



aktiv.



Johan Sverdrups gate 4B, 3256 LARVIK

**Larvik sentrum - Lekker 2 roms
leilighet i 3. etasje med nytt
kjøkken og nydelig utsikt over
Larviksfjorden**



Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

E-post lars.erik.nordrum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 430 953,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 132 303,-
Felleskostn.: Kr 5 379,-
Selger: Mazen Saleh

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total: 54/60 m²
Tomtstr.: 823 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 1044
Andelsnr.: 18

Oppdragsnr.: 1303240003

Larvik sentrum - Pen 2 roms leilighet i 3. etasje med nydelig utsikt over Larviksfjorden

Leiligheten ligger i 3. etasje og har nydelig utsikt over Larviksfjorden. Leiligheten inneholder: Gang, garderoberom, soverom med garderobe, bad/wc/vaskerom, nytt kjøkken og stue med utgang til balkong. Bod i kjelleren.

Leiligheten holder god boligstandard. På gulvene er det nyere laminatgulv. Malte vegger i fine farger. Badet er pusset opp i regi av borettslaget og har fliser på gulv og vegger. Nytt kjøkken i 2025

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrums forretninger, restauranter og utesteder, Bølgen, Indre Havn, badestrand samt turmuligheter i Bøkeskogen.

Her har man lave bokostnader! Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	29
Energiattest	59
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 54 m²

BRA-e: 6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

823 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 823,8 kvm som tilhører borettslaget. Fellesarealer som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert adkomst til leilighetene.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjonene med butikker, kafeer og restauranter, kjøpesenteret Amfi. Kort vei til fine turområder i Bøkeskogen og Indre Havn, badestrand, Fritzøe Brygge med butikker og spisesteder, Bølgen med kino og kulturtilbud.

Adkomst

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Johan Sverdrups gate.

Bebyggelsen

Området består av sentrumsbebyggelse med bygårder og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Johan Sveredrupsgate 4B er bygget i 1960 og har 4 etasjer.

Bygningen er av betong/mur og har kjeller, utvendig er blokken forblendet med murstein og har flatt tak.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

Gang, garderoberom, soverom, bad/wc/vaskerom, nytt kjøkken i 2025 og stue/spisestue med utgang til balkong med nydelig utsikt over Larviksfjorden.

Bod i kjeller (samt felles vaskerom dersom man ikke ønsker å benytte egen vaskemaskin på bad).

Standard

Leiligheten har god boligstandard. På gulvene er det lagt nye laminatgulv i gang, stue, kjøkken og soverom. På veggene er det malt strie. Badet er flislagt på gulv og vegger og har en god standard med nytt dusjhjørne i 2025 Bader inneholder servant i innredning, vegghengt wc, nytt dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Vaskemaskin på bad medfølger i handelen.

Ny kjøkkeninnredning i 2025, og med integrert hvitevarer.

Rund taklampe i stuen medfølger ikke i 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:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er svelling i innredningen på høyre og venstre side på grunn av fuktighet fra servanten

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjeller

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Fliser og fuger har kalkpåleiringer.

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist at overflater har noe skader

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Varmesentralen er ny i 2023, radiatorene i leiligheten er trolig fra byggeåret.

Forhold som har fått TG3:
Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Høyden på styreskinnen under dusjveggene er høyere en oppkanten ved dørterskelen,
lekkasjevann vil kunne renne ut i gangen, ikke til sluk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562045

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med felles sentralfyring med vannbåren varme til radiatorer.
Forøvrig elektrisitet.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 700 000

Formuesverdi primær

Kr 449 955

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 709 830

Formuesverdi sekundær år

2022

Boenheten**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkl.: Varmtvann, sentralfyring/oppvarming, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, kabel-TV, internett og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 379

Andel Fellesgjeld

Kr 430 953

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 152255797, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2024: 3.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 279

Saldo per 02.02.2024: 8 429 710

Andel av saldo: 324 810

Første termin/første avdrag: 15.05.2022 (siste termin 15.04.2047)

Fastrenteavtale, utløper 15.04.32

Lånenummer: 25107103867, Larvikbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 02.02.2024: 2 500 000

Andel av saldo: 106 143

Neste termin/avdrag: 27.06.2024 (siste termin 27.12.2038)

Andel fellesformue

Kr 8 617

Andel fellesformue dato

24.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Johan Sverdrupsg 4 Borettslag

Organisasjonsnummer

853366722

Andelsnummer

18

Sikringsordning fellesgjeld

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

grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er torsdag kl. 15.00 uken etter annonsering. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 1044 i Larvik kommune. Andelsnr. 18 i Johan Sverdrupsg 4 Borettslag med orgnr. 853366722

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra ombygging datert 19.09.83. Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeåret.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 822 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 2 m

Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Delareal 824 m

KPHensynsonenavn H120_1

KPSikring Område for grunnvannsforsyning

Delareal 824 m

Bestemmelse Områdenavn Sentrumssone

KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 824 m

KPHensynsonenavn H710_1

KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.

Båndlagt for regulering da eiendommen ligger i planlagt trase for fremtidig toglinje.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

430 953 (Andel av fellesgjeld)

2 130 953 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr skjøte)

1 350 (Omkostninger totalt uten Help)

2 132 303 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Lars Erik Nordrum

Eiendomsmegler

lars.erik.nordrum@aktiv.no

Tlf: 47892666

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C

3256 Larvik

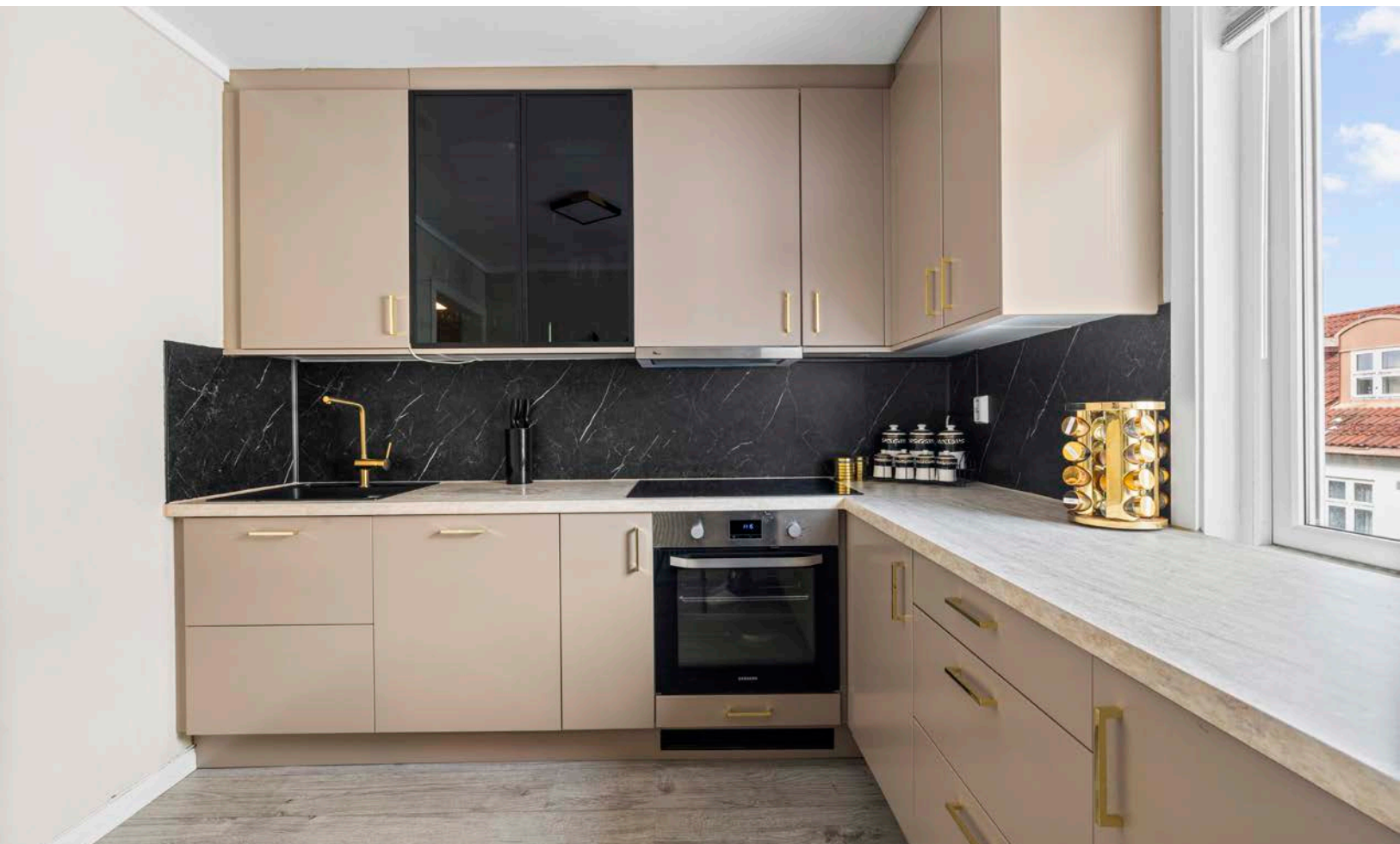
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

24.04.2025







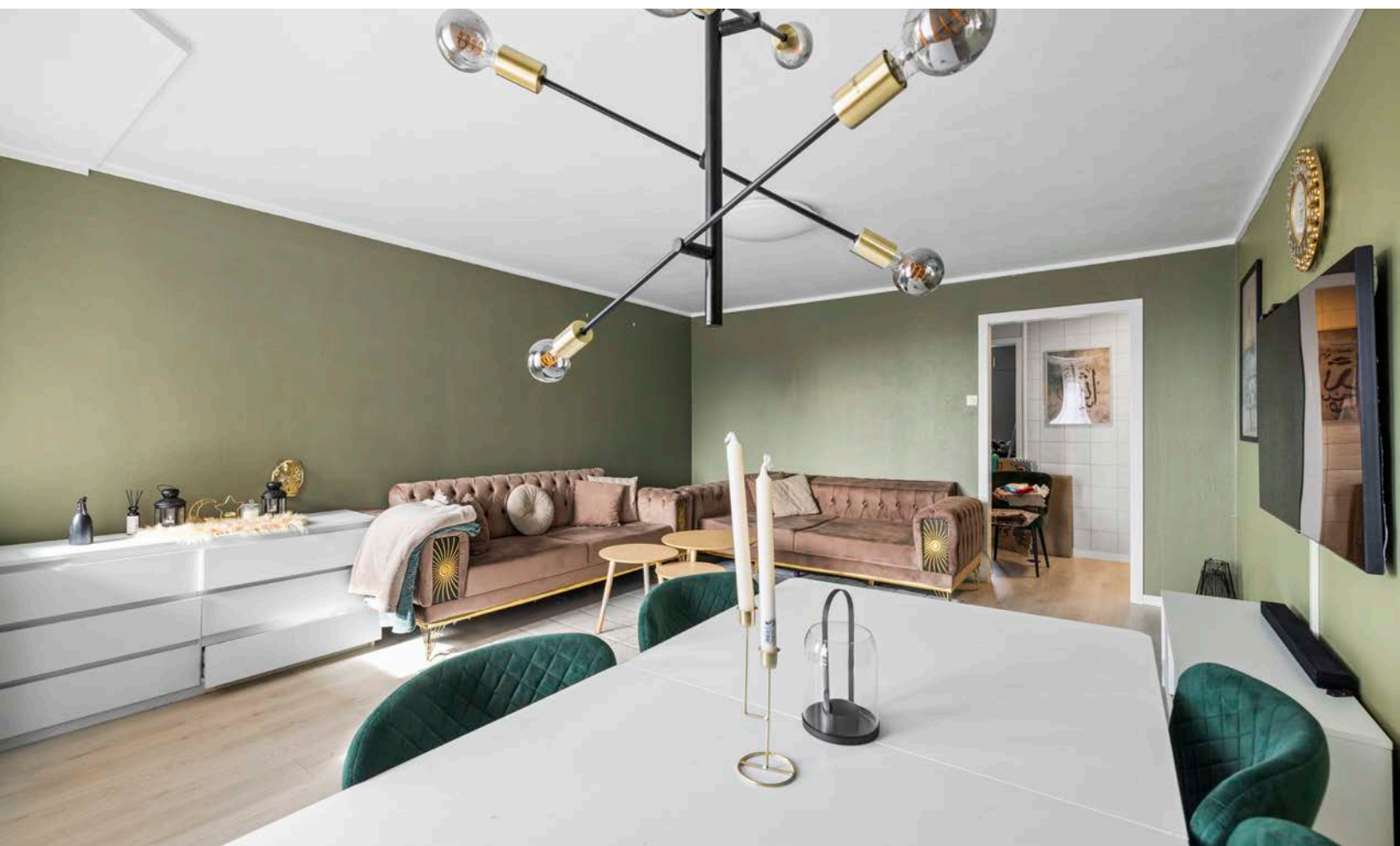








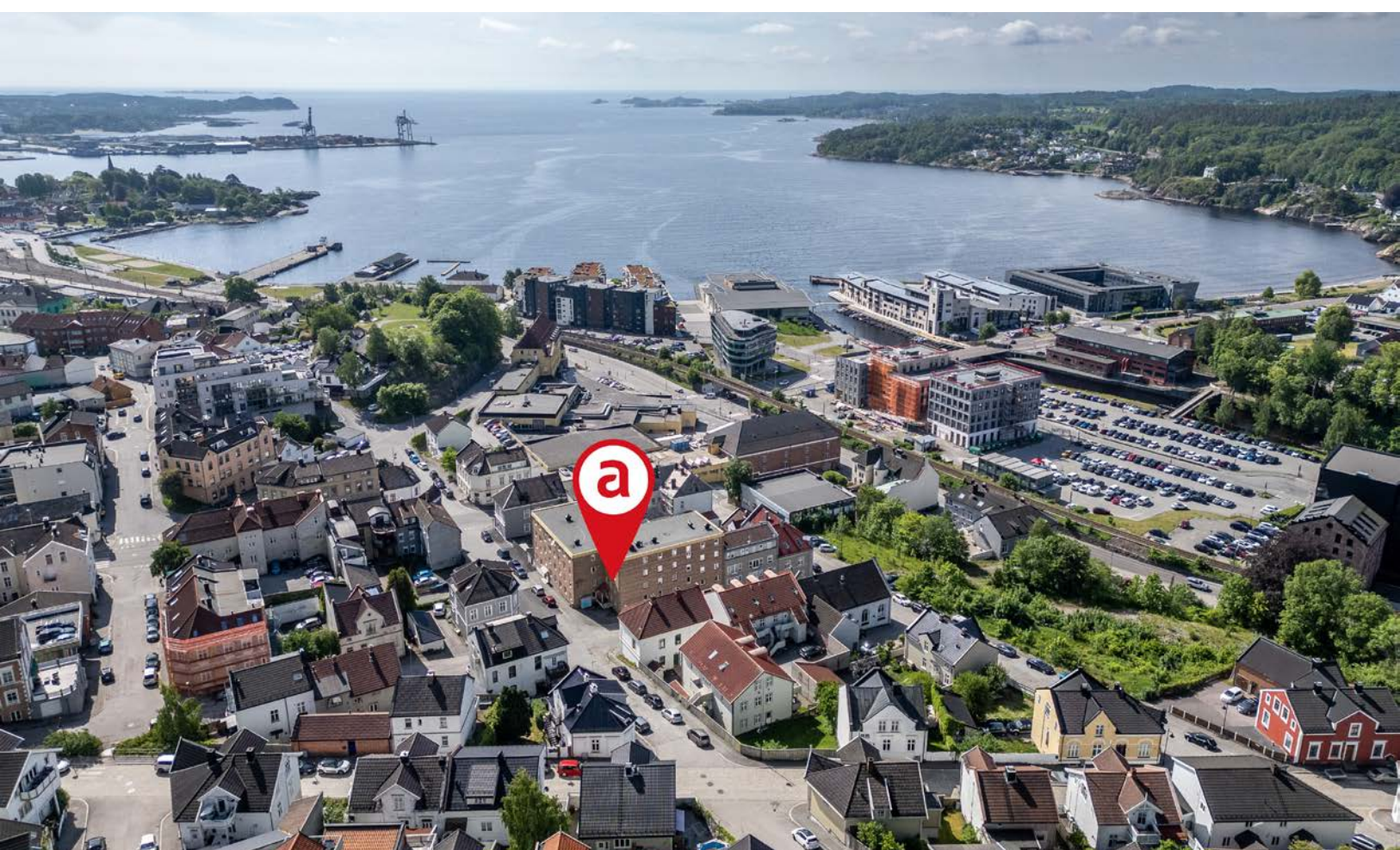
Bad













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Johan Sverdrups gate 4B, 3256 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 1044

Andelsnummer 18

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 60 m²



Befaringsdato: 15.01.2024

Rapportdato: 25.01.2024

Oppdragsnr.: 21510-1009

Referansenummer: RG1351

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er tilstede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 eksemplarstilling 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

Johan Sverdrupsgate 4B er bygget i 1960 og har 4 etasjer.

Bygningen er av betong/mur og har kjeller, utvendig er blokken forblendet med murstein og har flatt tak.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har porttelefon og i trapperommet er det montert en trappeheis.

Planløsningen består av enté/garderobrom, stue, kjøkken, soverom, bad/WC/vaskerom og i kjelleren er det en nettingbod.

Leiligheten har hvitmalt trevinduer med aluminium utside, toppsving og tre-lags glass.

Leilighetens innvendige overflater består av

Tak: Malt betong, malte takplater.

Vegger: Malt strie, flis, betongvegg.

Gulv: Laminat, linoleumsfliser.

Leiligheten har oppvarming via radiatorer og elektriske varmekabler på badet.

Varmtvann og radiatorer er forsynt via felles varmesentral og er inkludert i felleskostnadene.

Jeg minner om at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og ny eier må forvente noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. jeg kan ikke utelukke at bygningsdeler fra byggeåret i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad 2 selv om de er velfungerende, tilstandsgrad 2 kan settes hvor bygningsdelen har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg konkluderer med at leiligheten generelt fremstår i god stand med alderen tatt i betraktning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Leiligheten har hvitmalt trevinduer med tre-lags glass og aluminium utside.

Leiligheten har en malt brann og lydklassifisert entrédør med kikkehull.

Terrassedør i hvitmalt tre med aluminium utside

Overbygget balkong på ca 3m2 med tilkomst fra stuen.

Rekkverk av aluminium med rektangulære felter, rekkverkshøyde på 1,0 m, rekkverkshøyden mot naboen til høyre er på 1.51 meter
Balkongen har betonggulv med terraseteppe.

INNENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og linoleumsfliser

Vegg: Malt strie, tapet og betong

Tak: Malt betong og malte takplater.

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong med laminat og linoleumsfliser som overflate.

Tilstand og utførelse av brannskille mellom leilighetene er ikke kjent.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Døren til badet er av nyere dato, trolig fra oppussing tidspunktet til badet.

Døren til soverommet er trolig fra byggeår.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad/WC/vaskerom har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, dusjvegg, vegghengt toalett, og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk via lufteventil i taket og det er lufte spalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: Malte takplater

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.
Hulltakingen er gjort i kjøkkenskapet under oppvaskkummen mot innvendig hjørne i dusjnisen, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet. Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen.
Kjøkkeninnredning med slette folierte fronter,
glassplate mellom over og underskap, laminert
benkeplate, stål oppvaskkum og ventilator.

Kjøkkenet har fastmontert kjøkebord som
"barløsning"

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: Linoleumsgulvfliser
Vegg: Malt tapet på plater og betongvegg
Tak: Malt slett betong.

Kjøkkenet har ventilator i stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikttet i rørskapet som er plassert på
baderommet.
Stoppekranen til leiligheten er i rørskapet på
baderommet og hovedstoppekranen til bygget er
plassert i "fyrrommet" i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast synlig i kjøkkenskap og i
servantskap på baderommet.
Hoved avløpet til leilighet og bygningen er av
plast og stål, synlig i tørkerommet i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom
lufteventil i stuen, mekanisk avtrekk fra baderom
of kjøkeventilator.

Leiligheter er koblet til en felles varmesentral
plassert i hagen på eiendommen. Eier opplyser
om at varmesentralen ble installert sent høsten
2023.

Det er sentralanlegg for varmtvann.
Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer
plassert i stuen, på kjøkkenet og på soverommet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med en automat sikring til
bad/vaskemaskin og skrusikringer til det
resterende.
Sikringsskapet er montert i felles trappegang.

Oppvarming: Radiatorer og elektrisk varmekabler
på baderommet.

Leiligheten har røykvarsler i gangen,
husbrannslange i kjøkkenskap og
brannslukningsapparat i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er asfaltert adkomst til leilighetene,
fellesarealene er pent opparbeidet med plen og
beplantning, tomten er på 823,6 kvm og tilhører
borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	54	6	0	60
Sum	54	6	0	
Sum BRA	60			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

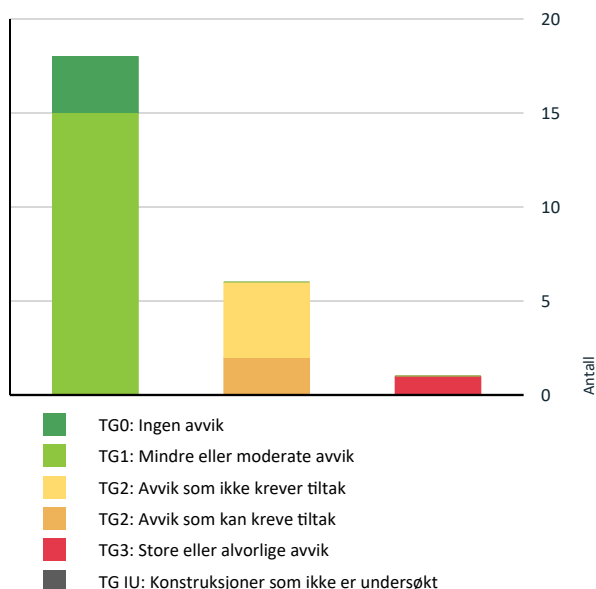
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene avviker fra dagens bruk, dette gjelder flere
leiligheter i blokken hvor baderom, kjøkken og soverom har
byttet plass. Pipens plassering avviker også fra tegningene.
Disse avvikene har ingen betydning for lovlighet, dette er
endringer gjort under oppføringstidspunktet av bygningen.

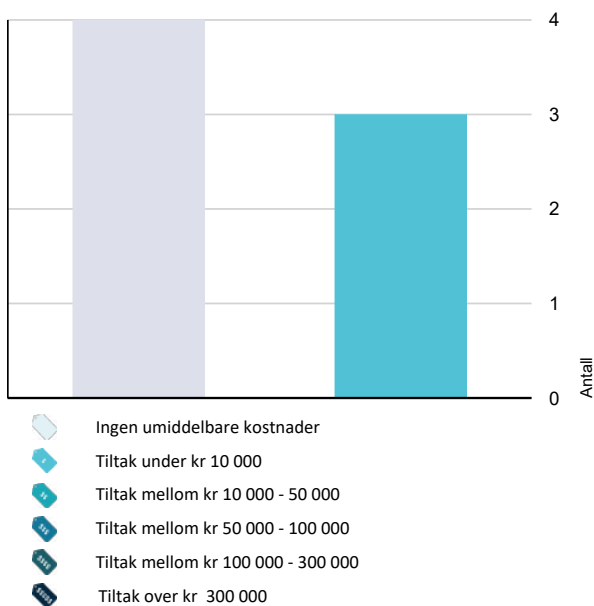
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

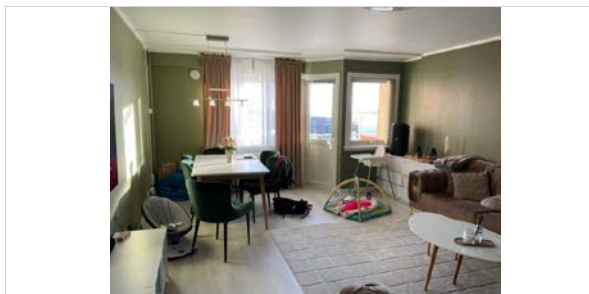
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Eier opplyser om at alle overflater på vegg og i tak er malt etter deres overtakelse.
2022	Modernisering	Eier opplyser om at nytt laminatgulv er lagt i stue, soverom og i gang etter deres overtakelse.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Leiligheten har hvitmalt trevinduer med tre-lags glass og aluminium utside.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Leiligheten har en malt brann og lydklassifisert entrédør med kikkehull.



1 TG 1 Terrassedør

Terrassedør i hvitmalt tre med aluminium utside

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 3m2 med tilkomst fra stuen.
Rekkverk av aluminium med rektangulære felter, rekkverkshøyde på 1,0 m, rekkverkshøyden mot naboen til høyre er på 1.51 meter
Balkongen har betong gulv med terraseteppe.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og linoleumsfliser
Vegg: Malt strie, tapet og betong
Tak: Malt betong og malte takplater.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong med laminat og linoleumssfliser som overflate.

Tilstand og utførelse av brannskille mellom leilighetene er ikke kjent.
Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På kjøkkenet er det 17 mm høydeforskjell fra midt på gulvet til hjørnet under oppvaskummen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Leiligheten vil være velfungerende med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TO 1 Pipe og ildsted

I leiligheten er det en pipe mot entéen, i skilleveggen mellom soverommet og kjøkkenet.

Leiligheten har ikke ildsted montert til pipen og eier kjenner ikke til om det finnes godkjenning for montering.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Døren til badet er av nyere dato, trolig fra oppussing tidspunktet til badet.

Døren til soverommet er trolig fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/WC/vaskerom har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, dusjvegger, vegghengt toalett, og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk via lufteventil i taket og det er lufte spalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: Malte takplater



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser og fuger har kalkpåleiringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser og fuger bør rengjøres for.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med fall mot sluk fra dørterskel til slukrist på 4 mm, det er 5 mm fall fra vegg i dusjnise mot sluk.

Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Høyden på styreskinnen under dusjveggene er høyere en oppkanten ved dørterskelen, lekkasjevann vil kunne renne ut i gangen, ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Baderommet vil fungere med dette avviket, men man må være oppmerksom på at lekkasjevann fra toalettet og servanten kan renne ut i gangen fordi høyden på skinnen under dusjveggen er høyere en oppkanten ved dørterskelen.

For å forbedre tilstandsgraden må lekkasjevann kunne renne til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk og synlig membran under klemring av ukjent produsent.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

På baderommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, veggghengt toalett, dusj vegger i hjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling i innredningen på høyre og venstre side på grunn av fuktighet fra servanten.

Under innredningen ligger det en trekloss, og eier opplyser om at vaskeservant med innredning er litt løs fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å forbedre tilstandsgraden må innredningen utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom lufte ventil i taket og lufte spalte under dør.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.
Hulltakingen er gjort i kjøkkenskapet under oppvaskkummen mot innvendig hjørne i dusjnisen, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen.
Kjøkkeninnredning med slette folierte fronter, glassplate mellom over og underskap, laminert benkeplate, stål oppvaskkum og ventilator.

Kjøkkenet har fastmontert kjøkebord som "barløsning"

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Linoleumsgulvfliser

Vegg: Malt tapet på plater og betongvegg

Tak: Malt slett betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Fugemassen i overgangen mellom glassplate og benkeplaten har endret farge.

I hjørnet over overskap mot baderom og dusjnisse er det et hull i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket har ingen betydning for bruken av kjøkkenet, men ny eier bør forvente en oppgradering for å forbedre kjøkkenets estetikk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

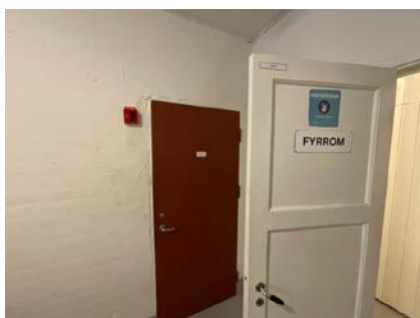
Kjøkkenet har ventilator i stål med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

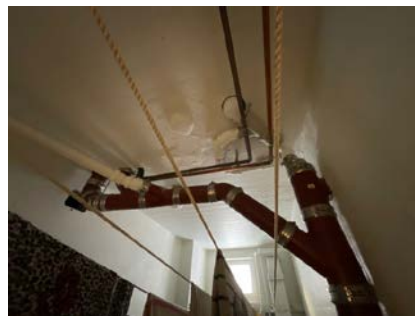
! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskapet som er plassert på badetrommet.
Stoppekranen til leiligheten er i rørskapet på badetrommet og hovedstoppekranen til bygget er plassert i "fyrrommet" i kjelleren.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig i kjøkkenskap og i servantskap på badetrommet.
Hoved avløpet til leilighet og bygningen er av plast og stål, synlig i tørkerommet i kjelleren.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventil i stuen, mekanisk avtrekk fra badetrom of kjøkkeventilator.



! TG 1 Varmesentral

Leiligheter er koblet til en felles varmesentral plassert i hagen på eiendommen. Eier opplyser om at varmesentralen ble installert sent høsten 2023.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann.

! TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer plassert i stuen, på kjøkkenet og på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

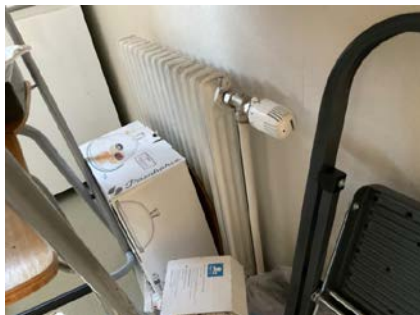
Varmesentralen er ny i 2023, radiatorene i leiligheten er trolig fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

For å forbedre tilstandsgraden må radiatorer fornyes, fornyelsen av disse ligger normalt til borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringskapp med tre kurser, en automat sikring til bad/vaskemaskin og to skrusikringer til det resterende.

Sikringsskapet er montert i felles trappegang.

Oppvarming: Radiatorer og elektrisk varmekabler på badet.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2021** Eier har ingen opplysninger om installering eller oppdateringer på det elektriske anlegget i leiligheten.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



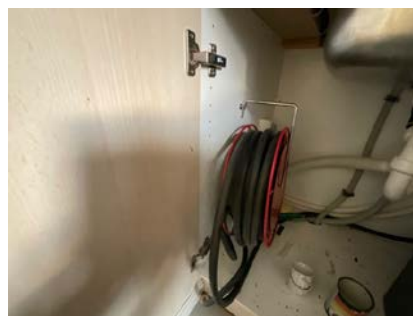
Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarsler i gangen, husbrannslange i kjøkkenskap og brannslukningsapparat i felles trappegang.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	54	6		60	3	
SUM	54	6			3	
SUM BRA	60					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/garderobrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom	Netting bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten ligger i 3. etg. og har tilkomst via felles trappegang, i trappegangen er det montert en trappeheis. Ved inngangsdør er det ringeklokke med porttelefon.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med 54 kvm BRA hvor alle 54 kvm er P-rom, i kjelleren er det en låsbar nettingbod på 6 m² BRA-e.

Entre/garderobrom: 6,7 m²

Stue: 24,1 m²

Kjøkken: 8,2 m²

Soverom: 13,1 m²

Bad/WC/vaskerom: 2,4 m²

Netting bod i kjeller: 6,1 m² BRA-e

Felles vaskekjeller: 11,4 m²

Felles tørkerom: 6,4 m²

Leilighetens innvendige overflater består av

Tak: Malt betong og malte takplater.

Vegger: Malt strie, flis og betongvegg.

Gulv: Laminat, linoleumsfliser.

Leiligheten har oppvarming via radiatorer og elektriske varmekabler på baderom.

Varmtvann og radiatorer er forsynt via felles varmesentral og er inkludert i felleskostnadene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Tegningene avviker fra dagens bruk, dette gjelder flere leiligheter i blokken hvor badetrom, kjøkken og soverom har byttet plass. Pipens plassering avviker også fra tegningene.
Disse avvikene har ingen betydning for lovlighet, dette er endringer gjort under oppføringstidspunktet av bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser om alle varmeanlegget er oppgradert og alle radiatorer er sjekket.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2024	Robert Vang	Takstingeniør
	Mazen Saleh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1044		0	823.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Sverdrups gate 4B

Hjemmelshaver

Johan Sverdrups 4 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Larvik boligbygelag	950553952	H0302	Maxen Saleh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bøkelia med gangavstand til Larvik sentrum, leiligheten har tilkomst via felles trappegang og ligger i 3. etasje med utsikt til Larviksfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Johan Sverdrups gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er asfaltert adkomst til leilighetene, fellesarealene er pent opparbeidet med plen og beplantning, tomten er på 823,6 kvm og tilhører borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger innenfor båndleggingssonen for regulering av trasé - Inter City jernbane.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2024		Gjennomgått	5	Ja
Grunnbokutskrift	19.01.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	17.01.2024		Gjennomgått	11	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 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RG1351>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240003	

Selger 1 navn
Mazen Saleh

Gateadresse	
Johan Sverdrups gate 4B	

Poststed	Postnr
LARVIK	3256

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303240003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det var borettslag som har gjort jobben

Arbeid utført av

Vet ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var sjekking på alle radiator

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1303240003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303240003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mazen Saleh	9ade1ad2608a430826955a 818c991dddc0ed19d	16.01.2024 16:52:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240003

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240003	

Selger 1 navn
Mazen Saleh

Gateadresse	
Johan Sverdrups gate 4B	

Poststed	Postnr
LARVIK	3256

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303240003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det var borettslag som har gjort jobben

Arbeid utført av

Vet ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var sjekking på alle radiator

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1303240003

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303240003

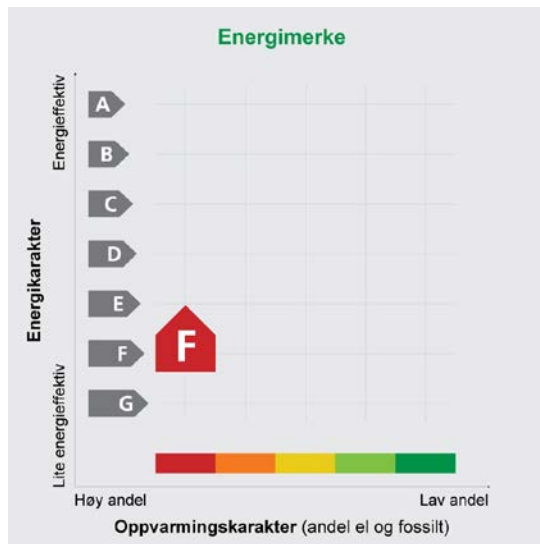
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mazen Saleh	9ade1ad2608a430826955a 818c991dddc0ed19d	02.02.2024 15:35:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240003

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

Adresse	Johan Sverdrups gate 4 B
Postnr	3256
Sted	LARVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	3020
Bnr.	1044
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	163034743
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1272081
Dato	01.06.2021

Innmeldt av Petter Christiansen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

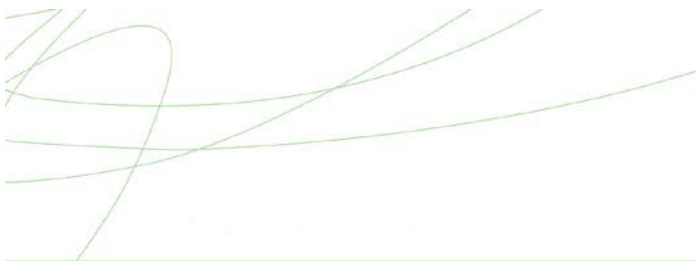
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

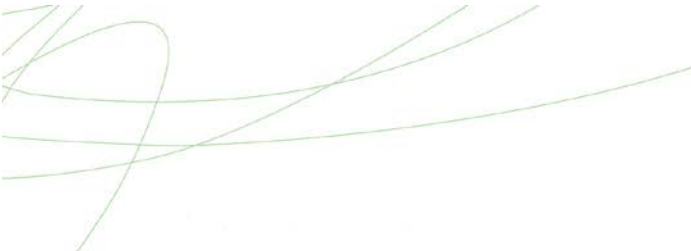
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

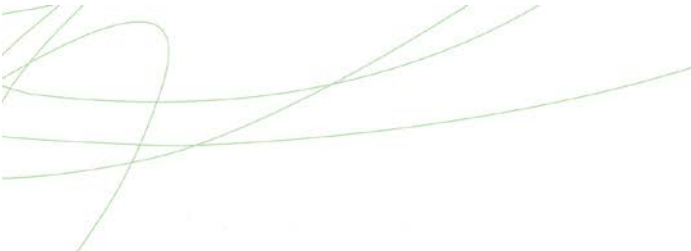
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1960	
Bygningsmateriale:	Mur/tegl	
BRA:	54	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



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.

ORDENSREGLER FOR JOHAN SVERDRUPSG 4 BORETTSLAG

Formål og Omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Aktiviteter og Støynivå

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk:
 - a. Det skal være nattero etter klokken 22.00 all dager.
 - b. Radio, TV og andre musikk- eller lydapparater må brukes hensynsfullt og avdempet, spesielt om kvelden.
 - c. Ved fester og sammenkomster hvor naboer kan bli sjenert må det varsles med nabovarsel. Varslet må gis minimum 24 timer før arrangementet avholdes.
 - d. Oppussing eller bruk av støyende maskiner ut over 3 dager må varsles med nabovarsel. Varslet må gis minimum 3 dager før arbeidet starter opp. Det er strengt forbudt å gjøre støyende arbeid mellom klokka 22.00 og 08.00 alle dager.
2. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere.
3. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
4. Det er forbudt å legge ut mat til måker, duer, eller andre skadedyr. Alt matavfall skal kastes i matavfallet, og det må sørges for at lokkene kan lukkes fullstendig slik at skadedyr ikke kan komme til. Mating av småfugl er tillatt med unntak av måkenes hekkesesong.
5. Det er forbudt for andre en styremedlemmer å skru av og på utebelysning.
6. Det er forbudt å lade el-bil fra stikkontakt. Dette gjelder både stikkontakter i oppganger/kjeller og stikkontakter tilhørende andelen/Leiligheten din eller andres andel/leilighet.
7. For beboernes sikkerhet er det forbudt å gå inn i fyrrommet og hovedsikringsskapet uten godkjennelse fra styret.
8. Private eiendeler skal ikke oppbevares i borettslagets fellesområder uten skriftlig samtykke.
9. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger e.l.

10. Det er ikke tillatt å riste. Luft og banke tepper på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på dertil bestemte plasser.
11. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
12. Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område. Sykler, kjelker, barnevogner, leker o.l. må ikke settes i oppganger. Heller ikke må motordrevne sykler (lettvektsykler) plasseres i leilighet eller i kjellerbod.
13. Oppbevaring av sykler innendørs bør skje i leilighet eller privat kjellerbod. Ved rimelig grunn, slik som helse, kan det avtales å oppbevare sykler i en av borettslagets fellesboder. Vinterlagring i fellesboder kan avtales med styret gitt at det er tilgjengelig plass.
14. Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelkasser. Gjentatte tilfeller av forsøpling kan lede til erstatningsansvar.
15. Benyttelse av W.C. må skje etter gjeldende bruksanvisning.
16. Staking av vasker og badesluk tas hånd om av beboerne. Rørledninger er unntatt.
17. Markiser må godkjennes av styret før de settes opp og må være i den fargen som styret har valgt ut.

Dyrehold

1. Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.
2. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
3. Andelseiere som ønsker dyr, må søke styret skriftlig om dette. Søknaden skal inneholde opplysninger om dyrets art, kjønn, alder, eventuelle særtegn og om søkers grunner til dyreholdet.
4. Tillatelsen er begrenset til det aktuelle dyret det søkes om, og kan ikke overføres til et nytt dyr.
5. Tillatelse gis under forutsetning av at søker undertegner på borettslagets vilkår for hold av det aktuelle dyret, og forplikter seg til å følge disse vilkårene.
6. Det gis ikke anledning til bygging eller montering av noen form for «hus» eller innretning for dyret på fellesområder, så vel innendørs som utendørs, eller på balkonger.
7. Dersom reglene brytes og forholdene ikke bedres etter styrets skriftlige påtale, kan dyreeier pålegges å kvitte seg med dyret.
8. Nye andelseiere med dyr informeres gjennom eiendomsmegler om disse reglene så tidlig som mulig i kjøpsprosessen.

Regler for Hundehold i borettslaget

1. Hunder skal bære halsbånd med eierens navn og telefonnummer, og skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets eiendom.
2. Hunden bør helst luftes av husstandens medlemmer. Hvis den luftes av andre, bør det være en ansvarlig person som har kontroll over hunden og kjenner reglene for hundehold.
3. Hunden skal luftes på steder som egner seg for dette.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den gir fra seg lyd som sjenerer naboene.
5. Hundeeieren er erstatningsansvarlig for enhver skade forårsaket av hunden.
6. Hvis hunden ikke kan tas ut direkte til terreng, og den tilgriser fellesarealene innendørs, kan eier pålegges renhold.
7. Hundeeieren forplikter seg straks til å fjerne ekskrementer som hunden har etterlat seg *på borettslagets eiendom*.
8. Hundeeieren plikter å gi styret tilbakemelding når hun/han ikke lenger har hunden.

Erklæring:

Jeg / vi er innforstått med borettslagets generelle bestemmelser om dyrehold og overnevnte regler for hundehold og aksepterer disse. I motsatt fall, aksepterer jeg / vi – etter styrets skriftlige pålegg – å kvitte meg / oss med hunden.

Regler for kattehold i borettslaget

1. Forutsetningen for å ha katt i borettslaget er at katten holdes som «inne katt». Som tiltak for roligere adferd hos katten, må hankatter kastreres og hunnkatter steriliseres.
2. Dersom man ikke kan ta katten med på ferie o.l. må man sørge for *nødvendig* tilsyn eller levere den på dyrepensjonat.
3. Katten skal bære halsbånd med eierens navn og telefonnummer i tilfelle den kommer seg ut og er utenfor kontroll.
4. Det er kattens sin eier sitt ansvar å påse at katten transporteres inn og ut på en hensiktsmessig måte, enten i armene eller i transportbur.
5. Katteeieren forplikter seg straks til å fjerne ekskrementer som katten har etterlatt seg *på borettslagets eiendom*.
6. Katteeieren er erstatningsansvarlig for enhver skade forårsaket av katten.
7. Katteeieren plikter å gi styret tilbakemelding når hun/han ikke lenger har katten.

Erklæring:

Jeg / vi er innforstått med borettslagets generelle bestemmelser om dyrehold og overnevnte regler for kattehold og aksepterer disse. I motsatt fall, aksepterer jeg / vi – etter styrets skriftlige pålegg – å kvitte meg / oss med katten.

Vedtekter

for Johan Sverdrupsgt. 4 borettslag org. nr. 853 366 722

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.03.1961, endret den 16.03.2004
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005. Sist endret 11.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Johan Sverdrupsgt. 4 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 tilkynningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer samt 2-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2022 for Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Joh. Sverdrupsgt. Borettslag:

tirsdag 11.04.2023 17:30 på Jensens Conditori

OBS! Møtet ble flyttet fra 18:00, som stod i forhåndsvarselet, til 17:30 som fremgår her.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtetreferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Endringer i vedtektenes §8-1

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6 Styrehonorar 2022-2023

7 Nye ordensregler

8 Internett og TV

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2023.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall fullmakter:
Antall stemmeberettigede:

Fra Labo: Dag Rune Norheim

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtetreferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Endringer i vedtektenes §8-1

Styret foreslår å endre vedtektene slik at det velges 2-4 styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer. Istedet for 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Det vedtas at paragraf §8-1 i vedtektene endres,

fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer samt 3 varamedlemmer."

til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer samt 2-3 varamedlemmer."

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Paul Håvard Nøttveit på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer Charlotte Iversen, Mariann Sletten og Tore Solheim på valg.

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6. Styrehonorar 2022-2023

Det foreslås at styreleder sitt honorar for 2022-2023 settes til 55 000 kr. Styreleder har påtatt seg oppgaver som ligger utenfor stillingens natur. Slik som vasking av vinduer (spart 15 000 kr), bidrag til måking av snø, samt vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen.

Styreleder har også bidratt til at vi i 2023 hitil ikke har økt felleskostnader. Dette fordi vi ingikk 10 års fastrente på lånet vårt. Dette vil spare borettslaget for store summer de neste årene.

Det foreslås også at det settes av 15 000 kr til avtroppende styremedlemmer som takk for tidskrevende arbeid i perioden 2022-2023.

Forslag til vedtak: Styreleder får utbetalt honorar på 55 000 kr for perioden 2022 - 2023.

Det settes i år av 15 000 kr til avtroppende styremedlemmer.

Satsene for budsjett 2023-2024 settes ikke opp tilsvarende. Styret må vise til konkrete resultater for å bli vurdert for økning i honorar.

7. Nye ordensregler

Styret har vedtatt nye ordensregler inkludert regler for dyrehold. De nye reglene er i samsvar med det alminnelig rettspraksis og er basert på mal fra LABO som er benyttet i flere andre borettslag. Flere gamle regler som ikke passer inn i tidsalderen er slettet eller justert.

8. Internett og TV

Styret er i dialog med flere leverandrer av Fibernett og TV med hensikt i å installere dette i løpet av 2023. Installasjonskostnaden vil dekkes av valgte tilbydere. Med ny løsning vil borettslaget kun dekke grunnleggende internett. De beboerne som ønsker raskt internett eller TV må dekke dette selv.

Strategien vår er at i stedet for å sette opp felleskostnadene med 400-500 kr for å finansiere nødvendige oppgraderinger av fyrromet. Så flytter vi 200-300 kr av TV kostnaden over på beboere og bruker besparelsen til borettslaget til å finansiere oppgraderingene. Besparelse på både internett/tv samt fra lavere strømkost fra fyrromet sikrer da at det ikke blir økning i felleskostnader i år og neste år.

Gjør vi det slik vil beboerne spare penger totalt sett og få fibernett som øker verdien på leiligheten sin. Samt muligheten for raskere internett om ønskelig.

Informasjon fra styret for året 2022 Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

Generelle opplysninger om Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 29 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853366722.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Aleksander Stenseth Solberg

Styremedlem, Paul Håvard Nøttveit

Styremedlem, Tommy Sæternes

Styremedlem, Stig E Ottersen

Varamedlem, Tore Solheim

Varamedlem, Mariann Sletten

Varamedlem, Charlotte Iversen

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: johansverdrupsgate4bbl@gmail.com eller telefon: 469 29 795 (mellom 08.00 og 20.00 om det ikke haster).

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

Reprasjon og oppgraderinger av fyrromet

Styret har gjennom LABO fått utført et forprosjekt levert av Nordisk Energikontroll på å fornye fyrromet vårt. Hensikten var å se på muligheter for å spare på energikostnader da både strøm og olje har blitt mye dyrere. Nordisk Energikontroll presenterte en løsning med kostnadsramme på minimum 3 millioner kroner. Dette ble av styret vurdert urimelig kostbart og ville ha ført til økning av felleskostnader på 10-20 %. Tilbudet ble derfor avslått.

Porttelefoner

Styret har bestilt nye porttelefoner da nåværende anlegg holder på å gå ut på dato. Porttelefonene vil ankomme denne våren, og Låsesmeden vil da trenger tilkomst i alle leiligheter for å installere telefonene.

Ordensregler

Styret har vedtatt nye ordensregler, inkludert regler for dyrehold. Mye av endringene er tilpasninger for å gjøre reglene mer relevante. Mange av reglene var utdaterte og har i dag ingen praktisk hensikt.

Taksjekk

Styret har bestilt årlig taksjekk gjennom LABO siden tilkomst til taket uten sikring er uforsvarlig.

Røykvarslere

Grunnet HMS har styret bestilt nye røykvarslere til alle leiligheter. De vil bli instalert senere i år. Vi vil da også trenge tilkomst til samtlige leiligheter.

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

Fyrromet

Da tilbud fra Nordisk Energikontroll ikke kunne aksepteres ser styret på andre muligheter for redusere strømforbruket vårt samt reparere gamle elementer i fyrromet.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2022 har det blitt omsatt 3 bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Andelseier har mulighet til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre i en lengre periode enn dette. Lengre utleie krever styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Labos hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

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

Min Side

Har du registrert deg på MinSide? MinSide er et sted du må registrere deg for å få informasjon om din bolig og ditt medlemskap. Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. Det vil komme mer og mer informasjon på MinSide som er publisert enten av borettslaget du bor i eller LABO. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. For å få logget deg på første gang, må du gå inn på www.labo.no, MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre. Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2023. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2022 / 03.03. 2023

Styret i Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	641 878	767 444	641 878	700 321
B: Endring disponible midler				
års resultats (se resultatregnskap)	204 952	-753 170	295 000	254 000
Opptak Langsiktig gjeld	8 800 000	1 000 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-8 946 510	-372 396	-362 000	-226 000
B. års endring disponible midler	58 443	-125 566	-67 000	28 000
C. Disponible midler	700 321	641 878	574 878	728 321

Resultatregnskap 2022 for Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 667 679	1 576 788	1 667 000	1 695 000
Andre driftsinntekter	1	80 917	55 332	78 000	98 000
Sum inntekter		1 748 596	1 632 120	1 745 000	1 793 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 345	8 460	7 000	7 000
Styrehonorar		45 000	60 000	45 000	47 000
Revisjonshonorar		5 238	5 058	5 000	5 000
Forretningsfjernerhonorar		69 702	69 702	71 000	73 000
Kontingent LABO / NBBL		11 556	11 556	12 000	12 000
Vedlikehold	3	110 405	1 279 042	164 000	82 000
Kabel-tv og bredbånd		173 362	165 822	173 000	180 000
Forsikring		47 641	44 942	48 000	51 000
Kommunale avgifter	4	252 790	248 336	255 000	324 000
Energi og strøm		252 681	260 315	235 000	235 000
Fyringsolje / gass		181 276	0	180 000	120 000
Andre driftskostnader	5	103 304	76 517	60 000	90 000
Sum kostnader		1 259 300	2 229 749	1 255 000	1 226 000
Driftsresultat		489 296	-597 629	490 000	567 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 105	182	1 000	1 000
Rentekostnader		285 449	155 722	196 000	314 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-284 344	-155 540	-195 000	-313 000
Driftsresultat		204 952	-753 170	295 000	254 000

Balanse pr 31.12.22 for Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	3 707 403	3 707 403
P ³ kostnader / tekniske anlegg	6	5 489 633	5 489 633
Sum anleggsmidler		9 197 035	9 197 035
Omløpsmidler			
Varelager			
Beholdning fyringsolje		10 000	10 000
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 741	21 176
Forskuddsbetalte kostnader		78 541	81 466
Andre fordringer		401	108
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		731 038	669 699
Sum omløpsmidler		832 721	782 449
SUM EIENDELER		10 029 756	9 979 484

Balanse pr 31.12.22 for Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	2 900	2 900
Opptjent egenkapital	7	748 041	748 041
i retts resultat	7	204 952	0
Sum opptjent egenkapital		955 893	750 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	8 654 463	8 800 973
Borettsinnskudd	9	287 000	287 000
Sum langsiktig gjeld		8 941 463	9 087 973
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 586	9 825
Leverandørgjeld		56 356	96 875
P ³ Innte renter		13 162	2 167
Annen kortsiktig gjeld		48 296	31 704
Sum kortsiktig gjeld		132 400	140 571
Sum gjeld		9 073 863	9 228 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 029 756	9 979 484
Pantestillelser	10	8 941 463	9 087 973

Larvik, 31.12.2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Vask fellesareal	23 316	0
Strøm leiligheter	2 269	0
Bredband og tv-dekoder	55 332	55 332
Sum	80 917	55 332

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Arbeidsgiveravgift	6 345	8 460
Sum	6 345	8 460

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Vedlikehold innvendig	0	87 156
Vedlikehold bygg	0	792
Vedlikehold VVS	-12 519	165 201
Vedlikehold elektro	94 368	5 403
Vedlikehold uteanlegg	0	8 607
Vedlikehold malerarbeid	0	964 091
Vedlikehold blikkenslager	0	1 981
Vedlikehold dører	3 212	2 052
Vedlikehold ventilasjon	0	5 279
Vedlikehold varme-/fyringsanlegg	25 343	22 981
Egenandel forsikringsskader	0	3 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	0	12 500
Sum	110 405	1 279 042

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Renhold, evt. matter	53 730	41 540
Innkjøp av inventar og utstyr	2 848	1 868
Driftsmateriell	1 271	1 842
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	2 169
Hage/plenklipping	1 556	0
Skadedyr	13 764	7 183
Dugnadsavgifter	0	13 950
Legionella / vannanalyser	13 312	0
Brannvarsling, sprinkling, dokument	3 581	1 478
Juridisk rådgivning	0	497
Vaktmestertjenester	0	725
HMS / internkontroll	6 249	0
Premie sikringsordning	1 610	1 596
Kostnader vedr. styrearbeid	444	0
Generalforsamling	251	684
Servering/tilstelning beboere	0	229
Kurs for tillitsvalgte	800	0
Bank- og betalingsgebyr	3 465	2 757
Andre gebyrer og driftskostnader	423	0
Sum	103 304	76 517

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet ³ r:	1961
Kostpris	1 035 000
Rehabiliteringer før 1998	2 672 403
Rehabilitering 2009 - Nye bad	4 589 467
Rehabilitering 2010 - Nye bad	651 696
Rehabilitering 2012 - Vifter nye bad	248 470
Bokført verdi 31.12	9 197 036

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Innskutt andelskapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01	748 041	1 501 211
+/- i rets resultat	204 952	-753 170
Sum egenkapital pr 31.12	955 893	750 941

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Larvikbanken	Larvikbanken	Eika Boligkreditt AS
Form ³ l:		Vinduer		
L ³ nenummer:	25102260859	25107701756	25107701748	152255797
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	2018	2010	2022
Rentesats:	2.30 %	2.30 %	2.30 %	3.65 %
Betingelser:				Fastrenteavtale, utløper 15.04.32
Beregnet innfridd:	08.04.2022	08.04.2022	08.04.2022	15.04.2047
Opprinnelig ³ nebeløp:	1 000 000	2 200 000	7 300 000	8 800 000
L ³ nesaldo 01.01:	974 706	1 948 864	5 877 403	0
Avdrag i perioden:	974 706	1 948 864	5 877 403	145 537
Opptak i perioden:	0	0	0	8 800 000
L ³ nesaldo 31.12:	0	0	0	8 654 463
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	0	0	7 442 557

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	345 523	345 523
	12	341 228	4 094 736
	3	282 969	848 907
	8	273 036	2 184 288
	1	258 539	258 539
	4	230 617	922 468

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opprinnelig innskudd	287 000	287 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	287 000	287 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 8 941 463,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 197 035,-.

Resultat og balanse med noter for Joh. Sverdrupsgt. Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

Styreleder	Aleksander Stenseth Solberg (sign.)	11.03.2023
Styremedlem	Stig E Ottersen (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Tommy Sæternes (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Paul Håvard Nøttveit (sign.)	04.03.2023



Til generalforsamlingen i Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Joh. Sverdrupsgt. Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Sandefjord, 16. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-16 09:53:34 UTC



Penneo document key: HCW5P-OHG6Y-TFNDN-J5AX3-WQ0Z0-A3B2T

ORDENSREGLER FOR JOHAN SVERDRUPSG 4 BORETTSLAG

Formål og Omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Aktiviteter og Støynivå

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk:
 - a. Det skal være nattero etter klokken 22.00 all dager.
 - b. Radio, TV og andre musikk- eller lydapparater må brukes hensynsfullt og avdempet, spesielt om kvelden.
 - c. Ved fester og sammenkomster hvor naboer kan bli sjenert må det varsles med nabovarsel. Varslet må gis minimum 24 timer før arrangementet avholdes.
 - d. Oppussing eller bruk av støyende maskiner ut over 3 dager må varsles med nabovarsel. Varslet må gis minimum 3 dager før arbeidet starter opp. Det er strengt forbudt å gjøre støyende arbeid mellom klokka 22.00 og 08.00 alle dager.
2. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere.
3. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
4. Det er forbudt å legge ut mat til måker, duer, eller andre skadedyr. Alt matavfall skal kastes i matavfallet, og det må sørges for at lokkene kan lukkes fullstendig slik at skadedyr ikke kan komme til. Mating av småfugl er tillatt med unntak av måkenes hekkesesong.
5. Det er forbudt for andre en styremedlemmer å skru av og på utebelysning.
6. Det er forbudt å lade el-bil fra stikkontakt. Dette gjelder både stikkontakter i oppganger/kjeller og stikkontakter tilhørende andelen/Leiligheten din eller andres andel/leilighet.
7. For beboernes sikkerhet er det forbudt å gå inn i fyrrommet og hovedsikringsskapet uten godkjennelse fra styret.
8. Private eiendeler skal ikke oppbevares i borettslagets fellesområder uten skriftlig samtykke.
9. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger e.l.

10. Det er ikke tillatt å riste. Luft og banke tepper på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på dertil bestemte plasser.
11. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
12. Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område. Sykler, kjelker, barnevogner, leker o.l. må ikke settes i oppganger. Heller ikke må motordrevne sykler (lettvektsykler) plasseres i leilighet eller i kjellerbod.
13. Oppbevaring av sykler innendørs bør skje i leilighet eller privat kjellerbod. Ved rimelig grunn, slik som helse, kan det avtales å oppbevare sykler i en av borettslagets fellesboder. Vinterlagring i fellesboder kan avtales med styret gitt at det er tilgjengelig plass.
14. Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelkasser. Gjentatte tilfeller av forsøpling kan lede til erstatningsansvar.
15. Benyttelse av W.C. må skje etter gjeldende bruksanvisning.
16. Staking av vasker og badesluk tas hånd om av beboerne. Rørledninger er unntatt.
17. Markiser må godkjennes av styret før de settes opp og må være i den fargen som styret har valgt ut.

Dyrehold

1. Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.
2. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
3. Andelseier som ønsker dyr, må søke styret skriftlig om dette. Søknaden skal inneholde opplysninger om dyrets art, kjønn, alder, eventuelle særtegn og om søkers grunner til dyreholdet.
4. Tillatelsen er begrenset til det aktuelle dyret det søkes om, og kan ikke overføres til et nytt dyr.
5. Tillatelse gis under forutsetning av at søker undertegner på borettslagets vilkår for hold av det aktuelle dyret, og forplikter seg til å følge disse vilkårene.
6. Det gis ikke anledning til bygging eller montering av noen form for «hus» eller innretning for dyret på fellesområder, så vel innendørs som utendørs, eller på balkonger.
7. Dersom reglene brytes og forholdene ikke bedres etter styrets skriftlige påtale, kan dyreeier pålegges å kvitte seg med dyret.
8. Nye andelseiere med dyr informeres gjennom eiendomsmegler om disse reglene så tidlig som mulig i kjøpsprosessen.

Regler for Hundehold i borettslaget

1. Hunder skal bære halsbånd med eierens navn og telefonnummer, og skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets eiendom.
2. Hunden bør helst luftes av husstandens medlemmer. Hvis den luftes av andre, bør det være en ansvarlig person som har kontroll over hunden og kjenner reglene for hundehold.
3. Hunden skal luftes på steder som egner seg for dette.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den gir fra seg lyd som sjenerer naboene.
5. Hundeeieren er erstatningsansvarlig for enhver skade forårsaket av hunden.
6. Hvis hunden ikke kan tas ut direkte til terreng, og den tilgriser fellesarealene innendørs, kan eier pålegges renhold.
7. Hundeeieren forplikter seg straks til å fjerne ekskrementer som hunden har etterlat seg *på borettslagets eiendom*.
8. Hundeeieren plikter å gi styret tilbakemelding når hun/han ikke lenger har hunden.

Erklæring:

Jeg / vi er innforstått med borettslagets generelle bestemmelser om dyrehold og overnevnte regler for hundehold og aksepterer disse. I motsatt fall, aksepterer jeg / vi – etter styrets skriftlige pålegg – å kvitte meg / oss med hunden.

Regler for kattehold i borettslaget

1. Forutsetningen for å ha katt i borettslaget er at katten holdes som «innekatt». Som tiltak for roligere adferd hos katten, må hankatter kastreres og hunnkatter steriliseres.
2. Dersom man ikke kan ta katten med på ferie o.l. må man sørge for *nødvendig* tilsyn eller levere den på dyrepensjonat.
3. Katten skal bære halsbånd med eierens navn og telefonnummer i tilfelle den kommer seg ut og er utenfor kontroll.
4. Det er kattens sin eier sitt ansvar å påse at katten transporteres inn og ut på en hensiktsmessig måte, enten i armene eller i transportbur.
5. Katteeieren forplikter seg straks til å fjerne ekskrementer som katten har etterlatt seg *på borettslagets eiendom*.
6. Katteeieren er erstatningsansvarlig for enhver skade forårsaket av katten.
7. Katteeieren plikter å gi styret tilbakemelding når hun/han ikke lenger har katten.

Erklæring:

Jeg / vi er innforstått med borettslagets generelle bestemmelser om dyrehold og overnevnte regler for kattehold og aksepterer disse. I motsatt fall, aksepterer jeg / vi – etter styrets skriftlige pålegg – å kvitte meg / oss med katten.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Joh. Sverdrupsgt. Borettslag tirsdag 11.04.2023 kl. 17:30 - Jensens Conditori.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 7

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 6

Fra Labo: Dag Rune Norheim

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Dag Rune N. Norheim

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Dag Rune N. Norheim

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Paul Håvard Nøttveit og Aleksander Stenseth Solberg.

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av Dag Rune N. Norheim.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Endringer i vedtektenes §8-1

Styret foreslår å endre vedtektene slik at det velges 2-4 styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer. Istedet for 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Vedtak:

Det ble vedtatt at paragraf §8-1 i vedtektene endres,

fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer samt 3 varamedlemmer."

til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer samt 2-3 varamedlemmer."

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Paul Håvard Nøttveit på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt for 2 år: Ingen

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer Charlotte Iversen, Mariann Sletten og Tore Solheim på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Charlotte Iversen, Eva Søndergaard og Tore Solheim på valg for 1 år.

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Til Labo sin generalforsamling ble valgt Aleksander Stenseth Solberg med Stig Ottersen som vara.

6. Styrehonorar 2022-2023

Det foreslås at styreleder sitt honorar for 2022-2023 settes til 55 000 kr. Styreleder har påtatt seg oppgaver som ligger utenfor stillingens natur. Slik som vasking av vinduer (spart 15 000 kr), bidrag til måking av snø, samt vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen.

Styreleder har også bidratt til at vi i 2023 hittil ikke har økt felleskostnader. Dette fordi vi inngikk 10 års fastrente på lånet vårt. Dette vil spare borettslaget for store summer de neste årene.

Det foreslås også at det settes av 15 000 kr til avtroppende styremedlemmer som takk for tidskrevende arbeid i perioden 2022-2023.

Vedtak:

Styret fikk totalt kr. 70 000 i honorar.

Dette fordeles i henhold til protokolltekst.

7. Nye ordensregler

Styret har vedtatt nye ordensregler inkludert regler for dyrehold. De nye reglene er i samsvar med det alminnelig rettspraksis og er basert på mal fra LABO som er benyttet i flere andre borettslag. Flere gamle regler som ikke passer inn i tidsalderen er slettet eller justert.

Vedtak:

Generalforsamlingen er orientert.

8. Internett og TV

Styret er i dialog med flere leverandrer av Fibernett og TV med hensikt i å installere dette i løpet av 2023. Installasjonskostnaden vil dekkes av valgte tilbyder. Med ny løsning vil borettslaget kun dekke grunnleggende internett. De beboerne som ønsker raskt internett eller TV må dekke dette selv.

Strategien vår er at i stedet for å sette opp felleskostnadene med 400-500 kr for å finansiere nødvendige oppgraderinger av fyrromet. Så flytter vi 200-300 kr av TV kostnaden over på beboere og bruker besparelsen til borettslaget til å finansiere oppgraderingene. Besparelse på både internett/tv samt fra lavere strømkost fra fyrromet sikrer da at det ikke blir økning i felleskostnader i år og neste år.

Gjør vi det slik vil beboerne spare penger totalt sett og få fibernett som øker verdien på leiligheten sin. Samt muligheten for raskere internett om ønskelig.

Vedtak:

Generalforsamlingen er orientert.

Møtet hevet kl. 18.11

Protokoll for Joh. Sverdrupsgt. Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dag Rune Nilsson Norheim (sign.)	13.04.2023
Sekretær	Dag Rune Nilsson Norheim (sign.)	13.04.2023
Protokollvitne	Paul Håvard Nøttveit (sign.)	12.04.2023
Protokollvitne	Aleksander Stenseth Solberg (sign.)	12.04.2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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: Johan Sverdrups gate 4B
3256 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Oppdragsnummer: 1303240003

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ 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:

18.04.2024

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