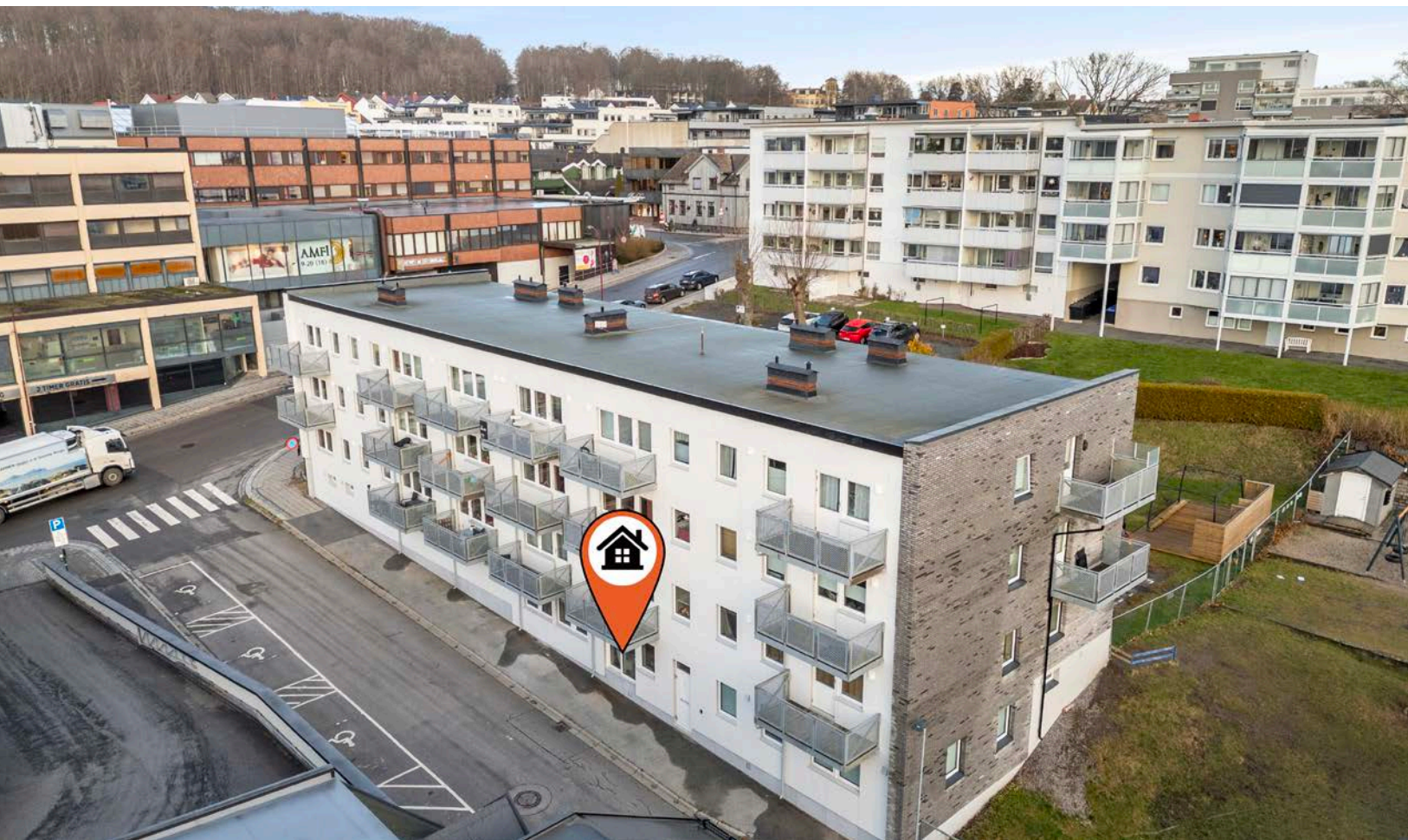


aktiv.





Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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



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

Strøken "ny" leilighet beliggende midt i Larvik sentrum

Velkommen til en leilighet med gjennomgående god og moderne standard, bygget ny i eksisterende bygg og ferdigstilt desember 2024. Alle vegger i slett, malt gips i tidsriktige farger som gir helhetlig harmoni. Åpen kjøkkenløsning med mye skaplass og integrerte hvitevarer. Flott bad/wc/vaskerom med delikate fliser i beige fargetone. Moderne bolig med god bokomfort med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Leiligheten ligger i første etasje inne: Stue/kjøkken, spisestue (mulighet for sov 2), bad/wc/vaskerom og romslig soverom med god plass til garderobe. Bod med lagringsplass. Denne leiligheten har, som eneste leilighet i bygget, inngang fra Josefinegata.

Leiligheten er plassert i en rolig sidegate midt i Larvik sentrum, med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfunksjoner.

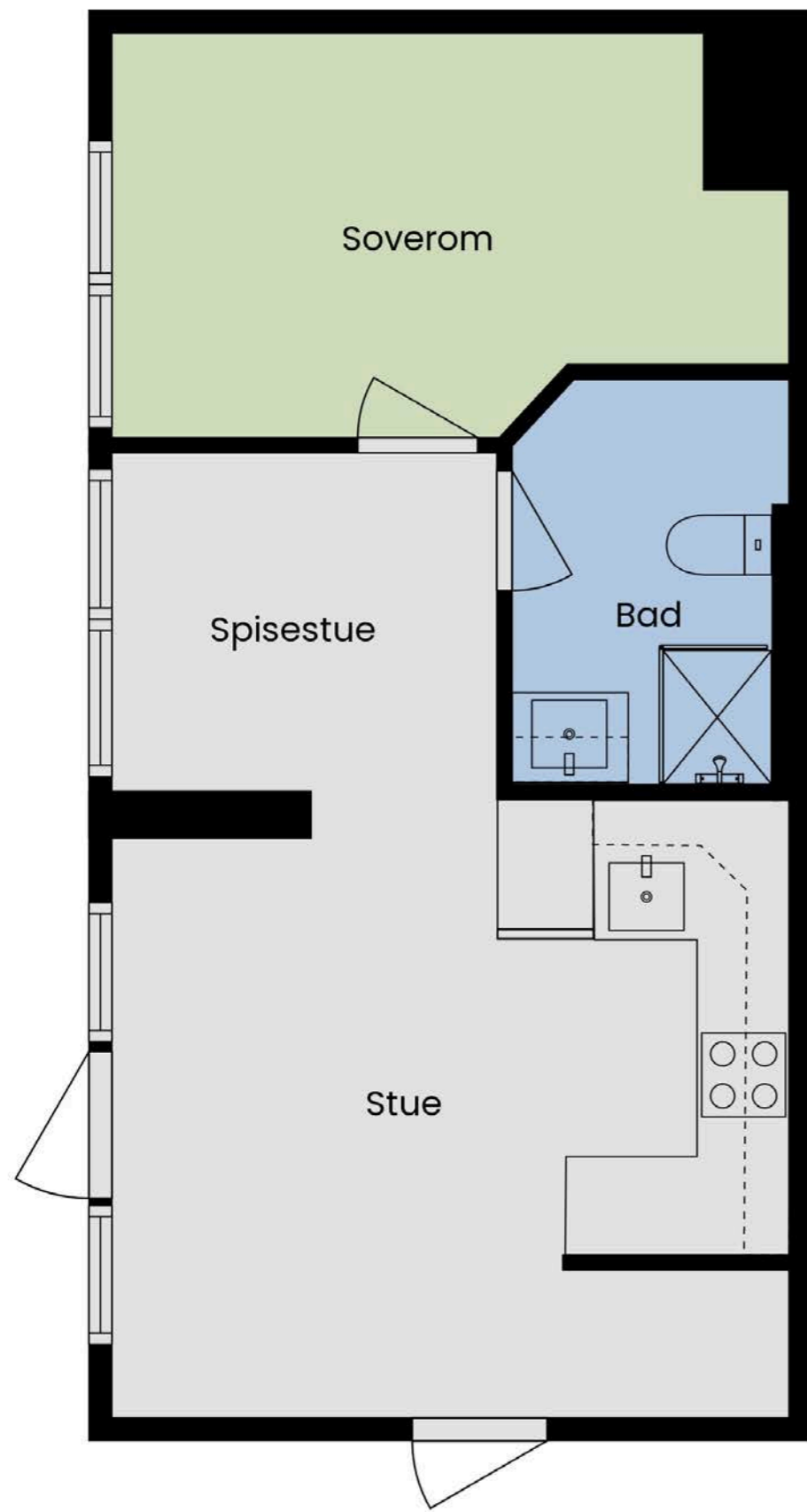
Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 450 000,-	Soverom:	1
Fellesgjeld:	Kr 348 130,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 1 240,-	Gnr./bnr.	Gnr. 3020, bnr. 661
Total ink omk.:	Kr 1 799 370,-	Andelsnr.:	30
Felleskostn.:	Kr 5 846,-	Oppdragsnr.:	1303240239
Selger:	Lars Ingvart Halvorsen		

Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1965
BRA-i/BRA Total	42/45 kvm
Tomtstr.:	1116 m ²

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	16
Egenerklæring	25
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	74
Budskjema	75

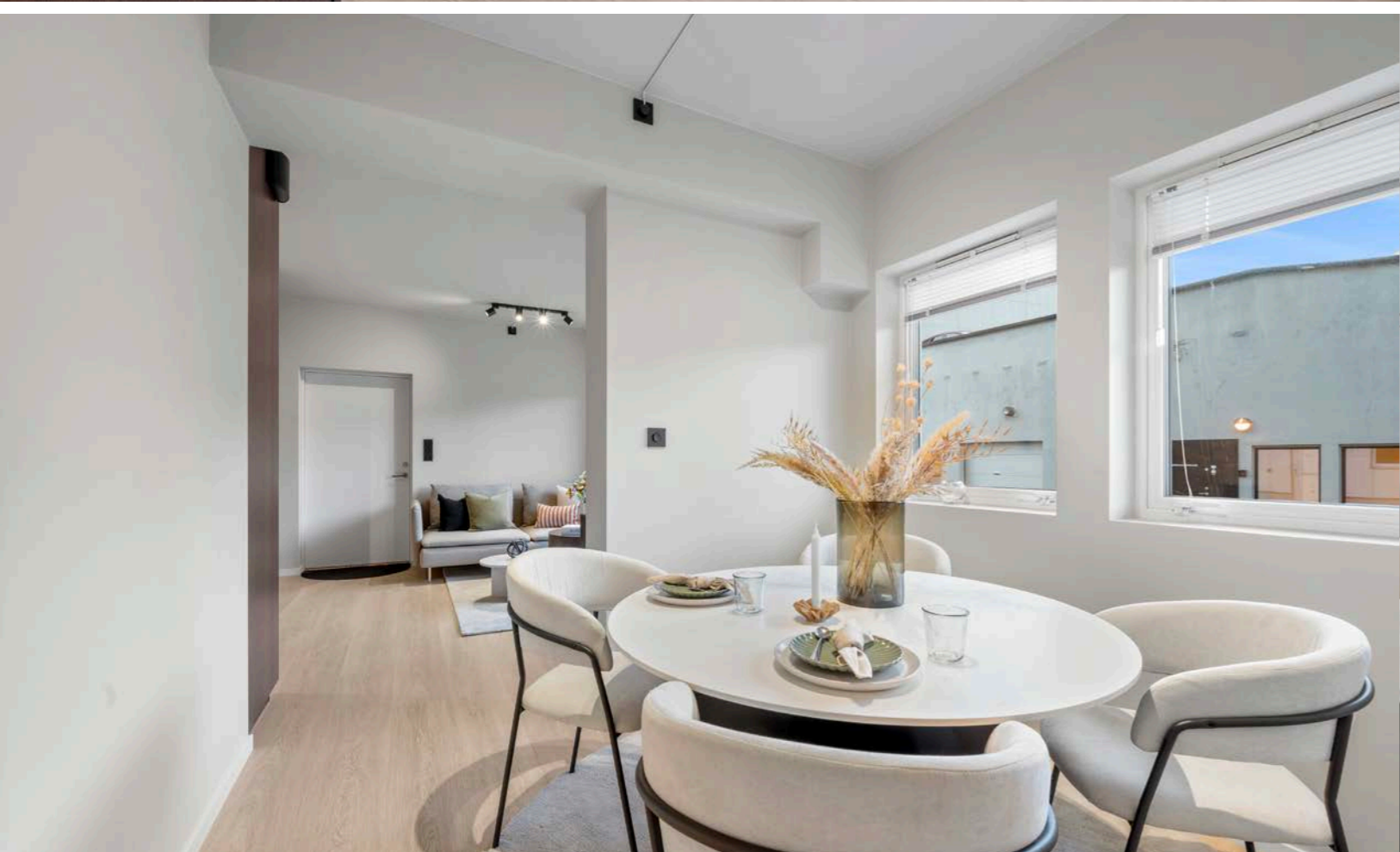


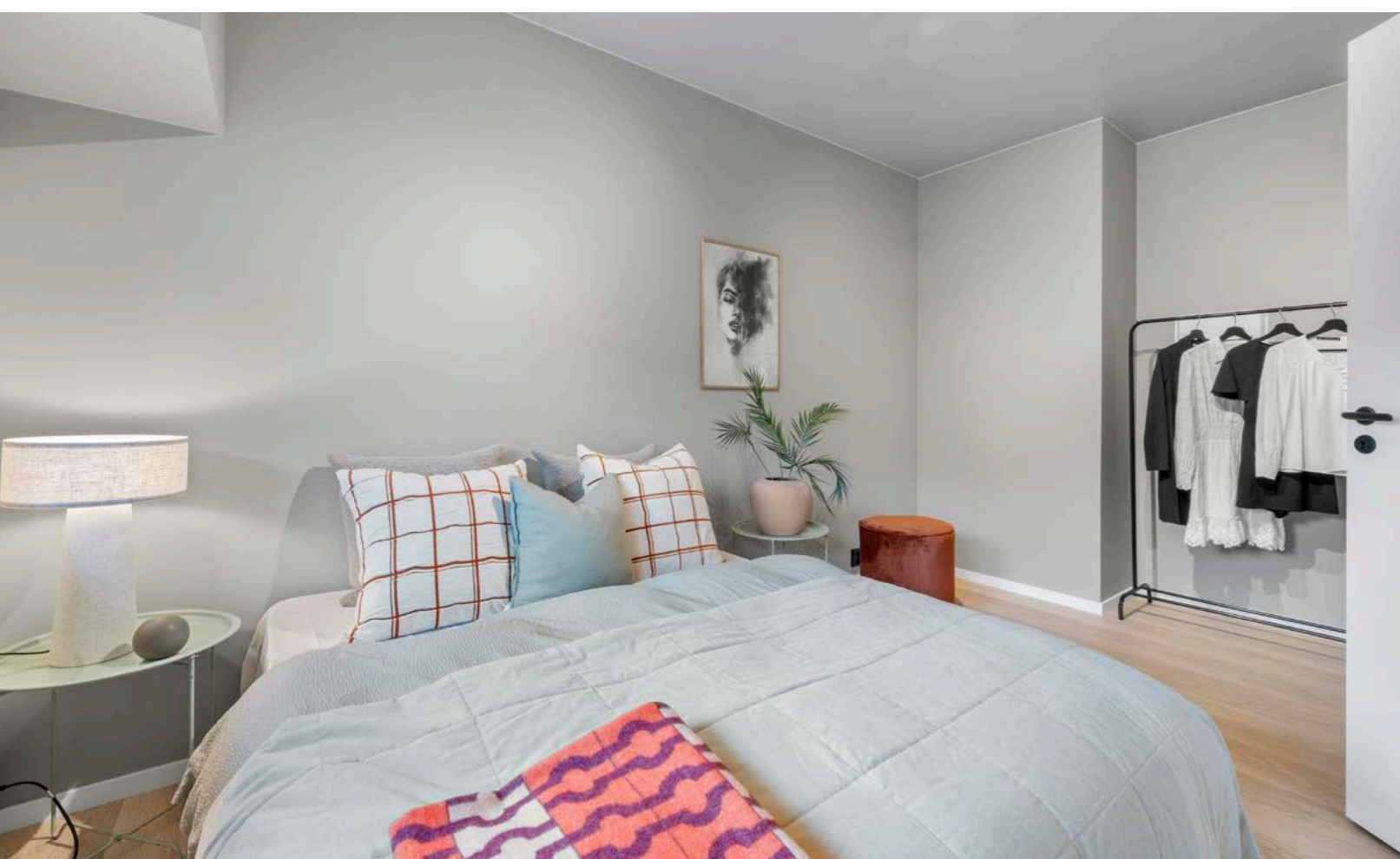
Plantegningen Er Ikke Målbar. Avvik Kan Forekomme.

Leiligheten har stue med åpen løsning mot kjøkken.



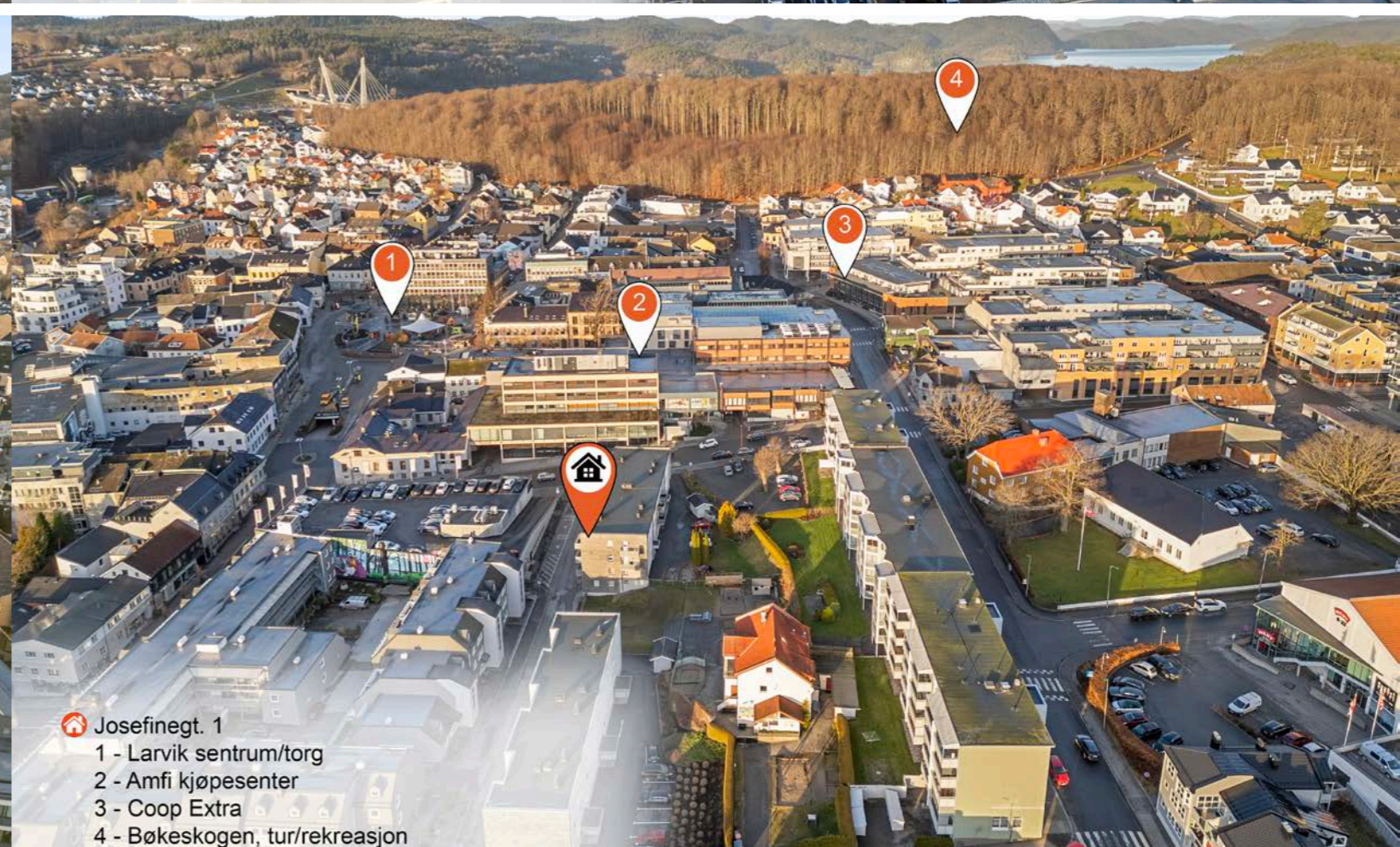
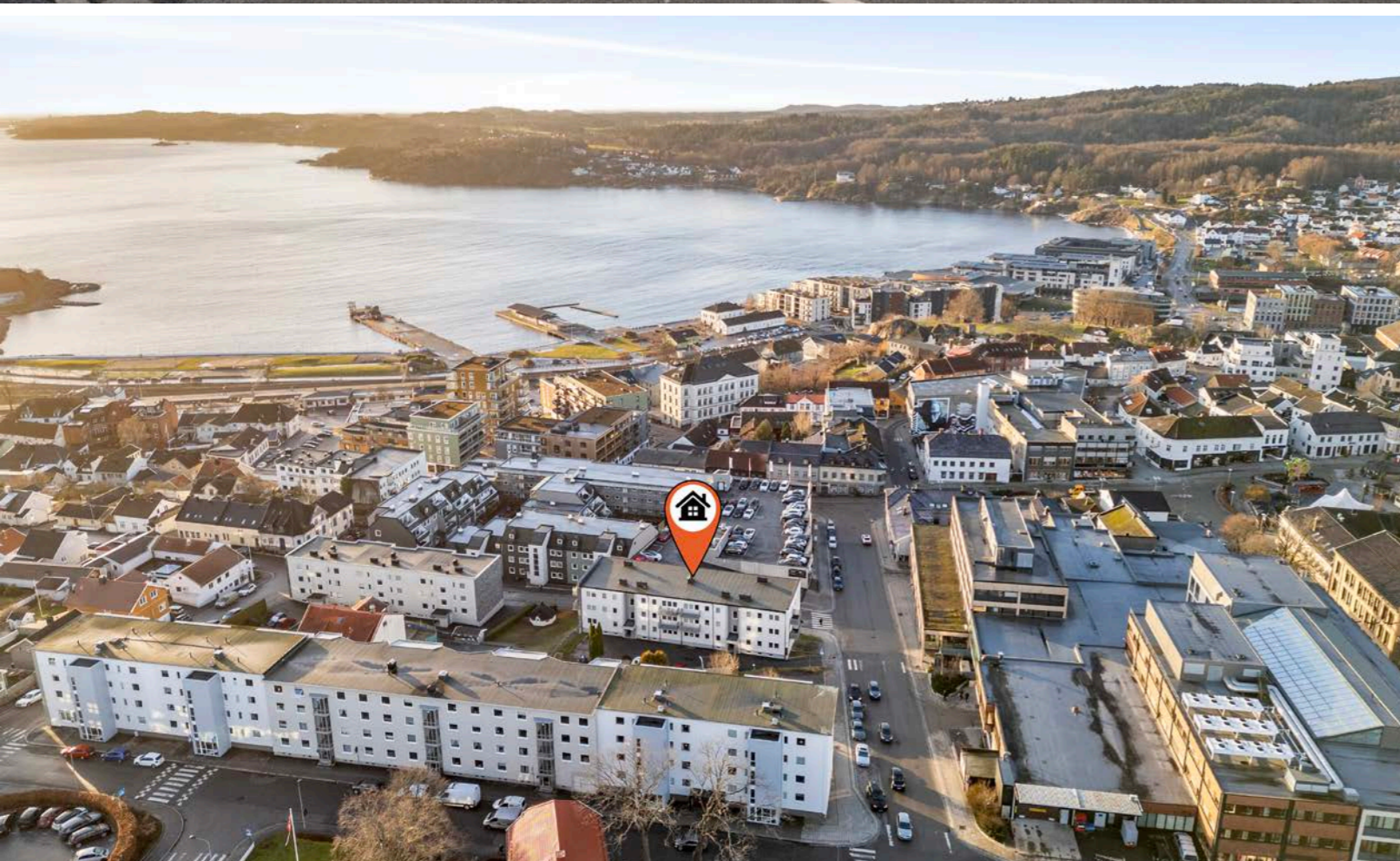








- 🏠 Josefinegt. 1
- 1 - Amfi kjøpesenter
 - 2 - Rema 1000
 - 3 - Meny dagligvare
 - 4 - Jegersborg barnehage



- 🏠 Josefinegt. 1
- 1 - Larvik sentrum/torg
 - 2 - Amfi kjøpesenter
 - 3 - Coop Extra
 - 4 - Bøkeskogen, tur/rekreasjon



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Medregnet i arealet er stue/kjøkken, spisestue, bad/wc/vaskerom og soverom.

BRA-e: 3 m² Bod (3,5 kvm)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1116 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, etc. Det er asfaltert innkjøring og parkering. Uteplass for beboerne.

Beliggenhet

Haraldsgate borettslag ligger midt i Larvik sentrum, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, dagligvare, butikker, idrettsanlegg, strender, Indre havn m/ kulturhus og fine naturområder i Bøkeskogen/Farris.

Adkomst

Adkomst til leiligheten fra Josefinegata eller fra bakgården i borettslaget (adkomst fra Haraldsgate).

Bebyggelsen

Området består av typisk sentrumsbebyggelse med boligblokker, kontor, handel og parkering.

Barnehage/Skole/Fritid

Jegersborg barnehage (0-5 år) - 45 barn, 3

avdelinger - 0.1 km

Villa Kulla Barnehage - 18 barn, 1 avdeling - 0.8 km

Hakkebakkeskogen barnehage (1-6 år) - 21 barn, 1

avdeling - 0.9 km

Skolekrets

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 530 elever, 20 klasser - 1 km

Langstrand skole (1-7 kl.) - 160 elever, 7 klasser - 1.5 km

Fagerli skole (1-7 kl.) - 580 elever - 2.5 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 367 elever, 13

klasser - 2.7 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 2.1 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Larvik sentrumsterminal - Totalt 9 ulike linjer - 0.1 km

Tog: Larvik stasjon - Linje R11x, RE11 - 0.4 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 20 min

Innhold

Leiligheten ligger i byggets underetasje (1. etasje sett fra Josefinegata) med inngang fra gaten til oppgangen. Leiligheten har , som eneste leilighet i bygget adkomst fra Josefinegata.

Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, spisestu, bad/wc/vaskerom og romslig soverom med god plass til garderobeløsning.

Det vil bli montert "fransk balkong" foran skyvedøren ut.

Bod med lagringsplass.

Det kan være muligheter for å dele av spisestuen til et soverom nr. 2.

Standard

Leiligheten er bygget ny i eksisterende bygg og er ferdigstilt desember 2024. Leiligheten er bygget med gjennomgående god standard. På gulvene er det laminatgulv (enstavs i lys farge). På veggene er det slette malte gipsvegger med listefri utførelse. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin). Badet har fliser på gulv og i dusjsone. Øvrige vegger på bad er slett malt. Badet inneholder vegghengt wc, servant i innredning, dusj med innfellbare dusjvegger. Opplegg til vaskemaskin.

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 er inkludert i felleskostnader

Parkering

På borettslaget sin tomt. Venteliste for parkeringsplass kan forekomme.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562057

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling.

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

Oppvarming skjer ved hjelp av elektrisitet. Det er varmekabler

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 450 000

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

Forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, Tv, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5846

Andel Fellesgjeld

Kr 348 130

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

18.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107702914, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 18.12.2024: 140 304
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 27.12.2004 (siste termin 27.06.2029)

Lånenummer: 11490958, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2024: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 18.12.2024: 278 809
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2004 (siste termin 30.12.2029)

Lånenummer: 25107702930, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 18.12.2024: 1 296 191
Andel av saldo: 50 967
Første termin/første avdrag: 27.12.2013 (siste termin 27.12.2038)

Lånenummer: 25107702949, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 18.12.2024: 157 464
Andel av saldo: 6 192
Første termin/første avdrag: 27.12.2016 (siste termin 27.12.2026)

Lånenummer: 26017531491, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 18.12.2024: 7 400 000
Andel av saldo: 290 972
Neste termin/avdrag: 27.12.2024 (siste termin 27.06.2054)

Andel fellesformue dato

18.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haraldsg 2 B Borettslag

Organisasjonsnummer

52820281

Andelsnummer

30

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 661 i Larvik kommune. Andelsnr. 30 i Haraldsg 2 B Borettslag med orgnr. 952820281

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/661:

16.06.1965 - Dokumentnr: 2391 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:659

i tillegg fradelt fra bnr 660,1579 og 1583

01.01.2018 - Dokumentnr: 141255 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:661

01.01.2020 - Dokumentnr: 379579 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:661

01.01.2024 - Dokumentnr: 748214 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:661

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på bygget datert 13.12.1965. Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 16.05.2024. Denne leiligheten er bygget ny i 2024 i en del av bygget som ikke tidligere har vært benyttet til beboelse. Selger besørger ferdigattest for leiligheten innen overtagelse av leiligheten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 1 117 m

Bestemmelse Områdenavn Sentrumssone

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 114 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 117 m

KPHensynsonenavn H710_1

KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl

Delareal 2 m

KPHensynsonenavn H910_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 2 m

Arealbruk Veg, Nåværende

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

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/hjemmeldokument 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

1 450 000 (Prisantydning)

348 130 (Andel av fellesgjeld)

1 798 130 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 799 370 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 806 570 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 809 370 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 15 000,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 951,-. Utleggene omfatter eierkiftegebyr kr. 6 385,- urådighet kr. 500,- fotograf kr. 4 600,- kommunale opplysninger kr. 1

983,- 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

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

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

Ansvarlig megler

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

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

Salgsoppgavedato

20.12.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240239	
Selger 1 navn	
Lars Ingvart Halvorsen	
Gateadresse	
Josefinegata 1	
Poststed	Postnr
LARVIK	3256
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LIH

1

Document reference: 1303240239

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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

Tilleggskommentar

Leiligheten har blitt renovert fra et eldre lokale, det kan derfor forekomme avvik på planhet, lodd og andre krav etc når man tar i betraktning at dette ikke er en helt ny bolig.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Ingvart Halvorsen	0aa4e60c45930a218ce1a8c 98ee90a8defcdf161	18.12.2024 13:49:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240239

Document reference: 1303240239

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

ORDEN OG TRIVSELSREGLER - HARALDSGATE 2B BRL.

Ordensregler er en rettesnor for å bo i et fellesskap, sikre et godt bomiljø, ved at vi tar hensyn til hverandre og der vi alle kan trives.

1. Velkommen:

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

2. Viktige punkter for trivsel og miljø:

A - Hensyn til naboene

Vis hensyn til naboene ved bruk av TV/radio/musikkanlegg, særlig mellom kl. 23 og 07.00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller forekomme forstyrrelser av noen art som forstyrrer nattesøvnen, Dersom du skal ha fest, gi naboene beskjed på forhånd.

Lek må ikke foregå i trapper, eller kjeller. Det må ikke lekes i borettslaget etter kl. 23.00, da det etter den tid skal være ro både ute og inne.

Bruk av støyende verktøy er forbudt etter kl. 18.00 på lørdager. På søndager- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

B - Fellesarealer:

Det er viktig at alle er med på å holde det ryddig på borettslagets fellesarealer.

C - Ballspill:

Ballspill må ikke foregå på gårdsplass eller plener.

D - Vask av tøy og klestørk:

Vask av tøy skal foregå i tiden fra kl. 07.00 til kl. 22.00. Tøy kan henges ut på felles tørkestativer. Vi må vise gjensidig hensyn ved bruk av disse. Klesvask skal **ikke** henge ute på søn-og helligdager, eller 1. og 17. mai. For bruk av vaskerom, vaskemaskiner og tørketrommel, henvises det til egne regler.

Tepper, ryer eller sengetøy skal verken bankes, ristes, tørkes eller luftes over verandarekkverket eller i vinduer.

E - Lufting – renhold - søppel:

Andres matos er ikke hyggelig for noen, derfor skal ikke utlufting av leiligheten foregå mot felles oppgang. Bruk kjøkkenventilator, vindu eller verandadør til utlufting av leiligheten.

Felles trapper og ganger vaskes en gang i uka + vaskerom og gang utenfor vaskerom. Dette utføres av rengjøringsbyrå.

Vi har kildesortering av søppel, med egne beholdere. Det er viktig at alle er med på å kildesortere. El-avfall, større emballasje, møbler, tepper og matolje – skal man selv levere på Grinda avfall stasjon. **Søppelcontainere er beregnet til vanlig husholdningsavfall.**

3. Bygningmessige forandringer:

Skal du foreta bygningmessige forandringer, **må** du sende skriftlig søknad til borettslagets styre. Styret må innvilge søknaden **før** eventuelt arbeid settes i gang.

Inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp: markise, parabolantenne, varmepumpe er noen av tingene en må søke om.

Ulovlig eller ikke fagmessig inngrep på bygninger eller andre innretninger medfører økonomisk ansvar, dersom det viser seg at dette er en årsak til ødeleggelse av borettslagets eiendom.

Det må brukes godkjente firmaer til elektrisk- og rørleggerarbeid.

4. Kjøring og parkering på området:

Kjøring på gårdsplassen må skje med stor forsiktighet.

De som er tildelt egen plass, skal kun bruke denne.

Avskiltede biler skal ikke settes på borettslagets parkeringsplass.

Motorsykler og mopeder må ikke plasseres i kjeller eller leiligheter.

Brøyting og strøing

Borettslaget har ansvar for at det blir brøytet inn til felles inngangsparti/gårdstom til blokken og for parkeringsplass. Når det gjelder strøing, så har vi kasse med grus og strøvogn, det er et styremedlem som strør.

Ved ekstremt glatt føre vil borettslaget sørge for strøing av områdene, da det er borettslagets vedlikeholdsplikt.

5. Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Det skal søkes om dette på forhånd og godkjennes av styret.

6. Sikkerhet

Sykler, kjelker, barnevogner, leker og lignende må ikke settes i oppganger, det kan være med å hindre rømningsvei ved brann.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullatorer eller rullestoler plasseres etter avtale med styret. Sykler settes i sykkelstativ eller tilfluktsrom.

Ytterdører inn til fellesareal og dører til kjeller, skal være låst.

Skadedyr:

Det skal ikke legges ut mat eller henges opp fuglematere på borettslagets eiendom. Dette kan tiltrekke rotter og mus på boområdet.

7. Vedlikehold og bruk av bolig

Baderom, kraner, sluk og wc: Beboerne har selv ansvar for å stake tette vasker og sluk på badet. Alt vedlikehold av rør inne i sin egen leilighet, herunder kraner og stoppekran i leiligheten er beboers vedlikeholdsplikt. **Toalettet:** - Vis do-kultur! Hvis du vet hva WC, skal brukes til – vennligst ikke bruk det til noe mer. Bare tiss, bæsje og dopapir. Dette skal du ikke kaste i do: Q-tips, hår, bleier, bomull, kluter, tøykluter, engangsvaskekluter i papir og våtservietter. Matrester, frityrolje og fett fra gryter og panner.

Balkonger: Skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboere er selv ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.

Bruk av boligen: Ved fravær av boligen må beboer passe på at boligen er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Viktig at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Være forsiktig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Kjøkkenventilator: Det oppfordres til å bruke ventilator med vaskbart kullfilter, slik at matos fra andre leiligheter, ikke blir en plage for andre.

Postkasser: Ved ny-innflyttinger vil borettslaget bekoste nye postkasseskilt. Nye andelseiere vil bli kontaktet, slik at vi får vite hva som skal stå på postkasseskiltet. Ved endringer av navn for øvrige beboere, må dette betales selv.

8. Brannikkerhet:

Røykvarslere: Det er satt opp røykvarslere i alle leiligheter. Beboerne har selv ansvar for sjekk av sine egne røykvarslere.

Husk å heng opp røykvarslere igjen, etter oppussing.

Grilling: Det er ikke lov å grille på balkongene. All grilling skal foregå på felles grillplass.

Nyttårsraketter: Både av hensyn til hverandre og av sikkerhetsmessige grunner, er det ikke tillatt å sende opp raketter/fyrverkeri på borettslagets eiendom. Dette fremkommer også i politivedtektene.

Brannfare: Oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og tørketromler settes **ikke** på om natten. De skal heller ikke brukes når du er ute av huset på dagtid. Styret er klar over at det ikke er noe større risiko for at det skal brenne om natta enn på dagtid, men på natta er vi ikke våkne og kan stoppe brannen. Derfor skal maskiner ikke brukes på natta.

Gassbeholdere: På grunn av stor eksplosjonsfare skal **ikke** gassbeholdere oppbevares under bakkenivå.

KJELLER: Propan er tyngre enn luft, og ved en lekkasje vil gassen legge seg nede på kjellergulvet, og blande seg med oksygenet i luften. Kun en liten gnist er nok til å antenne gassen. Her vil panelovner eller andre elektriske apparater kunne antenne gassen og gi en kraftig eksplosjon. Det er viktig at gassen kan sive vekk dersom det skulle bli lekkasje i gassbeholderen, og at propanbeholderen lagres luftig over bakkenivå.

Riktig lagring har stor betydning for oss alle i borettslaget, slik at alle kan føle seg trygge i egen bolig, og at sikkerheten blir ivaretatt.

Ved Brann: Det viktigste er å komme seg raskest mulig ut – og om mulig, varsle andre beboere.

Tilleggsbestemmelser

I tillegg til ordensreglementet vårt, kan borettslagets styre vedta tilleggsbestemmelser.

Det er viktig at alle følger disse ordensreglene, slik at vi kan ha gode boforhold i borettslaget vårt.

Vedtekter

for Haraldsgate 2b borettslag, org nr. 952 820 281

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.10.1964, sist endret 14.03.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haraldsgt. 2 b borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektene er mottatt og akseptert;

Dato:

.....
(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Haraldsgt. 2B Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Haraldsgt. 2B Borettslag:

onsdag 10.04.2024 18:00 på Møtelokalet i Haraldsgt. 2 B

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 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

4.5 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

6 Grilling på veranda

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på Ellen Irene Klepaker for 1 år

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 leder for 2 år

Styreleder Torunn Myhre er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag er gjenvalg på Torunn Myhre for 2 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Kristoffer Bakke er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag er gjenvalg på Kristoffer Bakke for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Anders Hansen Ask er på valg
Varamedlem Arve Gjevestad er på valg
Varamedlem Ellen Irene Klepaker er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på Anders Hansen Ask for 1 år
Valgkomiteens innstilling er gjenvalg på Arve Gjevestad for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

6. Grilling på veranda

Forslag om grilling på verandaene, se vedlegg

Informasjon fra styret for året 2023 Haraldsgt. 2B Borettslag

Generelle opplysninger om Haraldsgt. 2B Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom.

Borettslaget består av 30 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952820281.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Torunn Myhre

Styremedlem, Kristoffer Bakke

Styremedlem, Gro Mauseth

Varamedlem, Anders Hansen Ask

Varamedlem, Ellen Irene Klepaker

Varamedlem, Arve Gjevestad

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Anne Berit Karlsen og Victoria Holmvik.

Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser.

Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post: torunn.myhre@myhken.com eller telefon: 905 33 334.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Rehabilitering av endevegg mot barnehage.
- b) Bytte vannmålere i kjeller.
- c) Bytte lysarmaturer i møterom til led-lamper.
- d) Vask av husfasade mot gården.
- e) Innkjøp av ny tørketrommel.
- f) Diverse søknader, henvendelser fra beboer og til firmaer, samt klagesaker.
- g) 2 tilfeller av veggdyr i leiligheter, info og oppfølging.
- h) Oppfølging av HMS, avvik og forslag til utbedringer i borettslaget.
- i) Nødvendig vedlikehold.
- j) Overdragelser - regnskap - budsjett.
- k) Innsetting av nye dører inn til alle leiligheter, boder og vaskekjeller.

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

- a) Rehabilitering av vegg mot Josefinegata.
- b) Oppsetting av nye bolignummer på dører, endring på postkasseskilt i forbindelse med adresse- endring.
- c) Vanlig vedlikehold i borettslagets fellesarealer, både ute og inne.
- d) Oppfølging av HMS - lover og regler.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget.

Styret ønsker nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 04.03. 2024
Styret i Haraldsgt. 2B 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 regnskapskikk.

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 styrrelsen 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	864 552	956 272	864 552	1 245 031
B: Endring disponible midler				
i retts resultat (se resultatregnskap)	-795 132	303 916	289 000	-2 727 000
Tilbakeføring av avskrivninger	18 610	1 410	17 000	18 000
Fradrag for påkostninger	-69 535	-115 979	0	0
Opptak langsiktig gjeld	4 335 000	0	0	3 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-3 108 465	-281 066	-240 000	-257 000
B. i retts endring disponible midler	380 479	-91 719	66 000	34 000
C. Disponible midler	1 245 031	864 552	930 552	1 279 031

Resultatregnskap 2023 for Haraldsgt. 2B Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 321 944	1 139 876	1 322 000	1 620 000
Innkrevde garasjekostnader		69 100	70 650	64 000	69 000
Andre driftsinntekter	1	198 068	219 234	198 000	202 000
Sum inntekter		1 589 112	1 429 760	1 584 000	1 891 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	38 156	21 993	9 000	15 000
Styrehonorar		59 000	57 500	60 000	62 000
Avskrivninger	3	18 610	1 410	17 000	18 000
Revisjonshonorar		6 264	5 304	6 000	7 000
Forretningsfjrerhonorar		79 980	74 034	78 000	85 000
Kontingent LABO / NBBL		12 396	12 354	12 000	12 000
Vedlikehold	4	1 213 729	171 656	174 000	3 174 000
Kabel-tv og bredb ³ nd		231 507	217 152	226 000	238 000
Forsikring		67 784	57 009	68 000	73 000
Kommunale avgifter	5	290 126	245 837	311 000	346 000
Eiendomsskatt		13 974	0	0	29 000
Energi og str ³ m		23 753	21 964	19 000	25 000
Andre driftskostnader	6	57 086	108 924	100 000	80 000
Sum kostnader		2 112 366	995 137	1 080 000	4 164 000
Driftsresultat		-523 254	434 623	504 000	-2 273 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 925	3 088	1 000	7 000
Rentekostnader		276 803	133 795	216 000	461 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-271 878	-130 707	-215 000	-454 000
Driftsresultat		-795 132	303 916	289 000	-2 727 000

Balanse pr 31.12.23 for Haraldsgt. 2B Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	2 552 806	2 552 806
P ³ kostninger / teknisk anlegg	7	1 618 466	1 599 716
Andre driftsmidler	3	115 353	83 178
Sum anleggsmidler		4 286 625	4 235 700
Oml³psmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 897	17 170
Til gode forsikringsoppgj ³ r		0	28 988
Forskuddsbetalte kostnader		109 122	92 927
Andre fordringer		234	119
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 235 589	857 765
Innest ³ ende p ³ skattetrekkkonto		1 500	1 190
Sum oml³psmidler		1 373 342	998 159
SUM EIENDELER		5 659 966	5 233 859

Balanse pr 31.12.23 for Haraldsgt. 2B Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	2 900	2 900
Opptjent egenkapital	8	-177 654	-177 654
i rets resultat	8	-795 132	0
Sum opptjent egenkapital		-969 886	-174 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 266 542	5 040 007
Borettsinnskudd	10	235 000	235 000
Sum langsiktig gjeld		6 501 542	5 275 007
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		239	450
Leverandørgjeld		115 707	123 056
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		5 087	3 054
P ³ l ³ pte renter		4 536	2 500
Annen kortsiktig gjeld		2 741	4 547
Sum kortsiktig gjeld		128 310	133 607
Sum gjeld		6 629 853	5 408 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 659 966	5 233 859
Pantestillelser	11	6 501 542	5 275 007
Larvik, 31.12.2023			

Noter til regnskapet 2023 for Haraldsgt. 2B Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsfyrings og kostnadstidspunkt:

Inntekt fjres som hovedregel n³ r den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfjres til. Alle kostnader som ikke kan henfjres direkte til inntekter, kostnadsfjres n³ r de p³ l³per.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som oml³psmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i l³pet av ett ³ r. ³ vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balansefyrte driftsmidler avskrives line³ r til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Oml³psmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt bel³ p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokfjres til nominelt mottatt bel³ p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som f³l³ge av renteendringer.

Tomt er oppfjrt med anskaffelsesverdi.

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

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil v³re forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres p³ henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil v³re ³ henfjre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leieinntekter lokaler	0	30 096
Vedlikeholdsinnbetalinger balkonger	87 096	80 940
Bredb ³ nd og tv-dekoder	100 572	100 572
Vaskeriautomat	10 400	7 626
Sum	198 068	219 234

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn	23 625	10 970
Opptjente feriepenger	2 525	1 199
Arbeidsgiveravgift	11 650	9 654
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	356	169
Sum	38 156	21 993

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Vaskemaskin	Tørketrommel	Vaskemaskiner	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 588	0	74 438	29 875
i rets tilgang :	0	50 785	0	0
i rets avgang :	0	0	0	29 875
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 588	50 785	74 438	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 327	1 693	74 438	29 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 261	49 092	0	0
i rets avskrivninger :	16 918	1 693	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2013	2013
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygg	6 511	2 847
Vedlikehold VVS	10 955	6 177
Vedlikehold elektro	41 709	42 212
Vedlikehold uteanlegg	11 625	5 000
Vedlikehold malerarbeid	0	53 625
Vedlikehold garasjer/parkering	0	3 883
Vedlikehold vaskerianlegg	14 669	10 843
Vedlikehold glass/vinduer	1 156	0
Vedlikehold blikkenslager	5 437	0
Vedlikehold dører	4 073	3 940
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	19 507
Vedlikehold brann/alarm/nydlys/sprinkleranlegg	0	625
Vedlikehold porttelefoner	0	3 622
Vedlikehold av fasade	1 106 345	0
Egenandel forsikringsskader	5 000	10 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	6 249	9 375
Sum	1 213 729	171 656

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	37 484	35 538
Innkjøp av inventar og utstyr	1 464	12 697
Driftsmateriell	2 225	5 797
Nummer-/navnskilt, postkasser	1 006	2 514
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	4 696
Søppelrydding/sandstrøing	0	4 031
Hage/plenklipping	1 136	4 035
Brannvarsling, sprinkling, dokument	1 819	1 551
Juridisk rådgivning	938	1 500
Teknisk rådgivning	0	30 000
Kontorrekvisita	0	560
Premie sikringsordning	1 532	1 455
Generalforsamling	280	495
Servering/tilstelning beboere	0	922
Kurs for tillitsvalgte	6 250	0
Bank- og betalingsgebyr	2 953	3 135
Sum	57 086	108 924

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet 3 r:	1 964
Kostpris	1 106 000
Rehabiliteringer før 1998	1 446 806
1999 - Vaskerianlegg	21 451
2002 / 2004 - Balkonger	1 546 874
2022 - Ny leilighet	31 391
2023 - Ny leilighet	18 750
Bokført verdi 31.12	4 171 272

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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-177 654	-481 571
+/- i rets resultat	-795 132	303 916
Sum egenkapital pr 31.12	-969 886	-174 754

Innskutt andelskapital består av 29 andeler på lydende kr. 100,-.

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Husbanken	Larvikbanken	Larvikbanken	Larvikbanken	Larvikbanken
Formål:	Vinduer, taktekking & fasade.	Balkonger	Balkonger	Malt fasade	Rørformyning	Rørformyning, dyr & gavlvegg
L³ nenummer:	25107702930	11490958	25107702914	25107702949	25102271265	25102389282
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004	2004	2016	2021	2023
Rentesats:	5.55 %	3.873 %	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	27.12.2038	30.12.2029	27.06.2029	27.12.2026	20.06.2023	27.12.2053
Opprinnelig beløp:	2 000 000	1 032 000	518 000	600 000	3 000 000	4 335 000
L³ nesaldo 01.01:	1 387 818	345 358	176 699	244 420	2 885 711	0
Avdrag i perioden:	62 777	44 452	24 244	57 565	2 885 711	33 715
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	4 335 000
L³ nesaldo 31.12:	1 325 041	300 906	152 455	186 855	0	4 301 285
Saldo 5 år frem i tid:	1 000 173	55 890	15 888	0	0	3 983 970

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	264 243	264 243
	13	233 370	3 033 810
	4	210 702	842 808
	7	201 487	1 410 409
	4	178 819	715 276

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	235 000	235 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	235 000	235 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 6 501 542,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 4 171 272,-.

Resultat og balanse med noter for Haraldsgt. 2B Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haraldsgt. 2B Borettslag

Styreleder	Torunn Myhre (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Kristoffer Bakke (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Gro Mauseth (sign.)	04.03.2024



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

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



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 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)

Til generalforsamlingen i Haraldsgt. 2B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haraldsgt. 2B 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

- oppfylder 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Penneo document key: VZBEG-ZA8GC-H2PHP-HDTBN-02F7Z-KEG04

Penneo document key: VZBEG-ZA8GC-H2PHP-HDTBN-02F7Z-KEG04

PENNEO

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

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

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-03-08 07:49:56 UTC



Penneo document key: VZBEG-ZA8GC-H2PHP-HDTBN-02F7Z-KEG04

Valgkomiteen har kommet gjensidig til enighet om et forslag til nytt styre for Haraldsgate 2B borettslag for år 2024.

Leder : Torunn Myhre

Styremedlem: Gro Mauseth 1 år igjen

Styremedlem: Kristoffer Bakke

Varamedlem: Arve Gjevstad

Varamedlem: Anders Hansen Ask

Varamedlem: Ellen Irene Klepaker

Mvh. Anne Berit Karlsen og Victoria Holmvik

Jeg viser til borettslagets reglement om grillforbud på balkonger.

Jeg ønsker å komme med forslag om en endring av dette.

Det er tillatt å grille med bordgrill eller mindre portabel grill som enten er elektrisk eller med gass. Det er ikke tillatt å bruke noen form for grill som bruker grillkull/briketter. Det skal tas hensyn til andre naboer.

Jeg tenker at disse reglene burde følge med.

Grillvettregler fra Norsk brannvernforening:

- På balkong skal man aldri bruke kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker).
- Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

Mvh

Ellen Irene Klepaker

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haraldsgt. 2B Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Møtelokalet i Haraldsgt. 2 B .

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 11

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 8

Fra Labo: Heine Thorkildsen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Torunn Myhre

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Heine Thorkildsen

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Kristoffer Bakke

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

Styreleder Torunn Myhre er på valg

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:
Til styreleder ble valgt Torunn Myhre for 2 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Kristoffer Bakke er på valg

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Kristoffer Bakke for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Anders Hansen Ask er på valg
Varamedlem Arve Gjevestad er på valg
Varamedlem Ellen Irene Klepaker er på valg

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt: Anders Hansen Ask for 1 år.
Til varamedlem ble valgt: Arve Gjevestad for 1 år.
Til varamedlem ble valgt: Ellen Irene Klepaker for 1 år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Gro Mauseth.

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Til valgkomiteé ble valgt: Anne Berit Karlsen og Monica Grindheim.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 72000,- i honorar.

6. Grilling på veranda

Forslag om grilling på verandaene, se vedlegg

Vedtak:

Det ble avholdt avstemming med håndsopprekking for endring av ordensregler basert på inkommet forslag.

Generalforsamlingen vedtok forslaget med 6 stemmer for, og 2 stemmer mot.

Styret går videre med å oppdatere ordensreglene.

Generalforsamlingen ble avsluttet på vanlig måte, og hevet kl 19:06.

Protokoll for Haraldsgt. 2B Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torunn Myhre (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Kristoffer Bakke (sign.)	12.04.2024
Protokollvitne	Torunn Myhre (sign.)	15.04.2024

Nabolagsprofil

Josefinegata 1 - Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Larvik sentrumsterminal	2 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer 0.1 km	
🚶 Larvik stasjon	5 min 🚶
Linje RE11, RX11 0.4 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚶

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
517 elever, 35 klasser 0.9 km	
Langestrand skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
84 elever, 6 klasser 1.6 km	
Fagerli skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
635 elever, 30 klasser 2.6 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
402 elever, 24 klasser 2.7 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	26 min 🚶
1620 elever 1.9 km	

Ladepunkt for el-bil

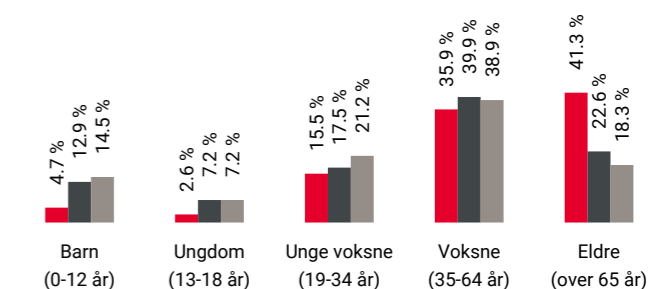
🚗 Prinsegata Parkeringshus, Larvik	2 min 🚶
🚗 Bøkkerfjellet, Larvik	5 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

📏 Kvalitet på skolene
Bra 72/100

🏠 Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Larvik sentrum	1 172	784
🟤 Larvik	26 316	12 862
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
36 barn 0.2 km	
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
27 barn 0.9 km	
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
25 barn 1 km	

Dagligvare


Coop Extra Larvik	3 min 🚶
PostNord 0.2 km	
Rema 1000 Olavsgate	3 min 🚶
Post i butikk 0.2 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

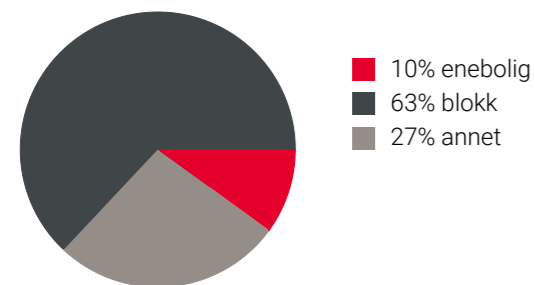
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

 **Gateparkering**
Lett 76/100




Sport

-  Indre Havn Basketballbane Ballspill 9 min  0.7 km
-  Mesterfjellet U-skole Ballbane Ballspill 11 min  0.8 km
-  Spent Larvik Sentrum 4 min 
-  Mudo Larvik 6 min 

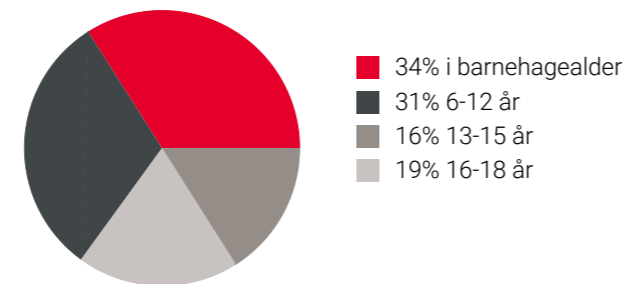
Boligmasse



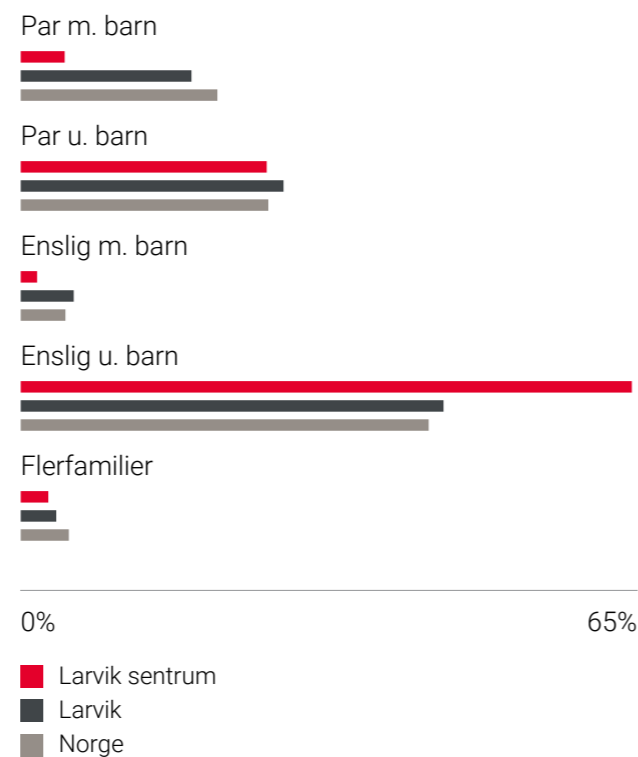
Varer/Tjenester

-  AMFI Larvik 2 min 
-  Apotek 1 Ørnen Larvik 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

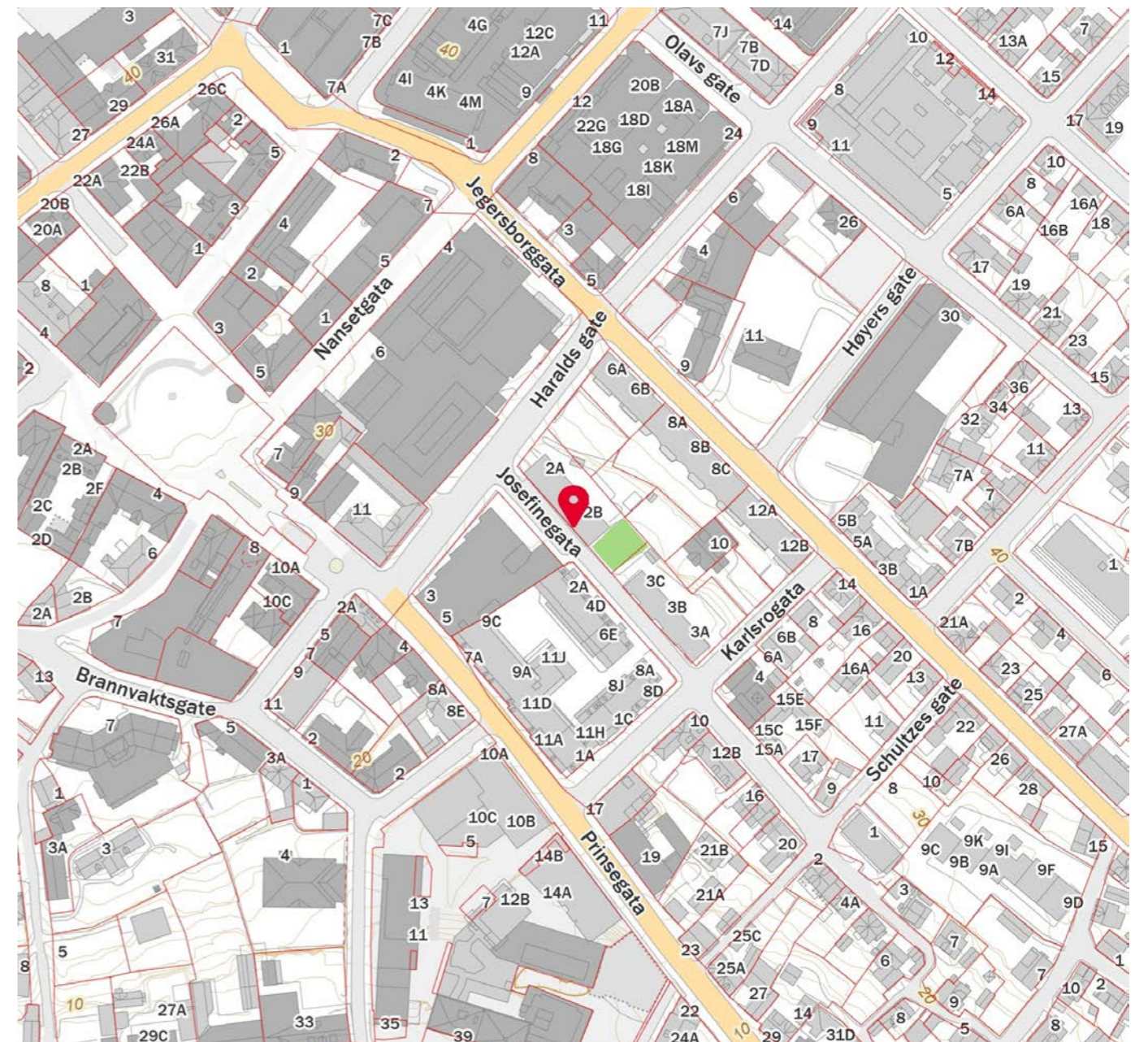
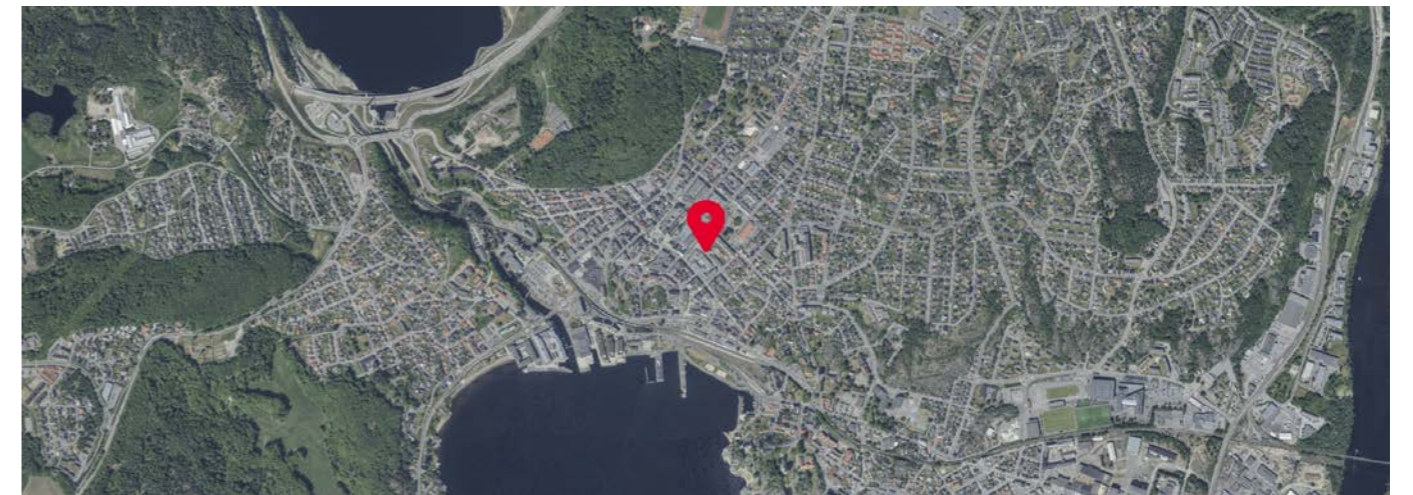


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. 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 eiendomsmeklerkjede.



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

- 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.
- 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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Josefinegata 1
3256 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Aleksander Berg

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre