



EIENDOM
2005



Hellaveien 12E - Nøtterøy

Hellaveien 12E, 3140 Nøtterøy

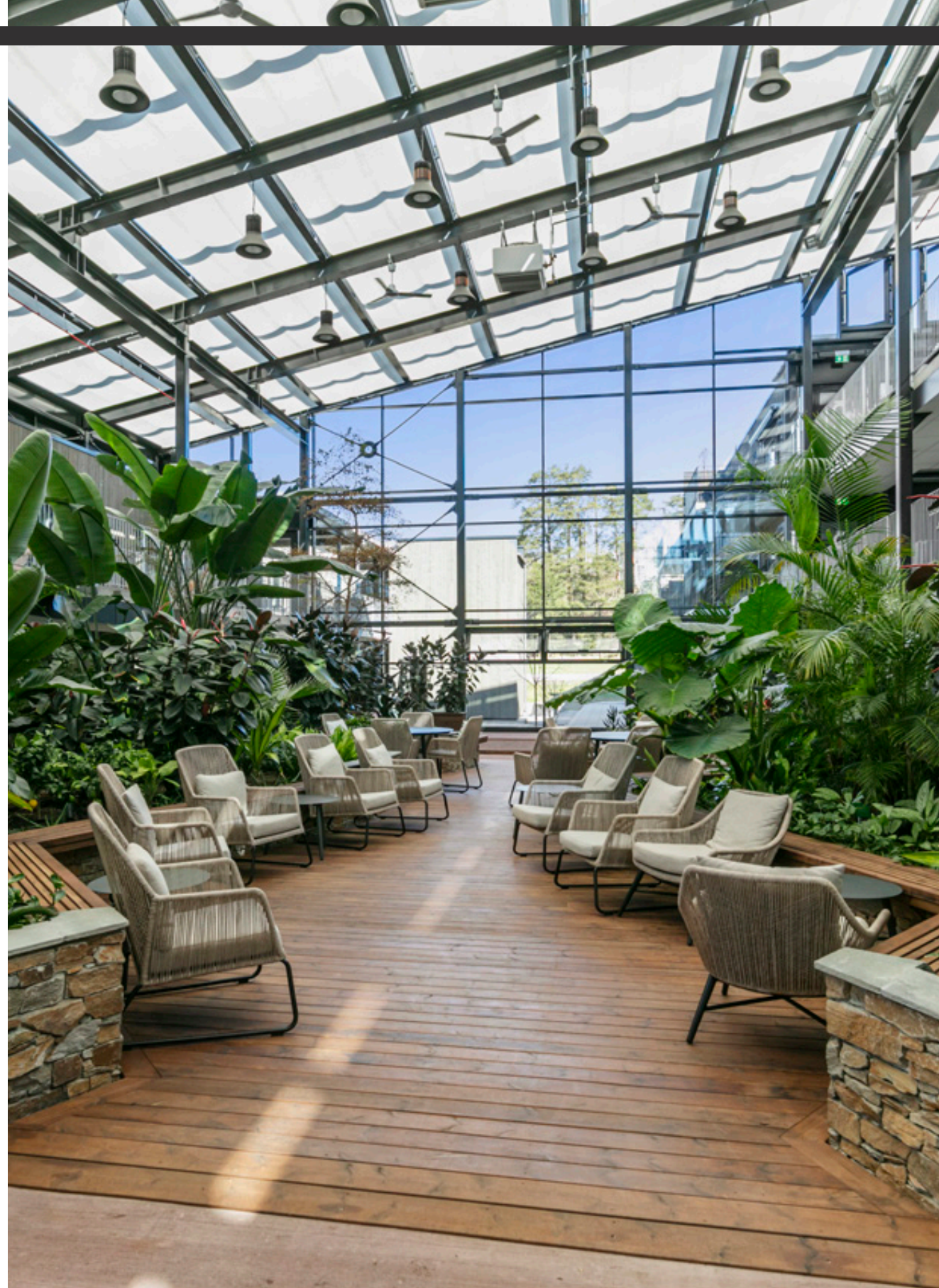
Prisantydning: kr 4 850 000,- + omk.

Primærrom: 76 kvm

BRA: 80 kvm

Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL
HELLAVEIEN 12E





KORT OM EIENDOMMEN

Delikat leilighet mot vest! Garasjeplass, VB- varme og fantastiske fellesarealer! Basseng, trimrom, tropisk hage ++!

Oppdragsnummer 2230134
Gnr.: 124, Bnr.: 135, Snr.: 28 i Færder kommune.
Vestfold og Telemark fylke

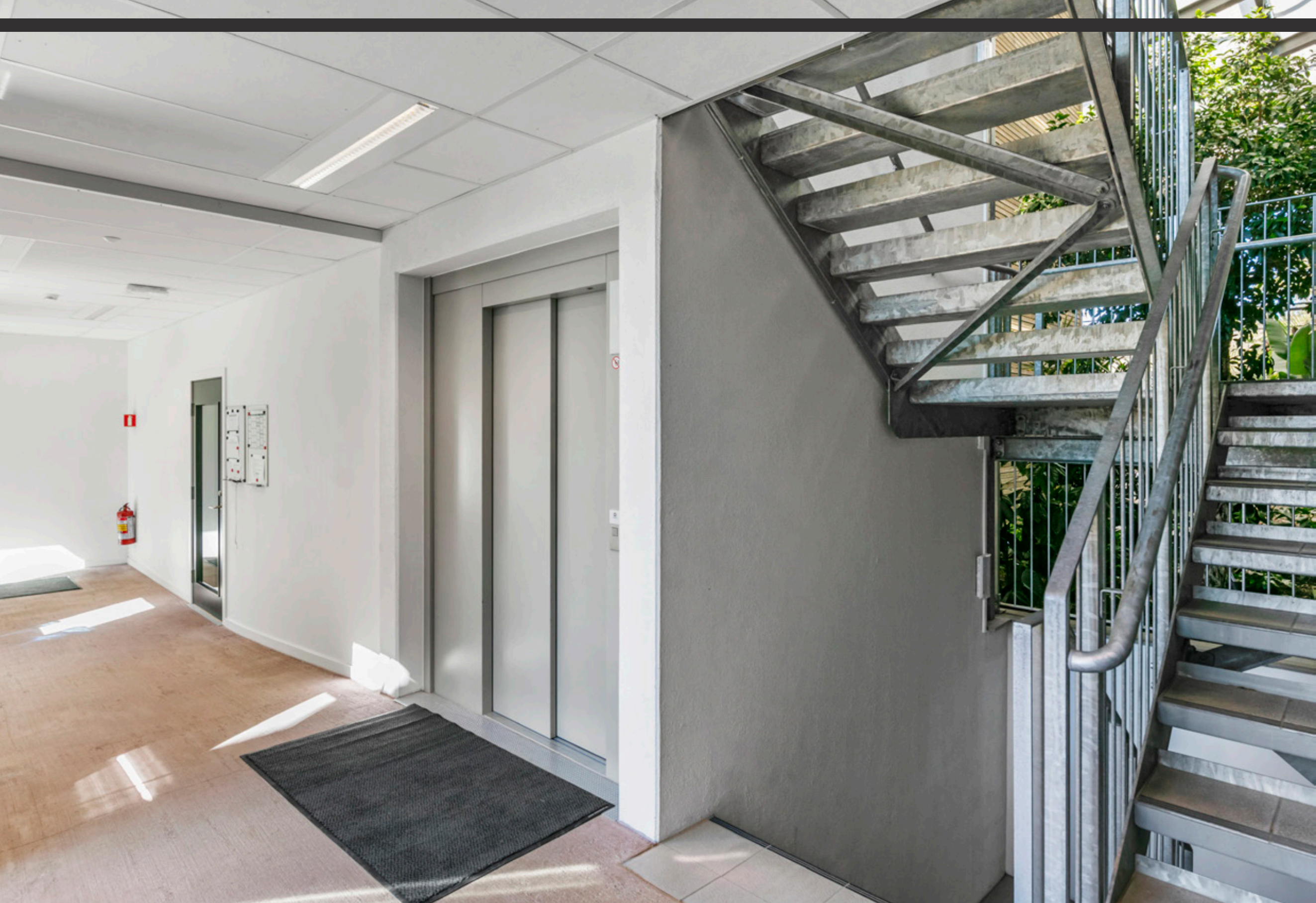
Adresse Hellaveien 12E, 3140 Nøtterøy
Prisantydning 4 850 000,-
Omkostninger 130 592,-
Totalpris inkl. omk. 4 980 592,-
Mnd. fellesutgift 6 407,-

P-rom/BRA 76 kvm/80 kvm
Antall soverom 2
Tomteareal 9999
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2020
Eierform Eierseksjon

Energimerking Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C







































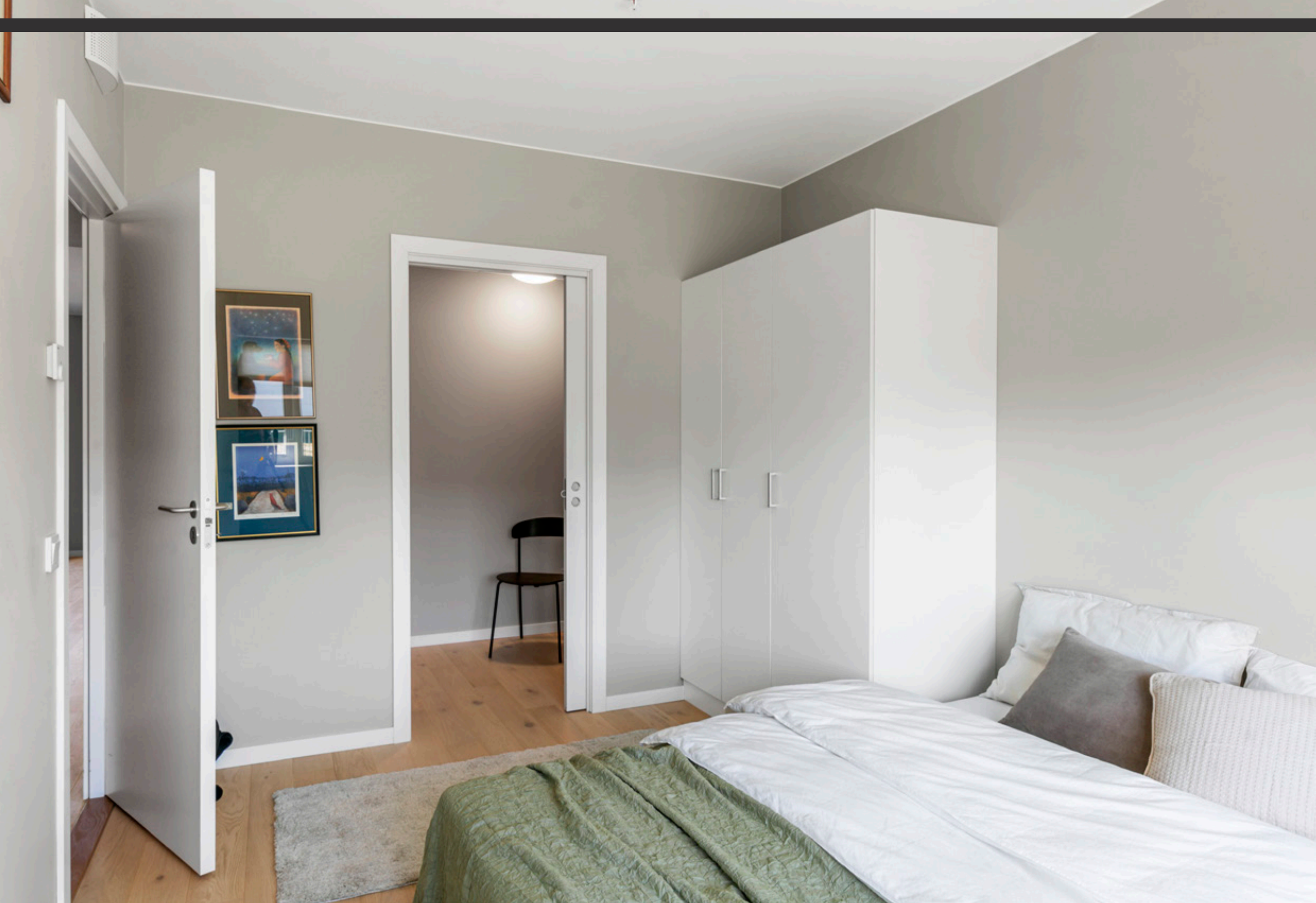






SPREKENHUS
HAND WASH

ORIENTAL PLUM
100% VEG / 100% VEG

























NÆROMRÅDET

Signaturhagen ligger i Borgheim hageby ligger sentralt på Nøtterøy med blant annet kun minutter gange til annet dagligvareforretning, café og flere servicetilbud.

Signaturhagen i Borgheim Haveby er et ypperlig sted å bosette seg for den som vil bo i et fredelig miljø blant annet preget av flott nærhet til rekreasjonsområder. For den golfinteresserte ligger Nøtterøy golfbane vis a vis eiendommen. Golfbanen her på Borgheim har godt renommé og er viden kjent for sine flotte fasiliteter. Herfra er det blant annet anlagt flott lysløype hvor det blant annet kjøres opp skispor når forholdene tillater det i vinterhalvåret.

Umiddelbar nærhet også til flotte tur-/skogsstier. Man kan også velge kyststien langs Vestfjorden og Hella hvor det for øvrig er en rekke offentlige badeplasser.

Til Teie torv med et rikt tilbud av butikker, Vinmonopol, ulike servicetilbud, spisesteder med mer er det ca. 3 km. Ca. 4,5 km til Tønsberg sentrum m/gode bussforbindelser og sykkel-/gangvei hele veien inn fra Borgheim Haveby.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som beskriver området sine fasiliteter og avstander til disse







OPPDRAKSNUMMER

2230134

TYPE BOLIG

Leilighet, selveier

EIER

Karen Tone Lie
Erle Li Dragland

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

SIGNATURHAGEN - BORGHEIM HAGEBY!

ADRESSE

Hellaveien 12E
3140 Nøtterøy
2. etasje

ADKOMST

Reiserute frem til eiendommen:

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2020

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Leilighet beliggende andre etasje i flermannsbolig oppført i 2020, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Det medfølger en bod på ca 5 m2 og en parkeringsplass i felles P-kjeller. Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme, flislagt bad/vaskerom og kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue. Det er heis i bygget og porttelefon i leiligheten.

ANTALL ROM

Soverom: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 76 kvm, Bruksareal: 80 kvm

2.Etasje: Entré, 2 soverom, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken samt bod.

Annet: Det medfølger en bod på ca 5 m2 og en parkeringsplass i felles P-kjeller.

STANDARD

Velkommen til Hellaveien 12E v/Erlend Løvold.

Signaturhagen byr på unike fasiliteter i flotte og sosiale omgivelser. Leilighetene er bygget rundt en helårs tropisk hage som forlenger sommerens fortreffeligheter og skaper et oppholdsrom i form av et unikt "boutique miljø" omgitt av vakker og planterik innglassing. Her kan du oppholde deg i en tropisk hage med palmesus, delta i boccia med hyggelig selskap av naboer eller slappe av ved en av de mange sittegruppene og nyte dagen. I et velustyrt treningsrom og rom med motstrømsbasseng kan du gjøre unna dagens trim før du nyter en kopp kaffe i felles lounge. Det finnes et hobbyrom hvor man kan pusle foretrukne oppgaver og for deg med "grønne fingre" kan man pleie egne planter/grønnsaker som du dyrker i plantekasser satt ut av sameiet. Får du gjester kan du leie egen gjesteleilighet til disse.

Leiligheten ligger i 2. etasje med alt på ett plan, gjennomgående planløsning og trinnfri adkomst. Svært arealeffektiv planløsning, fleksible møbleringsmuligheter og tiltalende standard kjennetegner boligen. Den åpne løsningen og noe ekstra himlingshøyde gir en fin romfølelse, godt hjulpet store vindusflater som gir fin nærkontakt med leilighetens romslige uteplass som er vestvendt.

Du kommer inn til en romslig entré som gir deg en god romfølelse i det du kommer inn i leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. Entreen tar deg videre til gangen og stuen samt de tilhørende rommene.

Boligen har en god planløsning og inneholder en romslig stue. Stuen er stor og fin med en sosial dynamikk med god plass til spisestue og sofaløsning med tilhørende møblement. Her er det mange og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Fra stuen har du en balkong med gode solforhold.

Her har du et flott kjøkken med kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Gjestetoiletet har fliser på gulv innredet med speil, servantskap og wc.

Leiligheten har 2 soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Det ene soverommet har egen bod som kan benyttes for lagring eller walk-in closet.

Velkommen til en hyggelig visning!

Eldste sameier og/eller husstandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn («Aldersklausul»).

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 19 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 0 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet via vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken, wc og soverom. Oppvarmet med varmekabler på bad.

PARKERING

Det medfølger p-plass i felles garasjeanlegg.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 9 999 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Eiendommen er oppført på et tomtområde på parsellen gnr. 124, bnr. 135 i Færder kommune. Tomten er selveiertomt på 10 mål (9 999,7 m² iht. matrikkelbrev).

Signaturhagen er et nytt og unikt boligkonsept, et konsept som bygges også noen andre steder i landet. Leilighetene omkranses en tropisk helårshage, en arena hvor både planter og det sosiale livet får næring til å spire og gro året rundt. Her kan man også glemme snømåking om vinteren og gressklipping på sommeren - alt er lagt til rette for det enkle liv!

Utomhusområdene er opparbeidet som et frodig, grønt og tiltalende boligområde hvor det sosiale og aktive liv kan nytes. God balanse i arealutnyttelsen av eiendommen som er inndelt i flere soner med varierende størrelse for ulike bruk. Rekreasjonsområdene er plassert mot syd og vest, mens nedkjøring til garasjeanlegg og asfaltert område for biloppstilling er plassert mot øst og nord.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Adkomst fra fylkesvei.

Det går kommunale ledninger over eiendommen.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Færder kommune er avsatt til:

- "Ukjent", Kommunedelplan - Borgheim vedtatt 29.3.2006
- "Andre sikringssoner", Kommuneplan vedtatt 31.1.2018
- "Bevaring kulturmiljø", Kommuneplan vedtatt 31.1.2018
- "Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav", Kommuneplan vedtatt 31.1.2018
- "Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig og offentlig/privat tjenesteyting) - Framtidig", Kommuneplan (31.1.2018)

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn "Borgheim Hageby" vedtatt 5.6.2016 med PlanID 3811 2015005 og reguleringsformål "Andre sikringssoner, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, grønnstruktur, lekeplass, utforming, veg og vegetasjonsskjerm".

BEBYGGELSESPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Færder kommune.

Informasjon om planarbeid for området:

Det foregår planarbeid for området.

Kommuneplanens arealdel revideres. Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig / offentlig eller privat tjenesteyting), men arealformålet foreslås endret fra fremtidig til nåværende, og hensynssonen i gjeldende plan foreslås fjernet.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 17.06.2020. Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Sameie: Sameiet Signaturhagen Nøtterøy, Orgnr.: 824940312
Andel fellesformue: 16555

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler.
Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Opplysninger om boligselskapet:

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7289650.

Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene
Ingen lån registrert for selskap.

- Det er oppdaget skjevgkre i et par av leilighetene, Pelias er koplet på saken.

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.407,- pr. md.
Herav:
A konto varme 500,-
Felleskostnader 5.295,-
TV/bredbånd 612,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- * TV/bredbånd (Telenor)
- * Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)
- * Driftsutgifter av Tropehage, motstrømsbasseng og øvrige fellesrom
- * Renhold i innvendige fellesarealer
- * Felles bygningsforsikring
- * Snøbrøyting
- * Vedlikeholdstjenester ved fellesarealer
- * Avsetting til vedlikeholdsfond
- * Lys og varme fellesarealer
- * Drifts-/serviceutgifter til heisanlegg
- * Drifts-/vedlikeholdskostnader knyttet til garasjeanlegg
- * Heiser, drift/vedlikehold med alarmlinjer
- * Drift/vedlikehold tekniske anlegg i fellesarealer
- * Utgifter til forretningsførsel, revisor, styre m.m.

Ovennevnte beløp er i henhold opplysninger gitt av forretningsfører. Se for øvrig vedlagt budsjett for 2021 i komplett salgsoppgave.

PRISANTYDNING

-4 850 000,- / Fellesutgifter: 6 407,- pr. mnd

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
121 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 850 000,-))

130 592,- (Omkostninger totalt)

4 980 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud
Takstdato : 11.04.2023
Formuesverdi : 1 055 275,-
Sekundær formuesverdi : 3 798 990,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

FORSIKRING

Tryg Forsikring
Polisenummer: 7289650

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 055 275,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 798 990,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 850 000,-) (Kr.150 350)
Servitutter (Kr.1 800)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 215)
Kommunale opplysninger (Kr.3 700)
Markedspakke (Kr.14 400)
Markedspakke utlegg (Kr.5 950)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.3 775)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Totalt kr. (Kr.219 875)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Dagboknr. 900416, tinglyst 19.09.1912 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 900329, tinglyst 16.12.1920 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 900481, tinglyst 16.12.1920 - Skjønn
Overskjønn
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 910009, tinglyst 01.06.1927 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2036, tinglyst 17.07.1963 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver:Knr:3811 Gnr:124 Bnr:38
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 3580, tinglyst 19.08.1969 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 993, tinglyst 29.02.1972 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
- avskjærende kloakkledning og pumpestasjoner
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2570, tinglyst 10.05.1977 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1991, tinglyst 08.02.1989 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 3811-124/135
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2149172, tinglyst 25.02.2020 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om pliktig vedlikehold av fellesarealer og infrastruktur
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
Dagboknr. 2110156, tinglyst 14.02.2020 - Seksjonering
opprettet seksjoner:
snr: 28
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 80/3748
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet

til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOKUMENTER

HELLAVEIEN 12E

Nabolaget Borgheim/Stangeby - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg stasjon Linje RE11	10 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Borgheim Linje 02, N02, 116A, 116B	0.2 km

SKOLER

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 243 elever, 12 klasser	4 min 2.7 km
Labakken skole (1-7 kl.) 482 elever, 29 klasser	6 min 2.9 km
Føyntland skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	5 min 3.4 km
Teie skole (1-7 kl.) 451 elever, 21 klasser	8 min 3.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 40 klasser	7 min 0.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 0.6 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

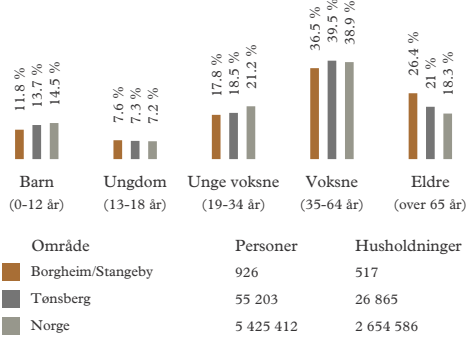
Kirkeveien, Nøtterøy	4 min
----------------------	-------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Herstadvokka barnehage (1-5 år) 43 barn	20 min 1.6 km
Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 ... 71 barn	4 min 2.7 km
Smidsrød Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Vestskogen	4 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 90/100

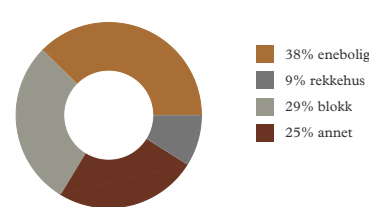
STØYNIVÅET
Lite støynivå 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 80/100

SPORT

Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	7 min 0.5 km
Wilhelmsenhallen Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
Active Familiesenter	8 min
Spenst Tønsberg	9 min

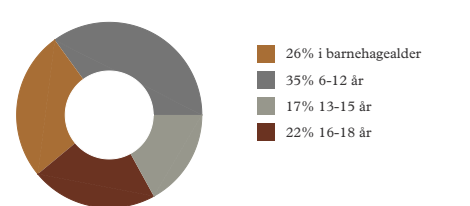
BOLIGMASSE



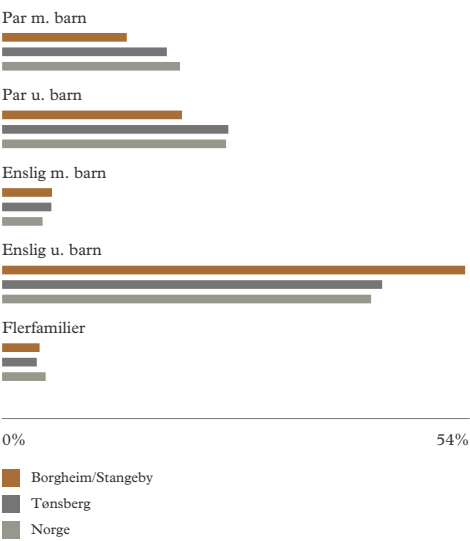
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	6 min
Vitusapotek Vestskogen	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

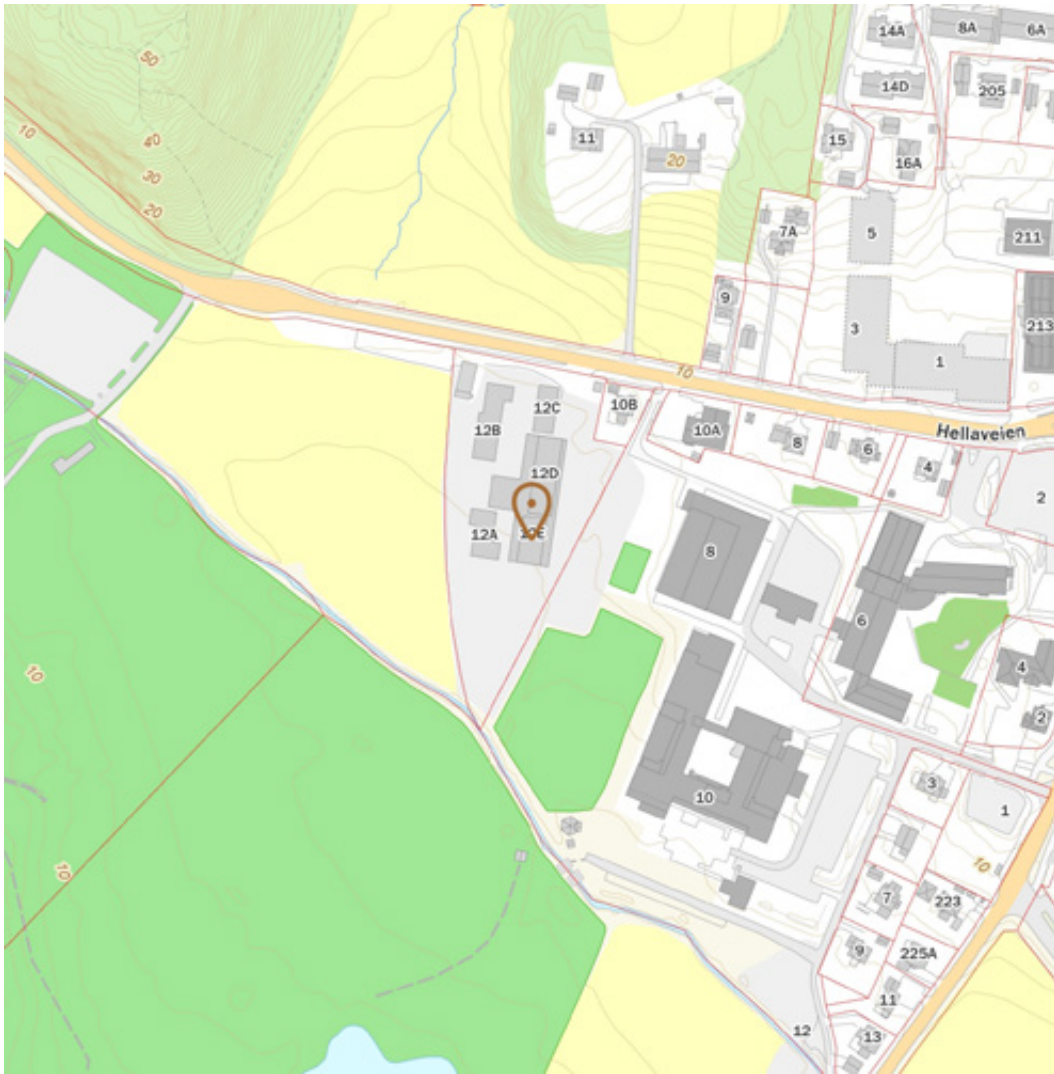


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom 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 Z-Eiendom 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 Z-Eiendom 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



Tilstandsrapport

Hellaveien 12 E, 3140 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 124, bnr. 135, snr. 28

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 80 m²



Befaringsdato: 11.04.2023 Rapportdato: 13.04.2023 Oppdragsnr.: 21041-1602 Referansenummer: ZP8762
Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
13.04.2023
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.



Hellaveien 12 E, 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 135
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



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 fuktsøk.

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
- etasjekillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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).

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Oppdragsnr.: 21041-1602

Befaringsdato: 11.04.2023

Side: 3 av 13

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Leilighet beliggende andre etasje i flermannsbolig oppført i 2020, tilknyttet sameie. I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. Det medfølger en bod på ca 5 m2 og en parkeringsplass i felles P-kjeller. Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme, flislagt bad/vaskerom og kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue. Det er heis i bygget og porttelefon i leiligheten. Boligen er i hovedsak slik den ble bygget, og det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal elde og slitasje. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.

Malt slett ytterdør.
Lyddør.

Overbygget balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av betong, rekkverk av metall og levegg av tre.

INNENDIG

Overflater består av enstavs parkett og fliser på gulv.
Malte slette plater på vegger og i innvendige tak.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Ventilator med utlufting.

SPEIALROM

Wc har fliser på gulv, forøvrig malte sette plater på overflater.
Innredet med servantskap, speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i himling på bad
Plast avløpsrør.
Balansert ventilasjon, aggregat er montert i himling på bod
Vannbåren gulvvarme til alle rom unntatt bod og bad.
Fordelerskap er montert på bod.
Varmt vann til oppvarming og varmt vann leveres fra fellesanlegg.
El-anlegg er skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	80	76	4
Sum	80	76	4

Forutsetninger og vedlegg

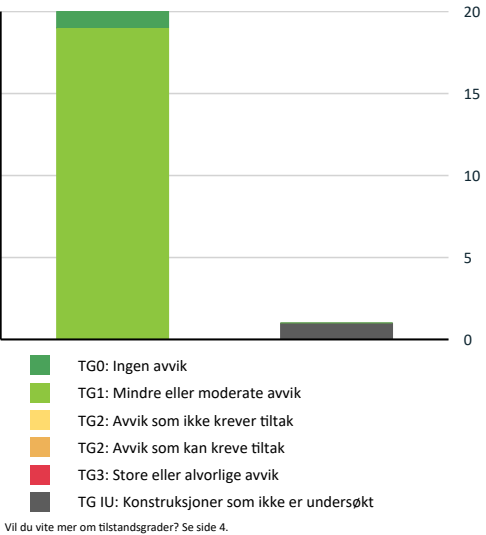
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjer. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.

Dører

Malt slett ytterdør.
Lyddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av betong, rekkverk av metall og levegg av tre.

INNENDIG

Overflater

Overflater består av enstavs parkett og fliser på gulv.
Malte slette plater på vegger og i innvendige tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt Etasjeskiller av betong.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Innvendige dører

Malte slette dører innvendig.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler på bad.
Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken, wc og soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk av metall i dusjonen.
På denne typen sluk er det ikke synlig mansjett sluk.

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktøk, da badet er bygget som baderomskabin, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN



Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TC 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.

Avtrekk

1 TC 1

Ventilator med utlufting.

SPELALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TC 1

Wc har fliser på gulv, forøvrig malte sette plater på overflater.
Innredet med servantskap, speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TC 1

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i himling på bad

Avløpsrør

1 TC 1

Plast avløpsrør.

Ventilasjon

1 TC 1

Balansert ventilasjon, aggregat er montert i himling på bod

Vannbåren varme

1 TC 1

Vannbåren gulvvarme til alle rom unntatt bod og bad.
Fordelerskap er montert på bod.
Varmt vann til oppvarming og varmt vann leveres fra fellesanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg er skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

**Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

Branntekniske forhold

1 TC 0

Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.



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 bygningssakkyndiges 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 bygningsskonstruksjoner 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.

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

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

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 bygningssloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Boligbygg med flere boenheter					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	80	76	4	Entré , 2 Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Bod
Sum	80	76	4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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

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					
11.4.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør					

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	124	135		28	10000 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Hellaveien 12 E							
Hjemmelshaver							
Hegna Turid							
Kommentar							
Felles eiet tomt							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 Rapport sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 insiden 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.

• Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 optas 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 godkjennelse 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/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZP8762>

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	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230134	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karen Tone Lie	Erle Li Dragland
Gateadresse	
Hellaveien 12E	
Poststed	Postnr
Nøtterøy	3140
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn Turid Hegna	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2230134

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Document reference: 2230134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Tone Lie	fc82dfa8a215a2278b0cacb728ed00e4265e9080	12.04.2023 16:08:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erle Li Dragland	4947423be54303ec12225431b145fceb907326a7	12.04.2023 15:54:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230134

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



Adresse	Hellaveien 12 e
Postnr	3140
Sted	Nøtterøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	135
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1483892
Dato	04.04.2023

Innmeldt av erle li dragland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

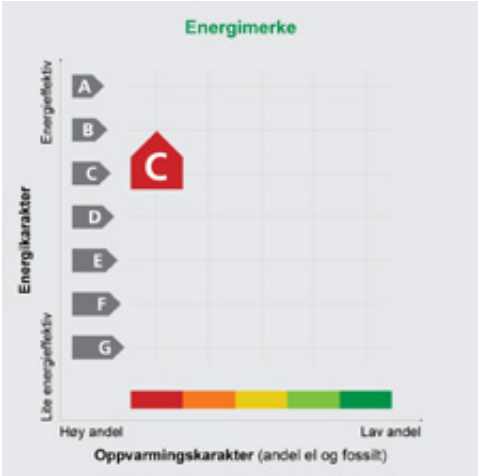
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

Vedtatt ved stiftelse 23.12.2019 – endret 29.03.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Signaturhagen Nøtterøy og er eier av nr. 124 bnr. 315 i Færder kommune. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses. Datert 23.12.2019.

Signaturhagen Nøtterøy AS ("**Utbygger**") står for oppføringen og tilretteleggingen av Sameiet Signaturhagen Nøtterøy. Boligprosjektet er spesielt utviklet for aktive voksne som verdsetter fleksibilitet, trivsel og trygghet etter at barna har forlatt redet. For å sikre bomiljøet er derfor Sameiet Signaturhagen Nøtterøy aldersklausulert, og det kan ytes særskilte tjenester og funksjoner. I den forbindelse har Utbygger enkelte særlige rettigheter i sameiets eiendom slik at konseptet med tjenester og funksjoner kan ivaretas til det beste for alle sameierne.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten i Færder kommune ligger i sameie mellom eierne (også omtalt som "**seksjonseiere**"/"**sameiere**") av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 47 boligseksjoner/bruksenheter. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen og aldersbegrensning

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, og ved salg og utleie må også kjøper og leietager oppfylle Aldersklausulen som er nærmere spesifisert nedenfor.

Eldste sameier og/eller husstandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn («**Aldersklausul**»).

Sameiets styre kan dispensere fra Aldersklausulen når spesielle grunner tilsier det. For usolgte seksjoner har også Utbygger muligheten til å dispensere fra Aldersklausulen på fritt grunnlag.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret, og det er i den sammenheng utarbeidet en instruks, ("**Designmanual**") som sameierne plikter å følge både hva gjelder egne balkonger/terrasser/uteområder og fellesareal. Designmanualen er inntatt som *vedlegg 1* til disse vedtekter og er bindende for alle sameierne.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Dyrehold

Innvendig og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adkomst til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes, hvis ikke gjelder lovens regler.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

Seksjon 30 har eksklusiv bruksrett i 30 år til utvendig parkeringsplass merket på vedlagte utomhusplan i tråd med eierseksjonslovens § 25.

2.3.4 Lekeplass

På sameiets eiendom er det etablert en lekeplass som i henhold til Reguleringsbestemmelsenes § 5.5 for området skal være allmenn tilgjengelig. Sameiet plikter å vedlikeholde lekeområdene.

0. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder også inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har ikke anledning til å tørke tøy, henge opp tepper, blomsterkasser og annet utstyr på svalganger og balkonger som vender mot sameiets innvendige fellesområder. Svalganger kan ikke blokkeres med møbler eller annet. Balkongene skal for øvrig være ryddige og representative til enhver tid. For øvrig gjelder Designmanualen og husordensreglene.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

3.3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass vil bli tillagt seksjonene som tilleggsdel.

Garasjeanlegget har i tillegg til utendørs HC-plasser, et visst antall utvidede garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede. Disse plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at de utvidede plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for utvidet plass kan gjennomføre bytte/overføring til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte, og det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Det monteres el-opplegg for lading av el-biler som tilvalg. For senere opplegg må det søkes styret, og det forutsettes at anlegget tåler senere etableringer. Seksjonseieren må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte plasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for garasjeplasser.

Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved endret organisering på grunn av behov for utvidede plasser, eller for å kunne realisere utbyggingen og organiseringen av sameiet som forutsatt.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming av fellesarealer, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Kostnader til oppvarming og varmt og kaldt tappevann til den enkelte seksjon betales med et å konto beløp som avregnes etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm og varme fordeles likt pr garasjeplass. For usolgte parkeringsplasser skal Utbygger dekke felleskostnadene pr garasjeplass frem til salg.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. 2 av styrets medlemmer og 1 varamedlem velges for 2 år hvert år slik at kontinuitet innen styret opprettholdes.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Sameiet skal tilstrebe å ha en rullering på styremedlemmene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, annen solbeskyttelse, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og annet som påvirker bebyggelsens eksteriør skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet, inntatt i Designmanualen. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og Designmanualen må følges.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven og vedtektene anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

0. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utbygger og deres representanter har rett på tilgang til sameiets fellesarealer i forbindelse med tjenestene som tilbys sameierne. Denne rett gjelder frem til Utbygger bekrefter at den kan bortfalle.

Vedlegg 1: Designmanual

Vedlegg 2: Merket bruksrett over plass ute



Designmanual Signaturhagen Nøtterøy

Designmanualen er utarbeidet for å sikre et helthetlig design og uttrykk for sameiet, samt å sikre kvaliteten på Signaturhagen som bokonsept. Manualen gjelder innvendige private terrasser inn mot den tropiske hagen og for fellesterrassen på bakkeplan og skal være en veileder for styret i sameiet og for sameierne slik at området fremstår enhetlig og harmonisk utad. I tillegg gjelder designmanualen hver enkelt terrasse/balkong når det kommer til bruk av markiser, parasoller og screens/solskjerming, belysning og rekkverk.

Styret har kompetanse til å følge opp Designmanualen og brudd på denne vil være i strid med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Beplantning

Beplantningen av fellesareal skal følge plantelisten, og den til enhver tid gjeldende forvaltningsplan for Signaturhagen Nøtterøy. Private planter og blomster til bruk innvendig skal godkjennes av sameiets gartner for den tropiske hagen.

Beplantningen skal skjøttes gartnerfaglig på en god måte slik at den fremstår som frodig og livskraftig til enhver tid. Visne plantedeler skal fjernes, og døde planter skal erstattes omgående. Styret i sameiet er ansvarlig for beplantningen i fellesarealene.

Terrasserekkverk

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, tepper og annet på terrasserekkverk i sameiet. Beplantning skal være plassert på gulvet. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på rekkverk.

Flagg skal kun benyttes på offentlige høytidsdager.

Møbler, parasoller m.m.

Manualen gjelder løse og fastmonterte møbler på fellesarealene, innvendig og utvendig. Dersom det skal suppleres med nye faste benker skal disse være maken til dem som allerede er montert. Benkene må ikke nødvendigvis ha nøyaktig samme mål, og det kan lages avlange benker etter samme prinsipp. Supplering eller utskiftning av møbler til innvendige fellesarealer skal følge samme form og funksjon, og være i tråd med bokonseptet til Signaturhagen.

Solsenger, søppelkasser, stoler og bord for supplering mv skal være av samme type som bestilt ved innflytting via Room2Room Innredning.

Det anbefales at løse møbler er tunge og stabile nok til ikke å blåse rundt. Det gjelder spesielt for parasoller på fellesterrassen på bakkeplan. Parasoller skal ha samme farge som markisene på alle terrasser i sameiet.

Markiser

Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av terrassen/balkongen).

Utvendige markiser kan festes over vindu på terrassene. Markisen skal utstyres med vindautomatikk ihht. krav fra Utbygger. Dette gir en mer robust løsning ved kraftige, plutselige vindkast.

Det skal benyttes samme type duk både når det gjelder farge og kvalitet på alle markisene. Seksjonseierne kan ut fra dette selv velge den markisetypen som passer best for deres seksjoner.

Farge på metalleder til markiser skal være samme som omramming rundt vinduer, fargekode: (spesifiseres senere).

Ved valg av screens skal det også benyttes samme farge/modell.

Parasoller på alle terrasser skal ha samme farge som

markisene. **Plantekasser**

Dersom det skal suppleres med ytterligere plantekasser i fellesareal, kan disse bygges av galvanisert stål eller tre etter samme tegninger som de som allerede er montert.

Det skal også på innvendige terrasser mot den tropiske hagen benyttes tilsvarende plantekasser. Det er ikke tillatt med egne typer plantekasser.

Belysning

Det er montert belysning i henhold til belysningsplan fra Xpert på fellesarealene og på utvendige og innvendige fasader. Det er ikke tillatt å foreta endringer i belysningen, ei heller supplere med andre eller ytterligere lyskilder uten at det er vedtatt som en samlet plan i styret og sameiermøtet.

Det er kun tillatt å henge juletrelys i vanlig lys/gul farge på utvendig terrasserekkverk, uten blinking, og kun i perioden 1.12 til 31.1. Det samme gjelder juletre og tilsvarende. Bestemmelsen gjelder alle terrasser og utvendige og innvendige fasader.

Terrassedekker

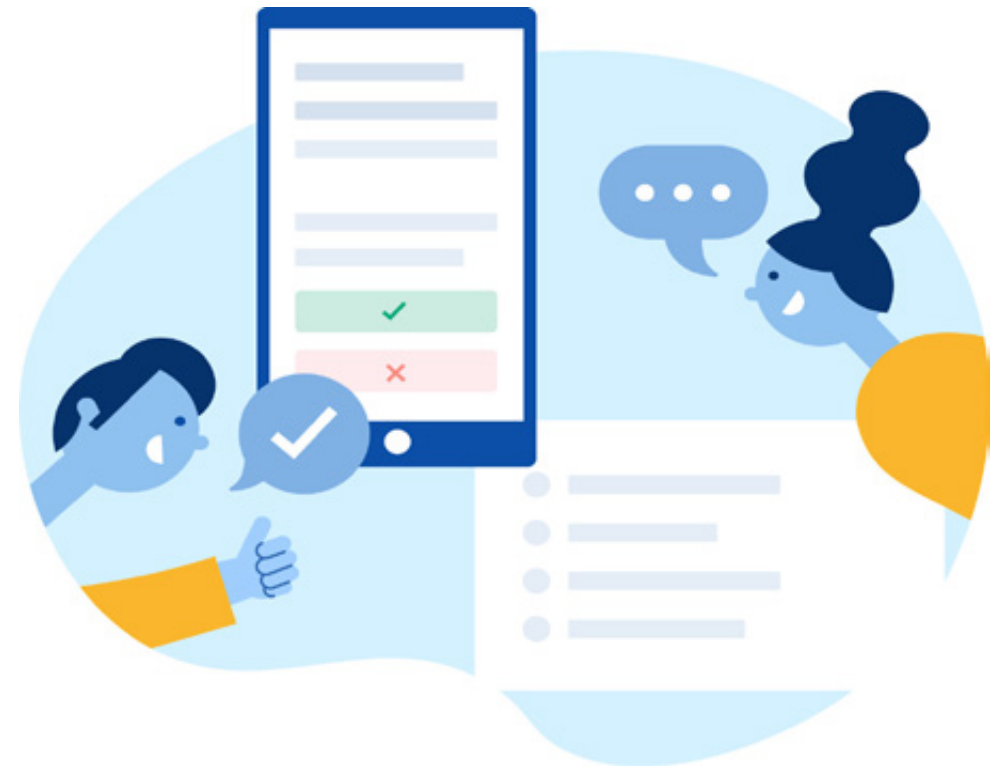
Ved behov for å feste møbler eller lignende i terrassedekket, må det så langt mulig festes i treplattingen og ikke i betongen. Dette på grunn av at det under betongen finnes en vanntett membran som ikke må punkteres.

Alle nye terrassedekker skal være av samme type som de som allerede er levert.

Alle sameiere er forpliktet til å følge leverandørens vedlikeholdsanvisninger for aktuelle produkter og elementer.

Signaturhagen Bolig AS har rett til å kunne justere gjeldende Designmanual i dialog med styret i sameiet. Dersom det skulle være avvik fra gjeldende manual, har Signaturhagen Bolig sammen med styret i sameiet, rett til å kunne fjerne elementer som er i strid med manualen.

NOTE: Designmalen er ikke endelig, og vil bli spesifisert nærmere på farge- og produktnivå på et senere tidspunkt. Den viser imidlertid hvilke elementer som blir ansett som vesentlig for å opprettholde et enhetlig uttrykk for prosjektet.



Årsmøte 2022

Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

29. mars 2022

Selskapsnummer: 3286



Velkommen til årsmøte i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. mars 2022 kl. 18:00, Nøtterøy Kulturhus "Lillesalen".

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Skriftlig/hemmelig avstemming
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorarer for 2021.
5. ASIATISK ATRIUMSHAGE
6. Vår felles utleie leilighet
7. Strømforbruk i fellesområder
8. HMS - i svalganger i blokk C og E.
9. Støy
10. Dialogmøte
11. Garantier
12. Installasjon ?? av energimålere v/Techem.
13. Belysning av gangveier
14. VEDLIKEHOLDSFOND
15. "Aldersklausul"
16. Dato for sameiets årsmøter:
17. Referat fra styremøter
18. Utleie av parkeringsplass
19. Styret - Valg
20. Vedtekter for Sameiet Signaturhagen Nøtterøy § 7.1 – Tillegg

21. Forslag til vedtak på årsmøtet i Signaturhagen sameie, 2022

22. Forslag til endring av vedtekt § 7.1

23. Skifte forretningsfører

24. Valg av tillitsvalgte

25. Valgkomite

26. Orienteringssaker

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

Som protokollvitner er Inger Aamodt og Hans Jørgen Hansen foreslått.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Skriftlig/hemmelig avstemming

Forslag fremmet av:

Ove Ness

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det oppfattes uheldig at viktige voteringer avgjøres ved håndsopprekking.

FORSLAG: Styret tilrettelegger for skriftlige voteringer.

Gjeldende allerede for kommende årsmøte 29.3.2022.

Forslag til vedtak 1

Styret tilrettelegger for skriftlige voteringer. Gjeldende allerede for kommende årsmøte 29.3.2022.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår skriftlig avstemning kun ved valg av styremedlemmer.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3286 Sameiet Signaturhagen Nøtterøy Årsrapport og regnskap 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av styrehonorarer for 2021.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 5

ASIATISK ATRIUMSHAGE

Forslag fremmet av:

Lise Løvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da de 3 furuene som stod her mellom blokk B og blokk C ble flyttet i høst ble det veldig tomt der og ikke så koselig som før.

Vi beboere ønsker oss derfor en koselig ny beplantning.

Forslag til vedtak

Ønsker at styret tar dette opp til vurdering .

Sak 6

Vår felles utleie leilighet

Forslag fremmet av:

Inger Aamodt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg synes vi bør øke prisen noe når vi beboerne leier den til venner og familie. Grunnet våre felles kostnader med mer

Forslag til vedtak

Øke prisen per døgn

Sak 7

Strømforbruk i fellesområder

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av Elisabeth Kyvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Strømprisen er i inneværende år ekstremt høy, noe som er en sterk belastning på våre månedlige fellesutgifter. Det blir da viktig å finne ut hvor vi kan spare. På forrige årsmøte ble det besluttet at vi ikke vil kutte ut noen av de fasilitetene som lå i prospektet da vi kjøpte vår del av sameiet. Bruken kan imidlertid begrenses i tid og prioriteres ut fra hva som gagnar flest mulig av sameierne.

Forslag til vedtak:

A Styret utreder mulighetene til å senke/kutte ut varmen i jacuzzi i den mest strømkrevende perioden på vinteren, mens varmen holdes behagelig for opphold i palmehagen som brukes av de fleste

B Styret utreder muligheten for at temperaturen i garasjen kan senkes fra 15-17 grader til 5-6 grader, eventuelt at varmen kan utnyttes på en eller annen måte i andre fellesarealer..

C Dersom varmekablene i nedkjørselen til garasjen og varmekabler i nedløpsrenner står på hele året, slås de av når det ikke lenger er fare for snø og is

Saken er fremmet av Elisabeth Kyvik

Styrets innstilling

A: Styret ønsker ikke å senke temperaturen i Jacuzzi

B: Styret er i kontakt med GK og vil senke temperaturen til 5-6 grader

C: Varmekablene er termostatstyrte og slås av når det ikke er fare for frost.

Forslag til vedtak

Styret følger opp sakene

Sak 8

HMS - i svalganger i blokk C og E.

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av Elisabeth Kyvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I gjennomgående svalganger i hus C og E legger det seg regn, snø og is. Underlaget er skrånende, og når det er glatt er det fare for fall og bruddskader. Her er det ingenting å støtte seg til.

Forslag til vedtak: Det monteres håndløpere i alla gjennomgående svalganger i hus C og E, gjerne slik som i 3. etasje i hus C.

Styrets innstilling

Styret er enig i Kyviks forslag. Kostnaden for montasjen av håndløpere vurderes å koste ca kr 20 000 under forutsetning at jobben utføres av velferd/hagegruppen.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 9

Støy

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av Inger Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

En del sameiere er plaget av mye støy fra trafikken. Spesielt vil vi påpeke at beboere i B og C blokka er plaget av denne. Det oppleves som et paradoks at Kommunen har forlangt plankegjerdet til beskyttelse mot støy på verandaer ut mot Hellaveien, mens inngangspartiene, hvor soverommene er, ikke har noen beskyttelse.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å finne alternative forslag til tiltak for å redusere støyplagen fra Hellaveien i samarbeide med berørte beboere.

Styrets innstilling

I byggesøknaden er det foretatt støyvurderinger fra Hellaveien. Støyskjermer er satt opp der det er nødvendig. Bebyggelsen i Signaturhagen er godkjent av Færder kommune.

Styrets innstilling er at forslagstiller selv får i oppdrag å finne alternative forslag til tiltak for å redusere støyplagen fra Hellaveien.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å finne alternative forslag til tiltak for å redusere støyplagen fra Hellaveien i samarbeide med berørte beboere.

Sak 10

Dialogmøte

Forslag fremmet av:

Björg Eide

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dialogmøte.

Begrunnelse: Slike møter er viktig og aktuelle.

I disse to åra jeg har bodd her har jeg stor respekt for alt syret har jobbet med av store saker, det er jeg takknemlig for.

Jeg har ønsket meg slike dialogmøter helt fra jeg flyttet inn i Signaturhagen.

Det er mange saker en lur på og gjerne vil vite noe om.

Samt at en med slike litt uformelle møter kan få lik informasjon.

Det blir ofte pratet om saker som gjelder alle her, små, men også litt større saker, og med det blir det fort litt rykter (prat) som ikke alltid stemmer helt.

I disse dialogmøtene kan vi i felleskap spørre og få svar på det som kan svares på. En bedre dialog i felleskap. Jeg ønsker det beste for oss sameiere.

Det er signaler fra mange i sameiet her som ønsker dialogmøter.

Vi kan diskutere aktuelle saker, planer, ønsker, pågående arbeider og ikke minst kan vi eiere få en fin dialog med styret. Ikke noe skyts mot den ene eller andre.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at dette prøves ut i 2022 med 2, 3 møter, også vurderes behovet etter den erfaringen vi sammen får.

Sak 11

Garantier

Forslag fremmet av:

Ove Ness

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garantier:

Det registreres stor uvisshet om hva alle våre varianter av

1-års til 5-års garantier konkret innebærer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslagstiller Ove Ness lager en oversikt som distribueres til oss alle.

Forslag til vedtak

Styret lager en oversikt som distribueres til oss alle.

Sak 12

Installasjon ?? av energimålere v/Techem.

Forslag fremmet av:

Ove Ness

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved avlesing 9.-10.2. ble vi fortalt at målerne for fjernavlesing var installert allerede i byggeperioden

Samt at firmaet var blitt bedt om å vente med selve fjernavlesingen.

Hvorfor skal hver av oss da nå belastes med kr 1.000,-

når installasjonen allerede var utført i byggeperioden

og antatt da allerede å ha inngått i våre kjøpesummer?

FORSLAG: Styret sjekker og gir oss svar.

Forslag til vedtak

Styret sjekker og gir oss svar.

Sak 13

Belysning av gangveier

Forslag fremmet av:

Ove Ness

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

I salgsprospektet (m/brunt omslag) som er et av dokumentene som er basis for det vi har kjøpt er dette beskrevet. På side 64 «*Utomhusarbeider*» står det bl.a.

«*Fellesområder vil bli utført med gangveier med belysning*»

Vi har ca. 250 meter med gangveier. Men INGEN BELYSNING er levert. Dette er et stort avvik fra beskrivelsen og en betydelig mangel. Den ble dessverre ikke registrert og påklaget på sameiernes vegne ved overtagelse av byggene før innflytting. Det er all grunn til anta at teksten i salgsprospektet og i anbudsskissene er likelydende. Hvilket da betyr at hovedentreprenør Strøm Gundersen AS har tatt med pris for beskrevet belysning i sitt anbud. Men ikke levert.

Vedr. betegnelsen «mangel»: I salgsoppgaven av oktober 2018 (m/hvitt omslag) står det:

«En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelsen med mindre selger har opptrått grovt uaktsomt.». Og hittil har det gått kun to år.

Forslag til vedtak

Styret forfølger saken (om belysning av gangveier) overfor selger, Signaturhagen Bolig as.

Sak 14

VEDLIKEHOLDSFOND

Forslag fremmet av:

Torgeir Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekter §4 sier:

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Eventuelle avvik fra dette kan ikke gjøres uten vedtektsendring som krever minst 2/3 flertall i sameiermøte.

Det er altså ikke styret som vedtar avsetninger til fond. Beslutningen om avsetning til fond gjøres av sameiermøtet og kun av sameiermøtet. Før forslag om

eventuelle avsetninger til fond for fremtidig vedlikehold gjøres bør det foreligge en vedlikeholdsplan som identifiserer hvilke forventede vedlikeholdsbehov -og kostnader- som eventuelt krever avsetninger. Vi bør vite noe om hvorvidt det er slik at vi kan forvente høye kostnader om 5, 10 eller 15 år – og også noe om HVOR høye disse kostnadene eventuelt vil være. Så må eierne ta stilling til om det er hensiktsmessig å bygge et fond (for fremtidige eiere) som skal dekke noe eller mye av disse forventede kostnadene.

Vedtaket i sameiermøtet 2021 – sier: «Styret ønsker å opprette vedlikeholdsfond. Forslag til avsetting fremmes årlig på ordinært sameiermøte.» Dette er i tråd med vedtektene – men det gir ikke styret anledning til forskuttere etablering av et fond med 5% påslag i fellesutgifter. Styrets fullmakter begrenser seg til å budsjettere med forsvarlig drift og løpende vedlikehold av sameiet.

Styrets innstilling

Styret kan foreslår overføring av årsresultat til vedlikeholdsfond for sameiermøtet hvert år.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Innkreving av 5 % ekstra fellesutgift til dekning av fremtidig vedlikehold stanses inntil et nytt sameiermøte har tatt stilling til hensiktsmessig finansiering av forventede fremtidige vedlikeholdsløft.

Sameiermøtet ber styret om å ta initiativ til etablering av en vedlikeholdsplan for neste 10 års periode og fremme denne for behandling i neste sameiermøte. Vedtak om eventuelle avsetninger til dekning av en vedtatt vedlikeholdsplan gjøres når denne foreligger.

Styret oppfordres til å budsjettere tilstrekkelig til løpende vedlikehold. Styret oppfordres til alltid å vurdere om hele eller deler av et regnskapsmessig overskudd bør foreslås avsatt til fremtidig vedlikehold ved ordinær regnskapsbehandling.

Vedlegg

2. forslag til sameiermøte - vedlikeholdsfond.pdf

Sak 15

"Aldersklausul"

Forslag fremmet av:

Arild Martinsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene punkt 2.2 Rettslig rådighet over seksjonen og aldersbegrensning, avsnitt 2 - TO, sier følgende:

Eldste sameier og/eller hustrandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn.

Forslag til vedtak

Eldste sameier og/eller hustrandsmedlem skal være minst 45 år, og ikke ha hjemmeboende barn.

Sak 16

Dato for sameiets årsmøter:

Forslag fremmet av:

Ove Ness

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene våre beskriver at årsmøter skal avholdes innen utgangen av juni måned.

Svært mange sameiere er / kan være bortreist i deler av tiden November – Mars og kan derfor være forhindret fra å kunne delta når årsmøter holdes for tidlig.

Forslag til vedtak

Våre årsmøter skal avholdes mellom 15. april og utgangen av juni måned.

Sak 17

Referat fra styremøter

Forslag fremmet av:

Aud Moe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn/Begrunnelse: Sameiet Signaturhagen er med bare 47 sameiere et lite og gjennomsiktig bomiljø. Det innebærer at behovet for rask og entydig kommunikasjon mellom styret og øvrige eiere er viktig for å unngå misforståelser. (Det er alltid slik at

"noen" har hørt "noe" om at styret kanskje har hatt møte - kanskje de har bestemt seg for....osv.

Eksisterende tekst i sameiets vedtekter (se Sameiets vedtekter, paragraf 7, siste avsnitt) er:

"Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Forslag til nytt siste avsnitt i paragraf 7.(uthevet i kursiv)

"Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder.Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. **Fullstendig protokoll med unntak av saker som av personvern hensyn skal unntas, skal alltid alltid foreligge tilgjengelig for sameiere i en egen perm som skal ligge i loungen.**

Styrets innstilling

Dette er tillegg til vedtektenes § 7.3 og krevet 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Fullstendig protokoll med unntak av saker som av personvern hensyn skal unntas, skal alltid alltid foreligge tilgjengelig for sameiere i en egen perm som skal ligge i loungen.

Sak 18

Utleie av parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Bjørn Liverød

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det er viktig at tilgang på nøkler til sameiet Signaturhagen ikke kommer ut av kontroll. Derfor bør det lages regler for hvem man kan leie ut parkeringsplass i parkeringskjeller til.

Styrets innstilling

Regulering av utleie legges inn i vedtektenes § 3.3 Garasjeanlegget som et tillegg.

Forslag til vedtak

Det er kun lov å leie ut parkeringsplass som er registrert på sameiers leilighet til sameiere som bor i Signaturhagen.

Sak 19

Styret - Valg

Forslag fremmet av:

Arild Martinsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets

medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse

vedtektene. Sameiet skal tilstrebe å ha en rullering på styremedlemmene.

Forslag til vedtak

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets

medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

2 av styrets medlemmer, og 1 varamedlem, velges for 2 år hvert år slik at kontinuitet innen styret opprettholdes.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Sameiet skal tilstrebe å ha en rullering på styremedlemmene.

Sak 20

Vedtekter for Sameiet Signaturhagen Nøtterøy § 7.1 – Tillegg

Forslag fremmet av:

Kari Joukoff

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Nåværende vedtekter har ikke bestemmelse som gir vararepresentantene tilgang til styremøtene. Når et varamedlem trer inn i et styremedlems sted for kortere eller lengre tid, er det en fordel at vedkommende har full kjennskap til alle aktuelle saker, prosesser, beslutninger og styrets planer framover.

Lov om Eierseksjoner § 55 sier: Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Forslag: 2 varamedlemmer velges for 1 år avgangen. De kan gjenvelges.

Varamedlemmene innkalles til styremøtene på linje med øvrige styremedlemmer. De skal ha tale- og forslagsrett, men har kun stemmerett når styremedlemmer eller formann er borte fra styremøtet.

Forslag til vedtak

2 varamedlemmer velges for 1 år avgangen. De kan gjenvelges. Varamedlemmene innkalles til styremøtene på linje med øvrige styremedlemmer. De skal ha tale- og forslagsrett, men har kun stemmerett når styremedlemmer eller formann er borte fra styremøtet.

Sak 21

Forslag til vedtak på årsmøtet i Signaturhagen sameie, 2022

Forslag fremmet av:

Sverre Christoffersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak: Bruk av internt kommunikasjonssystem

Begrunnelse:

I dag brukes Vibbo, men uansett hvilket internkommunikasjonssystem som benyttes bør «vær varsom»-prinsippet gjelde, slik som i generell presseetikk. Bruken av Vibbo har til dels vært absolutt til skade for bomiljøet i Signaturhagen.

Forslag til vedtak

Det interne kommunikasjonssystemet i Signaturhagen bør KUN brukes til saklig og informativ utveksling av informasjon.

Sak 22

Forslag til endring av vedtekt § 7.1

Forslag fremmet av:

Inger Tangen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I paragraf 7.1 i vedtektene om Styret står det:

Sameiet skal ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrets leder velges særskilt.

Styret i vårt sameie består av 3 medlemmer og en leder. Noen mener det er sannsynlig at formuleringen i vedtektene skal tolkes som at styreleder velges i tillegg til 4 styremedlemmer. Det er etter min erfaring vanlig praksis i Norge at styrer og utvalg har ulike antall medlemmer.

Forslag til vedtak

Ordet «særskilt» i vedtektene paragraf 7.1 om «Styret» erstattes med «i tillegg».

Vedlegg

3. Inger Tangen 2 (1).pdf

Sak 23

Skifte forretningsfører

Forslag fremmet av:

Ove Ness

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Avtalen med OBOS sies opp og Vestfold Økonomisenter AS blir vår nye forretningsfører

Vedlegg

4. Skifte forretningsfører ved Ove Ness.pdf

Sak 24

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Helge Semb fratrer etter 2 år

Styremedlem Arne Evensen fratrer etter 2 år

Styremedlem Lorents Stueland, ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem Liss Scharning, ikke på valg, 1 år igjen

Varmedlem Solveig Grande, fratrer etter 1 år

Varmedlem Inger Tangen, fratrer etter 1 år.

Valgkomite: Marianne Sommerseth og Vibeke Ottesen, begge fratrer etter 1 år.

Innstilling

Styreleder: Trond Crame, velges for 2 år

Styremedlem: Helge Semb, velges for 2 år

Varmedlem: Marianne Sommerseth, velges for 1 år

Varmedlem: Vibeke Ottesen, velges for 1 år

Valgkomite: Arne Evensen, velges for 2 år

Valgkomite: Inger Johanne Takvam, velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Tidemann Bjønness
Ove Ness har fremmet forslag til styreleder:
Sak: Valg av ny styreleder
Begrunnelse:

Erfaring over 2 år har vist at styret har blitt belastet med til dels vanskelige og omfattende oppgaver av spesielt økonomisk og juridisk karakter. Belastningen har blitt spesielt stor for styreleder. Det foreslås derfor (se nedenfor) å velge en erfaren styreleder utenfra. Forslaget er å velge advokat Thor Tidemann Bjønness. Han er ansatt i advokatfirmaet Haraldsen, Bydal og Lie, som er et av de to største og ledende advokatfirma i Tønsberg. Han har god erfaring fra sameiet Narverød Park, der det har vært mange utfordrende oppgaver. Godtgjørelsen for styreleder Thor Tidemann Bjønnes er stipulert til kr. 90.000. Dette dekkes slik: Allerede budsjettet for 2022 er kr. 40.000 til styreleder. Innsparing ved å erstatte OBOS med Vestfold Økonomisenter kr. 52.000 Til sammen ca.kr. 90.000

NB: Advokat Bjønness vil gjerne presentere seg på årsmøtet i forkant av votering.

Forslag til vedtak:
Til ny styreleder velges Advokat Thor Tidemann Bjønnes.

- Trond Crame

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Semb

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Sommerseth
- Vibeke Ottesen

Vedlegg

Sak 25

Valgkomite

Marianne Sommerseth og Vibeke Ottesen, fratrer etter 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Arne Evensen
- Bjørn Liverød
Foreslått av Inger Tangen
- Inger Johanne Takvam

Sak 26

Orienteringssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trivselsgruppa:

TRIVSELGRUPPAS INNSPILL TIL STYRETS ÅRSMELDING 2021

Borgheim 15. februar 2022

Generelt

Trivselsgruppa har valgt valgspørket:

Åpen – Inkluderende - Transparent

Da alle medlemmene av den Trivselsgruppa som ble etablert forsommeren 2020 hadde meldt at de ønsket å fratre, ble det på Signaturhagens beboermøte 7. september 2021 oppnevnt en ny Trivselsgruppe bestående av 5 medlemmer, hhv Solveig og Asbjørn Grande, Anne Mjaaland, Siv Martinsen og Elisabeth Smith.

TRIVSELGRUPPA

Trivselsgruppa fungerer direkte under styret og har et ansvar overfor 10 opprettede Aktivitetsgrupper. Til de aktiviteter og gjøremål som styret har som mål for Trivselsgruppa og Aktivitetsgruppene, settes det av kr. 25.000.- i året til disposisjon.

Kostnader i forbindelse med de forskjellige aktivitetene, både hva gjelder Aktivitetsgruppene og Trivselsgruppa, må godkjennes av lederen i Trivselsgruppa, dessuten må eventuelle innkjøp belastes direkte gjennom det utstedte bankkortet fra OBOS v/lederen.

· Trivselsgruppa holder kontakt med lederne i de for tiden 10 forskjellige aktivitetsgruppene, og bidrar til at forholdene legges til rette slik at disse gruppene kan fungere på en god måte.

· Trivselsgruppa skal ta initiativ til sosiale arrangementer av forskjellig art for alle i Sameiet Signaturhagen, så som spontane møter i evt. Palmehagen, Loungen, terrassen til kaffe og vafler m.m., invitere til middag i Loungen 2-3 ganger i året, grilling på den store terrassen og pynte til jul i fellesområdene i Huset.

· Trivselsgruppa har som mål å gjøre sitt til at Signaturhagen skal ha et hyggelig fellesskap og være et sosialt og godt sted å bo!

Forholdene i Signaturhagen har dessverre også vært preget av pandemien. Enkelte møter og aktiviteter har vært planlagt, men blitt avlyst på grunn av økende smitte og strengere restriksjoner.

Trivselsgruppa har i de fem månedene den har fungert gjennomført følgende oppgaver:

o Det er gjennomført i denne tiden 12 møter for bl.a. planlegging av diverse aktiviteter i Huset.

§ hvorav ett møte med lederne i Aktivitetsgruppene,

§ hvorav ett møte med Studierektor Liv-Berit Misund på Nøtterøy v.g.s. som ønsker at elevene på linjen innen Helse- og oppvekstfaglige programområder skal få anledning til nærmere kontakt med de som bor i Signaturhagen, og lære mer om denne måten å bo på. Saken tas opp igjen nå som samfunnet er mer åpnet,

§ hvorav ett møte med rektor Siri Grynfeldt på Kulturskolen på Borgheim, som ønsket å tilby Sameiet at noen elever ved skolen skulle holde en konsert i Palmehagens fellesområde. Dato var fastsatt, men måtte avlyses på grunn av økende smitte. Det er igjen tatt kontakt med rektor Grynfeldt for å finne en ny dato for underholdningen hos oss i Signaturhagen,

§ hvorav ett møte med en representant fra HLF – Hørselshemmedes Landsforening, om å arrangere et møte for Sameiet Signaturhagen som ønsker å få noen gode råd om

«Hvordan en skal mestre hverdagen om hørselen svikter». Saken følges opp videre da det viste seg at det var stor interesse i Sameiet.

o Trivselsgruppa arrangerte Høstfest til en to-retters middag 16. oktober 2021 for 35 personer i Loungen for Sameiets beboere. Denne middagen lot seg heldigvis gjennomføre, og ble vellykket på alle måter.

o Det var også i lang tid planlagt og invitert til «før-juls-middag» 3. desember 2021. Til denne middagen var det påmeldt 45 personer fra Sameiet, men nok en gang måtte arrangementet avlyses på grunn av økende koronasmitte.

o Trivselsgruppa har imidlertid invitert alle i Sameiet til «Vårfest» 11. mars 2022 til en to-retters middag. Planleggingen til denne middagen er i full gang.

o Alle fellesområder ble pyntet til jul til 1. søndag i advent med juletre, nisser, lys og julestjerner. Et vakkert syn!

o Trivselsgruppa, og også andre i Sameiet, ryddet julen ut 13. dag jul.

Trivselsgruppa har utarbeidet en logo til bruk i bl.a. brevark for hver Aktivitetsgruppe, samt til alle Ansvarsområder og til Trivselsgruppa selv.

- Da det var ganske store mangler med hensyn til utstyr og serviser på kjøkkenet i Loungen, har Trivselsgruppa gjennomført flere turer med bil til aktuelle forretninger for innkjøp. Til og med to ganger har gruppa vært på loppemarked for å finne fint og rimelig utstyr til kjøkkenet. Etter de siste innkjøpene som er foretatt, kan det dekkes til middag for 45 gjester!

- Trivselsgruppa har utarbeidet en «Huskeliste» for bruk av Signaturhagens kjøkken og Lounge. Denne Huskelisten anses å være et hjelpemiddel etter et arrangement for de/den som låner Loungen.

- For å kunne benytte den store oppvaskmaskinen er det også utarbeidet en ryddig og informativ «bruksanvisning».

- På Finn.no fant Trivselsgruppa to store og solide hyllesystemer til en svært gunstig pris. En hylle er satt opp i lageret ved Loungen, og en hylle er satt opp i boden nede i foajeen.

- Gjennom bekjente har Trivselsgruppa fått gratis et piano. For henting av dette pianoet, fikk gruppa hjelp av representanter fra Hagegruppa. Pianoet måtte stemmes, og dette er ordnet og dekket av Signaturhagens styre.

Hagegruppe:

HAGEGRUPPENS INNSPILL TIL STYRETS ÅRSMELDING 2021

14. februar 2022

Generelt

Grupper under styrets ledelse, herunder Trivselsgruppen og Hagegruppen, gjennomfører små og store oppdrag på mandat av styre hver dag. Også styrets medlemmer er særdeles involvert i dette uegennyttige arbeid for fellesskapet i sameiet. Summen av alle tiltak og aktiviteter er i tråd med intensjon med vårt sameie, «Aktive eldre». Hva all aktivitet ville kostet hvis dette var satt bort til fremmede tjenester er ukjent, men ville beløpe seg til en betydelig kostnad for sameiet!

Hagegruppen

Gruppen er oppnevnt av styret og fungerer direkte under dette. Kostnader til oppdrag gis fra styret etter vurdering og forespørsel for hvert enkelt oppdrag.

· Hagegruppen er gitt i oppdrag å planlegge og lede **sameiets dugnader** (2), vår og høst. Dette gjennomføres inne og ute i alle fellesområder. Alle beboere, som evner, møter opp. Trivselsgruppen støtter med kaffe og vafler. Det ble ikke gjennomført renhold av garasjegrulv på høsten da kvaliteten var bra.

· Hagegruppen har organisert **hageområde** i parseller hvor en del beboere er med å dele ansvar. Dette har en betydelig effekt på kostnader i forhold opprinnelig plan. Det er gjennomført TO – 2 dugnader med klipping av busker, gjødsling, etc. Bok (bøk) hekker utenfor terrasser er også Hagegruppens ansvar. Alle tiltak av ett omfang avklares med styret før iverksetting. Sprøyting av bok hekker som var angrepet av skadedyr er gjennomført. Kanting av grusvei rundt sameiet og fjerning av ugress i grusvei gjentatte ganger. Hagerester levert kommunens anlegg.

· Øvrige oppdrag Hagegruppen har fått i oppdrag fra styret eller deltatt i:

o Fremforhandle kjøp av robotklippere (2). 3 møter med leverandør gjennomført før beslutning.

o Fremskaffet en kontainer (20 fot) som skal utvikles som lager for hageutstyr-, møbler. Gått rundt med nabovarsel. Gjennomført møte med kommunen før søknad sendt.

o Fremforhandlet flaggstang og gjennomført oppsetting av denne.

o Støttet Trivselsgruppen i henting av piano med personell og kjøretøy.

o Sikret lokk på søpleanlegg med erstatning og stramming av skruer. Låser smurt.

o Skiftning av batteri for termostater hos beboere.

o Fjerning av snø på svalganger.

RAPPORT TIL STYRE VEDRØRENDE MOTSTRØMSBASSENG OG SPA FRA
SEPTEMBER - DESEMBER 2021

Tilsyn og oppgavene deles mellom Helene Stueland, Hans Jørgen Hansen og Siv
Martinsen

- Motstrømsbasseng har vært i bruk 48 ganger.
- Spa har vært i bruk 57 ganger.
- Det etterfylles kjemikalier en gang pr uke på basseng og spa.
- 4 stk. Filter blir byttet og rengjort en gang per måned.
- Det ble tømt og byttet vann på bassenget og spa en gang i løpet av året.
- Hentet kjemikalier og fått opplæring hos forhandler Spatex i Lier to ganger.

RAPPORT TIL STYRET – GJESTELEILIGHET - 2021

Oppgavene deles mellom May Gram, Liss Scharning og

Siv Martinsen

- Det har vært 31 utleiedøgn.
- Kontroll av leilighet før utleie av ovennevnte.
- Kontakt med Elite for vasking etter bruk.
- Utlevering av nøkler.

Styrets innstilling
Takk for orienteringen

Forslag til vedtak
Til orientering

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Helge Semb	Hellaveien 12A
Styremedlem	Arne Johan Asplin Evensen	Hellaveien 12A
Styremedlem	Liss Meret Scharning	
Styremedlem	Lorents Stueland	
Varamedlem	Solveig Grande	Hellaveien 12B
Varamedlem	Inger Johanne Tangen	Hellaveien 12C

Valgkomiteen
Vibeke Ottesen
Marianne Sommerseth
Hellaveien 12A

Utvalg/komiteer
Trivselsgruppa

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Signaturhagen Nøtterøy
Sameiet består av 47 seksjoner.
Sameiet Signaturhagen Nøtterøy er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 824940312, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Hellaveien 12A-E
Gårds- og bruksnummer:
124 135

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet Signaturhagen Nøtterøy har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 501 730.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning vann/oppvarming.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 909 164.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energiforbruk.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 406 856 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 70 680.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 106 661. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er prisjustert med 3% for 2022.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Signaturhagen Nøtterøy.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2021 - Resultatregnskap 2021 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-19 14:21:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F05WG-KBZBD-IFIU-44XAK-37QD0-82BK0

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i

3280 Sameiet Signaturhagen Nøtterøy Årsrapport og regnskap 2021.pdf

de i dokumentet med Penneo validator & <https://penneo.com/validate>

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY
ORG.NR. 824 940 312, KUNDENR. 3286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 298 912	1 728 771	2 305 000	2 739 000
Andre inntekter	3	202 818	310 785	31 000	260 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 501 730	2 039 556	2 336 000	2 999 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	0	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-60 000	0	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-11 988	-5 819	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-108 905	-79 688	-110 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-22 470	-21 155	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-834 273	-393 831	-726 105	-773 000
Forsikringer		-91 499	-88 282	-91 520	-95 000
Kommunale avgifter	9	-326 488	-371 412	-480 000	-350 000
Energi/fyring		-827 423	-250 309	-240 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-353 762	-219 607	-310 076	-375 000
Andre driftskostnader	10	-263 896	-131 923	-273 075	-319 575
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 909 164	-1 562 025	-2 334 351	-2 828 150

DRIFTSRESULTAT		-407 434	477 531	1 649	170 850
-----------------------	--	-----------------	----------------	--------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	577	91	0	0
Finanskostnader		0	-86	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		577	5	0	0

ÅRSRESULTAT		-406 856	477 537	1 649	170 850
--------------------	--	-----------------	----------------	--------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	477 537			
Fra opptjent egenkapital	-406 856	0			

Vedlegg 1

3280 Sameiet Signaturhagen Nøtterøy Årsrapport og regnskap 2021.pdf

Transaksjon 09222115557463311332



Signert HS, AJAE, LMS, LS

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY
ORG.NR. 824 940 312, KUNDENR. 3286

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 180	3 480
Kundefordringer		4 844	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 550	102 765
Driftskonto OBOS-banken		13 252	616 700
Driftskonto OBOS-banken II		12 582	17 080
Sparekonto OBOS-banken		187 807	0
SUM OMLØPSMIDLER		326 216	740 025
SUM EIENDELER		326 216	740 025

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		70 680	477 537
SUM EGENKAPITAL		70 680	477 537

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		9 014	33 904
Leverandørgjeld		96 452	228 584
Annen kortsiktig gjeld	12	150 069	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		255 535	262 488

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 216	740 025
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Færder, __.__.2022
 Styret i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Helge Semb/s/ Arne Johan Asplin Evensen/s/ Liss Meret Scharning/s/

Lorents Stueland/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekksskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 994 916
TV/bredbånd	303 996
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	2 298 912

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	11 700
Regnskapskorrigeringer	35
Oppstartskapital	24 300
Vannforbruk	166 783
SUM ANDRE INNTEKTER	202 818

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 408, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 988.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 470
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-22 470
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 737
Drift/vedlikehold VVS	-15 945
Drift/vedlikehold elektro	-54 263
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 397
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-455 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 129
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-148 770
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-6 515
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-834 273

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-326 488
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-326 488
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-9 580
Vaktmestertjenester	-33 530
Renhold ved firmaer	-132 531
Snørydding	-41 953
Andre fremmede tjenester	-786
Kontor- og datarekvisita	-1 888
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 502
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 408



Andre kontorkostnader	-12 609
Telefon, annet	-3 713
Porto	-712
Bank- og kortgebyr	-3 154
Velferdskostnader	-17 531
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 896

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	618
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-91
Andre renteinntekter	50
SUM FINANSINNTEKTER	577

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Fjordkraft	-150 069
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-150 069



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styrets mål

Styret har som hovedmål å utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer for at beboerne skal oppleve et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samt at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres. I tillegg er styret opptatt av å sikre at myndighetskrav innfris.

Styremøter

Det er avholdt 12 styremøter. I tillegg flere minimøter og mail-korrespondanse mellom styremedlemmene. Generelt har alle styremedlemmer og varamenn vært tilstede på møtene.

Årsmøter

Pga av nasjonale korona-restriksjoner ble det gjennomført et digitalt årsmøte 13. april 21. Dette årsmøtet omfattet kun de lovpålagte sakene. Styret oppfatter gjennomføring av digitalt årsmøte som meget tilfredsstillende. Et ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 7. sep 21 i Nøtterøy kulturhus. I tillegg ble det gjennomført et informasjonsmøte rett etter det ekstraordinære årsmøtet. Sakene som ble fremlagt og besluttet på møtene er gjennomført og avsluttet.

Korona / covid-19

Smittesituasjonen og begrensningene besluttet av regjeringen har lagt demper på aktivitetene i fellesområdet. Styret har ikke pålagt beboerne restriksjoner utover kommunale og nasjonale restriksjoner.

Oppgaver som styret har arbeidet med:

Kontrakter

Styret har brukt mye tid på å vurdere inngåtte serviceavtaler. Det er derfor endret på avtalen om snøbrøyting som nå også omfatter rydding av snø og strøing i svalgangene. Avtalen for klipping av plen er avsluttet. Plenklipping skal ivaretas av robotklippere fra 2022.

El-billadere

Styret oppdaget at strøm brukt til elbil-laderne ikke ble registrert på strømmåleren til den enkelte leilighet, men belastet felleskostnadene. Styret fikk raskt etablert avtale med BlueTec for digital avlesing av strømforbruket og fakturert den enkelte eier.

Container

For å få lagerplass for sameiets hageutstyr ble det arbeidet med å få tilgang til en container. En container ble høsten 21 mottatt uten andre kostnader enn for transport. Prosessen med å få tillatelse fra kommunen og nabovarsel ble igangsatt høsten 21.

1-års kontroll - fellesområder & bygg

Det ble i sommer gjennomført 1-års kontroll av fellesområder og bygg. Norconsult gjennomførte i forkant en gjennomgang av fellesareal og byggene. Deres rapport ble et godt utgangspunkt for 1-års kontrollen. Flere feil og mangler ble påpekt og akseptert av utbygger og entreprenør. Flere feil ble dessverre ikke akseptert. Det arbeides fortsatt

med å utbedre feil og mangler, arbeid som også vil fortsette i 22. Bl a er mange ytterdører skiftet ut, skadet rekkverk etc. Styret har aktivt arbeidet for at utbedringer blir gjennomført.

1-års kontroll - leiligheter

I sep 21 ble det gjennomført 1-års kontroll av leilighetene. Det ble i varierende grad funnet og påpekt feil og mangler i leilighetene. Flere feil ble ikke akseptert av entreprenør/utbygger til frustrasjon for enkelte seksjonseiere. Arbeidet med å rette på feilene ble gjennomført høst /vinter 21 og fortsetter i 22. Entreprenør har fremdeles utfordring med å løse problemet med å få kaldt vann til leilighetene. Styret i dialog med utbygger og entreprenør vedrørende arbeidet.

Avlesning av forbruk av vann

Det ble i mars/april gjennomført «manuell» registrering av forbruk av kaldt og varmt vann + gulvvarme i de enkelte leilighetene. Styret har inngått avtale med Techem for fremtidig elektronisk avlesning av vannforbruk i leilighetene.

Navigering i fellesområder

For besøkende gjester var det utfordrende å finne frem til de enkelte byggene i anlegget. Derfor tok styret initiativ for legge forholdene tilrette med planskisse og bokstaver inn til de forskjellige byggene. Det har ført til en bedre oversikt og forståelse for besøkene til Signaturhagen.

Flaggstang

Sameiet fikk flaggstang + flagg og vimpler av Signaturhagen AS. Hagegruppen utførte arbeidet med å få fundament og flaggstang på plass.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad både vår og høst 21 for å ivareta og vedlikehold av fellesområdet. Dugnaden ble gjennomført med entusiasme og dyktighet.

Alvorlige hendelser

I januar 21 fikk 2 leiligheter i A-bygget store skader pga av vannlekkasje i gulvvarme-anlegget. I tillegg fikk 3 leiligheter i D-bygget inntrenging av vann fra taket. Det ble påvist skader i tak-belegget, noe som førte til vannlekkasjen. Styret meldte skadene inn som en forsikringssak for å få skaden utbedret så raskt som mulig.

Den videre plan for styrets oppgaver:

- Opprettholde et godt bomiljø
- Arbeide for å oppnå best mulig strømvarete
- Arbeide for å holde driftskostnadene på lavest mulig nivå
- Legge forholdene tilrette for om mulig installere solceller
- Legge forholdene tilrette for om mulig få installert en ekstra varmepumpe
- Vurdere andre systemer som kan redusere energiforbruket
- Starte avsetning til vedlikeholdsfond
- Opprette en plan for vedlikehold
- Vurdere og optimalisere inngåtte serviceavtaler
- Legge plan for 5-års kontrollen
- Legge vekt på HMS arbeid



Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7289650. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Sak: Vedlikeholdsfond

Begrunnelse:

Sameiets vedtekter §4 sier:

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Eventuelle avvik fra dette kan ikke gjøres uten vedtektsendring som krever minst 2/3 flertall i sameiermøte.

Det er altså ikke styret som vedtar avsetninger til fond. Beslutningen om avsetning til fond gjøres av sameiermøtet og kun av sameiermøtet. Før forslag om eventuelle avsetninger til fond for fremtidig vedlikehold gjøres bør det foreligge en vedlikeholdsplan som identifiserer hvilke forventede vedlikeholdsbehov -og kostnader- som eventuelt krever avsetninger. Vi bør vite noe om hvorvidt det er slik at vi kan forvente høye kostnader om 5, 10 eller 15 år – og også noe om HVOR høye disse kostnadene eventuelt vil være. Så må eierne ta stilling til om det er hensiktsmessig å bygge et fond (for fremtidige eiere) som skal dekke noe eller mye av disse forventede kostnadene.

Vedtaket i sameiermøtet 2021 – sier: «Styret ønsker å opprette vedlikeholdsfond. Forslag til avsetting fremmes årlig på ordinært sameiermøte.» Dette er i tråd med vedtektene – men det gir ikke styret anledning til forskuttere etablering av et fond med 5% påslag i fellesutgifter. Styrets fullmakter begrenser seg til å budsjettere med forsvarlig drift og løpende vedlikehold av sameiet.

Forslag til vedtak:

Innkrevning av 5 % ekstra fellesutgift til dekning av fremtidig vedlikehold stanses inntil et nytt sameiermøte har tatt stilling til hensiktsmessig finansiering av forventede fremtidige vedlikeholdsløft.

Sameiermøtet ber styret om å ta initiativ til etablering av en vedlikeholdsplan for neste 10 års periode og fremme denne for behandling i neste sameiermøte. Vedtak om eventuelle avsetninger til dekning av en vedtatt vedlikeholdsplan gjøres når denne foreligger.

Styret oppfordres til å budsjettere tilstrekkelig til løpende vedlikehold. Styret oppfordres til alltid å vurdere om hele eller deler av et regnskapsmessig overskudd bør foreslås avsatt til fremtidig vedlikehold ved ordinær regnskapsbehandling.



Til Sameiets årsmøte 29.mars 2022.

I paragraf 7.1 i vedtektene om Styret står det:

Sameiet skal ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrets leder velges særskilt.

Styret i vårt sameie består av 3 medlemmer og en leder. Noen mener det er sannsynlig at formuleringen i vedtektene skal tolkes som at styreleder velges i tillegg til 4 styremedlemmer. Det er etter min erfaring vanlig praksis i Norge at styrer og utvalg har ulike antall medlemmer.

Forslag til vedtektsendring:

Ordet «særskilt» i vedtektene paragraf 7.1 om «Styret» erstattes med «i tillegg».

Med vennlig hilsen
Inger Tangen

Til Styreleder Helge Semb

1 (2)

Forslag til vedtak på årsmøtet i Signaturhagen 2022

Sak: Forretningsfører

Begrunnelse:

(t) Avtale med OBOS som forretningsfører ble inngått mellom OBOS forvaltning og Signaturhagen as som en midlertidig avtale. Sameiet bør ha fokus på både pris og kvalitet på samtlige løpende avtaler og derfor bør avtale om forretningsførsel også vurderes. Vi er et lite sameie med kun 47 seksjoner og betaler i dag nesten 3.000,- kr. Pr. seksjon for regnskapsbistand. Det å tilby solide tjenester innen forretningsførsel er ikke noe boligbyggelaget (OBOS) er alene om og som det er i dag så foregår 99 % at dette arbeidet digitalt.

Kostnadene med OBOS som forretningsfører er mye høyere enn alle deres konkurrenter. Her kan mange kroner spares. Vestfold Økonomisenter AS tilbyr de samme tjenestene som OBOS, men til vesentlig gunstigere pris. Inklusive samme type og enklere bruk av kommunikasjonssystem som Vibbo. Firmaet benyttes av mange andre bedrifter innen denne bransjen.

Prissammenligning:

Ifølge budsjettet for 2022: Forretningsførsel-honorar til OBOS	kr. 112.000
Konsulenthonorar (eks. møteledelse) OBOS	kr. 10.000
Til sammen:	122.000

<u>Alternativt:</u> Forretningsfører Vestfold Økonomisenter AS	ca.kr. 70.000
Konsulenthonorar (møteledelse) inkludert	

Vi sparer pr. år ca. kr. 52.000

Forslag til vedtak:

Avtalen med OBOS sies opp, og Vestfold Økonomisenter AS blir vår nye forretningsfører.

Sak: Valg av ny styreleder

Begrunnelse:

Erfaring over 2 år har vist at styret har blitt belastet med til dels vanskelige og omfattende oppgaver av spesielt økonomisk og juridisk karakter. Belastningen har blitt spesielt stor for styreleder. Det foreslås derfor (se nedenfor) å velge en erfaren styreleder utenfra. Forslaget er å velge advokat Thor Tidemann Bjønnes. Han er ansatt i advokatfirmaet Haraldsen, Bydal og Lie, som er et av de to største og ledende advokatfirma i Tønsberg. Han har god erfaring fra sameiet Narverød Park, der det har vært mange utfordrende oppgaver.

Godtgjørelsen for styreleder Thor Tidemann Bjønnes er stipulert til kr. 90.000.

Dette dekkes slik:

Allerede budsjettet for 2022 er kr. 40.000 til styreleder.

Innsparing ved å erstatte OBOS med Vestfold Økonomisenter kr. 52.000

Til sammen ca.kr. 90.000

NB: Advokat Bjønnes vil gjerne presentere seg på årsmøtet i forkant av votering.

Forslag til vedtak: Til ny styreleder velges Advokat Thor Tidemann Bjønnes.

Valgkomiteen har jobbet mye for å få en kandidat som styreleder i Signaturhagen Sameiet.

Det har ikke vært enkelt.

Vi har derfor vært så heldige å få tak i en ekstern person som ønsker å være styreleder i sameiet vårt.

Han heter Trond Crame , bor i Tønsberg.

Han er utdannet elektro ingeniør, han er økonom og har en juridisk utdannelse.

Trond Crame har flere styreverv og er en erfaren foreleser innenfor regnskap, strategi og styrearbeid.

Referanse fra andre boligkomplekser han er styreleder i, vil gi oss de beste anbefalinger. Han er habil, kunnskapsrik og er en resurs å ha med i styret sies det.

Trond Crame virker for oss svært engasjert i sitt arbeid. Han er oppriktig interessert i Signaturhagen og sameierne sitt ve og vel.

Ved å leie inn en ekstern styreleder, betyr det at styrehonoraret må økes med 20 000,-

Vi tror det kan bli helt riktig for Signaturhagen å få inn en ekstern leder som Trond Crame.

Vibeke Ottesen

Marianne Sommerseth

valgkomiteen

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENE PERSONER I SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY:

Som leder foreslås:

Trond Crame

Tønsberg

crame@co-partner.no

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lorents Stueland

Hellaveien 12d

lstueland@gmail.com

Liss Scharning

Hellaveien 12d

lissmks@gmail.com

Som styremedlem foreslås:

Helge Semb

Hellaveien 12a

helge@taksthus.no

Som varamedlemmer foreslås:

Vibeke Ottesen

Hellaveien 12a

viot@online.no

Marianne Sommerseth

Hellaveien 12b

marsomme@live.no

Som valgkomite foreslås:

Arne Evensen

Hellaveien 12a

aaevense@online.no

Inger Johanne Takvam

Hellaveien 12b

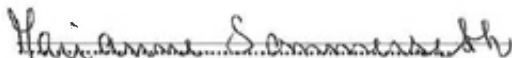
Ingerj.takvam@outlook.com

Dato 27/1-22 Valgkomiteen for Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Vibeke Ottesen



Marianne Sommerseth



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 29.03.22

Selskapsnummer: 3286 Selskapsnavn: Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

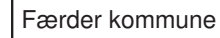
Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

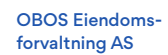
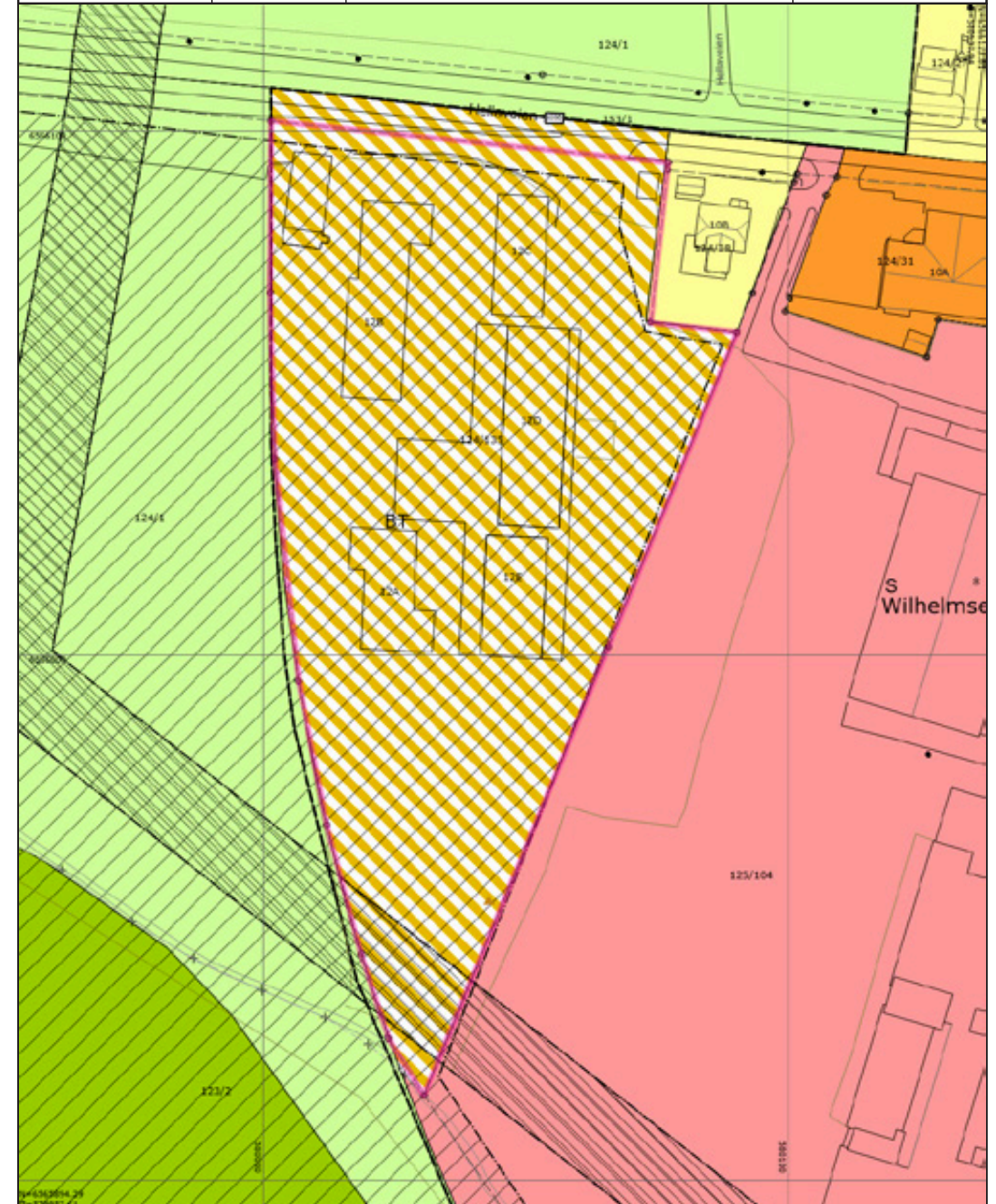
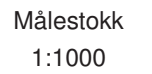
Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 28
----------	----------	----------	--------	---------

e	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027
---	-------------	-------------------------------------



Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Tegnforklaring

	Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Bygg og anlegg		Flaggstang		AnnetGjerde
	Gatelys		Luftledning trase		Naturvern grense
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant		Fortauskant
	Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks
	Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Elve- og bekkekant
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Plangrense		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for sikringsoner
	Bevaring kulturmiljø		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	KpOmråde planforslag		KpOmråde gjeldende		Høydekurve
	Elve- og bekkekant				

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Hellaveien 12E, 3140 Nøtterøy

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

- ☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.
- ☐ Jeg er forbruker
- ☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____	F. nr. _____
Navn _____	F. nr. _____
Adresse _____	Post nr. _____
E-post _____	Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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.



Erlend Løvold

Eiendomsmegler

Telefon 92 66 98 22

Epost erlend@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy