

Yttersøveien 21D, 3274 LARVIK

**Hovland /Denja Hage- Flott, nyere
endeleilighet i 1. etasje -
2 terrasser med gode solforhold -
Garasje og heis**



aktiv.



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 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 580 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 081 350,-
Felleskostn.: Kr 15 738,-
Selger: Unn Elisabeth Hvaara

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 84/89 kvm
Tomtstr.: 3269 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2005, bnr. 1280
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1303250087

Hovland /Denja Hage- Flott, nyere endeleilighet 1. etasje - 2 terrasser med gode solforhold - Garasje

Leiligheten inneholder: Entré/gang, 2 soverom, bod, 2 bad/wc (ett av badene har opplegg til vaskemaskin) og stor stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong med gode solforhold. Garasjeplass og sportsbod i kjeller.

Leiligheten er levert med en gjennomgående god standard. Fin 1-stavs eikeparkett på gulvene, veggene er malt i lyse, tidsriktige farger. Pen kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer. Pene flislagte bad med delikate flisvalg. Det er god komfort i boligen - godt isolert og med både vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Denja Hage har en flott beliggenhet sentralt på Hovland. Det er nærbutikker rett over gata, buss stopp like ved og ny helsepark under oppføring.

Mulighet for nedbetaling av andel fellesgjeld.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Nabolagsprofil	82
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, garderobe, bad, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I tillegg til balkong ut for stuen har leiligheten en fin uteplass utenfor hovedsoverommet. Denne er ikke medregnet i arealene oppgitt i balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1 ETG:

Entre: 4,2

Stue/kjøkken: 46,1

Soverom 1: 12,3

Soverom 2: 6,5

Garderobe: 2,0

Bad: 3,5

Bad/vaskerom: 4,0

Bod: 2,0 (s-rom)

KJELLER:

Bod: 5,1 (s-rom og BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3269 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiendom er hovedsakelig fellesareal. Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til uteoppholdsarealer ved terrasser, benevnt hage i salgstegningene, samt avgrenset uteplass til hver leilighet på svalgang. Midtleilighetene i 2.-4. etasje får eksklusiv bruksrett til uteplasser på svalganger som vist på salgstegningene. Øvrige fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer og beplantning, asfaltert adkomst og gårdsplass samt felles sykkelparkering, orangeri med uteplass mm.

Beliggenhet

Denja Hage har en flott beliggenhet sentralt på Hovland. Hovland er et veletablert boligområde rett utenfor Larvik sentrum. Her er det nærbutikker rett over gata, buss stopp like ved og nytt Helsehus under oppføring på nabotomten. Her er det kort vei til både skoler og barnehager. Til Hedrum Ungdomsskole er knappe 200 meter, og til Fagerli skole er det rundt en kilometer. Fagerli er en helt ny barneskole, og dette går for å være en av Norges flotteste skoler. I nærområdet er det en lang rekke tilbud til både store og små. På Nanset er det et aktivt idrettsmiljø, og her er det aktivitet sent og tidlig. Det finnes et mangfold av lag og foreninger for den som vil være sosial. Området byr også på unike turmuligheter. Bøkeskogen er velkjent for de fleste, men det er flere perler. Vestmarka, som faktisk ligger rett nord for Denja Hage, et tureldorado sommer som vinter. Om vinteren er det milevis av velpreparerte løyper takket være Nanset IF sin innsats, og lysløypa er flittig brukt av ivrige barn og voksne til klisterfargen er mørkerød. Sommerstid er det populært å legge turen innom Padlehytta ved Farrisvannet, eller hele veien til Lauvesetra, og bli belønnet med rømmevafler og kaffe. Vestmarka og Farrisvannet er verdt mange besøk. Om du vil til byen, er det en fin sykkeltur til Larvik sentrum, eller om du hopper på bussen som stopper like ved.

Adkomst

Adkomst til Denja Hage er direkte fra både Yttersøveien og Sagaveien.

Bebyggelsen

Lyse og luftige boliger med godt gjennomtenkte planløsninger har vært arkitektens hovedfokus i Denja Hage. Gode rom med mye lysinslipp, kombinert med det faktum at boligene er gjennomgående, gjør dette til boliger som det vil være enkelt å trives i. Leiligheten har uteplass på to sider av bygget. Det er lagt vekt på at Denja Hage skal være et praktisk og innbydende sted å bo, med robuste og varige materialer som krever lite vedlikehold. Leiligheten er levert med god standard og det er valgt kjøkken med god kvalitet fra HTH med integrerte hvitevarer. På gulvene i leiligheten er det

parkett, veggene har slette malte flater. Badene er flislagt og vil få gode løsninger. Leiligheten har sportsbod i underetasjen samt parkeringsplass. Det er heis i bygget.

Leilighetsbygget ligger i et veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Contax AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Det er kledning, puss og plater på fasader. Takkonstruksjon og takteking er ukjent.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang med garderobeplass, 2 soverom hvor hovedsoverommet har garderoberom og adkomst til eget bad og utgang til balkong, bad med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innvendig bod, stor stue/spisestue med kjøkken i åpen løsning og med utgang til balkong med gode solforhold. Dispinibel tomt foran leiligheten.

Det er heis i bygget. I parkeringkjelleren under bygget er det parkeringsplass og sportsbod.

I borettslaget er det fine fasiliteter med felles hobbyrom og oransjeri med felles uteplass.

Standard

Leiligheten er levert med en gjennomgående god standard. Det er benyttet en fin 1-stavs eikeparkett på gulvene, veggene er malt i lyse, tidsriktige farger, himlinger er hovedsaklig sparklede og malte betongelementer. Pen kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, koketopp og stekovn). Pene flislagte bad med delikate flisvalg. Det er god komfort i boligen - den er godt isolert og det er både vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

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:

Ingen

Forhold som har fått TG3:

Ingen

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.

Parkering

Parkeringsplass og sportsbod i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0005095225

Diverse

Taklamper i stue og på soverom medfølger ikke i handelen.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken samt gang/entré. Varmekabler i badegulv. Balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Forøvrig mulighet for elektrisk oppvarming hvis behov.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 072 479

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 289 917

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene.

Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer mm.

I tillegg til felleskostnadene kommer akonto for oppvarming av varmtvann til kraner/dusj med kr. 300,- pr. mnd og gulvvarme kr. 700,- pr. mnd. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år.

Det må påregnes en justering av driftskostnadene etterhvert som borettslaget kommer i ordinær drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 15 738

Andel Fellesgjeld

Kr 2 580 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25102382822, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.05.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 516

Saldo per 30.05.2025: 80 796 000

Andel av saldo: 2 580 000

Første termin: 30.06.2023 Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 31.05.2068)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2043 utgjøre ca kr 4 049,00 per måned for denne boligen

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember. Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

Andel fellesformue

Kr 11 963

Andel fellesformue dato

30.05.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Denja Hage Bygg A og B Borettslag;

Organisasjonsnummer

931139746

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Denja Hage er et nyetablert borettslag fra 2023. På tomten er det i dag bygget 3 leilighetsbygg. Byggene med adresse Yttersøveien 21 og 23 er et samlet borettslag. Bygget som har adresse Sagaveien 10 tilhører et annet borettslag. Det er planlagt bygging av 2 leilighetsbygg til på tomten (kjelleren til det ene av disse byggene er allerede bygget).

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget 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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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 borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2005, bruksnummer 1280 i Larvik kommune. Andelsnr. 4 i Denja Hage Bygg A og B Borettslag; med orgnr. 931139746

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2005/1280:

03.12.2021 - Dokumentnr: 1525969 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Larvikmegleren AS

Org.nr: 879 155 622

Overført fra: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:761

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2025 - Dokumentnr: 345167 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Bestemmelse om vedlikehold

11.04.2025 - Dokumentnr: 416336 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1281

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1284

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416336 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416336 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1283
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416336 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1283
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 416336 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1282
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

11.04.2025 - Dokumentnr: 416336 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1282
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2022 - Dokumentnr: 1223326 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:761

01.01.2024 - Dokumentnr: 332672 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:1280

28.10.2022 - Dokumentnr: 1223344 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:761

28.10.2022 - Dokumentnr: 1223344 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:761
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

28.10.2022 - Dokumentnr: 1223344 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:761

28.10.2022 - Dokumentnr: 1223344 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:761

28.10.2022 - Dokumentnr: 1223344 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:761
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1281
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1282
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1283
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1284
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2025 - Dokumentnr: 555607 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1284
Gjelder bocciabane
Bestemmelse om adkomstrett til felles lekeareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreliggende ferdigattest datert 10.09.24

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.2024.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06.10.2021
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 8 m
Arealbruk Parkering,Nåværende
Delareal 3 269 m
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 3 258 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status Planforslag
Plantype Kommunedelplan
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201820
Navn Yttersøveien 21
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.05.2020
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 2 m
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_SPP
Delareal 2 666 m
Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delareal 4 m
RPHensynsonenavnH140_1
RPSikring Frisikt
Delareal 3 267 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BBB2

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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 ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

2 580 000 (Andel av fellesgjeld)

5 080 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 081 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 089 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 092 050 (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 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 54 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 051,-. Utleggene omfatter eieskiftegebyr til forretningsfører kr 6 570,- tinglysing av urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2 203,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 608,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

06.06.2025















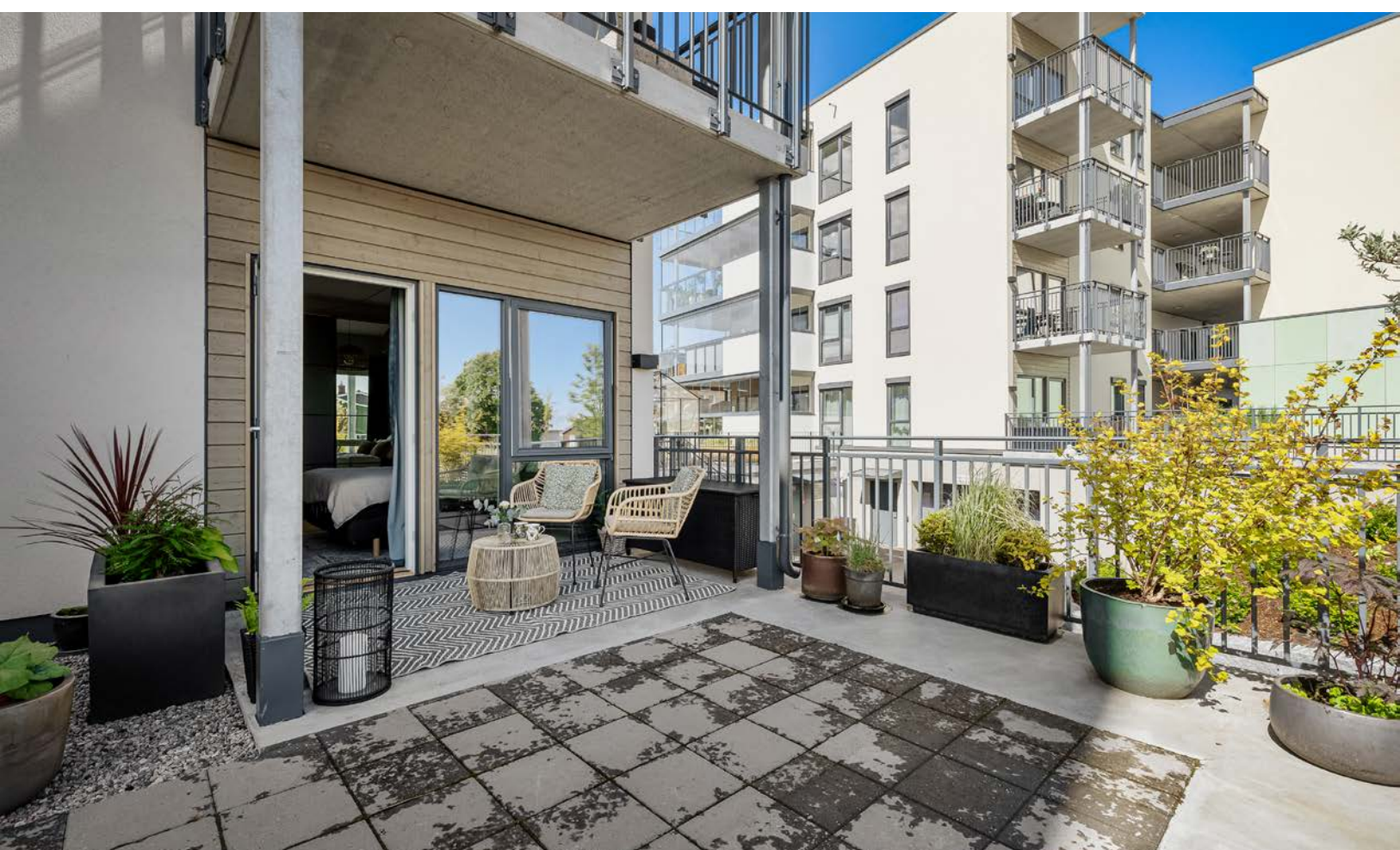




















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250087	

Selger 1 navn
Unn Elisabeth Hvaara

Gateadresse	
Yttersøveien 21D	

Poststed	Postnr
LARVIK	3274

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250087

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1303250087

Tilleggskommentar

Det gjenstår 3 år garanti på arbeid utført i leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250087

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unn Elisabeth Hvaara	fca0053239ad68e01b8ab 3cdf3a25189da852ec1	01.06.2025 22:13:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1303250087

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

**TRIVSELSREGLER
FOR
DenjaHage A og B Borettslag**
Sist endret ved Styreleder 04.04.2025

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Det skal være ro i borettslaget mellom klokke 2300-0700 med unntak av fellesarrangementer.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- å stenge av vann til leiligheten ved lengere fravær (ferie etc).
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- klestørk på balkonger skal unngås i helg- og helligdager. Fortrinsvis skal balkongene mot gjesteparkeringen (for de som har det) benyttes.
- at mating av småfugler på balkong ikke forekommer
- at trappeoppganger og svalganger ikke benyttes til plassering og lagring av «overskudsmøbler» eller andre ting.

Barnevogner skal parkeres helt nederst i trappeoppgangen (på kjellerplan) på siden av og under trappa, de må ikke blokkere rømningsveier (trapp opp og dør ut til garasjen).

NB! Det er tillatt å pynte opp i trappeoppganger f.eks med planter/blomster, batterilykter etc. i vinduspuster da det skaper en hyggelig stemning. Vanning av planter/blomster må besørges av den som har plassert de der.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Varsomhet må brukes med hensyn til de som bor under

- at snø fra svalganger fjernes hvis det samler seg opp for mye. Her gjelder det samme ang. varsomhet. Naboer i undertasjer bør varsles før snørydding startes.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, eller lignende.

Det er tillatt å sette opp innsynsskjerming på luftebalkonger mot øst. Det skal gjøres på mest mulig diskret måte og farge skal være tilsvarende rekkverket.

Det er tillatt å montere folie på hovedglassrekkverk på terasser mot vest. Fargen på folien skal være diskret, sort er **ikke** tillatt å bruke.

For terasser med innglassing er det tillatt å montere solskjerming, f.eks med bruk av rullgardiner eller perisener. Fargen skal være diskret og i en gråtone tilsvarende farge på rekkverket.

Det er tillatt å male terrasse taket hvis ønskelig med samme farge som terrasse rekkverket.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

Det er ikke lov å slippe inn selgere eller andre fremmende uten tilsyn.

5. Parkering

Det oppfordres til å bruke tildelt parkeringsplass i garasjen for å unngå at gjester ikke finner ledig plass og spesielt på vinterstid da biler på gjesteparkeringen vil hindre effektiv snørydding.

Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkeringsplassene til å oppbevare tilhengere, campingvogner, båter, bobiler eller avskilte kjøretøy over lengere tid.

Parkering på HC gjesteparkeringen er kun tillatt for de med HC parkeringsbevis

6. Dyrehold

Det er **ikke** tillatt med dyr i borettslaget.

7. Andre bestemmelser

- Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gass grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Slangen skal være frakoblet gassflasken når grillen ikke er i bruk, dette for å redusere risikoen for lekkasje.

Gassflasker skal oppbevares på balkong og ikke i garasjebod.

- Lading av el sykkel og sparkesykkel batterier.

Det er strengt forbudt å lade batterier til el sykkel/sparkesykler i fellesområder, f.eks garasje, bod, trappeoppganger.

Lading skal foregå i egen leilighet under oppsyn, dvs ikke lov å lade mens en sover eller hvis en forlater leiligheten.

Lading skal ikke foregå i entre nær utgangsdør.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. Alarmplan ved brann

Se oppslagstavle ved postkasser.

**GOD BOLIGKULTUR SKAPER GODT
FELLESKAP**

VEDTEKTER

for Denja Hage Bygg A og B borettslag org. nr. 931 139 746 tilknyttet Larvik
boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.02.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Denja Hage Bygg A og B borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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.

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 vedtektene.

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender 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 andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Tiltak som faller inn under pkt. 8-3 (2) nr. 1, jf. borettslagsloven § 8-9, 1. ledd nr. 1, krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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 Eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet

(1) Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til uteoppholdsareal ved terrasser (benevnt hage i salgstegningene). Arealet avgrenses delvis med hekk eller beplantning. Endelig avgrensning av areal fastsettes ifbm. med opparbeidelse av uteområdet. Foruten hekk opparbeides dette arealet med plen. Eventuell ytterligere beplantning i dette området må være i plantekasser/krukker som skal vedlikeholdes av andelseier. Tiltak som endring i hekk, inngjerding, plattinger, leegger eller lignende skal godkjennes av styret i borettslaget for å sikre en helhetlig utførelse, jf. pkt. 4-1. Hekk/beplantning og plen vil stilles og vedlikeholdes som øvrig fellesareal av borettslaget.

(2) Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til en avgrenset uteplass til hver leilighet på byggets svalgangsside som vist på salgstegningene.

(3) Midtleilighetene i 2.-4. etasje har eksklusiv bruksrett til hver sin mindre uteplass på svalgang som vist på salgstegningene.

(4) Møblering og bruk av uteplasser skal ikke være til hinder eller sjenanse for øvrige andelseiere eller til hinder for drift og vedlikehold av borettslaget.

(5) Tiltakshaver vil være ansvarlig for vedlikehold av egne eventuelle egne tiltak.

4-3 Parkering

(1) Hver leilighet har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og en bod i garasjekjeller i henhold til vedlagte plankart.

Parkeringsplasser og boder er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(2) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(3) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(4) Krav om ladepunkt etter (3) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

4-4 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder innglassing, sol- og vindavskjerming, i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger.

Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 tvangsfullbyrdslovens 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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 forretningsfører 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 eller tenkt 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Denja Hage Bygg A og B borettslag torsdag 15.05.2025 kl. 18:30 - Nansethytta.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 27

Antall stemmeberettigede tilstede: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 18

Fra Labo: Ingen Labo representant til stede

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Terje Andresen

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Heidie Gruben Ringsby

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Rolf Angell

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Terje Andresen ble valgt i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styreleder ble Terje Andresen valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Rolf Angell ble valgt i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Rolf Angell for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grethe Berge og Kai Haugland er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Grethe Berge for 1 år

Til varamedlem ble valgt Kai Haugland for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LAOS's generalforsamling ble valgt Terje Andresen, med Rolf Angell som vara.

5. Godtgjørelse til styret

Arbeidsmengden for Styret har ikke blitt nevneverdig redusert i forhold til 2023 og derfor foreslås det at honoraret settes på det samme som i 2023, dvs. 80.000.-

Styrehonoraret blir fordelt innbyrdes.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å beholde samme honorar som for 2023

Styret fikk kr. 80.000.- i honorar.

6. Pleksiglass på svalgangene

Det blåser, regner og snør mye på svalgangene. Dersom prøveordningen som har vært nå i vinter vurderes som vellykket, så fremmer jeg forslag til Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Gi styret fullmakt til å utrede, innhente anbud og vedta innglassing på rekkverket på svalegangene.

Styrets innstilling:

Styret er positive til saken og forslaget.

Vedtak:

Tilbakemeldingen fra de beboerne som hadde test platene utenfor sin leilighetsdør sist vinter var positive.

Styreleder informerte om at kostnaden for innkjøp av pleksiglass til alle rekkverk på svalganger vil komme på 32.175.- etter at det ble fremforhandlet et rabatt på 25% hos Megaflis.

I tillegg vil det komme en liten kostnad for pakningslisse for å hindre støy fra platene.

Innstallasjon vil bli utført basert på dugnad

Det ble stemt og generalforsamlingen vedtok enstemmig å gå for innstallasjonen.

Protokoll for Denja Hage Bygg A og B borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Terje Andresen (sign.)	16.05.2025
Sekretær	Heidie Grubben Ringsby (sign.)	18.05.2025
Protokollvitne	Rolf Angell (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Terje Andresen (sign.)	16.05.2025

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Denja Hage Bygg A og B borettslag:

torsdag 15.05.2025 18:30 på Nansethytta

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterreferent

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

1.5 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

6 Pleksiglass på svalgangene

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Terje Andresen ble valgt i 2023 og er i år på valg.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Rolf Angell ble valgt i 2023 og er i år på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grethe Berge og Kai Haugland er på valg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Arbeidsmengden for Styret har ikke blitt nevneverdig redusert i forhold til 2023 og derfor foreslås det at honoraret settes på det samme som i 2023, dvs. 80.000.-

Styrehonoraret blir fordelt innbyrdes.

6. Pleksiglass på svalgangene

Det blåser, regner og snør mye på svalgangene. Dersom prøveordningen som har vært nå i vinter vurderes som vellykket, så fremmer jeg forslag til Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Gi styret fullmakt til å utrede, innhente anbud og vedta innglassing på rekkverket på svalgangene.

Styrets innstilling: Styret er positive til saken og forslaget.

Informasjon fra styret for året 2024 Denja Hage Bygg A og B borettslag

Generelle opplysninger om Denja Hage Bygg A og B borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 32 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931139746.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Terje Andresen
Styremedlem, Heidie Grubben Ringsby
Styremedlem, Rolf Angell
Varamedlem, Grethe Berge
Varamedlem, Kai Haugland

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Hanne Gade Ringdal
May-Bente Holm

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 kontaktes på e-post: denjahageab@mittlabo.no eller telefon: 91 70 54 04 (Styreleder)

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter.

46 saker har blitt behandlet på Styremøtene.

Beboermøte.

Godt oppmøte som ble avholdt i begynnelsen av 29 November med positive tilbakemeldinger. 27 møtte opp fordelt på 15 boenheter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Service avtaler

Oppfølging av service avtaler med hensyn til pris, varighet og oppsigelses frister.

Pr i dag har vi 20 avtaler på plass.

1. Labo Boservice/Prosjekt Vask - Utvendig vinduspuss og terrasse rekkverk.
2. Labo Boservice/Prosjekt Vask - Utvendig vinduspuss trappeoppganger.
3. 110 Sør Øst - Mottak av brannalarmer.
4. Labo Boservice - Legionella kontroll.
5. Labo Boservice - Vask av trappeoppganger
6. Labo Boservice - Årlig taksjekk (høst).
7. Snøservice - Snørydding, strøing og feiing.
8. Låsesmeden - Lås og beslag, adgangskontroll, røykventilasjon, nøkkelsystem etc.
9. Assemblin - VVS innkl. sprinkler system.
10. Port Service Øst - Garasjeporter
11. Schindler - Heiser.
12. Norsk Heiskontroll. (NY)
13. PMH - Ventilasjon.
14. Håkonsen & Sukke - Grøntanlegg.
15. Fjorden Elektro - Brannalarm og ledelys.
16. Labo - Bevar HMS (internkontroll for HMS).
17. Fallsikring - Årlig kontroll av sikringswire på tak.
18. Elaway - Fakturering av ladekostnader.
19. Techem - Fjernavlesning av varmtvannsforbruk og energi til gulv varme.
20. Vestfold Brannteknikk. Årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområder. (NY)

Mange av avtalene har opp til 5 års varighet.

To avtaler har blitt sagt opp:

1. Fjorden Elektro - Elektro inkl. hovedtavle.
2. Rentokil - Forebyggende skadedyr bekjempelse (mus/rotter).

b) Reklamasjoner fellesområder.

Antall åpne avvik/reklamasjoner for fellesområder er nå redusert til 12 i forhold til ifjor. Totalt sett er det rapportert inn 81 avvik.

Tidligere var det 14 dagers og senere månedlige oppfølgingsmøter med ASO/FG, men frekvensen mellom møtene er nå øket med noen måneders mellomrom. FG er nå ute og det er Orkla vi/ASO forholder oss til. De er ikke med på møtene, kun ASO.

c) Oppfølging mot leverandører.

Som ifjor har det vært mye oppfølging og kommunikasjon direkte mot hovedleverandører (eks. Fjorden, Assemblin, PMH, Port Service etc.) både i forbindelse med avvik/garanti, men også oppfølging av service avtaler.

d) Trivsels regler

Ordens-/Trivselsregler for borettslaget har blitt gjennomgått og revidert.

Oppdatering gjelder lading av el sykkel/sparke sykkel batterier og parkering av barnevogner. Ny revisjon sendt ut til alle samt oppdatert i Portalen.

e) Fibernett i garasjeanlegg.

Pga. av problemer med å starte elbil laderen med Ice nettet vi installerte (det var veldig

ustabilt) ble det vedtatt å installere fiber fra Telenor. Siden dette ble gjort har det ikke vært rapportert noen problemer.

f) Bevar HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Risikovurdering og internkontroller vedr. Brannvern, Elektriske Anlegg, Avfall/Forurensing, Heis, Generell Sikkerhet, VVS og Verdisikring, bygninger etc., etc. utført. Ingen kritiske punkter avdekket.

g) Måke problem

I fjor sommer var det et svare spektakkel fra måker hos oss, et reir på taket i Bygg B ble fjernet på høstesjekken av takene.

Vi har diskutert hva vi kan gjøre å unngå bygging av reir og i år har vi plassert ut 5 plast ugler. 2 på hvert tak og 1 på rekkverk ved søppelanlegget. I tillegg har vi knytt strimler av sperrebånd rundt omkring på takene som står å blafrer i vinden.

h) Grilling og julebord

Det ble arrangert et "grillparty" og et julebord noe som basert fra tilbakemeldingene var en stor suksess. Planer om å gjentatte dette i år også.

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

Følgende saker som har blitt diskutert:

a) Svalganger.

Det er som kjent store utfordringer med svalgangene på vinterstid både med snø og is. Som et prøveprosjekt ble det satt opp pleksiglass på noen rekkeverk i begge bygg og erfaringene fra siste vinter viser at dette har en positiv effekt.

Det har blitt meldt inn en sak til GF ang vidreføring av pleksiglassinnstallasjon på alle rekkverk. Denne vil bli behandlet på GF.

b) Beisng av trekledning på terrassene.

Kledningen er kun behandlet med et strøk visir og et strøk med beis og den begynner å bli rimelig tørr. Vi har besluttet at kledningen skal beises i sommer. For å spare kostnader legger vi opp til at borettslaget kjøper inn beis og nødvendig utsyr, men at hver enkelt tar seg av sin terrasse.

c) Utvidelse av platting ved Orangeriet (mot Yttersøveien).

Som tidligere nevnt på Beboermøte er det blitt diskutert om vi skal utvide platting og sette opp noen store blomsterkasser for å skjerme innsyn fra Yttersøveien samt å få plass til den store dobbeltrakken.

Mange er positive til dette. Arbeidet er tenkt bassert på dugnad, men siden dette er en ganske stor jobb er vi avhengig av at folk stiller opp. Dette vil bli tatt opp på Beboermøte i etterkant av GF og da bestemt om vi skal gå videre med prosjektet eller ikke.

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 2024 har det ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

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 2025. 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, 31.12.2024 / 11.04.2025
Styret i Denja Hage Bygg A og B 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 føres 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. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	412 629	0	412 629	382 710
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-29 919	252 629	13 400	10 000
Fradrag for påkostninger	0	-158 410 000	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	95 046 000	0	0
Innbetalt IN andelseiere	200 000	14 050 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-200 000	-14 050 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd	0	63 364 000	0	0
Endring andelskapital	0	160 000	0	0
B. Årets endring disponible midler	-29 919	412 629	13 400	10 000
C. Disponible midler	382 710	412 629	426 029	392 710

Resultatregnskap 2024 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 540 800	815 727	1 541 000	1 541 000
Innkrevde lånekostnader		4 406 536	2 469 576	4 832 000	4 293 000
Andre driftsinntekter	1	219 087	97 051	384 000	265 000
Sum inntekter		6 166 423	3 382 354	6 757 000	6 099 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	11 280	0	7 000	11 000
Styrehonorar		80 000	0	48 000	80 000
Revisjonshonorar		6 612	5 000	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		120 036	51 000	119 000	126 000
Kontingent LABO / NBBL		12 798	0	13 000	13 000
Vedlikehold	3	216 173	47 642	210 000	210 000
Kabel-tv og bredbånd		152 773	60 581	168 000	168 000
Forsikring		116 322	65 784	122 000	107 000
Kommunale avgifter	4	324 533	166 721	417 600	460 000
Eiendomsskatt		96 263	10 324	22 000	0
Energi og strøm		277 573	141 051	474 000	320 000
Andre driftskostnader	5	383 775	178 988	306 000	300 000
Sum kostnader		1 798 138	727 091	1 912 600	1 802 000
Driftsresultat		4 368 285	2 655 263	4 844 400	4 297 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 098	1 779	1 000	6 000
Rentekostnader		4 405 302	2 404 413	4 832 000	4 293 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 398 204	-2 402 634	-4 831 000	-4 287 000
Årsresultat		-29 919	252 629	13 400	10 000

Balanse pr 31.12.24 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	158 410 000	158 410 000
Sum anleggsmidler		158 410 000	158 410 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		166 265	159 929
Andre fordringer		6 600	8 585
Sum fordringer		172 865	168 514
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		686 334	652 712
Sum bankinnskudd og kontanter		686 334	652 712
Sum omløpsmidler		859 199	821 226
SUM EIENDELER		159 269 199	159 231 226

Balanse pr 31.12.24 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	160 000	160 000
Opptjent egenkapital	7	252 629	252 629
Årets resultat	7	-29 919	0
Sum opptjent egenkapital		382 710	412 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	80 796 000	80 996 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	14 250 000	14 050 000
Borettsinnskudd	9	63 364 000	63 364 000
Sum langsiktig gjeld		158 410 000	158 410 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		193 964	112 949
Leverandørgjeld		194 750	202 954
Påløpte renter		60 275	59 676
Annen kortsiktig gjeld		27 500	33 018
Sum kortsiktig gjeld		476 489	408 597
Sum gjeld		158 886 489	158 818 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 269 199	159 231 226
Pantestillelser	10	158 410 000	158 410 000

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Egenandel julebord	7 800	0	0	0
Strøm fryseboks	640	0	0	0
Vannmålere varmt tappevann	46 170	27 275	115 200	65 000
Oppvarming leiligheter	124 602	69 776	268 800	160 000
Strøm elbil	39 875	0	0	40 000
Sum	219 087	97 051	384 000	265 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	11 280	0
Sum	11 280	0

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	53 143	30 116
Vedlikehold innvendig	830	0
Vedlikehold bygg	7 382	0
Vedlikehold elektro	7 569	0
Vedlikehold garasjer/parkering	22 685	7 896
Vedlikehold dører	0	821
Vedlikehold tak	9 800	8 750
Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg	58 164	60
Vedlikehold ventilasjon	46 600	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	216 173	47 642

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

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leiekostnader	0	1 600
Renhold, evt. matter	96 895	20 193
Drift ladestasjon elbil	1 015	0
Techem målerdata	5 025	0
Labo-nøkkelen	5 640	0
Innkjøp av inventar og utstyr	39 340	9 957
Driftsmateriell	726	0
Snørydding/sandstrøing	71 760	45 450
Hage/plenklipping	84 413	62 968
Teknisk rådgivning	16 875	0
Vakthold/alarm	20 638	16 730
Kontorrekvisita	100	0
HMS / internkontroll	5 228	0
Gaver, fradragsberettiget	292	458
Premie sikringsordning	5 446	1 846
Kostnader vedr. styrearbeid	0	100
Generalforsamling	1 828	8 600
Servering/tilstelning beboere	14 761	667
Kurs for tillitsvalgte	11 200	6 450
Bank- og betalingsgebyr	1 981	769
Andre gebyrer og driftskostnader	613	3 200
Sum	383 775	178 988

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2023
Kostpris	158 410 000
Bokført verdi 31.12	158 410 000

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	160 000	160 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	252 629	0
+/- Årets resultat	-29 919	252 629
Sum egenkapital pr 31.12	382 710	412 629

Innskutt andelskapital består av 32 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	25102382822
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Avdragsfritt til juni 2043
Beregnet innfridd:	30.05.2068
Opprinnelig lånebeløp:	47 286 000
Lånesaldo 01.01:	80 996 000
Avdrag i perioden:	200 000
Lånesaldo 31.12:	80 796 000
Saldo 5 år frem i tid:	80 796 000
Andelssaldo 01.01:	14 050 000
Innbetalt IN i perioden:	200 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	14 250 000
Sum pantegjeld for lån:	95 046 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25102382822	2	3 900 000	7 800 000
	1	3 450 000	3 450 000
	1	3 390 000	3 390 000
	1	3 150 000	3 150 000
	2	3 126 000	6 252 000
	1	3 090 000	3 090 000
	1	3 054 000	3 054 000
	1	2 994 000	2 994 000
	1	2 910 000	2 910 000
	3	2 874 000	8 622 000
	1	2 820 000	2 820 000
	3	2 694 000	8 082 000
	3	2 580 000	7 740 000
	1	2 550 000	2 550 000
	2	2 394 000	4 788 000
	1	2 150 000	2 150 000
	1	1 890 000	1 890 000
	1	1 820 000	1 820 000
	1	1 450 000	1 450 000
	1	1 420 000	1 420 000
	1	1 374 000	1 374 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 25102382822 har første avdrag 30.06.2043 med kr 126 800	2	3 900 000	6 121
	1	3 450 000	5 414
	1	3 390 000	5 320

Langsiktig gjeld

1	3 150 000	4 944
2	3 126 000	4 906
1	3 090 000	4 849
1	3 054 000	4 793
1	2 994 000	4 699
1	2 910 000	4 567
3	2 874 000	4 510
1	2 820 000	4 426
3	2 694 000	4 228
3	2 580 000	4 049
1	2 550 000	4 002
2	2 394 000	3 757
1	2 150 000	3 374
1	1 890 000	2 966
1	1 820 000	2 856
1	1 450 000	2 276
1	1 420 000	2 229
1	1 374 000	2 156

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	63 364 000	63 364 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	63 364 000	63 364 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 158 410 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 158 410 000,-.

Resultat og balanse med noter for Denja Hage Bygg A og B borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Denja Hage Bygg A og B borettslag

Styreleder	Terje Andresen (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Heidie Grubben Ringsby (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Rolf Angell (sign.)	10.04.2025



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 Denja Hage Bygg A og B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Denja Hage Bygg A og B Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneco Dokumentnøkkel: Y3FY9-G83 1J-05J77-PB9QT-KQ000-093A7



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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-04-14 18:23:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y3FY9-G831J-05J77-PB9QT-KQ000-093A7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Nabolagsprofil

Yttersøveien 21D - Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Yttersøveien Linje 210	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	3 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 13.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hovland	9 min
Alti Nordbyen	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

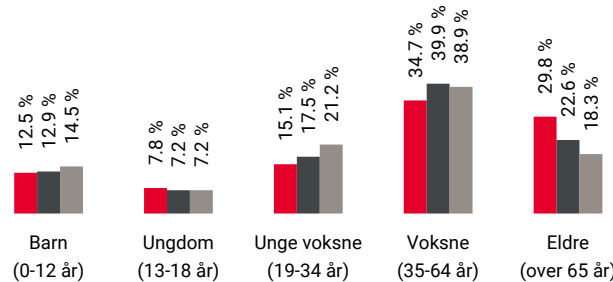
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovland	1 344	633
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	14 min 1.2 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

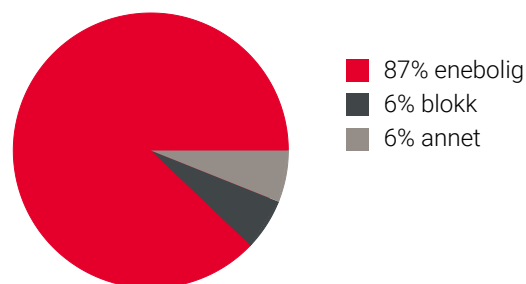
 Hedrum ungdomsskole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.4 km

 Ballbinge 8 min 
Ballspill, fotball 0.7 km

 EVO Larvik 3 min 

 Spenst Larvik Nanset 14 min 

Boligmasse

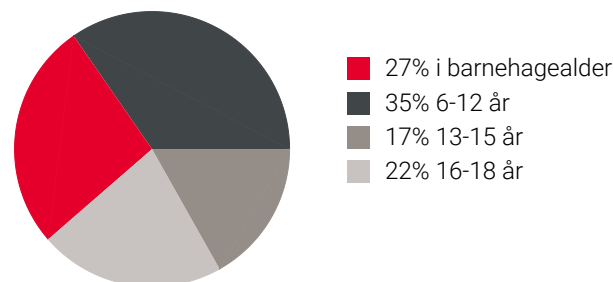


Varer/Tjenester

 Nordbyen 10 min 

 Apotek 1 Nordbyen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

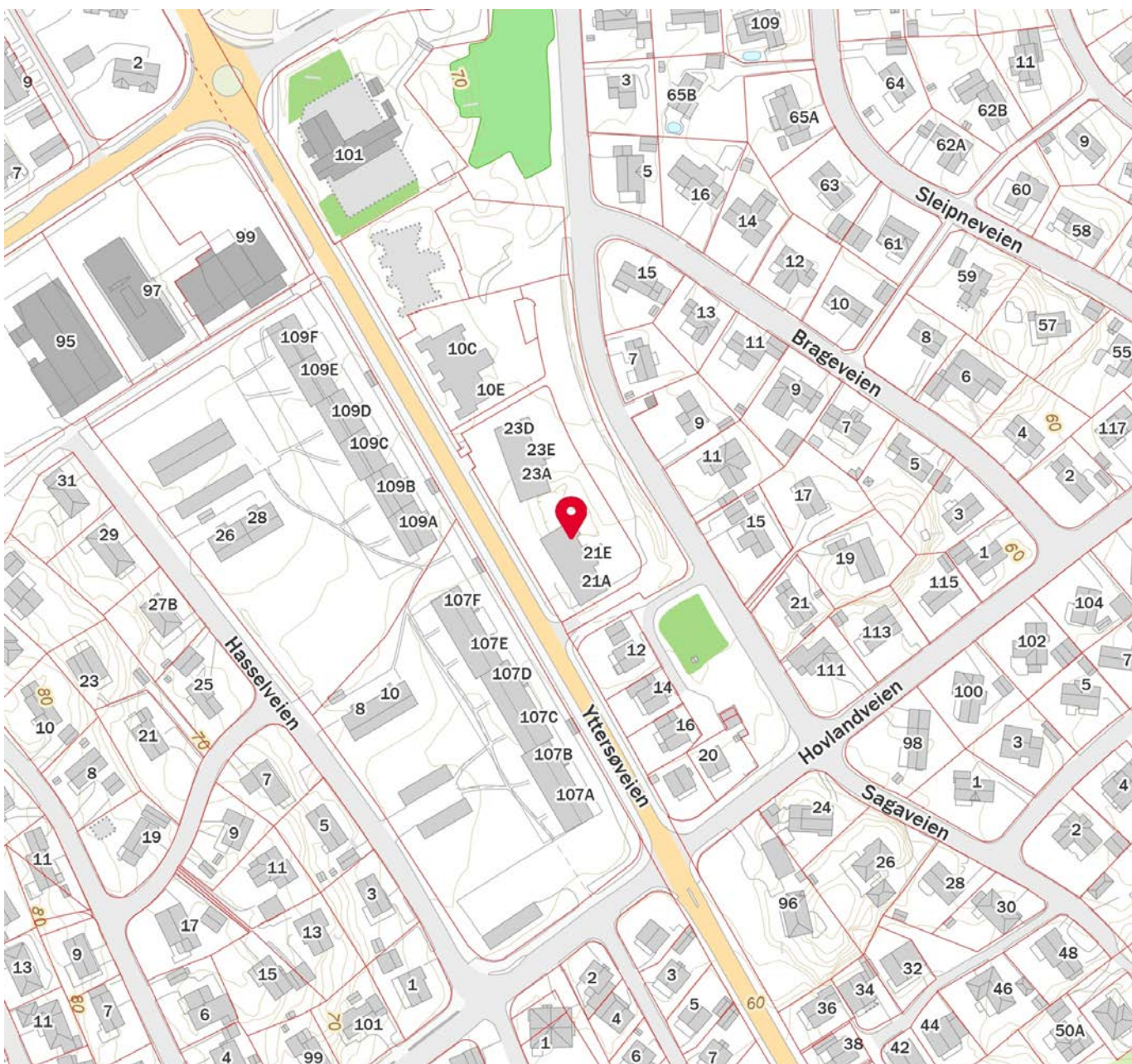
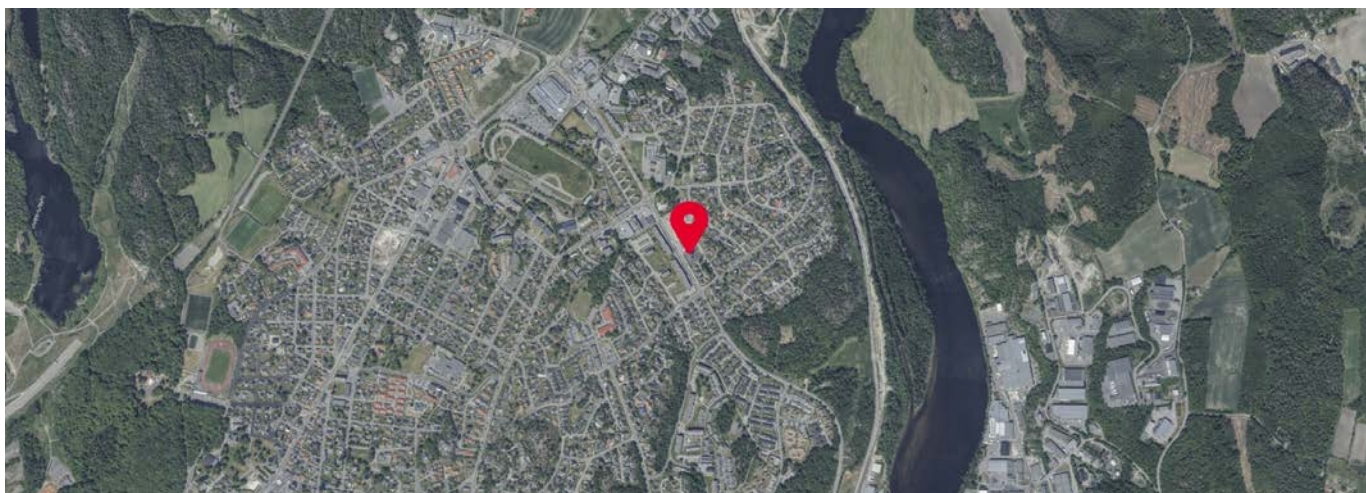


0% 45%

 Hovland
 Larvik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Yttersøveien 21D
3274 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre