



aktiv.

Søndersrødsvingen 28, 3295 HELGEROA

**Helgeroa- flott nyere bolig i rekke
over 3 plan med god standard,
carport og fantastisk takterrasse**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 230 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 180 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 5 421 240,-
Felleskostn.: Kr 19 196,-
Selger: Jon Olav Berger-Nordal
Vibeke Katrin Ursula

Berger-Nordal

Boligtype: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA/P-rom: 157/145 m²
Tomtstr.: 3136 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 4092/287
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1303230277

Helgeroa- flott nyere bolig i rekke over 3 plan med god standard

Flott nyere bolig som holder en gjennomgående god standard med tidsriktige farge- og materialvalg og som har et moderne uttrykk med store vinduer som gir mye lys inn. inneholder: 1.etg.: entre/gang/kontor plass, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. 2.etg.: åpen stue/kjøkkenløsning, soverom, omkleddingsrom og bad. 3.etg.: gang/kontor plass og soverom/stue. Den har en sentral beliggenhet på Søndersrød med umiddelbar nærhet til butikksenter med bl.a. dagligvare, apotek og legesenter og treningssenter. Busstopp, barnehage, skole, lekeplasser og idrettsanlegg rett i nærheten. Det er kort avstand til Helgeroa brygge med marina og flere restauranter, flotte strender og naturområder. Denne boligen har en fordelaktig beliggenhet på enden og har gode solforhold samt noe sjøgløtt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	117
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 145 m²

BRA: 157 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal:

1. etasje: 67 kvm Entré/gang/kontor, bad/vaskerom, 2 soverom, teknisk rom og utvendig bod
2. etasje: 67 kvm Stue/kjøkken, soverom, omkleddingsrom og bad
3. etasje: 23 kvm Kontor og soverom/stue

Primærrom:

1. etasje: 55 kvm Entré/gang/kontor, bad/vaskerom og 2 soverom
2. etasje: 67 kvm Stue/kjøkken, soverom, omkleddingsrom og bad
3. etasje: 23 kvm Kontor og soverom/stue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3136 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er felles tomt som er pent opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte veier. Uteområdene på eiendommen er fellesarealer som alle beboerne har rett til å bruke.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Søndersrød i Søndersrød Hageby. Det er umiddelbar nærhet til butikkssenter med bl.a. dagligvare og apotek, Umiddelbar nærhet også til legesenter, busstopp, treningssenter, barnehage, skole, lekeplasser og idrettsanlegg. Det er kort avstand til Helgeroa brygge med marina og flere restauranter, flotte strender og naturområder. Til Nevlungshavn er det ca. 3 km og det er ca. 13 km til Larvik og Stavern. Fra Helgeroa kan du bl.a. følge kyststien til Stavern. Boligen ligger på en fin tomt med gode solforhold. Helgeroa og omegn betegnes som en sommeridyll med mye liv på sommeren.

Denne boligen har en fordelaktig beliggenhet på enden og har gode solforhold samt noe sjøgløtt.

Adkomst

Fra E18 Farriseiet følger du Brunlanesveien til Helgeroa. Når du kommer til Helgeroa tar du til venstre inn Helgeroveien ved Søndersrødtunet. Ta deretter første til høyre inn Søndersrødveien og første til høyre igjen etter Meny og inn på Søndersrødsvingen. Boligen er merket med "Til-salgs"-plakat fra Aktiv og det vil bli skiltet til fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Helgeroa barnehage, Berg barneskole og Nesjar idrettsanlegg rett i nærheten. Barnehage også på Torpefeltet.

Skolekrets

Berg

Offentlig kommunikasjon

Det er busstopp rett i nærheten og bussen til Larvik går i hovedsak hver time.

Bygningssakkyndig

Contaxt AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke i 1 etg. Det er ringmurselementer. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med "flate" tak, det er papp som tekking.

Innhold

Boligen ligger på enden, går over 3 plan og inneholder:

1.etg.: Romslig entre/gang med garderobeskap. Her er det i tillegg innredet en praktisk kontor plass hvor det også er utgang til en fin ute plass. Monterte vegg hyller over kontor plass medfølger. I 1.etg. finnes det i tillegg 2 romslige soverom, begge med garderobeskap, flott flislagt bad med toalett og opplegg for vaskemaskin, teknisk rom/ bod og utvendig bod.

2.etg.: Stue og kjøkken er i åpen løsning med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og her er det utgang til overbygget balkong. I tillegg finnes det et romslig hovedsoverom med tilknytning til et omkle dningsrom og et flott flislagt bad med toalett. Spotskinne i omkle dningsrom medfølger.

3.etg.: I boligens toppetasje finnes det en kontor plass med utgang til en fantastisk takterrasse på 41 kvm og et stort soverom/stue

1 ETG:

Entre/gang/kontor: 22,8

Bad/vaskerom: 5,8

Teknisk rom: 4,7

Soverom 1: 10,5

Soverom 2: 11,3

Utvendig bod: 5,9

2 ETG:

Stue/kjøkken: 39,4

Bad: 4,6

Soverom: 12,5

Omkle dningsrom: 6,1

3 ETG:

Kontor: 10,0

Soverom: 12,1

Standard

Flott nyere bolig som holder en gjennomgående god standard med tidsriktige farge- og materialvalg og som har et moderne uttrykk med store vinduer som gir mye lys inn i alle etasjene og som har fin planløsning og flotte uteplasser i hver etasje.

På innvendige overflater er det i hovedsak benyttet enstavs parkett i de fleste rom og flislagt på begge bad. Ellers er det belegg på teknisk rom og betonggulv i utebod. På vegger er det flislagt på begge bad, ellers fine slette malte flater og plater. I himlinger er det malte flater og plater. Trappen som binder boligens 3 etasjer sammen er påkostet i heltre.

Kjøkkeninnredningen er fra Strai og har integrerte hvitvarer i form av oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, mikro ovn og induksjonstopp. Det er godt med skap og benkeplass og det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.

Det finnes to bad i boligen hvor begge er flislagte på gulv og vegger og har vannbåren varme i gulvene. På begge bad er det montert fine innredninger, vegghengt toalett og dusjnische. På badet i 1.etg. er det montert opplegg for vaskemaskin. Det finnes downlights på begge bad.

Det gjøres oppmerksom på at taklamper ikke medfølger handelen.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Taktekking: Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold som har fått TG3

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

Inkludert i felleskostnadene.

Tv: Pr. 2021 har borettslaget avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, også om internett, ta kontakt med styre.

Parkering

Carport i tilknytning til boligen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3342429

Diverse

Kjøper overtar garantier fra utbygger som ble stilt da bygget var nytt (5% av opprinnelig kjøpesum). Dette er ment å sikre eier i inntil fem år etter at boligen sto ferdig.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i entre/gang/kontorplass og på bad i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje. Ellers elektrisk oppvarming.

Boligen har en komplett avtrekksvarmepumpe som gjenvinner energi via avtrekksluften, og bidrar til å gi boligen gulvvarme, varmtvann, og balansert ventilasjon. Den høyteknologiske løsningen går ut på å først ventilere boligen, for så å føre varmeenergien i ventilasjonsluften tilbake til boligen, slik at den kan brukes til oppvarming og varmtvann. Dette gir lavere energibruk enn ved bruk av f.eks. varmekabler, og bidrar til et godt inneklima med jevn varme i hele huset.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, felles vedlikehold, plenklipping, brøyting av veier, forretningsførsel, TV/bredbånd, felles forsikring og renter på fellesgjeld. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel, ref punkt 7 i borettslagets vedtekter.

Av felleskostnadene utgjør renter på fellesgjeld kr. 15 510,-, felleskostnader drift kr. 3 136,- og TV/bredbånd kr. 550,-.

Det gjøres oppmerksom på at det ble innført eiendomsskatt i Larvik kommun fra og med 1/1-23 som vil medføre en økning av felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Felleskostnader per mnd

Kr 19 196

Andel Fellesgjeld

Kr 3 180 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.04.24

Kommentar fellesgjeld

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene, men kostnadene vil bli spesifisert på avtalegirovarsel/faktura.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søndersrødsvingen Borettslag

Organisasjonsnummer

825513612

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Borettslaget består av 10 boliger

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 28008824071, SPAREBANKEN SØR

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 172

Saldo per 12.04.2024: 30 120 000

Andel av saldo: 3 180 000

Første termin: 30.06.2022Neste avdrag: 30.06.2037 (siste termin 31.03.2067)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.03.2037. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra april 2037 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2037 utgjøre ca kr 3 291,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Styrgodkjennelse

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 er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl;

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4092, bruksnummer 287 i Larvik kommune. Andelsnr. 10 i Søndersrødsvingen Borettslag med orgnr. 825513612

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

1907/900099-1/30 04.09.1907 BESTEMMELSE OM VEG. Overført fra gnr 4092 bnr 42.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3805 GNR: 4092 BNR: 285

1956/1438-1/30 29.05.1956 BESTEMMELSE OM VEG. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0709

GNR: 4092 BNR: 59. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3805 GNR: 4092 BNR: 285

1961/1137-1/30 27.04.1961 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3805 GNR: 4092 BNR: 285

1973/7345-1/30 10.12.1973 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. Vegvesenets betingelser vedtatt. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3805 GNR: 4092 BNR: 285

1986/5380-1/30 09.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE. Vedtagelse av skjønn til fastsettelse av erstatning for grunnavståelse mv for anlegg/utbedring av veg. Grunnen kan tas i bruk. Rettighetshaver: STATEN V/VEGSJ VESTFOLD. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3805 GNR: 4092 BNR: 285 2000/4510-1/30 13.07.2000 ERKLÆRING/AVTALE. Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3805 GNR: 4092 BNR: 285. BRUKSRETT. Gårdsnummer 4092, Bruksnummer 287 i 3805 LARVIK kommune. Rettighetshaver: SØNDERSRØD BORETTSLAG. ORG.NR: 925 459 291
Eiendommens rettigheter:
2021/420468-1/200 13.04.2021 ERKLÆRING/AVTALE. Rettighet hefter i: KNR: 3805 GNR: 4092 BNR: 285. Rett til bruk av renovasjonsanlegg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.12.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Planopplysninger:

Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021.

Delareal 3 134 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende. Delareal 2 m: Arealbruk: friområde, nåværende. Delareal 3 133 m: KPHensynsonenavn H910_1. KPDetaljering: reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Bergsenteret. Eldre reguleringsplan. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 10.10.1990. Delareal 2 m: Formål: boliger. Feltnavn B3

Søndersrød hageby. Detaljregulering. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 13.06.2018. Delareal 3 134 m: Formål: boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn BKS1.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter): 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 konsesjon

Det er boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

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

2 230 000 (Prisantydning)

3 180 000 (Andel av fellesgjeld)

5 410 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

204 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

11 204 (Omkostninger totalt)

5 421 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 204

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 5.000,- oppgjørshonorar kr. 4.500,- og visninger kr. 1.950,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

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

Salgsoppgavedato

01.09.2023

1.etg.









2.etg.















3.etg.



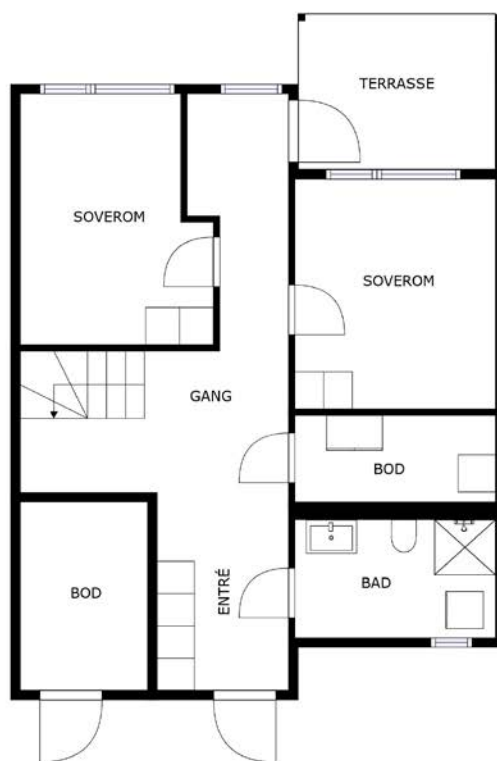






Plantegninger

1. ETASJE

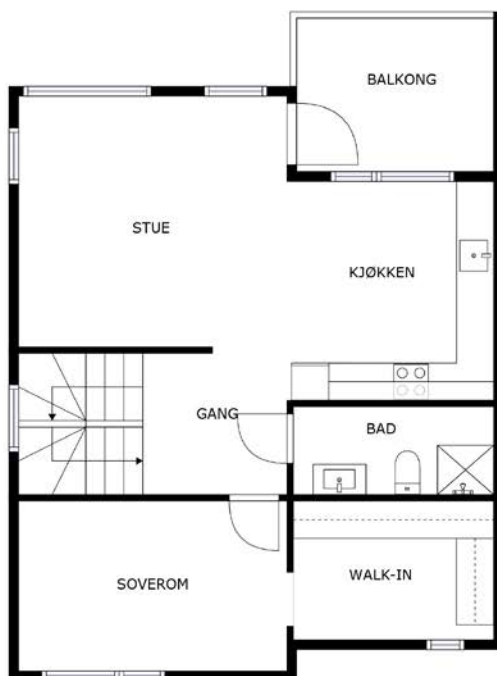


Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for iv. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

2. ETASJE

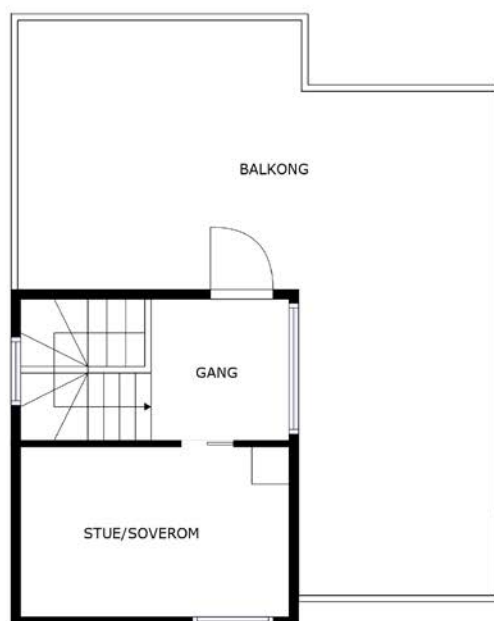


Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

3. ETASJE



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

INVISIO

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

Fasade





Nærområde



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Søndersrødsvingen 28, 3295 HELGEROA

📖 LARVIK kommune

gnr. 4092, bnr. 287

Andelsnummer 10

Areal (BRA): Rekkehus 157 m²



Befaringsdato: 16.08.2023

Rapportdato: 01.09.2023

Oppdragsnr.: 19959-1724

Referansenummer: FP1720

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CONTA XT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Gyldig rapport
01.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig



Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i 1 etg. Det er ringmurselementer. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med "flate" tak, det er papp som tekking.

OPPVARMING:

- * Vannbåren varme i diverse rom
- * Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

- * Tegninger er ikke sett av undertegnede

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Gjenbygget takkonstruksjon. Ingen mulighet for vurdering.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå/rom i boligen og terrasse. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Det er benyttet tekking med papp. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende falset kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør på kontor 3 etg, i stue 2 etg. og i gang/kontor 1 etg.

- * Ytterdør i entre 1 etg. og til utvendig bod

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppssving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Innadslående/sidehengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 3-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 41 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra kontor 3 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke som dekke.

Høyde på rekkverk: ca. 104 cm.

Normal slitasje.

Overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke på dekke

Høyde på rekkverk: ca. 101 cm.

Normal slitasje.

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra gang/kontor i 1 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Det er bygget en carport på ca. 22 m² i

tilknytning til boligens inngangsparti. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp som taktekking. Normal slitasje.

Beskrivelse av eiendommen

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Parkett, betong, flis og beleg
Vegger: Malte flater og plater
Himling: Malte flater og plater
Det er fra byggeår. Normal slitasje.

Det er lagt radonsperre ved bygging.

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.

Innerdører av typen malte 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje
1:100 fall i dusjnise: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Av installasjoner finnes veggengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.
Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot teknisk rom. Rørapplegg ligger mot vv-tank og rør i rør skap.

Bad ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etg. Det er fra byggeår.
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje
1:100 fall i dusjnise: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm:
Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Av installasjoner finnes veggengt toalett, dusjnise og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.
Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i omkleddingsrom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken ligger sammen med stue i 2 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Strai

Innredningen og overflater med minimal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, mikro ovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i teknisk rom. Hovedkran er plassert i rør i rør skap. Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i teknisk rom og er fra byggeår. VV-tank fra byggeår. Den står plassert i teknisk rom. Det er sluk i rommet. Det er montert vannbåren varme i boligens 1 etg. (ikke i utvendig bod) og på bad i 2 etg. Fordeler skap er plassert i teknisk rom. Det er fra byggeår.

El-skap:
Plassering: Teknisk rom
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 40A
Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:
Nei

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er fra byggeår

El-kontroll:
Utført i 2022 av Faugstad Elektro AS

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg av nyere dato
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er tilkoblet strømnettet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.
Ringmur av ringmurselementer. For det meste normal slitasje. Det ble observert merke/skade på element på langside av boligen. Dette alene tilsier TG2.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3 Etasje	23	23	0
2 Etasje	67	67	0
1 Etasje	67	55	12
Sum	157	145	12

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

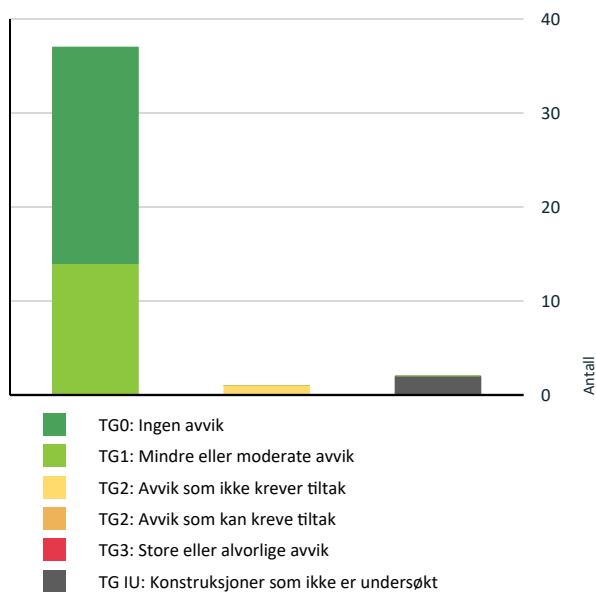
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede

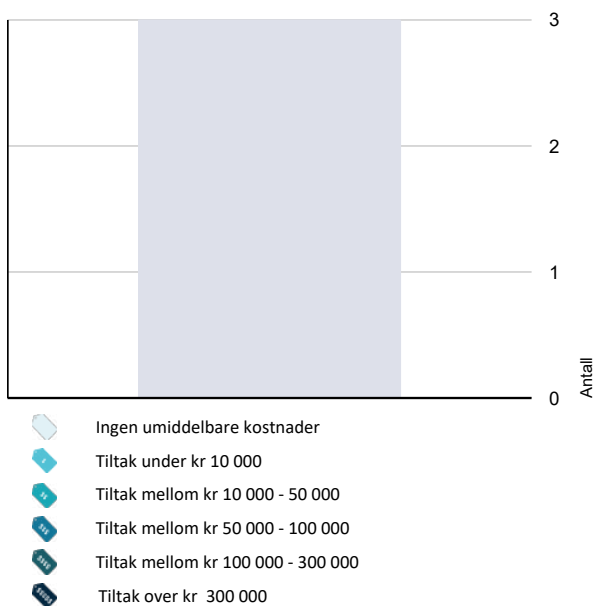
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2022

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Rekkehus på 3 etasjer

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket ble besiktiget fra bakkenivå/rom i boligen og terrasse. Det er derfor uvisst hvilken tilstand teking har. Det er benyttet teking med papp.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Veggkonstruksjon

TG 1

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende falset kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger iht. krav fra byggeår. Normal slitasje.

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

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Gjenbygget konstruksjon. Ingen mulighet for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 0

Det er utført stikktakninger på vinduer iht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Innadslående/sidehengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 3-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Dører

TG 0

Det er utført stikktakninger på dører iht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør på kontor 3 etg, i stue 2 etg. og i gang/kontor 1 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. og til utvendig bod

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Tilstandsrapport

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 41 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra kontor 3 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke som dekke.

Høyde på rekkverk: ca. 104 cm.

Normal slitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

! TG 1

Overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke på dekke

Høyde på rekkverk: ca. 101 cm.

Normal slitasje.



Andre utvendige forhold

! TG 1

Det er bygget en carport på ca. 22 m² i tilknytning til boligens inngangsparti. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp som takteking. Normal slitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

! TG 1

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra gang/kontor i 1 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

! TG 1

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, betong, flis og beleg

Vegger: Malte flater og plater

Himling: Malte flater og plater

Det er fra byggeår. Normal slitasje.



Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

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

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Innvendige dører

! TG 0

Innerdører av typen malte 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

Radon

! TG 0

Det er lagt radonsperre ved bygging.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: FDV/datablad

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhente dokumentasjon eller utfør radonmåling

Innvendige trapper

! TG 1

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etg. Det er fra byggeår.



Overflater vegger og himling

! TG 0

Tilstandsrapport

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Gulv: Flis
Varmer i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje
1:100 fall i dusjnisje: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Overflater fra: Byggeår
Slitasje: Normal

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisje og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i omkleddingsrom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.



Overflater vegger og himling

TG 0

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 0

Gulv: Flis
Varmer i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje
1:100 fall i dusjnisje: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Overflater fra: Byggeår
Slitasje: Normal

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Ventilasjon

! TG 0

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot teknisk rom. Rørapplegg ligger mot vv-tank og rør i rør skap.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 0

Kjøkken ligger sammen med stue i 2 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Strai

Innredningen og overflater med minimal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, mikro ovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.



Avtrekk

! TG 0

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 0

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i teknisk rom. Hovedkran er plassert i rør i rør skap.



Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 0

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjon

! TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i teknisk rom og er fra byggeår.



Varmtvannstank

! TG 0

VV-tank fra byggeår. Den står plassert i teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Vannbåren varme

! TG 0

Det er montert vannbåren varme i boligens 1 etg. (ikke i utvendig bod) og på bad i 2 etg. Fordeler skap er plassert i teknisk rom. Det er fra byggeår.



Elektrisk anlegg

! TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap:

Plassering: Teknisk rom

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 40A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Utført i 2022 av Faugstad Elektro AS

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

Ja



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg av nyere dato

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

! TG 1

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Ringmur av ringmurselementer. For det meste normal slitasje. Det ble observert merke/skade på element på langsiden av boligen. Dette alene tilsier TG2.



merke/skade

Terrengforhold

! TG 0

Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 0

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3 Etasje	23	23	0	Kontor , Soverom	
2 Etasje	67	67	0	Stue/kjøkken , Soverom , Omkledningsrom , Bad	
1 Etasje	67	55	12	Entré/gang/kontor , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Teknisk rom , Utvendig bod
Sum	157	145	12		

Kommentar

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

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

3 ETG:

Kontor: 10,0

Soverom: 12,1

2 ETG:

Stue/kjøkken: 39,4

Bad: 4,6

Soverom: 12,5

Omkledningsrom: 6,1

1 ETG:

Entre/gang/kontor: 22,8

Bad/vaskerom: 5,8

Teknisk rom: 4,7

Soverom 1: 10,5

Soverom 2: 11,3

Utvendig bod: 5,9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2023	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Jon Olav Berger-Nordal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	4092	287		0	3136.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndersrødsvingen 28

Hjemmelshaver

Søndersrødsvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDERSRØDSVINGEN BORETTSLAG	825513612			Berger-Nordal Jon Olav, Berger-Nordal Vibeke Katrin Ursula

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i rekke fra 2020. Den ligger på Søndersrød i Helgeroa. Den ligger på et nyetablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, skole, lekeplasser, dagligvare og idrettsanlegg. Det er kort avstand til Helgeroa brygge, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Til Nevlunghavn er det ca. 3 km og det er ca. 13 km til Larvik og Stavern. Den ligger på en fin tomt med gode solforhold på uteområder og balkong/terrasser.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Helgeroveien og inn til Søndersrødveien og Søndersrødsvingen. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde og i carport v/boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfalterte områder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Kommunal informasjon	15.08.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

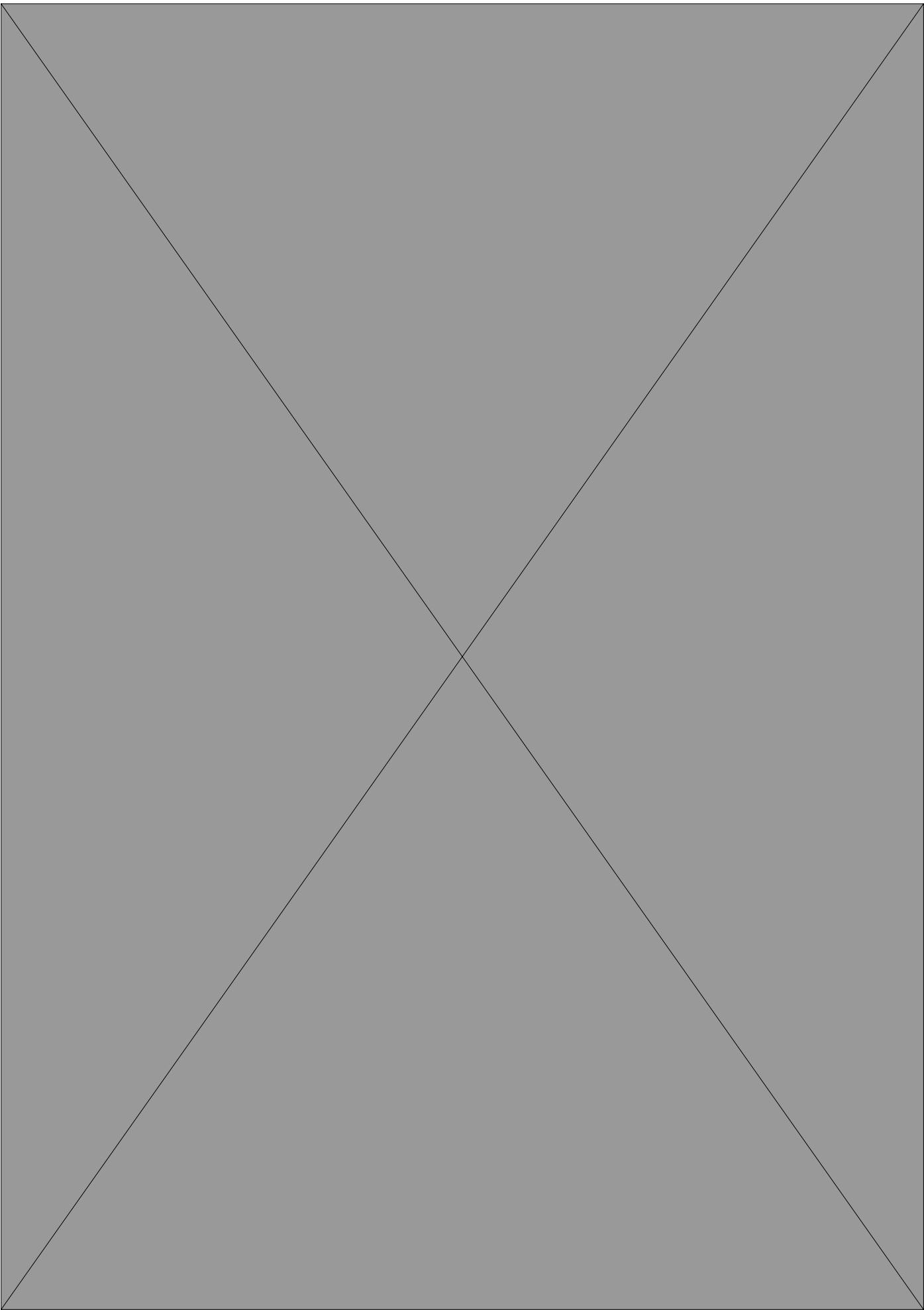
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

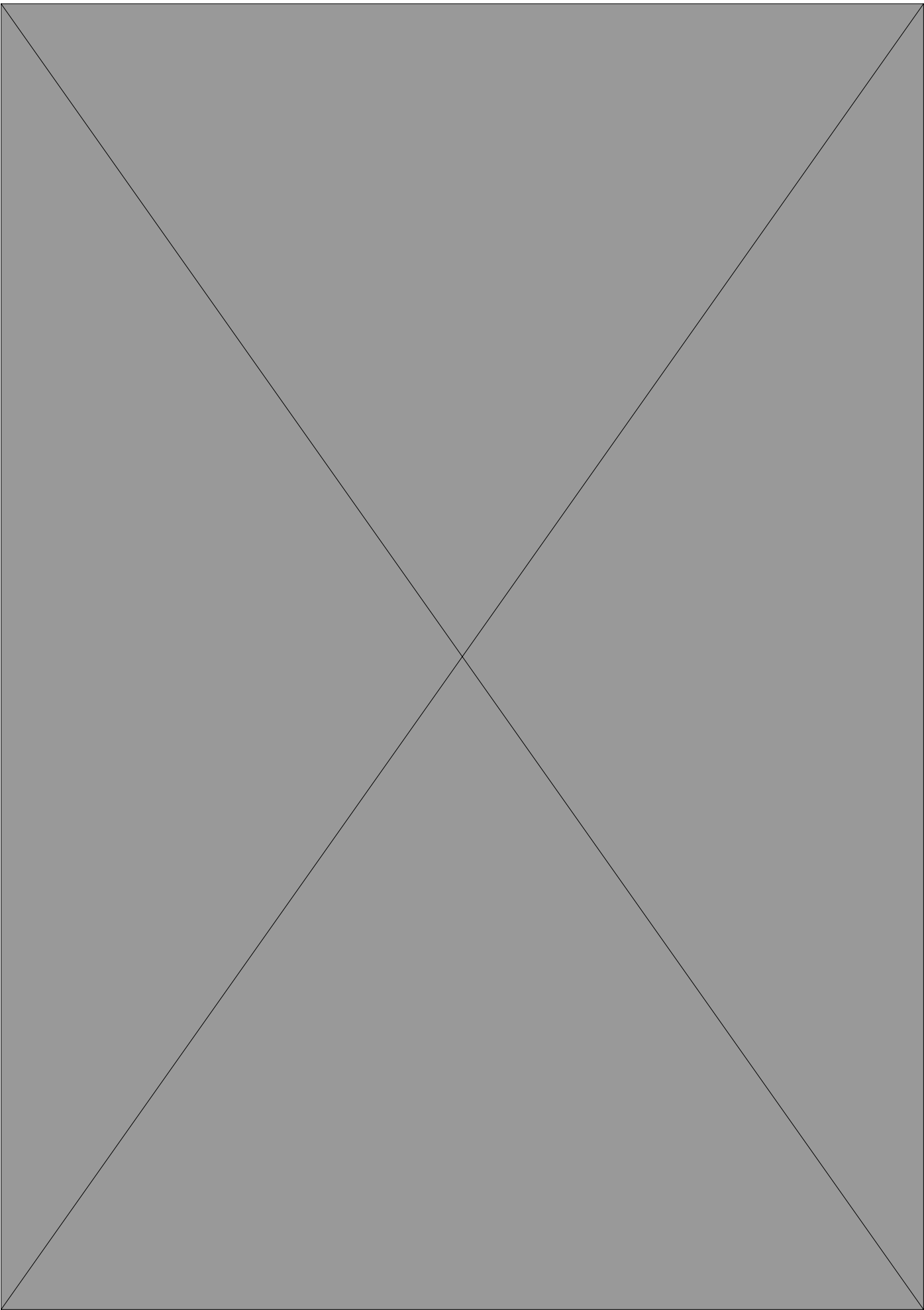
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

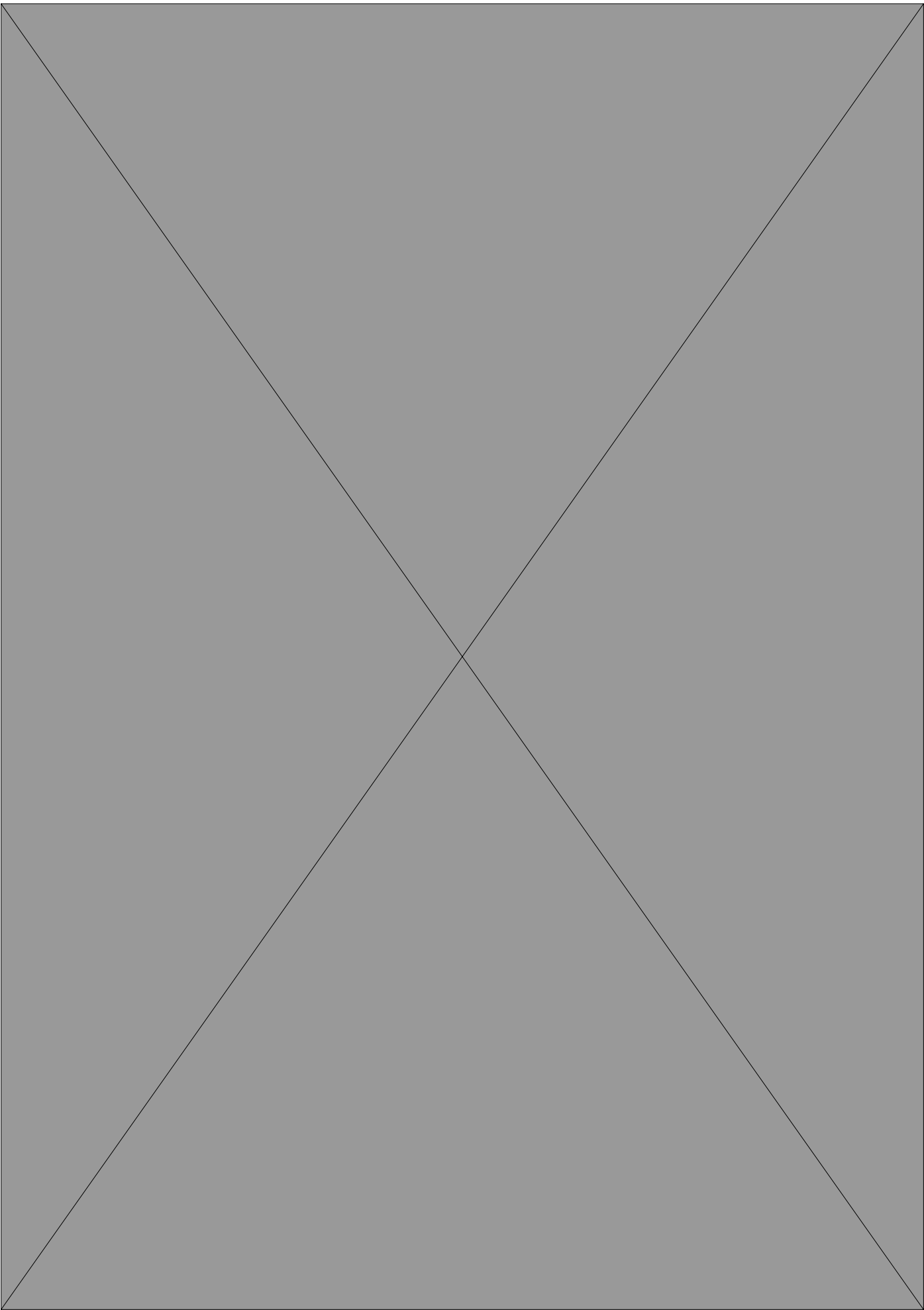
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FP1720>

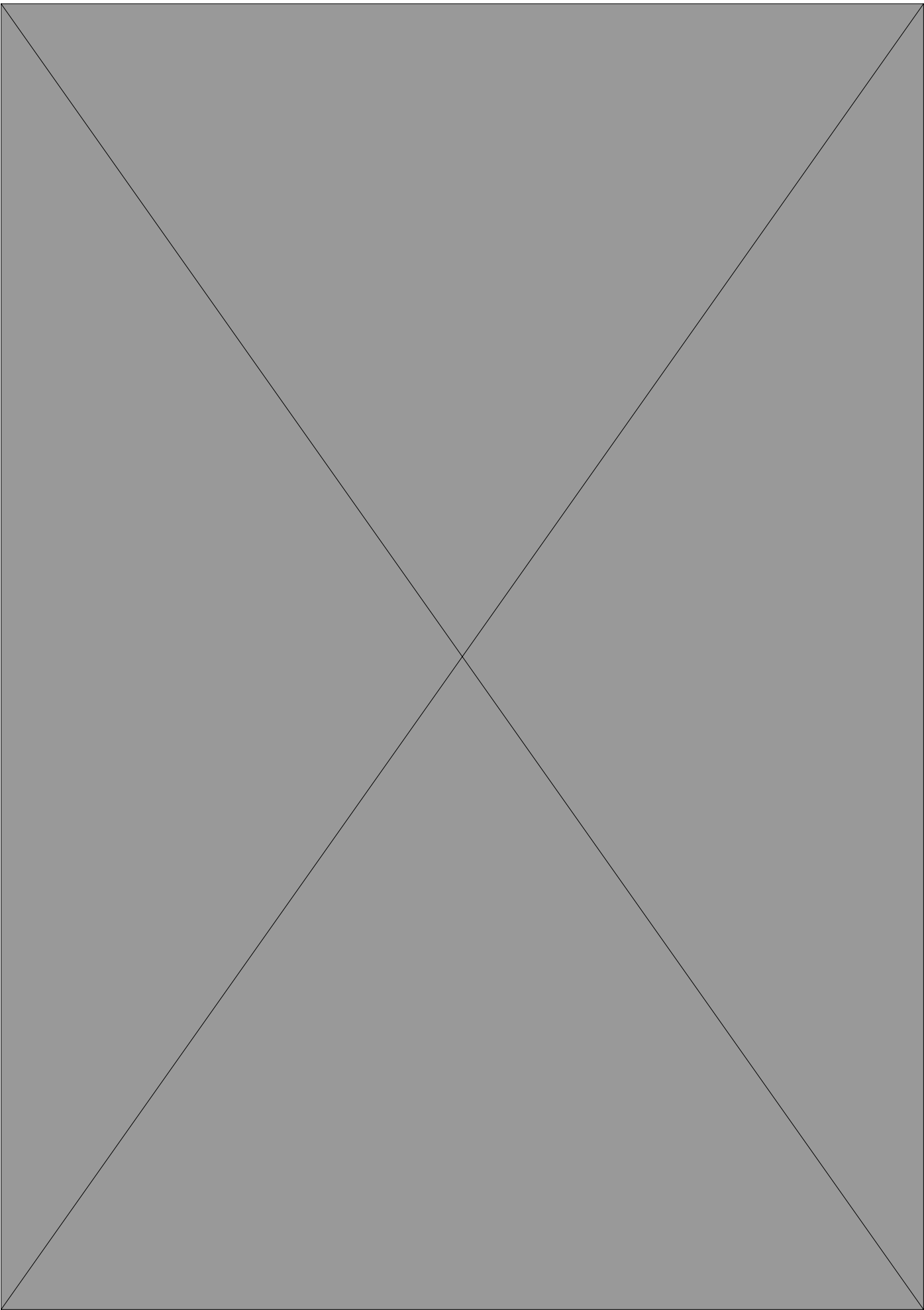
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

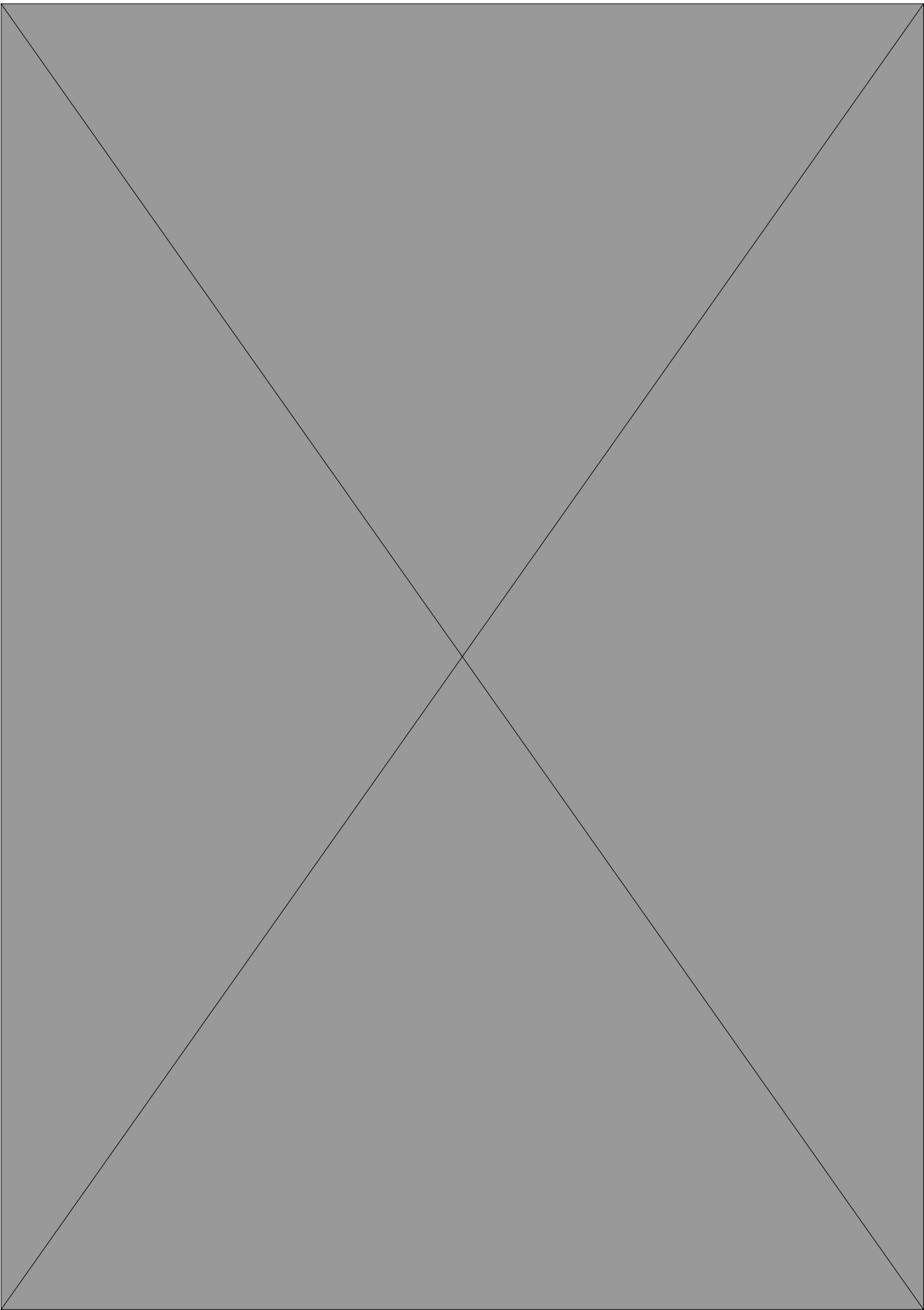
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





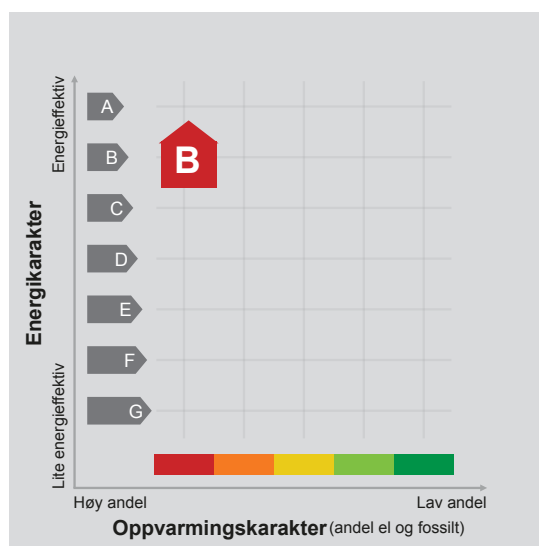






ENERGIATTEST

Adresse	Søndersrødsvingen 28
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4092
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300706838
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	670f08ee-72c0-4328-9c25-9f250f5d48d6
Dato	24.08.2023
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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

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

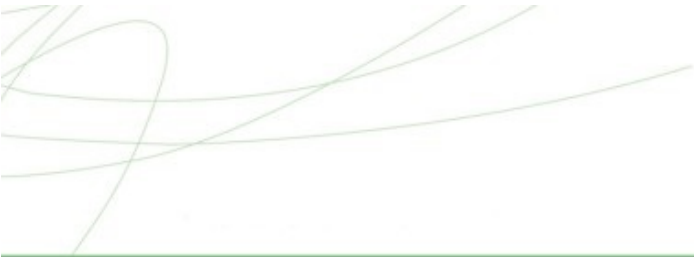
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

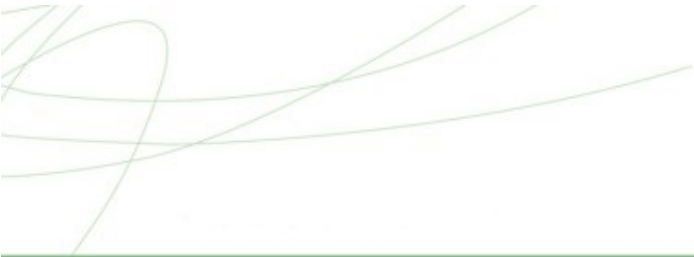
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

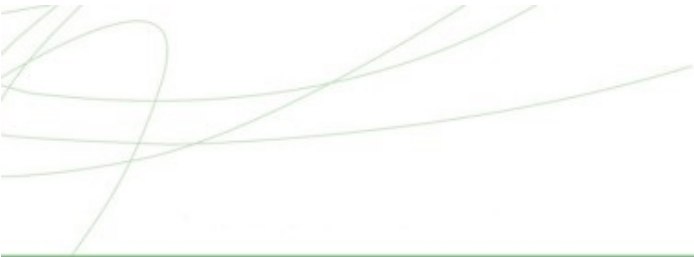
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	157
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søndersrødsvingen 28
Postnummer: 3295
Sted: HELGEROA
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 24.08.2023 11:24:06
Energimerkenummer: 670f08ee-72c0-4328-9c25-9f250f5d48d6

Kommunennummer: 3805
Gårdsnummer: 4092
Bruksnummer: 287
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300706838

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Standard ordensregler for boligselskapet

1. Formål og omfang

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

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

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Alternativ 1:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER

For Søndersrødsvingen Borettslag organisasjonsnummer 825513612 vedtatt på generalforsamling den 30.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Søndersrødsvingen 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

Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Borettslaget blir oppført i 10 andeler. Det følger en carport og en sportsbod til hver leilighet.

Boligselskapene som etableres på planområdet Søndersrød Hageby, må etablere et felles samarbeid på grunn av deling av flere felles fasiliteter, slik som lekeplass, utearealer, avfallshåndtering, parkering etc. Samarbeidet gjelder drift og vedlikehold av nevnte fasiliteter.

Det vil også bli etablert en sti over felleseiendommen som kan/skal benyttes av allmennheten.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) 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) I tillegg har juridiske eiere rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

(1) Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

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) Den enkelte andelseier gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig. Bruksretten gjelder på begge sider av boligen. Dvs i front ved inngangsparti samt uteplass i motsatt ende.
Skille mellom boligene er å anse som dele mellom bruksrettene. Bruksretten går i rett linje fra husvegg til en meter fra tomtegrensen. Passasjen i tomtegrensen gir den enkelte andelseier adgang til eget tomteareal for bl.a. vedlikehold. Tomteareal utenfor langvegg på

endeleilighetene samt arealene mellom byggene er fellesareal som det ikke gis noen eksklusiv bruksrett til.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for 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 karmen.

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

- (4) Vedlikeholdsplikten på uteareal med eksklusiv bruksrett tilfaller den enkelte andelseier.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

Det må gis nødvendig tilgang for andre andelseiere når disse skal utføre nødvendig utvendig vedlikehold på egen andel.

(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 forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder alene 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.

(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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Søndersrødsvingen Borettslag tirsdag 02.05.2023 kl. 18:00 - Nesjar IF klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Jeanette Bergquist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Jeanette Bergquist

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Morten Kikut

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7 + 1 fra sak 2

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 10.000 ,- ble godkjent. Styret informerte om at de ønsket at honoraret skulle tilfalle styreleder.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Renate Holhjem for 1 år.

Protokoll for Søndersrødsvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Jeanette Bergquist (sign.)

02.05.2023

Protokollvitne

Morten Kikut (sign.)

22.05.2023

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Søndersrødsvingen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 12.05.2022 kl. 17:30 - Nesjar IF klubbhus, Karlsro, Helgeroa

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlem til styret

6 Andre saker

6.1 Montering av rekkverk på takterrassen i lik utførelse som på terrassen til toppleilighetene

6.2 Montering av markise i front av overbygget på takterrassen

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling torsdag 12.05.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 0,- godkjennes for styreperioden 2021 - 2022.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det ikke utbetales honorar for styreperioden 2021-2022.

5. Valg

Sittende styre består av:

- x - Styreleder - Anne Sellevold Beck
- x - Styremedlem - Ivar Eidsten Tronsen
- x - Styremedlem - Thomas Beck

Styremedlemmer med X er på valg.

Styret har oppfordret andelseiere til å stille til valg for neste styreperiode, men ingen har meldt seg. Dersom det ikke melder seg noen på selve årsmøtet, må det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling i løpet av kommende styreperiode for valg av ny styreleder og styremedlemmer.

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Det velges ny styreleder på generalforsamlingen.

Dersom ikke ny styreleder velges må nåværende styreleder inneha vervet til ny styreleder blir valgt. Anne Sellevold Beck bestitter vervet frem til det innkalles til ekstraordinær generalforsamling med kun valg på agendaen.

Styrets innstilling: Det skal velges ny styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Det skal velges 2 nye styremedlemmer på generalforsamlingen.

5.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges et varamedlem på generalforsamlingen.

6. Andre saker

6.1 Montering av rekkverk på takterrassen i lik utførelse som på terrassen til toppleilighetene

Innkommet sak fra andelseier:

Montering av rekkverk på takterrassen i lik utførelse som på terrassen til toppleilighetene i 5-mannsboligene.

Gitt at høyden på rekkverket på takterrassen ikke blir høyere enn 1,2m er tiltaket ikke søknadspliktig hos kommunen.

Det er innhentet tilbud på oppføring av rekkverk, se vedlegg.

Forslag til vedtak: Mulighet for andelseierne å bestille montering av rekkverk på takterrassen i lik utførelse som på terrassene til toppleilighetene i 5-mannsboligene,

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til å montere rekkverk på takterrassen i lik utførelse som på terrassen til toppleilighetene i 5-mannsboligene, gitt at det gjøres en felles bestilling hos entreprenør.

6.2 Montering av markise i front av overbygget på takterrassen

Innkommet sak fra andelseier:

Montering av markise i front av overbygget på takterrassen

Styret har innhentet tilbud på montering av markise. Se vedlegg med tilbud fra tre leverandører.

Farge duk: **Gråbeige**

Farge ramme: **Grå/lysgrå**

Pris Umbra Produkter: kr. 32 829,- (Nova terrassemarkise)
kr. 28 955,- (Dovre terrassemarkise)

Pris Fasadeprodukter: kr. 27 344,-

Pris Norsol: kr. 28 864,- (Norlet terrassemarkise)

Forslag til vedtak: Andelseiere har anledning til å montere markise i front av overbygget på takterrassen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til montering av markise i front av overbygget på takterrassen gitt at det bestilles lik ramme/profiler samt lik farge på duk .

Årsregnskap 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	17 011	0
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	123 215	17 011
Kjøp / salg anleggsmidler	-36 385 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	21 810 528	0
Endringer i andre langsiktige poster	14 575 000	0
B. Årets endring disponible midler	123 743	17 011
C. Disponible midler	140 754	17 011
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	286 033	17 814
Kortsiktig gjeld	-145 279	-803
C. Disponible midler	140 754	17 011

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	588 584	17 889	354 480	721 711
Sum leieinntekt		588 584	17 889	354 480	721 711
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	50 000	0	0	0
Sum annen inntekt		50 000	0	0	0
Sum inntekt		638 584	17 889	354 480	721 711
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	1 410	1 410
Styrehonorar		0	0	10 000	10 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	3	31 732	0	14 375	21 500
Kommunale avgifter/renovasjon	4	67 416	0	118 652	112 300
Reparasjon og vedlikehold		0	0	35 000	15 000
Revisjonshonorar		8 376	0	4 073	4 280
Forretningsførerhonorar		21 667	0	34 125	25 925
Andre honorar	5	6 750	0	0	6 860
Kontorkostnad		0	0	1 500	500
TV/bredbånd		36 704	0	57 480	42 336
Forsikring		27 828	803	42 400	34 133
Andre kostnader	6	1 907	75	2 000	3 500
Sum kostnad		202 380	878	321 015	277 744
Driftsresultat før IN		436 204	17 011	33 465	443 967
Driftsresultat etter IN		436 204	17 011	33 465	443 967
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20	0	0	0
Rentekostnad		313 009	0	0	382 375
Netto finansposter		312 989	0	0	382 375
Årsresultat		123 215	17 011	33 465	61 592
Overført til/fra annen egenkapital		123 215	17 011	0	0
SUM OVERFØRINGER		123 215	17 011	0	0

Balanse 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		3 608 500	0
Bygninger		32 776 500	0
Sum anleggsmidler		36 385 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	17 889
Andre kortsiktige fordringer	7	13	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 526	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		247 494	-75
Sum omløpsmidler		286 033	17 814
SUM EIENDELER		36 671 033	17 814

Balanse 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 000	0
Sum innskutt egenkapital		35 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		140 226	17 011
Sum opptjent egenkapital		140 226	17 011
Sum egenkapital	8	175 226	17 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	21 810 528	0
Borettsinnskudd		14 540 000	0
Sum langsiktig gjeld		36 350 528	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 795	0
Påløpne renter		97 248	0
Annen kortsiktig gjeld	10	4 236	803
Sum kortsiktig gjeld		145 279	803
Sum gjeld		36 495 807	803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 671 033	17 814
Pantstillelser	11	36 350 528	0

Sted: _____

Dato: _____

Anne Sellevold Beck
Styreleder

Ivar Eidsten Trondsen
Styremedlem

Thomas Beck
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Selskapet ble stiftet 30.06.2020, og hadde første innflytting i desember 2020. Neste innflytting var i april 2021. Gjenstår fortsatt et byggetrinn. Disse er forventet å være ferdig mars 2022.

Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av puljevis innflytting i borettslaget vil ikke budsjett og regnskap stemme helt overens.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Borettslaget består av 10 enheter, hvorav 3 enheter ikke er ferdigstilt ennå.
Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer SP3342429.

Noter årsregnskap 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	191 896	6 070
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	43 310	10 619
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	37 104	1 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	316 274	0
Sum	588 584	17 889

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	50 000	0
Sum	50 000	0

Konto 3990 er oppstartskapital for borettslaget.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 441	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 291	0
Sum	31 732	0

Note 4 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	67 416	0
Sum	67 416	0

Note 5 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 750	0
Sum	6 750	0

Konto 6714 gjelder fakturering ihht tilleggskontrakt med USBL for håndtering av IN- lån.

Noter årsregnskap 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

Note 6 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	1 319	75
7772 Omkostninger inkasso	528	0
7773 Omkostninger innkreving	60	0
Sum	1 907	75

Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	13	0
Sum	13	0

Konto 1570 gjelder avsatte renter Klare finans 2021.

Noter årsregnskap 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	0	35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital	0	35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 011	123 215	140 226
Sum opptjent egenkapital	17 011	123 215	140 226
Sum egenkapital	17 011	158 215	175 226

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SPAREBANKEN SØR
Lånenummer:	28008566153
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2066
Opprinnelig lånebeløp:	21 810 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	21 810 528
Lånesaldo 31.12:	21 810 528
Saldo 5 år frem i tid:	21 810 528

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008566153	5	3 150 076	15 750 380
	2	3 030 073	6 060 146
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28008566153 har første avdrag 30.06.2036 med kr 133 089	5	3 150 076	6 407
	2	3 030 073	6 163

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Borettslaget består av 10 enheter, hvorav 3 enheter ikke er ferdigstilt ennå.
Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer SP3342429.

Noter årsregnskap 2021 Søndersrødsvingen Borettslag

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2980 Andre påløpte kostnader	4 236	803
Sum	4 236	803

Konto 2980 er avsatt revisjonshonorar for 2021.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	21 810 528
Innskuddskapital	14 540 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	36 350 528
Bokført verdi av pantsatt eiendom	36 385 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Søndersrødsvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndersrødsvingen Borettslag

Styreleder	Anne Sellevold Beck (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Ivar Eidsten Trondsen (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Thomas Beck (sign.)	04.04.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Søndersrødsvingen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Søndersrødsvingen borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 7. april 2022
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Søndersrødsvingen Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Sellevold Beck
Styremedlem, Thomas Beck
Styremedlem, Ivar Eidsten Trondsen

Styret i Søndersrødsvingen Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Søndersrødsvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Søndersrødsvingen Borettslag ligger i Larvik kommune, og har organisasjonsnummer 825513612

Søndersrødsvingen Borettslag består av 10 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Søndersrødsvingen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3342429. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Søndersrødsvingen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2021:

- Kontroll av elkraftanlegg
- Årskontroll av brannalarm- og nødlysanlegg
- Heiskontroll av heis i Søndersrødsvingen 5, 7 og 9

Styrets arbeid

2 ladestasjoner på fellesarealene er våren 2022 satt opp og aktivert. Disse er til bruk for alle andelseiere. Ladestasjonen er plassert mellom Søndersrødsvingen 1 og 32. Det er sendt ut brukermanual om hvordan komme i gang med å bruke ladestasjonen.

Det er plantet hekk i tomtegrensen mot vest, og andelseiere er oppfordret til å vanne hekken jevnlig i vår/sommer sesongen.

Det er informert om beisfarge på impregnert rekkverk/stolper som har stått ubehandlet minimum ett år. Fargen heter: **1434 Labrador S7502-Y**

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2022

Pris på rekkverk takterrasse tilsvarende lik toppleilighet i 5-manns boligene

Tilbud fra Byggmesterfirma Martinsen & Østby AS

- Rekke med 3 eneboliger (Søndersrødsvingen 10 - 14): kr. 20 400,- ink mva.
- Rekke med 2 eneboliger (Søndersrødsvingen 16 - 18): kr. 15 725,- ink mva.
- Rekke med 2 eneboliger (Søndersrødsvingen 20 - 22): kr. 15 725,- ink mva.
- Rekke med 3 eneboliger (Søndersrødsvingen 24 – 28): kr. 20 400,- ink mva.

Totalt alle eneboligene: **kr. 72 250,- ink mva.**

Per bolig kr. 7 863,-/6 800,- for hhv. rekke med 2/3 eneboliger.

Pris er for materialer og utførelse.

1722

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Søndersrødsvingen Borettslag torsdag 12.05.2022 kl. 17:30 - Nesjar IF klubbhus, Karlsrø, Helgeroa.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/

Jon Dahl

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

Jon Dahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble:

Skjoldvør Iren Haukas

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

7
1
8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

✓

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

✓

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent ✓

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent ✓

5. Valg**5.1 Valg av leder****Vedtak:**

Valgt ble: Espen Wallin for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret**Vedtak:**

Valgt ble: Eivind Henning Hæukås for 2 år.

Valgt ble: Alexander Thøgersen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges et varamedlem på generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgt ble: Renate Holhjem for 1 år.

6. Andre saker**6.1 Montering av rekkverk på takterrassen i lik utførelse som på terrassen til toppleilighetene****Innkommet sak fra andelseier:**

Montering av rekkverk på takterrassen i lik utførelse som på terrassen til toppleilighetene i 5-mannsboligene.

Gitt at høyden på rekkverket på takterrassen ikke blir høyere enn 1,2m er tiltaket ikke søknadspliktig hos kommunen.

Det er innhentet tilbud på oppføring av rekkverk, se vedlegg.

Vedtak: Utsettes for mer utredning, høyde på rekkverk.

6.2 Montering av markise i front av overbygget på takterrassen

Innkomet sak fra andelseier:

Montering av markise i front av overbygget på takterrassen

Styret har innhentet tilbud på montering av markise. Se vedlegg med tilbud fra tre leverandører.

Farge duk: **Gråbeige**

Farge ramme: **Grå/lysgrå**

Pris Umbra Produkter: kr. 32 829,- (Nova terrassemarkise)
kr. 28 955,- (Dovre terrassemarkise)

Pris Fasadeprodukter: kr. 27 344,-

Pris Norsol: kr. 28 864,- (Norlet terrassemarkise)

Vedtak: Vedtatt, like farge og samme design. Dette må innføres i dialog med styret ved bestilling. Styret velger leverandør/design.
Den enkelte beboer tar kostnaden selv

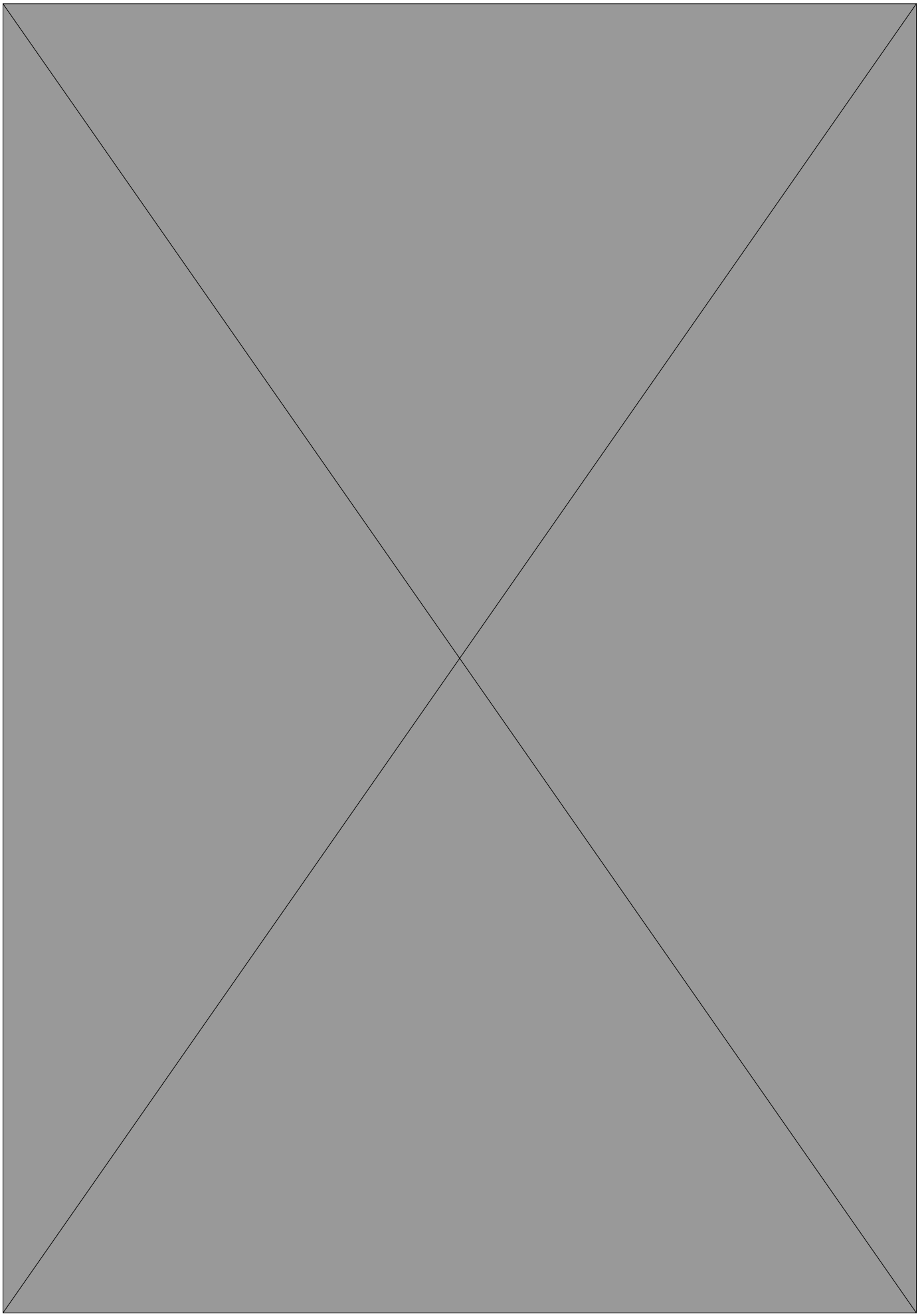
12/5-2022

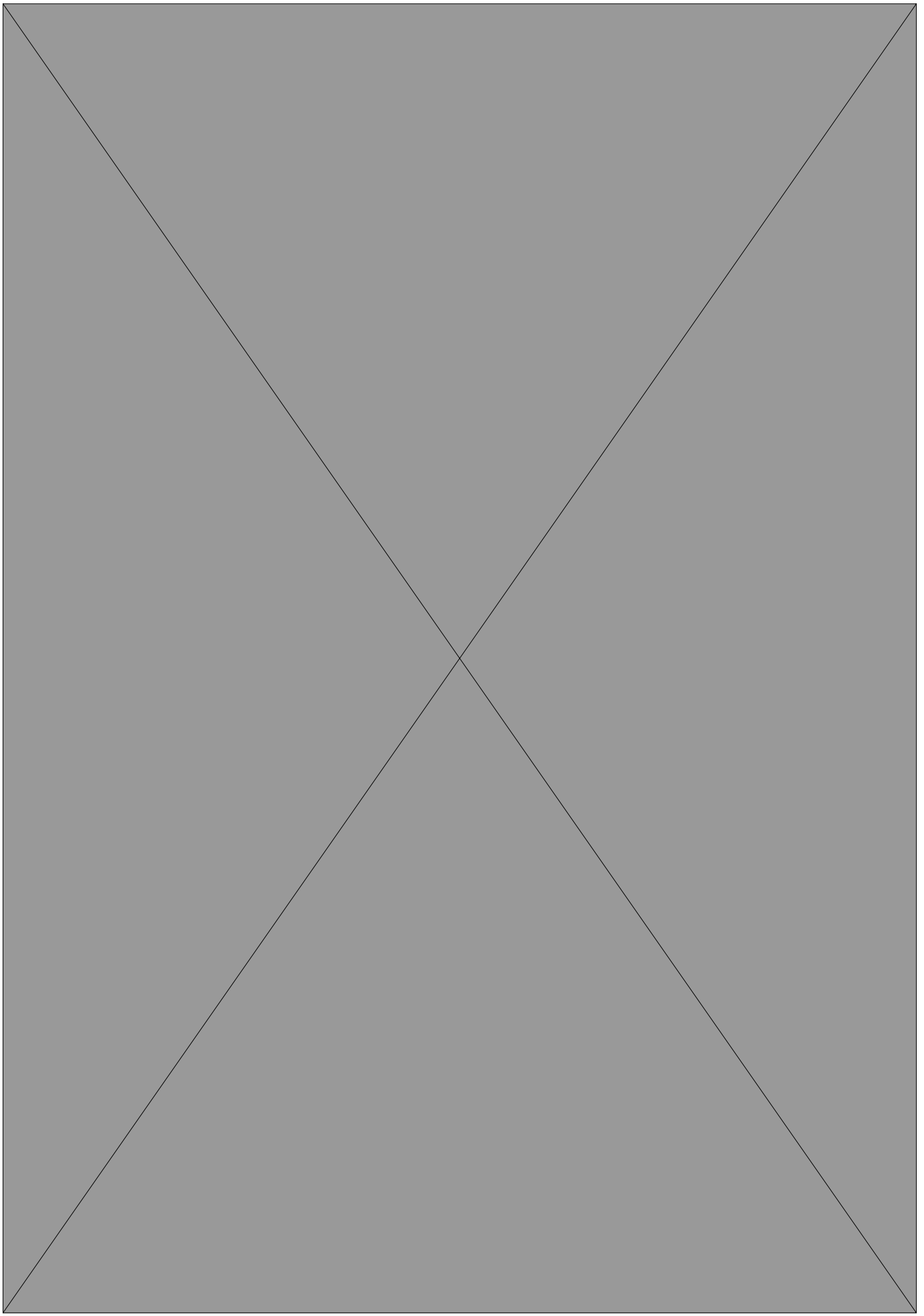
W. Dab

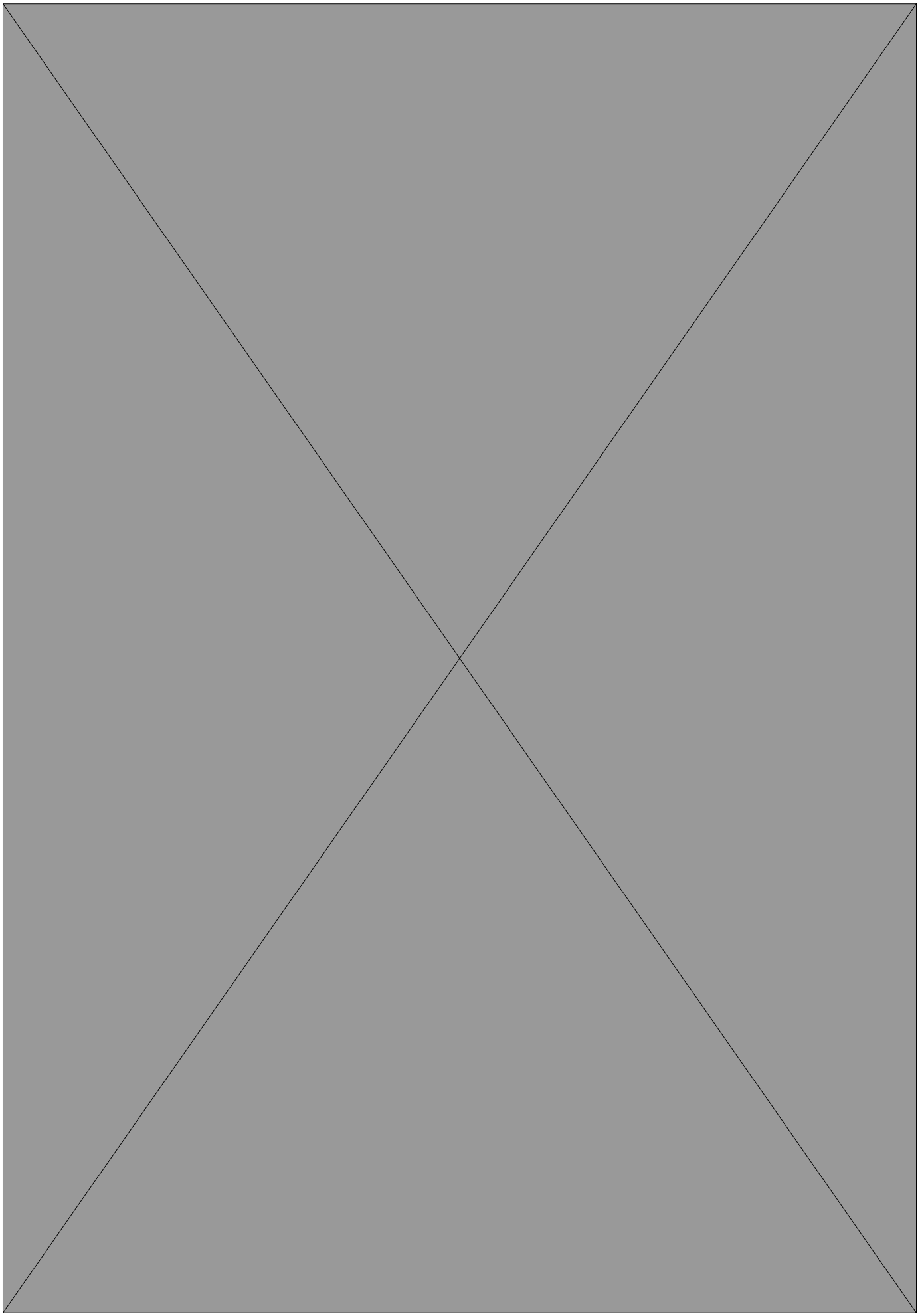
Møteleder

Sigvaldur Haukås

Protokollvitne









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 3 200/3 600/3 500 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





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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Søndersrødsvingen 28
3295 HELGEROA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja**Oppdragsnummer:** 1303230277**Telefon:** 906 21 975
E-post: gry.lilja@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

01.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre