



aktiv.

Hoffs gate 27C, 3262 LARVIK

**Kilden - 4 roms leilighet i 4. etasje
med fin beliggenhet - Balkong -
Nyere flislagt bad**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 517 042,-
Omkostn.: Kr 17 600,-
Total ink omk.: Kr 2 324 642,-
Felleskostn.: Kr 7 261,-
Selger: Daniel Christiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
P-rom/BRA: 74/82 m²
Tomtstr.: 11598 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 795
Andelsnr.: 69

Oppdragsnr.: 1303230281

Kilden - 4 roms leilighet i 4. etasje med fin beliggenhet - Balkong - Nyere flislagt bad

Kilden borettslag ligger fint til i et veletablert boligområde øst for Larvik sentrum. Borettslaget har flott opparbeidet felles tomt med lekeplass og felles uteplasser. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehage, idrettsanlegg, matbutikker og fine turområder. Kort vei til sjøen med fine badestrender og friområder.

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Gang, 3 soverom, bad, separat wc, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til innglasset balkong.

Godt med lagringsplass i 3 boder i kjeller.

Mulighet for leie av garasje eller p-plass.

Leiligheten har en god standard med tidsriktige fargevalg. Flott flislagt bad som er pusset opp i regi av borettslaget i 2016.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Plantegning	27
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	93
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 82kvm

P-rom 74kvm

BTA 87

Arealbeskrivelse

Bruksareal

4. etasje: 82 kvm Entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, stue og innebygd balkong.

Primærrom

4. etasje: 74 kvm Entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, stue

Sekundærrom

4. etasje: 8 kvm Innebygd balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11598 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellearealer, opparbeidet med plen, busker, trær, lekeplass og benker for beboerne. Asfalterte adkomstvei til alle leilighetene.

Beliggenhet

Kilden borettslag ligger fint til i et veletablert boligområde øst for Larvik sentrum. Her i fra er det umiddelbar nærhet til skoler, barnehage, idrettsanlegg, matbutikker og fine turområder. Kort vei til sjøen med fine badestrender og friområder.

Adkomst

Direkte fra Hoffsgate.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse, flermannsboliger og eneboliger. Rett over gaten ligger Thor Heyerdahl videregående skole og Fram stadion.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til skoler og barnehage.

Bygningssakkyndig

Contaxt AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Flermannsbolig i 4. etasjer med kjelleretasje, oppført i mur konstruksjoner.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Gang, 3 soverom, bad, separat wc, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til innglasset balkong.

Godt med lagringsplass i 3 boder i kjeller.

Standard

Leiligheten har en normal standard. På gulvene er det laminatgulv. På veggene er det malt tapet. Flott flislagt bad som ble pusset opp i regi av borettslaget. Pent kjøkken med godt med skap og benk plass.

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 IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Spesialrom - Overflater og konstruksjon - Toalettrom

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020 - Nye vinduer og ytterdører

2016 - Renovert bad

2016 - Pusset opp WC

ca. 2008 - Pusset opp kjøkken

* En del nytt røropplegg

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er mulighet for leie av fast parkeringsplass eller garasje. Parkeringsplass ute koster p.t. kr. 200,- pr måned. Garasje koster p.t. kr. 300/500 pr. mnd (gammel/ny garasje). Venteliste forekommer.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562065

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Kilden borettslag har et stort nyoppusset rom, med tilhørende kjøkken og toalett i kjellerlokale til blokk 27A. Rommet lånes ut gratis til andelseierne. Der er det god plass til 30 personer.

Det er også et fellesrom i kjellerlokale i 29C. Her kan borettslaget tenke seg å lage et leke/treningsrom-det er ikke helt ferdig ennå.

Borettslaget har en egen Facebook-side, "Kilden borettslag".

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av elektrisitet. Det er varmekabler på bad. Det er pipe i leiligheten og muligheter for vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Formuesverdi primær

Kr 636 499

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 291 395

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker plenklipping, snøbrøyting, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, kabel-TV, bredbånd og

annen drift og vedlikehold. I tillegg til felleskostnaden kommer akonto innbetalig for varmtvann. Nåværende eier har satt av kr. 200,- pr. måned for forbruk varmtvann. Forbruket til hver enkelt leilighet måles og dette avregnes årlig. Det er vedtatt innført eiendomsskatt i Larvik kommune fra 2023. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 261

Andel Fellesgjeld

Kr 517 042

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2024

Andel fellesformue

Kr 13 681

Andel fellesformue dato

05.01.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kilden Borettslag

Organisasjonsnummer

952954903

Andelsnummer

69

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 152249515, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.08.2023: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 342

Saldo per 25.08.2023: 35 834 877

Andel av saldo: 519 778

Første termin: 28.02.2019 Første avdrag: 28.02.2022 (siste termin 31.01.2052)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag. 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.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 795 i Larvik kommune. Andelsnr. 69 i Kilden Borettslag med orgnr. 952954903

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 midlertidig brukstillatelse datert 1/2-1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Regulert til bolig.

Kommuneplaner

Id: 201811

Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.10.2021

Delarealer: Delareal 14 m

Arealbruk: Naturområde - grønnstruktur, Nåværende

Delareal: 282 m

KPAngittHensyn: Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavn: H540_1

Delareal: 11 286 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 31 m
Arealbruk: Veg,Nåværende
Delareal: 266 m
Arealbruk: Uteoppholdsareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 61.01

Navn: Elveveien, del 1

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.1984

Delarealer: Delareal 186 m

Formål: Offentlig friområde

Feltnavn: S

Id 2006.09.01

Navn Thor Heyerdahl VGS og Framparken

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.09.2006

Delarealer: Delareal 30 m

Formål: Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Det er 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

1 790 000 (Prisantydning)

517 042 (Andel av fellesgjeld)

2 307 042 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 768 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

19 008 (Omkostninger totalt)

2 326 050 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 600

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

Meglervederlag

Det er avtalt en fast pris på kr. 47.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke elektronisk grunnbok kr. 350,-, markedspakke kr. 12.500,-, tilretteleggingsgebyr kr. 2.500,-, og visninger kr. 1.900,- pr stk, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.
Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine utlegg samt et rimelig vederlag på kr. 1.875,- per time for utført arbeid, begrenset oppad til kr. 10.000,-.

Oppdragsansvarlig

Ruth Iren Jacobsen

Eiendomsmegler

ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C

3256 Larvik

Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

05.01.2024















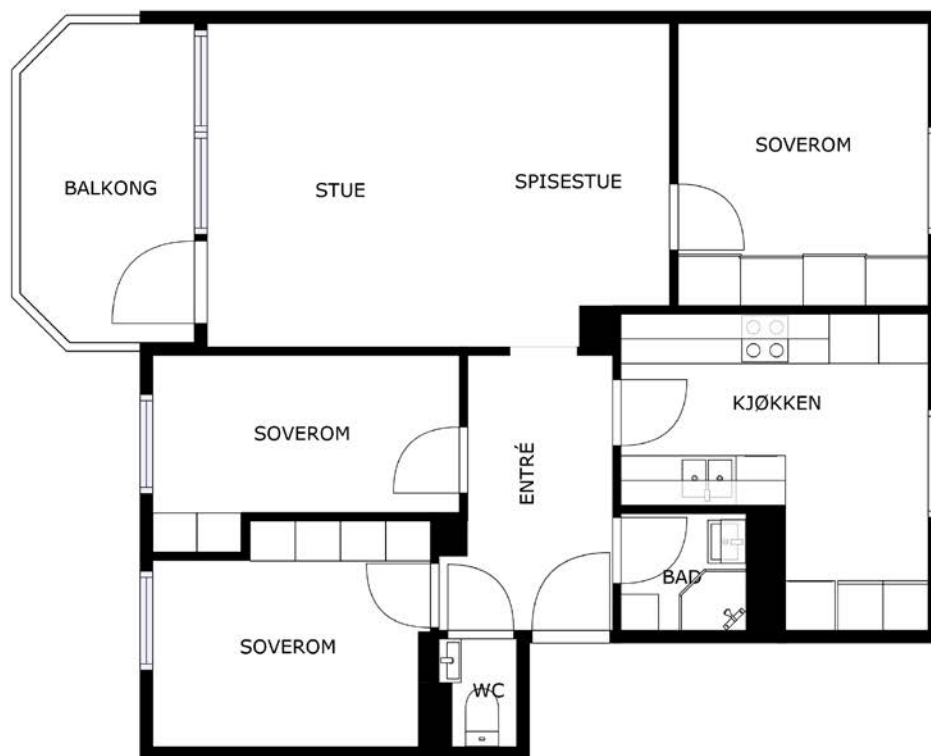








Plantegning



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

INVISIO

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Hoffs gate 27 C, 3262 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 795

Andelsnummer 69

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 82 m²



Befaringsdato: 17.08.2023

Rapportdato: 28.08.2023

Oppdragsnr.: 19959-1727

Referansenummer: CT2034

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CON/XT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Gyldig rapport
28.08.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig



Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855


KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Leilighet med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

2020 - Nye vinduer og ytterdører

2016 - Renovering bad

2016 - Pusset opp WC

ca. 2008 - Pusset opp kjøkken

* En del nytt røropplegg

BYGGEMETODE:

Oppført i betongkonstruksjoner og forblendet med teglstein.
Takkonstruksjonen og tekking er ukjent

OPPVARMING:

* Elektriske varmekabler på bad

* Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Tegninger er ikke sett av undertegnede

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er montert følgende vinduer.

* Toppsving vinduer

* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke og av aluminium/trevirke, med 3-lags glass fra 2020.
Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue

* Ytterdør (B30/38 dB) i entre

Det ble observert dører av malt trevirke fra 2020.
Normal slitasje.

Innebygd balkong med følgende utførelse,
beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 8 m²

Himmelretning: På sørøst siden av leiligheten

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue

Oppført i: Den er oppført i teglstein og

betongkonstruksjoner, det er

aluminium/glass fasade

Høyde på rekkverk: ca. 102 cm til åpning av glass

Den er av ukjent alder. Normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Det er pusset opp over tid. Normal slitasje.

Betongelementer som etasjeskille.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Radonmåling er ikke relevant da boligen ligger
minimum 3 etasjer over bakkenivå.

Pipestokk fra byggeår.

Feieluke ble ikke observert.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Det ble observert at det er montert skiferfliser på
pipevanger i stue.

Det settes ingen TG på dette

Malte 4-speils lettdører av nyere dato. Det ble
observert noe slitasje på dørkarm/liste og på
dørblad til bad.

Det er montert innebygd garderobeskap på ett
soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Noe slitasje på dører til innebygd skap.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad ligger med tilkomst fra entre. Bad er renovering
i 2016 i følge forrige rapport.

Vegger: Flis

Himling: MDF panel/plater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy
oppkant, ukjent ihht. membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og
topp slukrist: over 25 mm. dersom membran
v/dør

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under
klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran
og at dette ikke er synlig i sluk. Det er fra 2016. Av
installasjoner finnes skap m/speil, skap,
dusjkabinett og innredning/vask. Innredningen og
installasjoner med normal overflateslitasje.

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke
foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga.
tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger
vendt mot kjøkken og rør i rør skap, samt opplegg
for vaskemaskin. Det ble ikke foretatt hulltaking
da det ikke ble funnet plass til dette i kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre. Kjøkken er pusset opp i ca. 2008 i følge forrige rapport.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og flis
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje og noe skader på sokkel list. Lite merke på gulv. Det er montert vaskemaskin i rommet. Det er montert waterguard/vannføler under vaskemaskin og i benkeskap (i tilfelle vannlekkasje). Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte over komfyr. Den har avtrekk ut via felles anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er pusset opp i 2016 i følge forrige rapport.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Vegger: Flis og tapet
Himling: MDF panel/plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel servant. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er elektrisk avtrekk (styres fra bryter til bad), det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på kjøkken. Hovedkran er plassert i rør i rør skap. Det er av forskjellig alder. En del nytt ihht. renovering av bad og toalettrom.
Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

VV-tank er ikke besiktiget. Den står plassert i felles arealer i kjeller.

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

El-skap:
Plassering: Felles gang 4 etg.
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Ja
Hovedsikring: 35A
Løse ledninger: Ikke observert i skap
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad

El-opplegg:
Er av forskjellig alder
Forrige selger opplyser at ledning over vask på kjøkken er koblet ut, må utbedres dersom det skal benyttes senere.
El-stikk v/ytterdør i entre er koblet ut i følge forrige selger.

El-kontroll:
Sluttkontroll og samsvarserklæring fra 2016

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4 Etasje	82	74	8
Sum	82	74	8

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

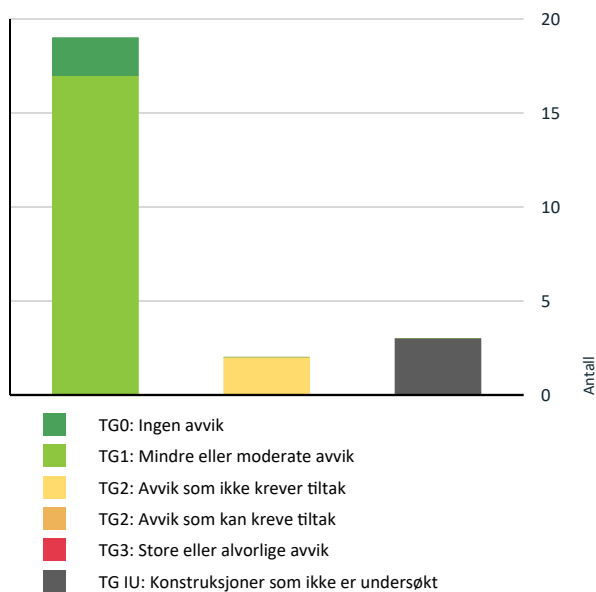
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede

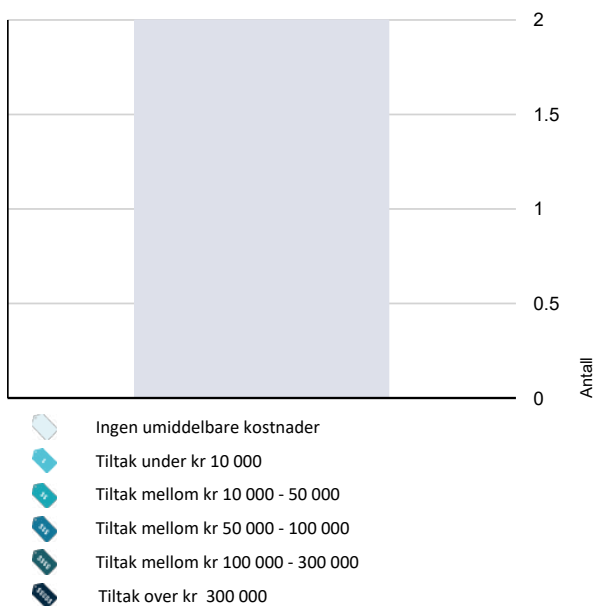
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1968

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet beliggende i 4 etg.

Standard

Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer

! TG 1

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

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke og av aluminium/trevirke, med 3-lags glass fra 2020. Normal slitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

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

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue
- * Ytterdør (B30/38 dB) i entre

Det ble observert dører av malt trevirke fra 2020. Normal slitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Innebygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 8 m²

Himmelretning: På sørøst siden av leiligheten

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue

Oppført i: Den er oppført i teglstein og betongkonstruksjoner, det er aluminium/glass fasade

Høyde på rekkverk: ca. 102 cm til åpning av glass

Den er av ukjent alder. Normal slitasje.



INNENDIG

Overflater

! TG 1

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Det er pusset opp over tid. Normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Betongelementer som etasjeskille.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Radon

! TG 0

Tilstandsrapport

Radonmåling er ikke relevant da boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå.

Pipe og ildsted

! TG IU

Pipestokk fra byggeår.
Feieluke ble ikke observert.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten.
Siste dato for tilsyn: Ukjent

Det ble observert at det er montert skiferfliser på pipevanger i stue.
Det settes ingen TG på dette

Innvendige dører

! TG I

Malte 4-speils lettdører av nyere dato. Det ble observert noe slitasje på dørkarmen/lister og på dørblad til bad.

Andre innvendige forhold

! TG I

Det er montert innebygd garderobeskap på ett soverom og skyvedørgarderobe på ett soverom. Noe slitasje på dører til innebygd skap.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre. Bad er renover i 2016 i følge forrige rapport.



Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: MDF panel/plater
Downlights: Nei

Overflater fra 2016. Normal slitasje.

Årstall: 1968

Overflater Gulv

! TG I

Gulv: Flis
Varmer i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent iht. membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran v/dør
Overflater fra: 2016
Slitasje: Normal

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Det er fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

! TG I

Av installasjoner finnes skap m/speil, skap, dusjkabinett og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

! TG I

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot kjøkken og rør i rør skap, samt opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke foretatt hulltaking da det ikke ble funnet plass til dette i kjøkken.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre. Kjøkken er pusset opp i ca. 2008 i følge forrige rapport.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og flis
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje og noe skader på sokkel list. Lite merke på gulv. Det er montert vaskemaskin i rommet. Det er montert waterguard/vannføler under vaskemaskin og i benkeskap (i tilfelle vannlekkasje). Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.



Avtrekk

! TG 1

Det er montert en vifte over komfyr. Den har avtrekk ut via felles anlegg.



Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

4 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er pusset opp i 2016 i følge forrige rapport.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Vegger: Flis og tapet
Himling: MDF panel/plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel servant. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er elektrisk avtrekk (styres fra bryter til bad), det er ikke tilluft v/dør.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på kjøkken. Hovedkran er plassert i rør i rør skap. Det er av forskjellig alder. En del nytt iht. renovering av bad og toalettrom.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

! TG I

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Ventilasjon

! TG I

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Varmtvannstank

! TG IU

VV-tank er ikke besiktiget. Den står plassert i felles arealer i kjeller.

Andre installasjoner

! TG I

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.



Elektrisk anlegg

! TG I

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.

El-skap:

Plassering: Felles gang 4 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Ja

Hovedsikring: 35A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

Forrige selger opplyser at ledning over vask på kjøkken er koblet ut, må utbedres dersom det skal benyttes senere.

El-stikk v/ytterdør i entre er koblet ut i følge forrige selger.

El-kontroll:

Sluttkontroll og samsvarserklæring fra 2016

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. 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
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp 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, jamfør 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?

Nei

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg av nyere dato

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Branntekniske forhold



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4 Etasje	82	74	8	Entré , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue	Innebygd balkong
Sum	82	74	8		

Kommentar

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

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

4 ETG:
Entre: 6,3
Toalettrom: 1,1
Bad: 2,4
Kjøkken: 12,0
Soverom 1: 7,9
Soverom 2: 7,5
Soverom 3: 11,2
Stue: 22,7
Innebygd balkong: ca. 8,0

Boder og felles arealer er ikke medregnet i arealberegninger

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2023	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Daniel Christiansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	3020	795		0	11598.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hoffs gate 27 C

Hjemmelshaver

Kilden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KILDEN BORETTSLAG	952954903			Christiansen Daniel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

69

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i 4 etg. i et rolig og barnevennlig område ved Kilden. Den ligger i et område med kort avstand til bl.a. barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport og idrettsanlegg. Det er ca. 1-3 km til strender, indre havn m/kulturhus og Larvik sentrum m/butikker. Det er gode solforhold på balkong og uteområder. Utsikt mot sørøst.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Hoffs gate og inn på felles parkeringsområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfaltert innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT2034>

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.	
1303230281	

Selger 1 navn
Daniel Christiansen

Gateadresse	
Hoffs gate 27C	

Poststed	Postnr
LARVIK	3262

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 eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i 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: 1303230281

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: DC

1

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

Document reference: 1303230281

- 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: 1303230281

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 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 næringseiendom
- 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

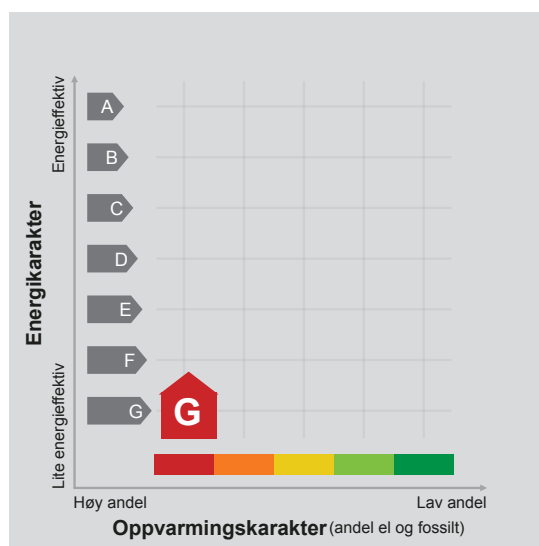
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Christiansen	f0bfd705112617b7417cc4acc 1657e4afa78034b	28.08.2023 02:21:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303230281

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Hoffs gate 27C
Postnummer	3262
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	795
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163056275
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	2c9db1e3-84da-400c-bcd1-1459fd48fa38
Dato	28.08.2023
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer

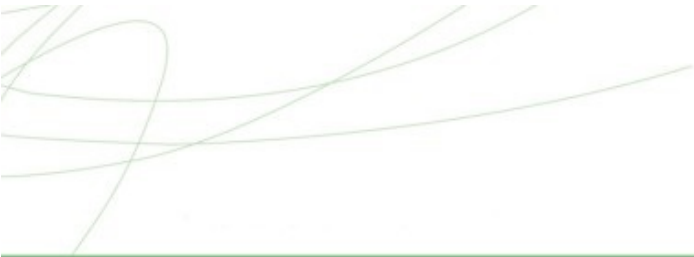
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tetting av luftlekkasjer

- Montere automatikk på utebelysning

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.

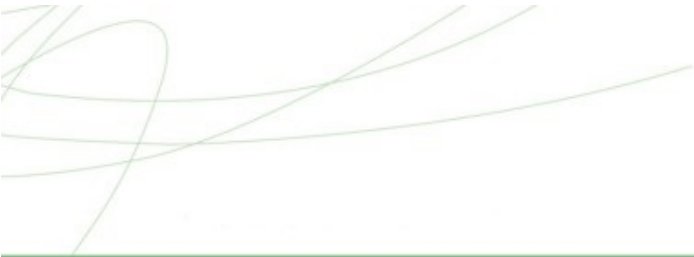
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



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**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hoffs gate 27C
Postnummer: 3262
Sted: LARVIK
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0402
Dato: 28.08.2023 17:24:07
Energimerkenummer: 2c9db1e3-84da-400c-bcd1-1459fd48fa38

Kommunennummer: 3805
Gårdsnummer: 3020
Bruksnummer: 795
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 163056275

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Vedtekter

for Kilden borettslag org. nr. 952 954 903

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.10.1965, sist endret 06.04.2022
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) 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) Nekte 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 demest 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 karmer.

(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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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) Stemmelijkheid 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 beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektene er mottatt og akseptert;

Dato:

.....
(andelseier)



-Kilden Borettslag

ORDENSREGLER FOR KILDEN BORETTSLAG

1. SYKLER, SPARKSTØTTINGER, KJELKER, SKI BARNEVOGNER, LEKER O.L. MÅ IKKE OPPEVARES I OPPGANGER, ELLER UNDER TRAPPEN TIL KJELLER.
2. SKOTØY ETC. MÅ IKKE SETTES UTENFOR EGEN ENTREDØR, MEN TAS MED INN I LEILIGHETEN.
3. VOGNER OG SYKLER KAN STÅ PÅ ANVIST Plass I FELLESKJELLER. IKKE SETT FRA DERE SØPPEL, BILDEKK ELLER ANDRE EIENDELER PÅ FELLESOMRÅDENE.
4. TØY MÅ KUN HENGES TIL TØRK PÅ BESTEMTE STATIVER. DET ER IKKE TILLATT Å RISTE ELLER BANKE TEPPER PÅ BALKONGER ELLER I TRAPPEOPPGANGER. TEPPER MÅ IKKE HENGES PÅ KLESSNORENE, MEN PÅ TØRKESTANG. TØRKEROM I KJELLER ER FOR ALLE, DE SOM BENYTTET MÅ SØRGE FOR RENGJØRING DER NEDE.
5. BANKING OG LUFTING AV TØY MÅ IKKE SKJE VED SIDEN AV OPPHENGTE VASKETØY OG MÅ SKJE PÅ BESTEMTE PlassER, (LUFTESTATIVER). VASK MÅ IKKE HENGE UTE PÅ SØN- ELLER HELLIGDAGER.
6. DET SKAL VÆRE RO I BORETTSLAGET ETTER KLOKKEN **23.00**. DERSOM DU PUSSET OPP ELLER SKAL SKRU I VEGGER SÅ TA HENSYN, GI NABOVARSEL.
7. GRILLING PÅ VERANDAER ER KUN TILLATT MED ELEKTRISK GRILL.
8. PARKERING FORAN BLOKKENE ER IKKE TILLATT FOR ANNET ENN AV OG PÅLESSING, DETTE AV HENSYN TIL UTRYKNINGSKJØRETØY SOM AMBULANSE OG BRANNVESEN. DET SKAL KUN PARKERES PÅ MARKERTE PlassER OG IKKE FORAN GARASJEDØRENE.
9. SKRIFTLIG SØKNAD MED BEGRUNNELSE FOR DYREHOLD MÅ SENDES STYRET. DERSOM TILLATTELSE TIL DYREHOLD GIS, MÅ BORETTSHAVEREN FORPLIKTE SEG TIL Å OVERHOLDE LAGETS REGLER FOR DYREHOLD. PASS AV DYR OVER TID SKAL MELDES STYRET.
10. HVER BORETTSHAVER MÅ HOLDE LYSPÆRER TIL SINE EGNE BODER. I GANGER OG FELLESROM BLIR PÆRENE SKIFTET AV LAGET.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2022 for Kilden Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Kilden Borettslag:

Møtet avholdes digitalt på MinSide

En forhåndsvisning av møtet vil være tilgjengelig på MinSide fra 07.04.23 -09.04.23 i dette tidsrommet er det mulighet for lese innkallingen, sette seg inn i saker, og å komme med innspill og kommentarer.

**Selve møtet med mulighet for å stemme vil være åpent fra:
onsdag 12.4.23 til onsdag 16.4.23**

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av møtetreferent
- 1.3 Signering av protokoll
- 1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av leder for 2 år
- 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2023.

1.1 Valg av møteleder

Møtet avholdes digitalt - ingen møteleder velges.

1.2 Valg av møtetreferent

Møte avholdes digitalt - ingen møtetreferent velges.

1.3 Signering av protokoll

LABO velger ut to som har deltatt på det digitale møtet til å signere protokollen i etterkant av møtet.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Sissel Andersen er på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Ingvild Andersen, Øyvind Eriksen og Wera Helene Ruden er på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer Berit Aspelund, Renè Henriksen og Sissel Haakonsen Jensen er på valg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Kilden Borettslag kan velge en representant som kan delta på LABO sin generalforsamling.

Forslag til vedtak: Sissel Andersen velges til delegert til LABO sin generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til styrehonorar er satt til 140 000 kr.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til 140 000 kr.

Informasjon fra styret for året 2022 Kilden Borettslag

Generelle opplysninger om Kilden Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 72 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952954903.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Sissel Andersen
Styremedlem, Ingvild Arvesen
Styremedlem, Wera Helene Ruden
Styremedlem, Siw Ternsten
Styremedlem, Øyvind Eriksen
Varamedlem, Sissel Haakonsen Jensen
Varamedlem, René Henriksen
Varamedlem, Berit Aspelund

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: kilden.borettslag@mittlabo.no. eller telefon: 917 86 236.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Montert røysutsugere på alle pipene. Det ble satt opp en egen kurs i sikringsskapet, der er det også montert en av/på bryter.
- b) Vannfilter er montert på alle fire blokkene. Da flere vannmålere tettet seg og vi fikk beskjed om at vi hadde urent vann.
- c) Alle kjellergulv er malt.
- d) Martin Andre Solheim (OneCo) har gitt oss et tilbud på ladestasjoner for elbil.
- e) Landskapsarkitekt har tegnet hage/lekeplass, pergola og gangveier.
- f) Prosjektleder, Rune Fjeldheim, innhentet pris på hageprosjektet fra fire entreprenører. Styret ser at økonomien nå ikke tillater oss et stort prosjekt. Derfor begrenses prosjektet til en liten oppgradering av eksisterende lekeplass. Det vil også legges beleggingstein på to områder til uteplassen.
- g) Vannprøver er foretatt. De var helt i orden.

h) Det er byttet til ledlys i søpperommene.

i) Elever ved Thor Heyerdahl videregående skole har pusset opp bomberommet. Borettslaget har kun betalt for materialer og elektrisk arbeid.

j) Vannmålere tetter seg hos enkelte andelseiere. Det er foretatt vannprøver, disse er helt i orden. Styret har kontakter forsikringsselskapet og advokat for bistand i saken.

k) Styret har opprettet en BevarHMS-avtale.

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

a) Bytte til sort takblekk på terrassene.

b) Montere to ladepunkter, av typen Elaway, for elbil. Disse monteres ved enden av de grå garasjene. Eksisterende parkeringsplasser vil bli flyttet.

c) Enkel oppgradering av hage/lekeplass. Eksisterende lekeplass oppgraderes. Belegningstein anlegges på to områder.

d) Vannmålere tetter seg hos enkelte andelseiere. Det er foretatt vannprøver, disse er helt i orden. Styret har kontakter forsikringsselskapet og advokat. Vannprøver (varmt og kaldt vann) er helt fine.

e) Elever fra Thor Heyerdahl videregående skole legger fliser på gulv i vaskerom.

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 boliger 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 godkjenning 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 underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2022 / 27.02.2023
Styret i Kilden Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	2 002 982	1 002 362	2 002 982	932 509
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-298 822	-10 688 941	982 000	679 000
Opptak Langsiktig gjeld	0	23 504 908	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-771 650	-11 815 347	-893 000	-649 000
B. Årets endring disponible midler	-1 070 472	1 000 620	89 000	30 000
C. Disponible midler	932 509	2 002 982	2 091 982	962 509

Resultatregnskap 2022 for Kilden Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 370 208	3 867 840	4 370 000	5 179 000
Innkrevde garasjekostnader		284 170	238 850	286 000	286 000
Andre driftsinntekter	1	172 398	188 180	155 000	256 000
Sum inntekter		4 826 776	4 294 870	4 811 000	5 721 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	90 468	67 875	65 000	75 000
Styrehonorar		140 000	120 000	140 000	145 000
Revisjonshonorar		6 654	6 426	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		162 840	162 840	174 000	171 000
Kontingent LABO / NBBL		28 698	28 698	29 000	29 000
Vedlikehold	3	1 296 491	11 690 808	385 000	385 000
Kabel-tv og bredbånd		413 000	387 078	395 000	431 000
Forsikring		188 667	205 883	251 000	233 000
Kommunale avgifter	4	706 001	695 770	723 000	913 000
Energi og strøm		530 088	448 961	340 000	573 000
Andre driftskostnader	5	663 196	612 046	550 000	550 000
Sum kostnader		4 226 104	14 426 385	3 059 000	3 512 000
Driftsresultat		600 672	-10 131 515	1 752 000	2 209 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 130	1 989	2 000	2 000
Rentekostnader		901 624	559 415	772 000	1 532 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-899 494	-557 426	-770 000	-1 530 000
Årsresultat		-298 822	-10 688 941	982 000	679 000

Balanse pr 31.12.22 for Kilden Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	141 780	141 780
Bygninger	6	12 179 334	12 179 334
Påkostninger / tekniske anlegg	6	593 252	593 252
Garasjer	6	3 776 838	3 776 838
Sum anleggsmidler		16 691 204	16 691 204
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 910	28 141
Forskuddsbetalte kostnader		320 460	330 322
Andre fordringer		5 497	39 337
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 062 591	2 145 298
Sum omløpsmidler		1 400 457	2 543 098
SUM EIENDELER		18 091 661	19 234 302

Balanse pr 31.12.22 for Kilden Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	7 200	7 200
Opptjent egenkapital	7	-19 457 015	-19 457 015
Årets resultat	7	-298 822	0
Sum opptjent egenkapital		-19 748 637	-19 449 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	36 228 350	37 000 000
Borettsinnskudd	9	1 144 000	1 144 000
Sum langsiktig gjeld		37 372 350	38 144 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 242	6 730
Leverandørgjeld		386 876	466 910
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 601	4 717
Annen kortsiktig gjeld		56 229	61 759
Sum kortsiktig gjeld		467 948	540 117
Sum gjeld		37 840 297	38 684 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 091 661	19 234 302
Pantestillelser	10	37 372 350	38 144 000

Larvik, 31.12.2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Strøm vaskemaskin	4 800	4 095
Vannmålere varmt tappevann	167 598	184 085
Sum	172 398	188 180

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Lønn	56 250	40 525
Opptjente feriepenger	5 738	4 133
Arbeidsgiveravgift	27 671	22 634
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	809	583
Sum	90 468	67 875

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Vedlikehold innvendig	51 799	15 532
Vedlikehold VVS	267 543	117 469
Vedlikehold elektro	197 474	172 379
Vedlikehold uteanlegg	108 307	23 862
Vedlikehold snekkerarbeid	139	0
Vedlikehold malerarbeid	56 928	534 119
Vedlikehold garasjer/parkering	17 373	34 476
Vedlikehold vaskerianlegg	0	330
Vedlikehold glass/vinduer	0	14 931
Vedlikehold murerarbeid	0	4 650
Vedlikehold blikkenslager	5 821	0
Vedlikehold dører	11 670	11 622
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	1 006
Vedlikehold tak	207 966	0
Vedlikehold ventilasjon	53 439	1 000
Vedlikehold varme-/fyringsanlegg	216 468	21 563
Vedlikehold porttelefoner	0	4 914
Rehabilitering (fasade, vinduer, dører & ganger)	81 250	10 704 479
Vedlikehold fiber/bredbånd	0	4 099
Tilstand og vedlikeholdsrapport	20 315	24 378
Sum	1 296 491	11 690 808

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Renhold, evt. matter	100 595	90 563
Innkjøp av inventar og utstyr	149	20 598
Driftsmateriell	1 362	921
Nummer-/navnskilt, postkasser	14 738	11 278
Opprydding / bortkjøring av søppel	2 263	39 691
Snørydding/sandstrøing	86 897	83 662
Hage/plenklipping	85 044	128 302
Skadedyr	23 496	18 633
Legionella / vannanalyser	69 638	0
Brannvarsling, sprinkling, dokument	30 253	3 444
Vaktmestertjenester	197 550	178 894
Kontorrekvisita	131	4 629
Mobiltelefon	8 987	0
Gaver, fradragsberettiget	0	353
Premie sikringsordning	4 508	4 101
Kostnader vedr. styrearbeid	8 294	3 454
Generalforsamling	442	0
Servering/tilstelning beboere	3 531	12 609
Kurs for tillitsvalgte	17 400	0
Festeavgift	3 489	3 379
Bank- og betalingsgebyr	4 296	5 312
Andre gebyrer og driftskostnader	0	2 224
Andre kostnader	134	0
Sum	663 196	612 046

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1965
Kostpris	4 187 000
Rehabiliteringer før 1998	7 966 858
Rehabiliteringer før 1998 - Garasjeanlegg	25 476
2001 - Veibommer	30 752
2008 - Garasjer	2 087 469
2009 - Garasjer	1 689 369
2009 - Inngangsparti	562 500
2011 - Kjøp av tomt	141 780
Bokført verdi 31.12	16 691 204

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Innskutt andelskapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-19 457 015	-8 768 073
+/- Årets resultat	-298 822	-10 688 941
Sum egenkapital pr 31.12	-19 748 637	-19 449 815

Innskutt andelskapital består av 72 andeler pålydende kr. 100,-.

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Bad og fasader
Lånenummer:	152249515
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.75 %
Beregnet innfridd:	28.01.2052
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	37 000 000
Avdrag i perioden:	771 650
Lånesaldo 31.12:	36 228 350
Saldo 5 år frem i tid:	32 471 262

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	525 485	16 815 520
	40	485 321	19 412 840

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opprinnelig innskudd	1 144 000	1 144 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 144 000	1 144 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 37 372 380,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 16 691 204,-.

Resultat og balanse med noter for Kilden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kilden Borettslag

Styreleder	Sissel Andersen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Øyvind Eriksen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Siw Ternsten (sign.)	06.03.2023
Varamedlem	Berit Aspelund (sign.)	06.03.2023
Varamedlem	Sissel Haakonsen Jensen (sign.)	06.03.2023



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

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

Til generalforsamlingen i Kilden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilden 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 avviklet.

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 regnskapestimatene 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, 7. 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

2023-03-07 11:37:39 UTC



Penneo document key: NDNF4-WI1GM-SQJL3-AX553-XUD72-USPNY

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kilden Borettslag
onsdag 30.03.2022 kl. 07:00 - onsdag 06.04.2022 kl.23.59
Digitalt møte - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møtet avholdes digitalt, det velges derfor ingen møteleder.

Vedtak:

Møtet ble avholdt digitalt, derfor ble ingen møteleder valgt.

1.2 Valg av møterefereent

Møtet avholdes digitalt - det velges derfor ingen møterefereent.

Vedtak:

Møtet ble avholdt digitalt- derfor velges ingen møterefereent.

1.3 Valg av to til å signere protokollen

LABO velger ut to som har deltatt på det digitale møtet til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:
Bjørn Bergene
Eyyubi Paltaci

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Dette informasjonsskrivet er en gjennomgang/oversikt over hva styret har jobbet med foregående år og videre planer for dette år. Det er også generell informasjon om lagets drift og økonomi.

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Årsregnskapet viser selskapets inntekter og utgifter samt årsresultat for foregående år.
Budsjett for inneværende år fremkommer også.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent. Overskuddet overføres lagets egenkapital.

4. Vedtektsendring - varamedlemmer

Det er kommet inn forslag fra styret om å endre minimum antall varamedlemmer til styret fra 5 til 2.

Vedtak:

Vedtektene pkt. 8-1 (1) endres til følgende ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, med minimum 2 varamedlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder ble valgt for to år i 2021, og er ikke på valg i år.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år.

Styremedlem Else Mari Halvorsen er på valg i år.

Siw Ternsten stiller som kandidat.

Valg av styremedlem for Styre

- Siw Ternsten - 14 stemmer

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Siw Ternsten for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år.

Berit Aspelund, René Henriksen, Sissel Haakonsen Jensen og Siw Ternsten ble alle valgt for 1 år i fjor og er på valg i år.

Valg av varamedlem for Styre

- Berit Aspelund (Gjenvalg) - 13 stemmer
- Sissel Haakonsen Jensen (Gjenvalg) - 13 stemmer
- René Henriksen (Gjenvalg) - 12 stemmer

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlemmer for ett år ble valgt:

Berit Aspelund

René Henriksen

Sissel Haakonsen Jensen

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Delegat til LABOs generalforsamling vil få innkalling samt saksdokumenter tilsendt pr post. LABOs generalforsamling avholdes ca medio mai måned hvert år.

Kandidat: Sissel Andersen

Valg av styreleder for Styre

- Sissel Andersen (Gjenvalg) - 14 stemmer

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Sissel Andersen.

6. Godtgjørelse til styret

Styret kan motta honorar for den jobben de gjør i vervet. Honoraret bestemmes og utbetales etterskuddsvis.

Styrets honorar forslått til 140 000.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:

Det utbetales 140 000 kr i styrehonorar.

Protokoll for Kilden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Protokollvitne

Eyyubi Paltaci (sign.)

11.04.2022

Protokollvitne

Bjørn Bergene (sign.)

11.04.2022

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kilden Borettslag onsdag 12.04.2023 kl. 00:00 - Digitalt møte - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møtet avholdes digitalt - ingen møteleder velges.
Totalt antall stemmer: 25
Tatt til orientering: 25

Vedtak:

Møtet ble avholdt digitalt, ingen møteleder ble derfor valgt.

1.2 Valg av møtereferent

Møte avholdes digitalt - ingen møtereferent velges.
Totalt antall stemmer: 23
Tatt til orientering: 23

Vedtak:

Møtet ble avholdt digitalt, og derfor ble ingen møtereferent valgt.

1.3 Signering av protokoll

LABO velger ut to som har deltatt på det digitale møtet til å signere protokollen i etterkant av møtet.
Totalt antall stemmer: 23
Tatt til orientering: 23

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Line Thorstein og Daniel Christiansen

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Totalt antall stemmer: 23
Tatt til orientering: 23

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Totalt antall stemmer: 23
Tatt til orientering: 23

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Totalt antall stemmer: 23

Blankt: 6

For: 17

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Sissel Andersen er på valg.

Totalt antall stemmer: 22

Kandidater

Sissel Andersen (på gjenvalg)

Antall stemmer:

22

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styreleder ble valg Sissel Andersen for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Ingvild Andersen, Øyvind Eriksen og Wera Helene Ruden er på valg.

Totalt antall stemmer: 46

Kandidater:

Øyvind Eriksen (på gjenvalg)

Antall stemmer: 17

Eyyubi Paltaci

Antall stemmer: 15

Sissel Haakonsen Jensen

Antall stemmer: 14

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Øyvind Eriksen for 2 år

Til styremedlem ble valgt Eyyubi Paltaci for 2 år

Til styremedlem ble valgt Sissel Haakonsen Jensen for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer Berit Aspelund, Renè Henriksen og Sissel Haakonsen Jensen er på valg.
Totalt antall stemmer: 43

Kandidater:

Sara Eriksen Eskedal

Antall stemmer: 16

Thomas Wiik Larsen

Antall stemmer: 14

René Henriksen (på gjenvalg)

Antall stemmer: 13

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Sara Eriksen Eskedal for 1 år

Til varamedlem ble valgt Thomas Wiik Larsen for 1 år

Til varamedlem ble valgt René Henriksen for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Kilden Borettslag kan velge en representant som kan delta på LABO sin genralforsamling.
Totalt antall stemmer: 22

Kandidater:

Sissel Andersen (på gjenvalg)

Antall stemmer: 22

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Sissel Andersen.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til styrehonorar er satt til 140 000 kr.

Totalt antall stemmer: 23

Blankt: 5

For: 17

Mot: 1

Vedtak:

Styret fikk kr. 140 000 i honorar.

Protokoll for Kilden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Protokollvitne

Daniel Christiansen (sign.)

24.04.2023

Protokollvitne

Line Thorstein (sign.)

26.04.2023

Hoffs gate 27C

Nabolaget Farrishallen/Løkka - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

🚉 Larvik stasjon Linje RE11	19 min 🚶 1.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	19 min 🚗
🚗 Thor Heyerdahl vgs. Linje 011, 206, 207, 208, 215	0.1 km

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 484 elever, 33 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 377 elever, 19 klasser	4 min 🚗 2.2 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	25 min 🚶 2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 24 klasser	4 min 🚗 2.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	3 min 🚶 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Elveveien 21	8 min 🚶
🚗 Circle K ladere Øya Handelspark	13 min 🚶

«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til og det er rolig der.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

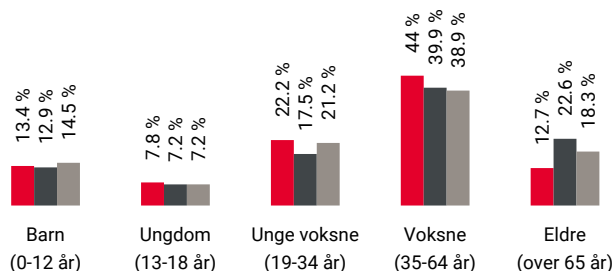
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Farrishallen/Løkka	846	462
🟤 Larvik	26 316	12 862
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torstrand barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 🚶 0.5 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 142 barn	9 min 🚶 0.8 km
Hakkebakkeskogen barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	9 min 🚶 0.7 km
Meny Øya Larvik Søndagsåpent	12 min 🚶 0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Vedlikehold veier

Godt velholdt 76/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100



Kvalitet på barnehagene

Bra 73/100

Sport

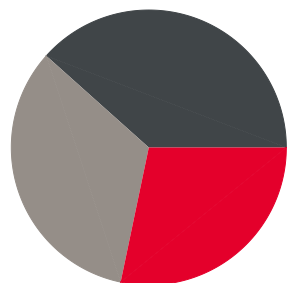
⚽ Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall 0.1 km
Aktivitetshall

⚽ Fram Stadion 2 min 🚶
Fotball 0.2 km

🚴 Family Sports Club Torstrand 9 min 🚶

🚴 Spenst Larvik Sentrum 21 min 🚶

Boligmasse



■ 28% enebolig
■ 38% blokk
■ 33% annet

«Nær butikk og skole, buss mangler det ikke»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Larvik

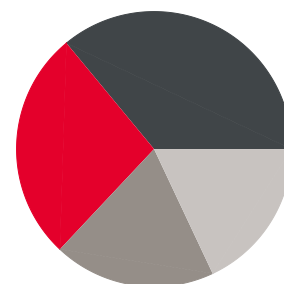
21 min 🚶



Apotek 1 Øya

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

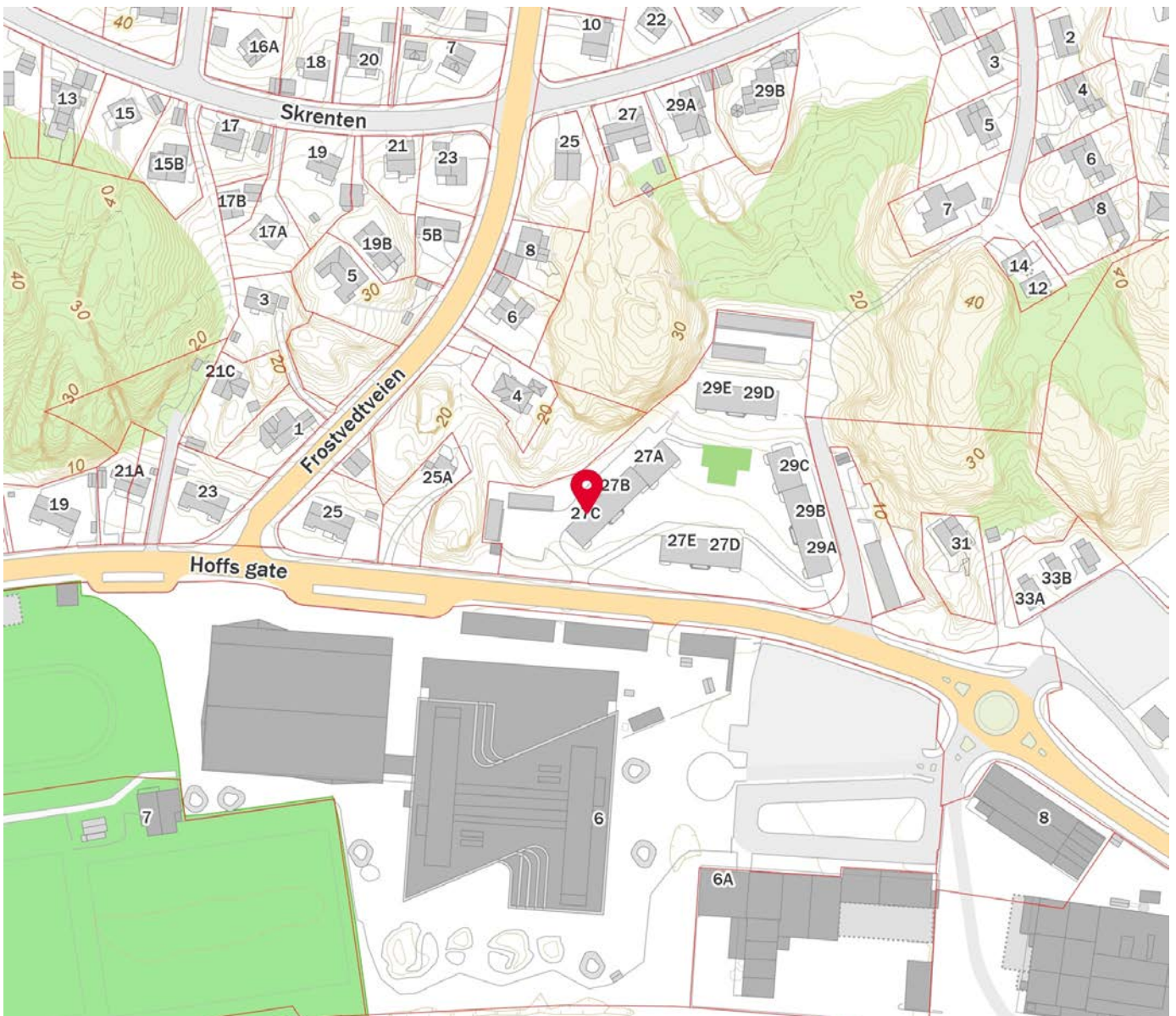
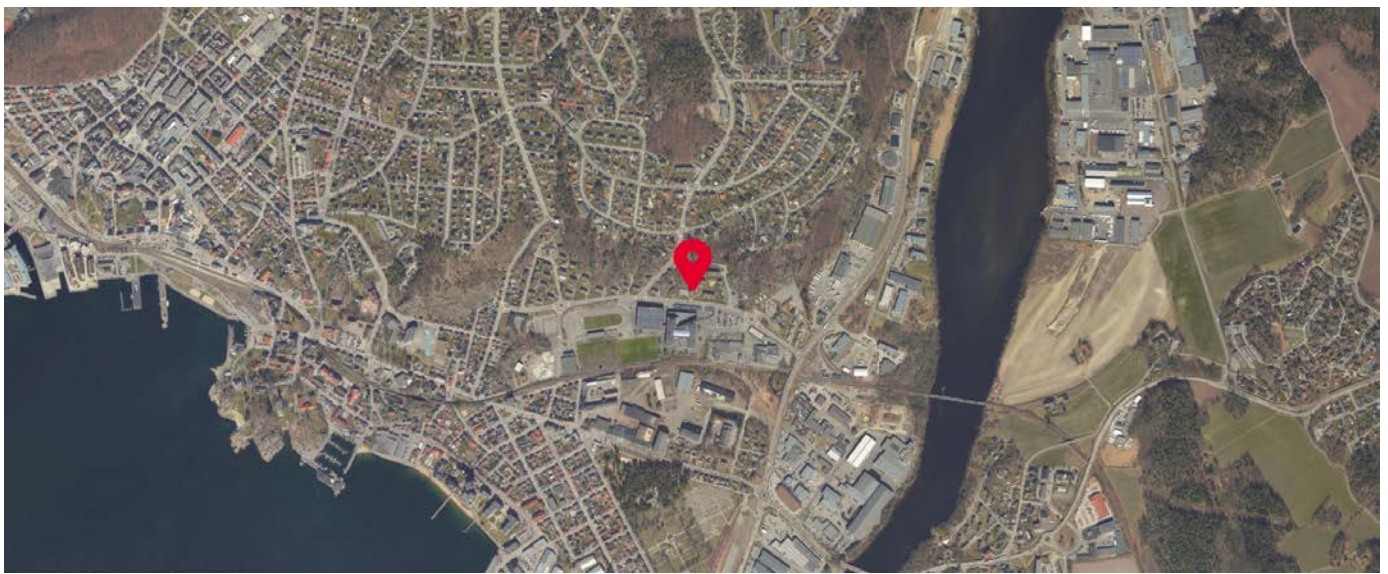
58%

■ Farrishallen/Løkka
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hoffs gate 27C
3262 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen**Oppdragsnummer:** 1303230281**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:

05.01.2024

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