

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a light blue facade and numerous balconies. A red location pin with a white circle containing a red letter 'a' is placed on the building. The building is situated on a grassy area next to a road. In the background, there is a dense forest and a clear blue sky. The 'aktiv.' logo is in the top right corner.

aktiv.

Yttersøveien 23B, 3274 LARVIK

Denja Hage - Moderne 3 roms leilighet i 1. etasje. Solrik terrasse og egen hage. Garasje og heis. Klar for innflytting.



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 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 6 240,-
Total ink omk.: Kr 4 406 240,-
Felleskostn.: Kr 16 533,-
Selger: Yttersøveien 21 AS;

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
P-rom/BRA 74.1/77.7 kvm
Tomtstr.: 3174 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2005, bnr. 1280
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1303240235

Denja Hage - Moderne 3 roms leilighet i 1. etasje. Solrik terrasse og egen hage. Garasje og heis.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: entré/gang, separat toalett, innvendig bod, soverom, hovedsoverom i egen avdeling med garderobe og gang til bad/wc/vaskerom, kjøkken i åpen løsning mot stue. Romslig overbygget balkong med utgang til egen liten hage. Uteplass også ved inngangspartiet hvor det er formiddagssol.

Parkeringsplass og sportsbod i kjeller. Heis.

Leiligheten er ny og har god standard. Bla. nevnes: parkett, flislagte bad, fint kjøkken med integrerte hvitevarer, ventilasjon m/ varmegjennvinning, vannbåren gulvvarme mm. Energieffektiv bolig.

Fin beliggenhet på Hovland med nærhet til butikker, buss stopp, planlagt helsehus mm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 77.7kvm

P-rom 74.1kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3174 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med veier, parkering, gangstier, lekeplasser, grøntareal og felles uteområder bla. orangeri.

Beliggenhet

Denja Hage har en flott beliggenhet sentralt på Hovland. Hovland er et veletablert boligområde rett utenfor Larvik sentrum. Her er det kort vei til både skoler og barnehager. Matbutikker rett over veien, buss stopp rett på utsiden, Nordbyen rett ned i gata, planlagt helsehus mm. Kort vei til fine turområder.

Adkomst

Adkomst til Denja Hage fra Yttersøveien ved ferdigstilling av hele prosjektet vil det være innkjøring også fra Sagaveien.

Bebyggelsen

Området består av småhusbebyggelse og lavblokker.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: entré/gang, separat toalett, innvendig bod, soverom, hovedsoverom i egen avdeling med garderobe og gang til bad/wc/vaskerom, kjøkken i åpen løsning mot stue

Standard

Leiligheten er ny og har en god, moderne standard. På gulvene er det benyttet en-stavs eikeparkett, veggene er malt i tidsriktige og delikate farger, fint bad med fliser på gulv og vegger samt servant i innredning, dusjhjørne og vegghengt toalett; opplegg til

vaskemaskint. Fint kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Heis. Parkering og bod i kjeller. Porttelefon.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i underetasjen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0005095225

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektrisitet, vannbåren gulvvarme fra fellesanlegg i stue/kjøkken og gang, elektrisk varmekabel i badegulv, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man får ikke ut formuesverdi fra Skatteetaten for denne boligen enda.

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 inkluderer: tv/bredbånd, snøbrøyting, plenklipping, forretningsførsel, kommunale avgifter, eienodmsskatt, ev. renter på fellesgjelden, forsikring på bygningen, strøm i fellesarealer og annen drift og vedlikehold.

I tillegg betales sammen med felleskostnadene et akonto beløp for forbruk varmt tappevann og varmt vann til gulvvarme, dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år.

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 16 533

Andel Fellesgjeld

Kr 2 550 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

06.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25102382822, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.12.2024: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 522

Saldo per 06.12.2024: 80 996 000

Andel av saldo: 2 550 000

Første termin: 30.06.2023Neste 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 4 002,00 per måned for denne boligen

Andel fellesformue

Kr 12 681

Andel fellesformue dato

06.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Denja Hage Bygg A og B Borettslag;

Organisasjonsnummer

931139746

Andelsnummer

18

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.

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.

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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. 18 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:

16.08.1968 - Dokumentnr: 3632 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSEANLEGG

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.05.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.2023.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst til borettslagets tomt er direkte fra offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde ref. reguleringsplan med bestemmelser for Yttersøveien 21, vedtatt 13.05.2020. Omfattes også av kommunedelplan for Larvik by 2015-2027. Det pågår arbeid med kommunedelplan for Larvik by 2020-2032 samt reguleringsplan for Hovlandbanen.

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 konsesjon

Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

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 og dette har virket inn på avtalen.

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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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 tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

2 550 000 (Andel av fellesgjeld)

4 400 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 000 (Andelskapital)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

6 240 (Omkostninger totalt)

13 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 406 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 413 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 416 240 (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 6 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har som profesjonell aktør i boligmarkedet ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

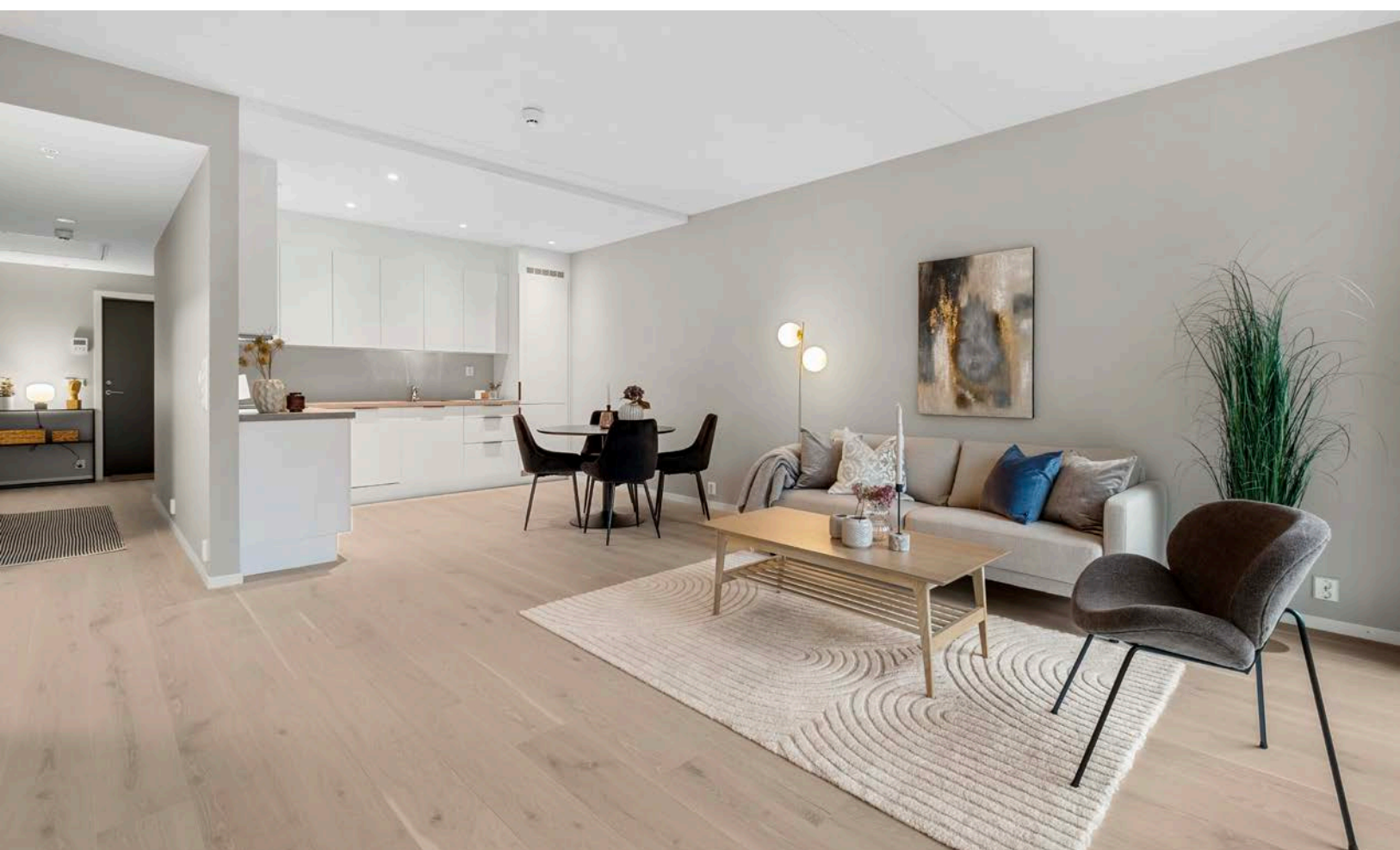
Oppdragsansvarlig

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

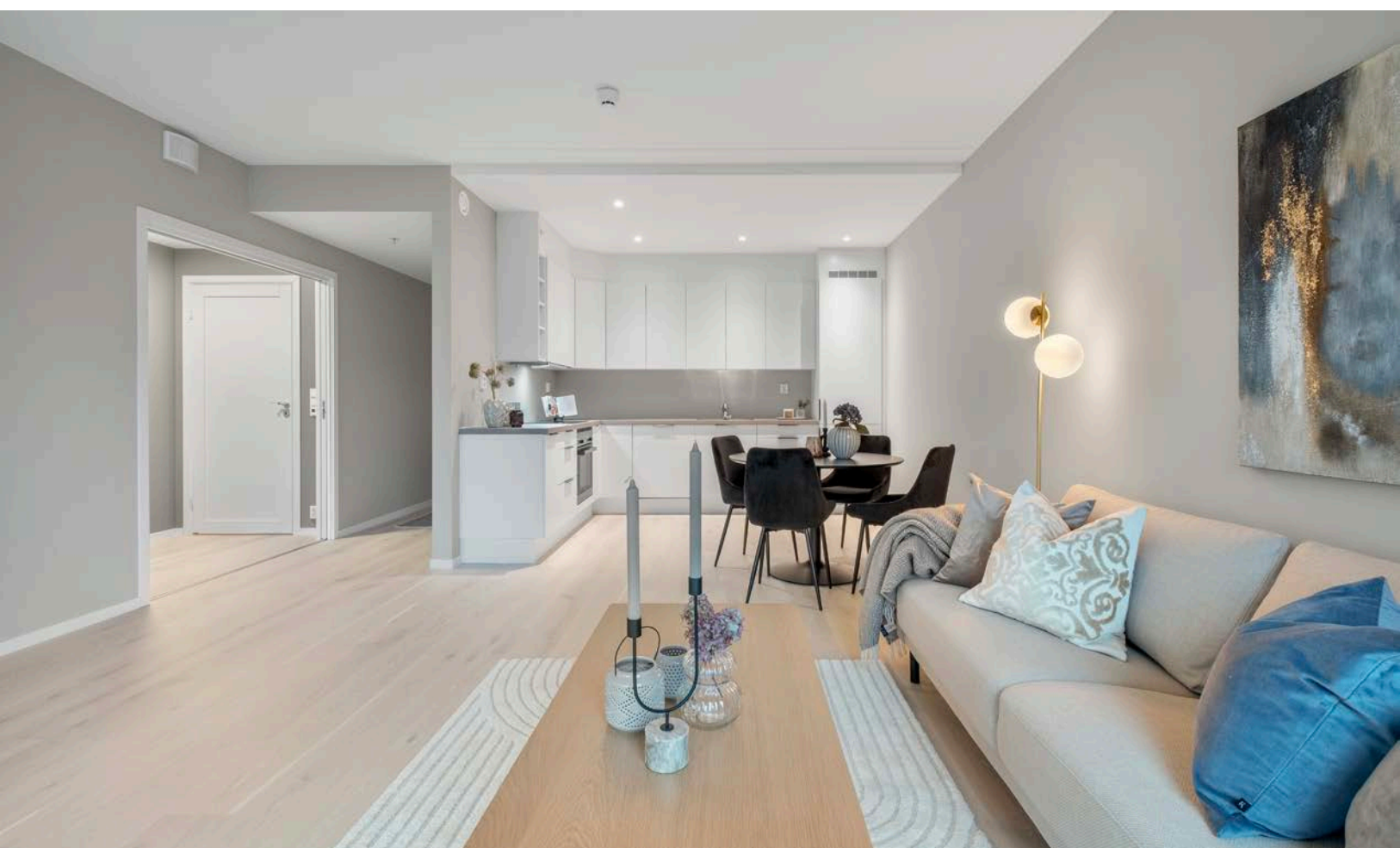
Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C
3256 Larvik
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

06.12.2024

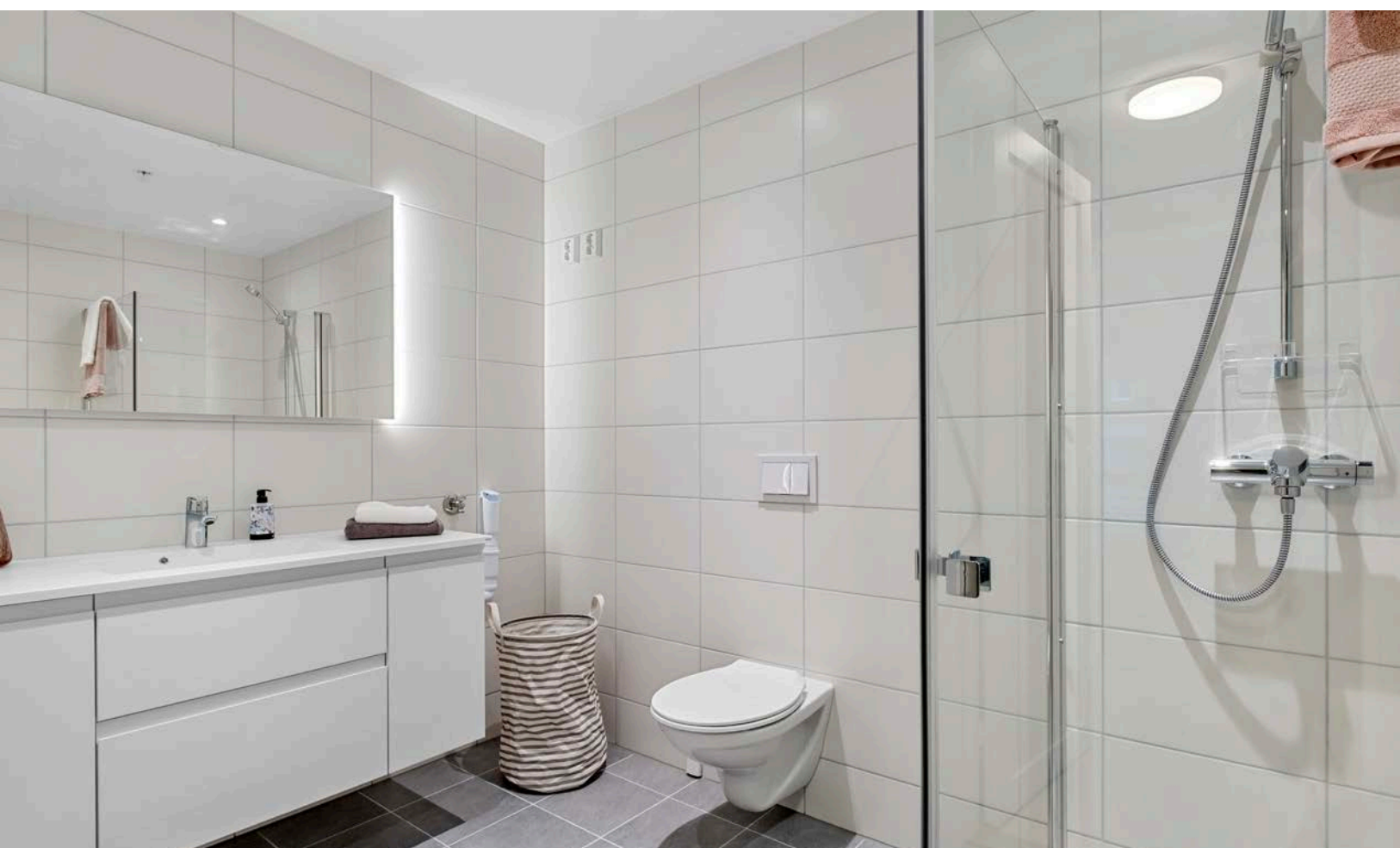






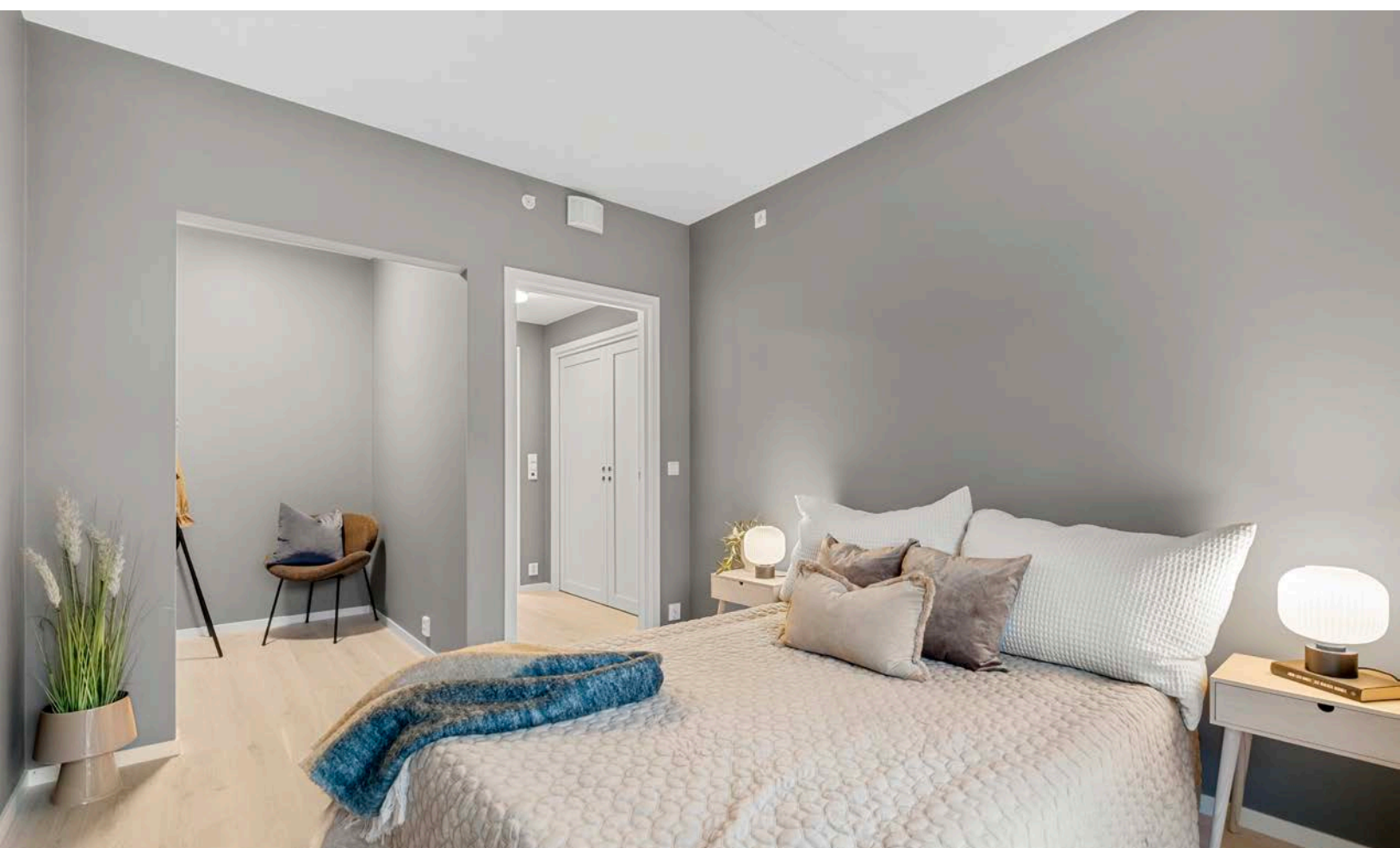








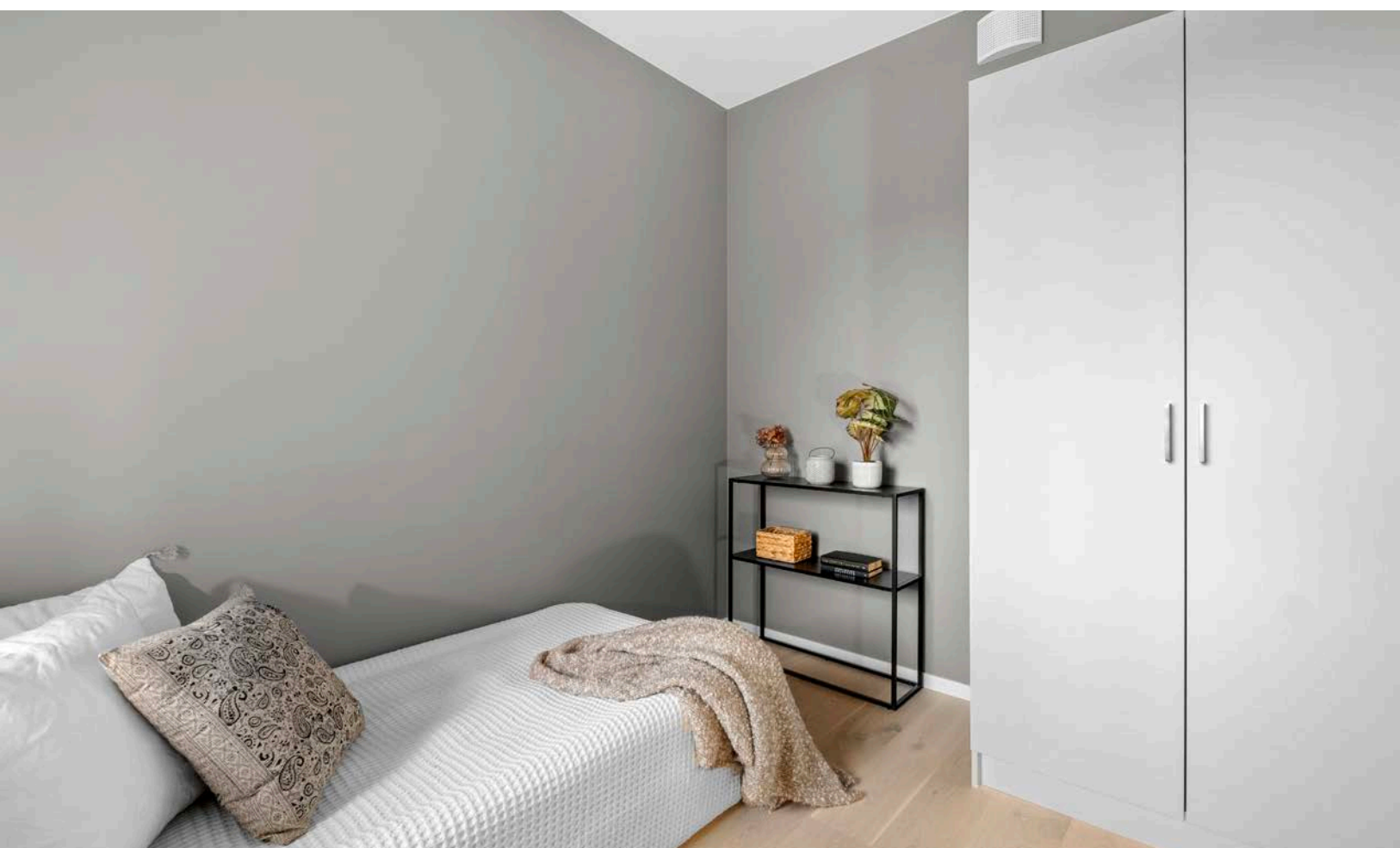


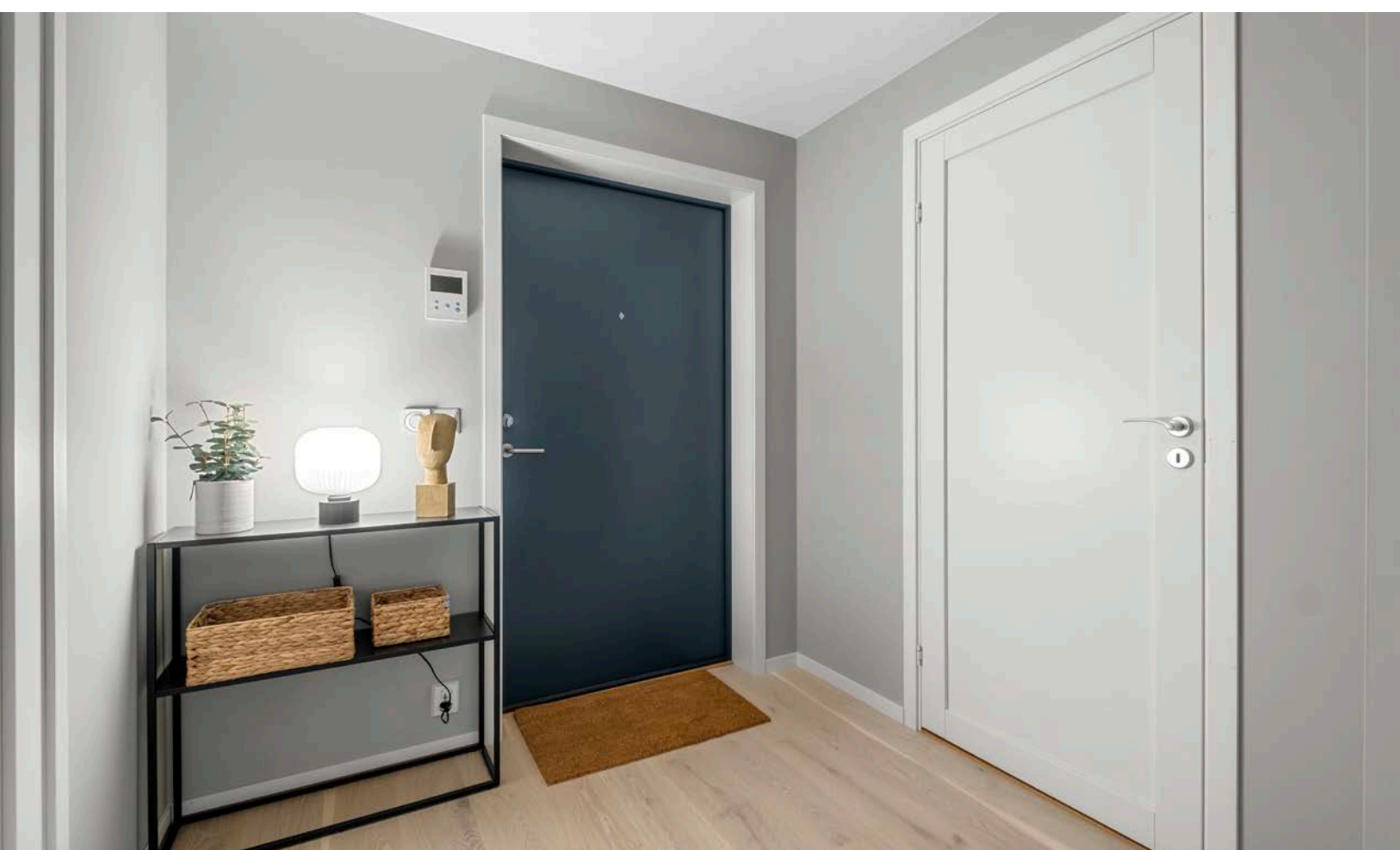




Hovedsoverom i egen avdeling med garderobe og gang til bad.









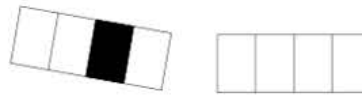
Bygg B

Leilighet:

B-H0102

BRA: 77,7 m²

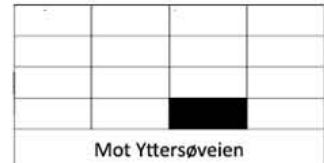
P-rom: 74,1 m²



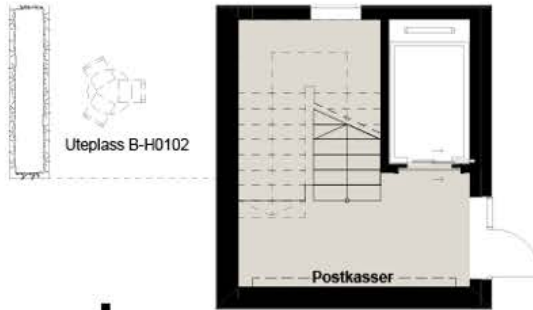
B

A

Byggetrinn 1



Mot Yttersøveien



Utepass B-H0102

Postkasser



Etasjefordeler

Bod
3,6 m²

WC
2,4 m²

Sov 2
7,0 m²

Entre
9,0 m²

Bad 1
5,4 m²

Sov 1
10,0 m²

Stue/kj
29,7 m²

Terrasse
12,1 m²

Hage







Vedlegg

Nabolagsprofil

Yttersøveien 23B - Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hovlandsentret i Yttersøveien Linje 210	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	16 min 1.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	3 min 2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 16.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hovland	10 min
Alti Nordbyen	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

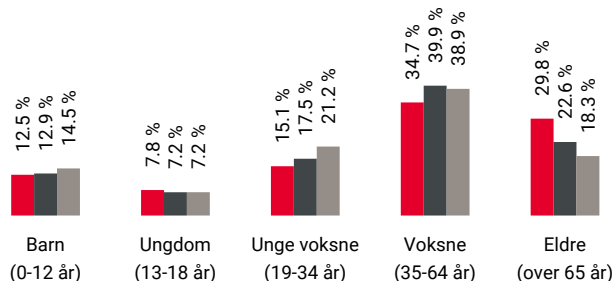
Veldig bra 78/100



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	11 min 0.9 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	16 min 1.1 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	16 min 1.2 km


Dagligvare


Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 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 2024


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

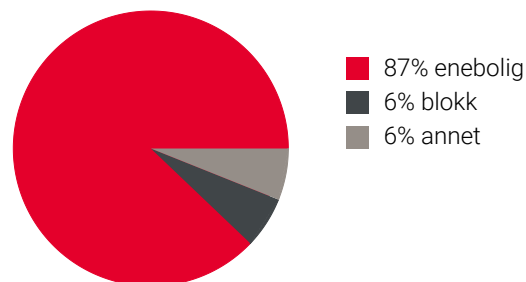
 Hedrum ungdomsskole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.6 km

 Ballbinge 10 min 
Ballspill, fotball 0.7 km

 EVO Larvik 7 min 

 Spenst Larvik Nanset 16 min 

Boligmasse

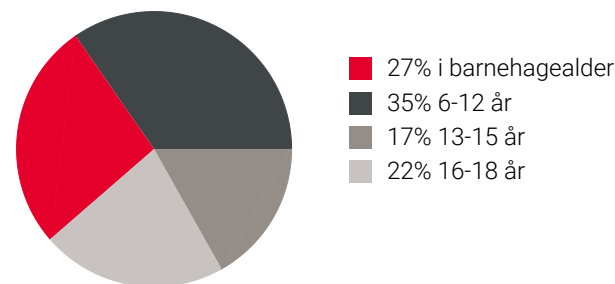


Varer/Tjenester

 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

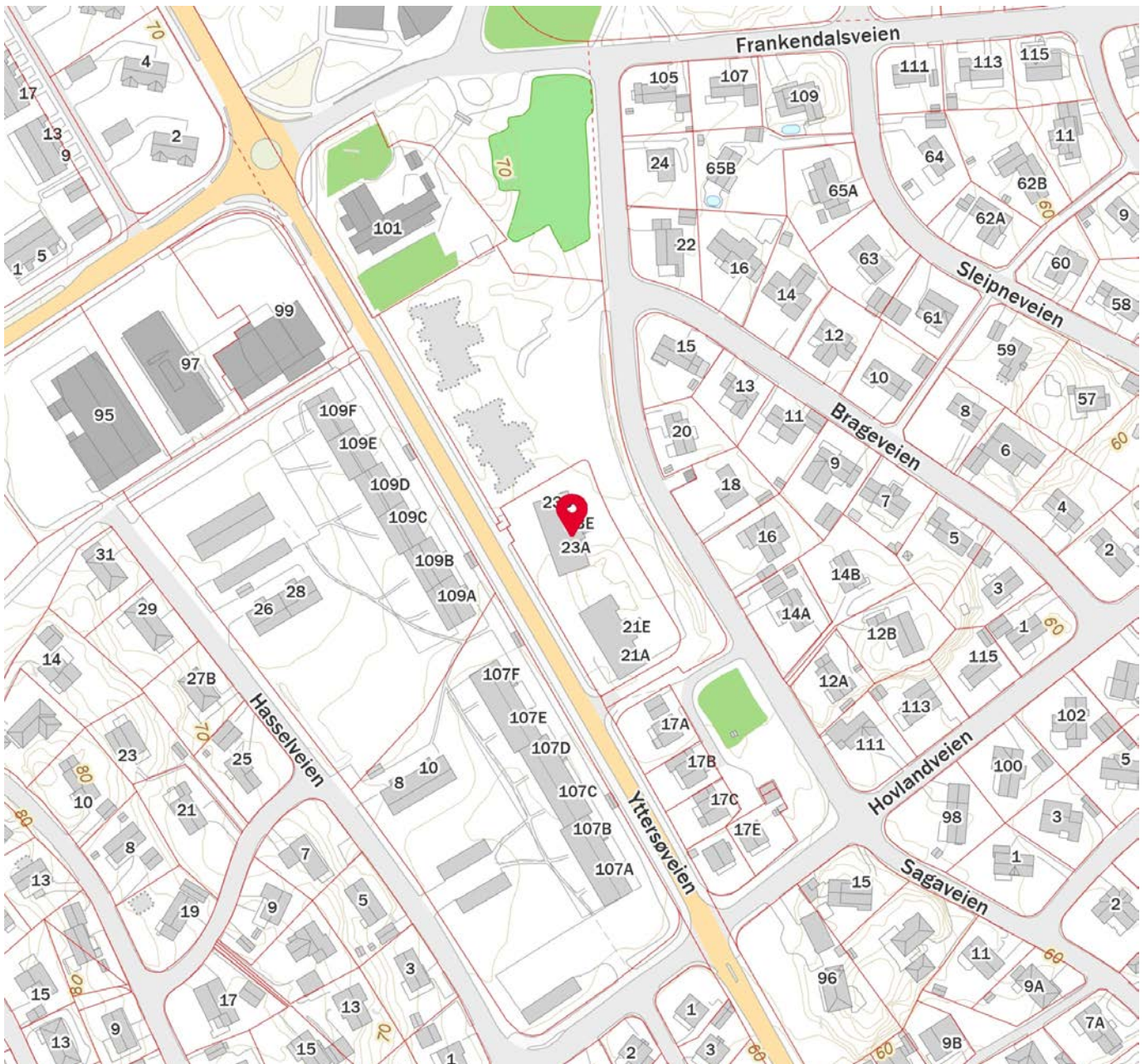
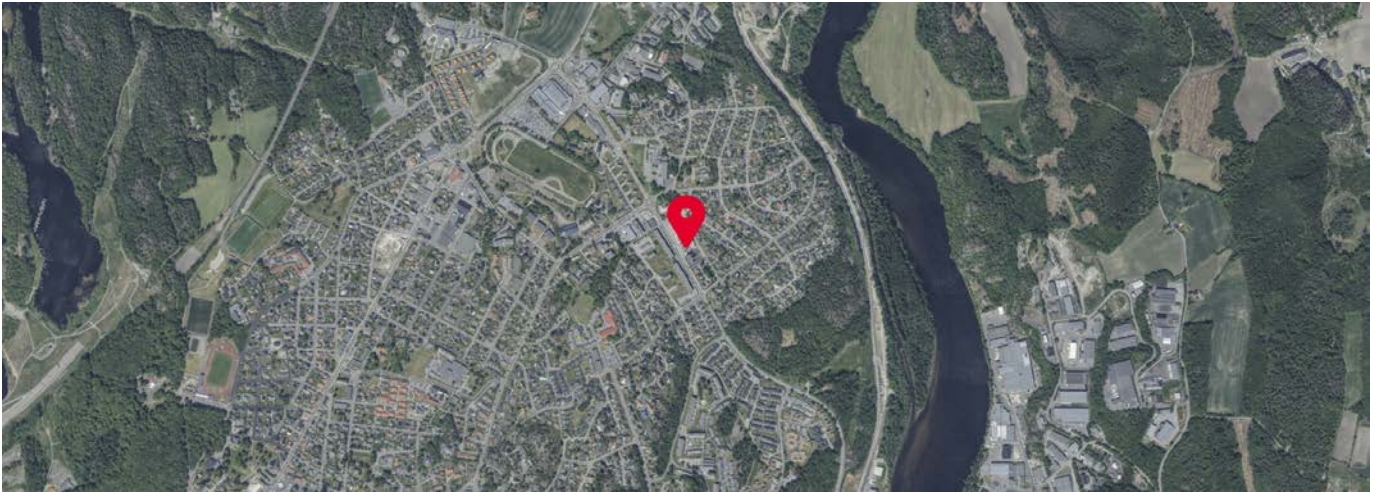


0% 45%

 Hovland
 Larvik
 Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

Generalforsamling

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

mandag 27.05.2024 18:30 på Nansethytta

Til behandling:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Tilstede
 - 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 styremedlem for 2 år
 - 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling
 - 4.4 Valg av valgkomité for 2 år
- 5 Godtgjørelse til styret
- 6 Innkommende saker 1
- 7 Innkommende saker 2

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Heidie Grubben Ringsby ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grethe Berge og Kai Haugeland er på valg.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité for 2 år

5. Godtgjørelse til styret

På grunn av stor arbeidsmengde er styrets forslag til honorar kr. 60.000,- totalt. Det blir fordelt innbyrdes.

6. Innkommende saker 1

1. Forslag om å lage egen Facebook side som utbygger ikke kommer inn på.
2. Lufting/risting av matter e.l ikke lov over/ut fra vindu eller terrasse rekkverk.
3. Rentene fra klientkonto for de som hadde tilvalg av innglassing veranda brukes til felles eks. benker.

Forslag til vedtak: Alle sakene har blitt vurdert av styret og vi mener at dette er styresaker og anmoder derfor generalforsamlingen om at styret kan fortsette å jobbe med dem.

7. Innkommende saker 2

1. Forslag til innglassing av svalgangene og legge gulv oppe på sementgulvet.
2. Valg av utegruppe f.eks. 3 pers. Ordner planting og div. uteområde. Eventuelt vanningslister med uke fordeling til beboere. Denne gruppa ordner også med dag til sosialt samvær på sommer. Står også ansvarlig for å sette opp dugnader vår/høst.
3. Innkjøp av robotklipper (sparer mye penger uten gartner)

Forslag til vedtak: Alle sakene har blitt vurdert av styret og vi mener at dette er styresaker og anmoder derfor generalforsamling om at styret kan fortsette å jobbe med dem.

Informasjon fra styret for året 2023 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, Kai Haugland
Varamedlem, Grethe Berge

Valgkomité

Det ble ikke vedtatt Valgkomité på den konstituerende generalforsamlingen i 2023.

Blitt meldt inn som sak til årets ordinære generalforsamling med forslag om at en Valgkomité skal velges for 2 år

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 den konstituerende generalforsamling i 2023 har Styret avholdt 7 Styremøter (hvorav 2 digitalt) og 1 Beboermøte.

44 saker har blitt behandlet på Styremøtene.

Godt oppmøte på Beboermøtet som ble avholdt i begynnelsen av desember og positive tilbakemeldinger. 22 møtte opp fordelt på 15 boenheter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Service avtaler

Styret har jobbet mye med å få alle serviceavtaler på plass. En del avtaler var allerede signert av utbygger før innflytting, men mange har blitt signert på et senere tidspunkt.

Pr i dag har vi 19 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. Assembling - VVS innkl sprinkler system
10. Portservice Øst - Garasjeporter
11. Schindler - Heiser
12. PMH - Ventilasjon
13. Håkonsen & Sukke - Grøntanlegg
14. Fjorden Elektro - Elektro inkl hovedtavle
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.

Alle avtalene har blitt gjennomgått med hensyn til pris, varighet og oppsigelses frister. De fleste avtaler vil bli beholdt, primært pga garanti og reklamasjoner.

Mange av avtalene har opp til 5 års varighet.

Avtalen for grønntanlegg med Håkonsen & Sukke som gjelder frem til 26.06.24 har blitt sagt opp, men nytt tilbud med redusert omgang har blitt forspurt.

Andre aktører for å ivareta grønntanlegget har blitt kontaktet, bl.a. Labo Boservice og Snøservice AS. AOK ble også kontaktet, men de tar ikke oppdrag for privat lenger. Fremtidige oppdrag er kun kommunale.

Basert på gjennomgang og sammenligning av tilbud ble det besluttet å signere en ny avtale med Håkonsen og Sukke med noe redusert omfang sammenlignet med avtalen som ble signert i 2023.

Det ble også vedtatt å installere et drypp vanningsanlegg for alle hekker i forkant mot Yttersøveien samt potentilla bed ved innkjøringen.

b) Reklamasjoner fellesavtaler

Mye tid har blitt brukt til å etterse og oppdage mangler på fellesarealer.

Totalt 66 avvik har blitt rapportert via Vicenarior.

Noen er utført og stengt, men fremdeles mange som er åpne. Det har vært avholdt Teams møter hver annen uke med FG og ASO vedr reklamasjoner.

Uavklarte punkter vil bli diskutert på 1 års befringen som er planlagt vil bli gjort 29 Mai.

Frekvensen på møtene har i den senere tid blitt lenger da det er færre punkter som har

blitt registrert i det siste.

c)

Oppfølging mot leverandører.

Styreleder har hatt mye oppfølging og kommunikasjon direkte mot hovedleverandører (eks. Fjorden, Assemblin, PMH, Port Service etc.) da det har vært mangel på oppfølging fra ASO.

d)

Trivsels regler

Ordens- eller Trivselsregler som vi har valgt å kalle det, for borettslaget har blitt gjennomgått og vedtatt.

e)

Brannøvelse

En såkalt "stille brannøvelse" har blitt avholdt med veiledning av Larvik Brann og Redning. Godt oppmøte og positiv tilbakemelding fra beboere.

Vi fikk også positiv tilbakemelding fra Larvik Brann og Redning for at alle som deltok hadde var proaktive i forbindelse med øvelsene og hadde en positive holdning til øvelsen.

f)

I forbindelse med brannøvelsen ble vi oppfordret av Larvik Brann og Redning å vurdere å gå til anskaffelse av en hjertestarter. Vi undersøkte ang type og pris og det ble tilslutt vedtatt å kjøpe en hjertestarter fra Vestfold Førstehjelpsundervisning. De har hatt dialog med Labo og vi fikk en veldig god rabatt på starteren.

Hjertestarteren vil bli montert utvendig på baksiden av trappeoppgangen i B Bygget. Den vil bli registrert slik at den blir tilgjengelig for offentligheten og vil være synlig i 113 Appen.

g)

Bevar HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

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

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

Det er ikke planlagt noen store fremtidige vedlikeholdsprosjekter, men det er noen saker som det blir jobbet med:

a) Svalganger.

- Det er store utfordringer med svalgangene på vinterstid både med snø og is.
- En liten sum ble avsatt i budsjettet for å se på hvilke muligheter som finnes for å bedre situasjonen. Dialog med Labo Teknisk avd. Ingen avklaring så langt. Vil bli diskutert på beboermøtet i forb. med Generalforsamlingen.

b) Mangel på lys ved inngangsdører til garasjer og trapp til Orangeriet.

- På høst og vinter spesielt er lyset i disse områdene for dårlig. I flg lysplan som er mottatt fra ASO er det ikke lagt opp til mer lys der og det er heller ingen krav om

- det.
- Venter på tilbud fra Fjorden

c)

Labo nøkkel

I dialog med Labo vedr implementering av "Labo nøkkelen" som er en digital nøkkel. Vi fikk tilbud om å være med på et pilotprosjekt hvor Labo vil ta 50% av installasjonskostnadene. Tilbudet ble gjennomgått og det ble vedtatt å takke ja til tilbudet. Kontrakt er for tiden under utarbeidelse. Mer info vil bli gitt på beboermøtet i forb med Generalforsamlingen bl.a ang innstallasjon av digital nøkkel på privat dører for de som ønsker det

d)

Ny avtale ang grønt anlegg (plenklipping, gjødsling og vanning). Ny avtale må signeres før utgangen av Juni.

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.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 29.04.2024

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	0	0	0	412 629
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	252 629	0	0	33 400
Fradrag for påkostninger	-158 410 000	0	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	95 046 000	0	0	0
Innbetalt IN andelseiere	14 050 000	0	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-14 050 000	0	0	0
Innbetalt borettsinnskudd	63 364 000	0	0	0
Endring andelskapital	160 000	0	0	0
B. Årets endring disponible midler	412 629	0	0	33 400
C. Disponible midler	412 629	0	0	446 029

Resultatregnskap 2023 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		815 727	0	1 440 000	1 512 000
Innkrevde lønnskostnader		2 469 576	0	1 864 044	4 832 000
Andre driftsinntekter	1	97 051	0	224 200	384 000
Sum inntekter		3 382 354	0	3 528 244	6 728 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	0	0	7 000	7 000
Styrehonorar		0	0	48 000	48 000
Revisjonshonorar		5 000	0	6 000	6 000
Forretningsfjernerhonorar		51 000	0	113 000	119 000
Kontingent LABO / NBBL		0	0	13 000	13 000
Vedlikehold	3	47 642	0	215 000	242 000
Kabel-tv og bredbånd		60 581	0	121 000	168 000
Forsikring		65 784	0	110 000	122 000
Kommunale avgifter	4	166 721	0	348 000	417 600
Eiendomsskatt		10 324	0	0	22 000
Energi og strøm		141 051	0	300 000	474 000
Andre driftskostnader	5	178 988	0	383 200	225 000
Sum kostnader		727 091	0	1 664 200	1 863 600
Driftsresultat		2 655 263	0	1 864 044	4 864 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 779	0	0	1 000
Rentekostnader		2 404 413	0	1 864 044	4 832 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 402 634	0	-1 864 044	-4 831 000
Økonomisk resultat		252 629	0	0	33 400

Balanse pr 31.12.23 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	158 410 000	0
Sum anleggsmidler		158 410 000	0
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		159 929	0
Andre fordringer		8 585	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		652 712	0
Sum omløpsmidler		821 226	0
SUM EIENDELER		159 231 226	0

Balanse pr 31.12.23 for Denja Hage Bygg A og B borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	160 000	0
i rets resultat	7	252 629	0
Sum opptjent egenkapital		412 629	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	80 996 000	0
Gjeld til andelseiere (IN)	8	14 050 000	0
Borettsinnskudd	9	63 364 000	0
Sum langsiktig gjeld		158 410 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		112 949	0
Leverandørgjeld		202 954	0
P ³ Injpte renter		59 676	0
Annen kortsiktig gjeld		33 018	0
Sum kortsiktig gjeld		408 597	0
Sum gjeld		158 818 597	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 231 226	0
Pantestillelser	10	158 410 000	0

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsfjring og kostnadstidspunkt:

Inntekt fjres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsfjres 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 nedbetalings tid. 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 rentendringer.

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 henfjrt til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vannmålere varmt tappevann	27 275	0
Oppvarming leiligheter	69 776	0
Sum	97 051	0

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
--	------------------	------------------

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	30 116	0
Vedlikehold garasjer/parkering	7 896	0
Vedlikehold dører	821	0
Vedlikehold tak	8 750	0
Vedlikehold brann/alarm/njrdlys/sprinkleranlegg	60	0
Sum	47 642	0

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

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter bestr av vannavgift, avlpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leiekostnader	1 600	0
Renhold, evnt. matter	20 193	0
Innkjøp av inventar og utstyr	9 957	0
Snjørydding/sandstrøing	45 450	0
Hage/plenklipping	62 968	0
Vakthold/alarm	16 730	0
Gaver, fradragsberettiget	458	0
Premie sikringsordning	1 846	0
Kostnader vedr. styrearbeid	100	0
Generalforsamling	8 600	0
Servering/tilstelning beboere	667	0
Kurs for tillitsvalgte	6 450	0
Bank- og betalingsgebyr	769	0
Andre gebyrer og driftskostnader	3 200	0
Sum	178 988	0

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet ³ r:	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, jfr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	160 000	0
+/- i rets resultat	252 629	0
Sum egenkapital pr 31.12	412 629	0

Innskutt andelskapital best³ r av 32 andeler p³ lydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken
Formål:	Oppføring
L³ nenummer:	25102382822
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Avdragsfritt til juni 2043
Beregnet innfridd:	30.05.2068
Opprinnelig lånebeløp:	47 286 000
L³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	14 050 000
Opptak i perioden:	95 046 000
L³ nesaldo 31.12:	80 996 000
Saldo 5 år frem i tid:	80 996 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	14 050 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	14 050 000
Sum pantegjeld for L³ n:	95 046 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld L³ n 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	1 620 000	1 620 000
	1	1 450 000	1 450 000
	1	1 374 000	1 374 000
Forventet månedlig nedgang av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. nedgang
L³ n 25102382822 har første avdrag 30.06.2043 med kr 127 114	2	3 900 000	6 121
	1	3 450 000	5 414

Langsiktig gjeld

1	3 390 000	5 320
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	1 620 000	2 542
1	1 450 000	2 276
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 fellegjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellegjeld.

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 fellegjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	63 364 000	0
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	63 364 000	0

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.)	29.04.2024
Styremedlem	Heidie Grubben Ringsby (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Rolf Angell (sign.)	29.04.2024



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

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

Til generalforsamlingen i 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 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: 2X2FF-A0MCX-Z3HDG-BFP6A-ZTPVK-FLFH



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 risikoen, 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 modifierer 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.

Sandefjord
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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-03 09:28:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2X2FF-A0MCX-Z3HDG-BFP6A-ZTPVK-FLFH

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Denja Hage Bygg A og B borettslag mandag 27.05.2024 kl. 18:30 - Nansethytta.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 24
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 15

Fra Labo: Gjermund Kaupang

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: Gjermund Kaupang

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Unn Elisabeth Hvaara

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 styremedlem for 2 år

Heidie Grubben Ringsby ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Heidie Grubben Ringsby for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grethe Berge og Kai Haugland er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Grete Berge for 1 år

Til varamedlem ble valgt Kai Haugland for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Terje Andresen, med Rolf Angellsom vara.

4.4 Valg av valgkomité for 2 år

Vedtak:

Til valgkomiteé ble valgt: May-Bente Holm og Hanne Gade Ringdal

5. Godtgjørelse til styret

På grunn av stor arbeidsmengde er styrets forslag til honorar kr. 60.000,- totalt. Det blir fordelt innbyrdes.

Vedtak:

Etter forslag fra salen så ble det stemt om å øke honoraret for 2023 til kr 80.000,- Dette ble enstemmig vedtatt

Styret fikk kr. 80.000,- i honorar.

6. Innkommende saker 1

1. Forslag om å lage egen Facebook side som utbygger ikke kommer inn på.
2. Lufting/risting av matter e.l ikke lov over/ut fra vindu eller terrasse rekkverk.
3. Rentene fra klientkonto for de som hadde tilvalg av innglassing veranda brukes til felles eks. benker.

Vedtak:

Alle sakene har blitt vurdert av styret og vi mener at dette er styresaker og anmoder derfor generalforsamlingen om at styret kan fortsette å jobbe med dem.

7. Innkommende saker 2

1. Forslag til innglassing av svalgangene og legge gulv oppe på sementgulvet.
2. Valg av utegruppe f.eks. 3 pers. Ordner planting og div. uteområde. Eventuelt vanningslister med uke fordeling til beboere. Denne gruppa ordner også med dag til sosialt samvær på sommer. Står også ansvarlig for å sette opp dugnader vår/høst.
3. Innkjøp av robotklipper (sparer mye penger uten gartner)

Vedtak:

Alle sakene har blitt vurdert av styret og vi mener at dette er styresaker og anmoder derfor generalforsamling om at styret kan fortsette å jobbe med dem.

Protokoll for Denja Hage Bygg A og B borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Terje Andresen (sign.)	28.05.2024
Sekretær	Gjermund Kaupang (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Unn Elisabeth Hvaara (sign.)	28.05.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling

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

onsdag 06.09.2023, 17:00 på Grand hotell.

Til behandling

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av møterefereent

1.3 Valg av to å signere protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av styre

1. Konstituering

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

1.2 Valg av møterefereent

Møterefereent velges.

1.3 Valg av to å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Valg av styre

- Styreleder
- 2 styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Denja Hage Bygg A og B borettslag onsdag 06.09.2023 kl. 17:00 - Grand hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

Vedtak:

Asle Granerud velges som møteleder.

1.2 Valg av møterefereent

Møterefereent velges.

Vedtak:

Asle Granerud velges som møterefereent.

1.3 Valg av to å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

Vedtak:

Terje Andersen og Knut Terje Ovesen velges til å signere protokollen.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste godkjent. Møtet lovlig satt.

2. Valg av styre

- Styreleder
- 2 styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

Vedtak:

Styreleder: Terje Andresen - 2 år

Styremedlem: Rolf Angell - 2 år

Styremedlem: Heidie Grubben Ringsby - 1 år

Varamedlemmer: Grethe Berge og Kai Haugland

Generalforsamlingen hevet 17:55.

Protokoll ekstraordinært møte for Denja Hage Bygg A og B borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Asle Granerud (sign.)	06.09.2023
Protokollvitne	Terje Andresen (sign.)	07.09.2023
Protokollvitne	Knut Terje Ovesen (sign.)	11.09.2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 gis.
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 23B
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 viderefordlet 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