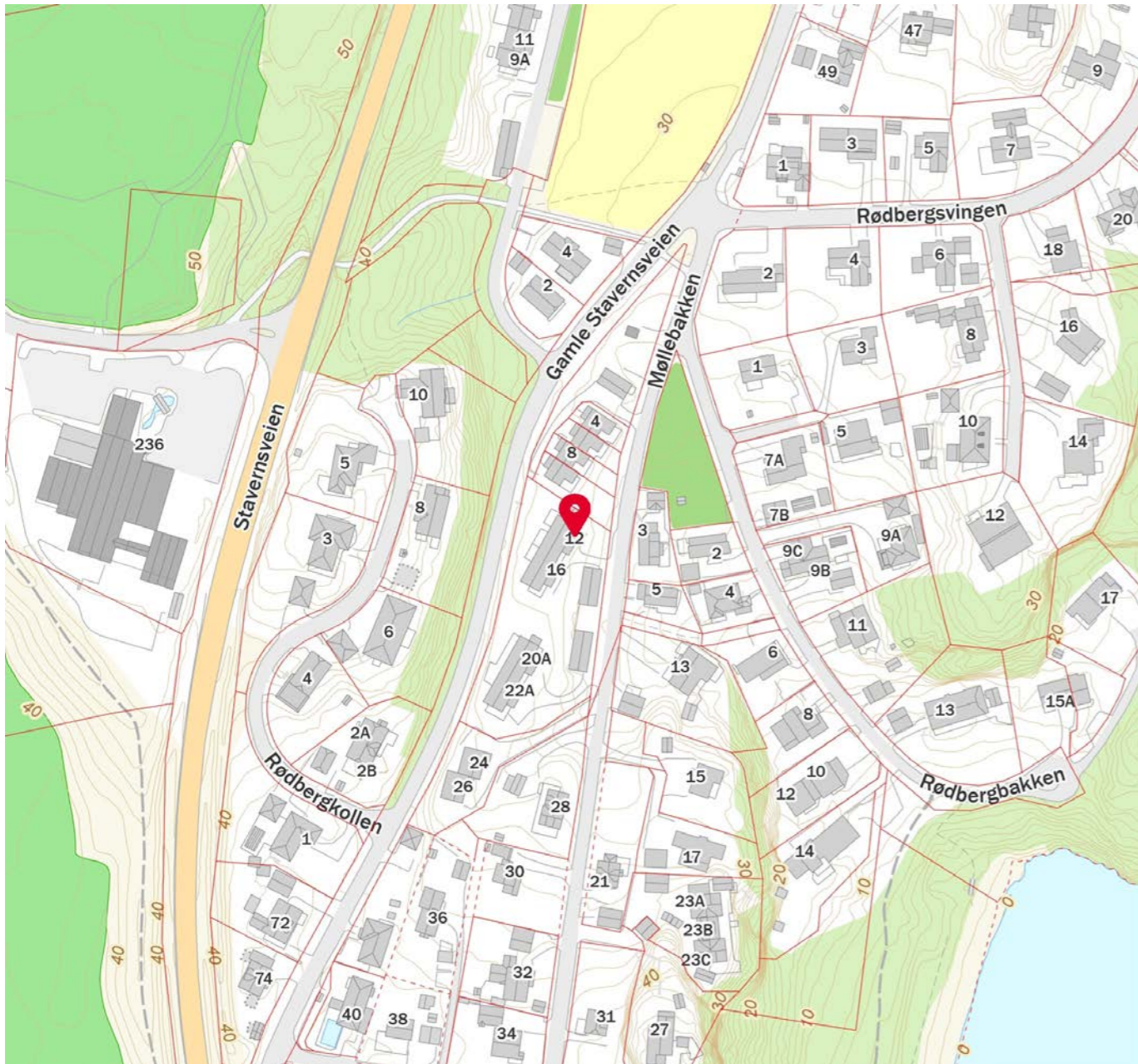
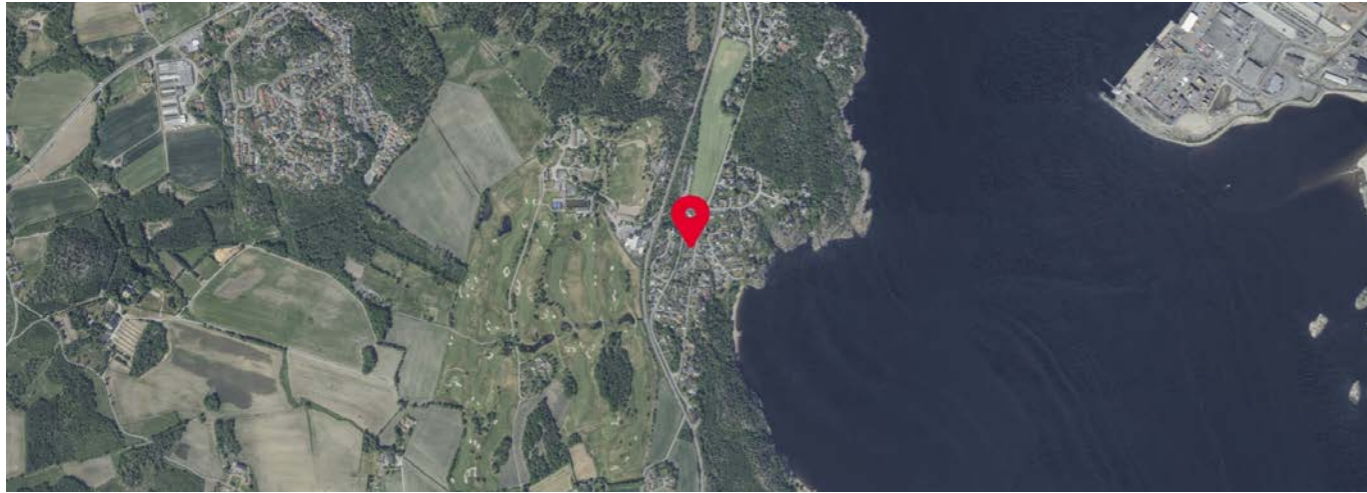


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 42% | 33% |
| Ikke gift | 43% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Møllebakken 12, 3267 Larvik
andelsnr. 8 i Rødberg Borettslag, org.nr. 953 362 376 i Larvik kommune
Oppdragsnummer:
1303240112

Meglerforetak: Larvikmeglern AS
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen
Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.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. _____
Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eigedom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnede navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangs salg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital 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: _____ |
| Fødselsnummer (11 siffer): _____ | Fødselsnummer (11 siffer): _____ |
| Adresse: _____ | Adresse: _____ |
| Postnr: _____ Sted: _____ | Postnr: _____ Sted: _____ |
| Tlf.: _____ E-post: _____ | Tlf.: _____ E-post: _____ |
| Dato: _____ Sign: _____ | Dato: _____ Sign: _____ |

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Før bud innleveres må budgiver være kjent med følgende:

aktiv.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangs salg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangs salg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid for anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangs salg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangs salgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangs salg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre