



EIENDOM
2005



FURUMOVEIEN 15F - VESTSKOGEN

Furumoveien 15F, 3142 Vestskogen

Prisantydning: kr 2 650 000,- + omk.

Primærrom: 70 kvm

BRA/BTA: 70 kvm / kvm

Eiendomstype: Rekkehus

VELKOMMEN TIL
FURUMOVEIEN 15F





KORT OM EIENDOMMEN

Svært pen endeleilighet med hagedel - 2 terrasser -
Garasje - Beliggende nær skole & turområder mm!

Oppdragsnummer	2230058 Gnr.: 128, Bnr.: 219, Andelsnr.: 13 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Furumveien 15F, 3142 Vestskogen
Prisantydning	2 650 000,-
Omkostninger	13 901,-
Totalpris inkl. omk.	2 905 701,-
Mnd. fellesutgift	4 174,-
P-rom/BRA/BTA	70 kvm/70 kvm/ kvm
Antall soverom	1
Tomteareal	27438
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1973
Eierform	Borettslag
Energimerking	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C



























































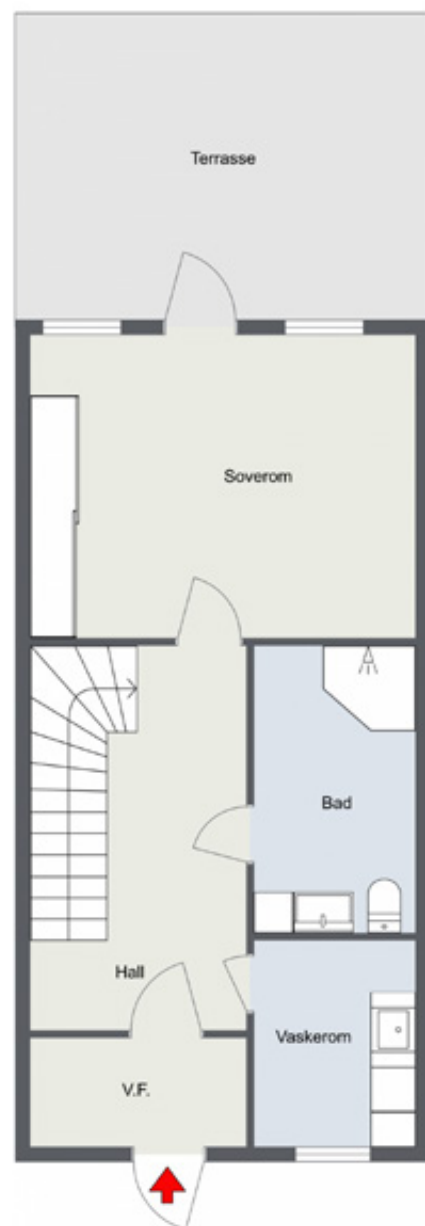


NOTATER

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

1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

OPPDRAKSNUMMER

2230058

TYPE BOLIG

Andelsleilighet

EIER

Anne Lise Krogh

KORT OM EIENDOMMEN

Furumoveien 15F er en lys og flott leilighet med en smart planløsning. Her har du et stort oppholdsrom i den "riktige" etasjen, slik at man både får optimale solforhold, men også føler en større og bedre romfølelse i oppholdsrommet. Innredet i moderne og fine farger!

Kort oppsummert;

- Trivelig og pen rekkehusleilighet med flotte solforhold
- Delikat baderom med stor dusj og varmekabler
- Varmekabler entré/gang og hall/trappegang i tillegg til badet.
- Stort soverom med mye skaplass
- Vestvendt terrasse med gode solforhold
- Markterasse med egen hagedel
- Vaskerom/bod i 1.etg.
- Egen tilhørende garasjeplass med loft
- Loft til lagring i leiligheten
- Skiftet kledning, vinduer og etterisolert loft i regi av BRL. m.m.

ADRESSE

Furumoveien 15F
3142 Vestskogen

ADKOMST

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.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde i Vestskogen i Færder kommune, ca. 2 km fra Tønsberg sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage,

barneskole (nye Labakken skole ligger kun rett gjennom skogen) og ungdomsskole på Borgheim.

Bussholdeplass rett i nærheten, og kort vei til Teie torv med mange servicetilbud.

Det er avstand til lekeplass, fotballbane, svømmehall og golfbane, m.m. Ved ungdomsskolen ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidrettsbane. Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km, som prepareres så fort forholdene tillater det. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs med fjorden. Idylliske Teieskogen med flotte tuområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Klwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie Torg et variert utvalg av butikker og fasiliteter. Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Eiendommen har gangavstand til Vestskogen barneskole og Teigar ungdomsskole. Det finnes videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Nøtterøy Videregående skole. Steinerskolen ligger rett i nærheten.

Kommunen har både private og kommunale barnehager.

Kort vei til badestrand og småbåthavn med utfartsmuligheter til en fantastisk skjærgård. Område kan by på rikelig med fritidsaktiviteter for voksne og barn, samt flotte tur- og friluftsområder i nærmiljøet. Stor flott 18- hulls golfbane ligger på Borgheim og på vintertid er det fin lysløype herifra (hvis det er snø nok!)

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Rekkehus Borettslag, oppført i 1973

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Boligen har fasader med trepanel og taktekking av

betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med isolerglass.

INNHold

1.etg.: entré/gang, hall/trappegang, vaskerom/bod, flislagt bad med dusjnise, wc og servantinnredning, hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og utgang til overbygget markterasse.
2.etg.: kjøkken med innredning, samt stue med utgang til vestvendt terrasse.
Lagringsloft.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 1, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 70 kvm, Bruksareal: 70 kvm

1.Etasje: 35 / 35 kvm p-rom/BRA

2.Etasje: 35 / 35 kvm p-rom/BRA

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen, foruten kjøl-og fryseskap. Taklampe i stua medfølger ikke.

STANDARD

Gjennomgående pen og svært velholdt endrekkehus over 2 plan med en normalt god standard. Det er utført flere oppgraderinger og overflatebehandlinger gjennom årene, og boligen fremstår som pent innredet!

Overflater oppsummert:

Gulv: Fliser, teppe og parkett.

Vegger: Malt strie.

Tak: Trepanel.

Øvrig info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har en 120 liters varmtvannbereder fra 2011. Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vindfang.

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;

- 1 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 14 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 9 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 1 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd): Vaskerom; Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke sluk, membran eller fuktbestandige overflater, og tilfredsstillende derfor ikke krav som våtrom. Det skal allikevel nevnes at det ikke er registrert noen skader i rommet.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

OPPVARMING

Det er montert peisovn i stua i hovedetasjen (med nyere ståpipe), samt termostattyrtte varmekabler entré/gang og hall/trappegang, samt på badet. For øvrig panelovner i kjøkken, stue og soverom.

PARKERING

Det tilhører egen, lukket garasje i fellesrekke med automatisk portåpner. For øvrig gode parkeringsmuligheter på fellesparkering utenfor boligen.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 27 438 kvm, Eierform: Fellestomt

FELLESAREAL OG HAGE

Svært hyggelig hagedel på utsiden av leiligheten. Den naturlig avdelte hagen er andelseierens ansvar å holde i stand ved å klippe gress osv. Her har eieren gjort det meget flott med blomsterbedd og busker.

For øvrig gressbelagte fellesarealer og asfalterte internveier på området.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende.

Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 12.09.1973. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse; Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som bod.

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

Borettslag: Søndre Labakken Borettslag, Orgnr.: 950302011

Andelsnr.: 13

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Andel fellesgjeld: kr. 241.800,- pr. 01.05.2023

Andel fellesformue: kr. 12.200,- pr. 01.05.2023

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av

fellesgjeld (IN-lån): Nei

Forkjøpsrett: Ja

Styregodkjennelse: Ja

Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82034584.

Garasje følger leiligheten: Ja - Borettslaget har 74 garasjer. Kostnader er inkludert i felleskostnadene

TV/Internett: Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Canal Digital som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:

* HANBA3-94817223812 A 22.361.691,- 23 år 5 md. 4 Flyt 3,80%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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).

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 påregnes dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares ifbm første fellesvisning.

PRISANTYDNING

2 650 000,- / Felleskostnader: 4 174,- pr. mnd
Inkl. renter og avdrag felleslån, kommunale avgifter, TV og nett, utvendig bygningsforsikring, garasjeleie, festeavgift, styre og drift borettslag, snøbrøyting m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD

2 650 000,- (Prisantydning)
241 800,- (Andel av fellesgjeld)

2 891 800,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
7 769,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

13 901,- (Omkostninger totalt)

2 905 701,- (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 : Marius Vedvik

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 4954 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers

forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 670 892,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 2 415 211,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

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)
Markedspakke (Kr.18 900)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4.313)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 891 800,-) (Kr.37 100)
Tilrettelegging (Kr.14 950)

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.

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 «mistenkkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkkelige 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 mistenkkelig. 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.

FURUMOVEIEN 15F

Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestskogen Cirkle K Linje 100	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	10 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 265 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Labakken skole (1-7 kl.)	11 min
Teie skole (1-7 kl.) 212 elever, 9 klasser	7 min 2.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 13 klasser	7 min 2.8 km
Borgheim skole (8-10 kl.) 530 elever, 18 klasser	6 min 3.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min 3.4 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

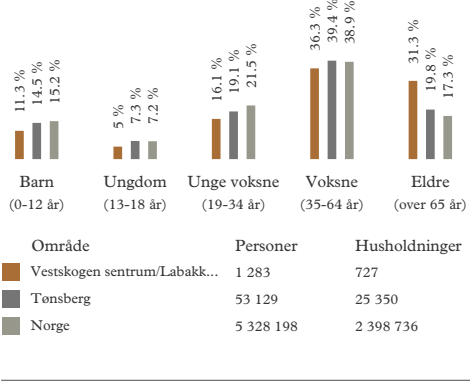
Circle K Vestskogen	4 min
---------------------	-------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (3-7 år) 72 barn, 4 avdelinger	3 min 0.3 km
Labakken barnehage (1-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	3 min 0.3 km
Hundremeterskogen familiebarnehage (1-5...) 1 avdeling	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	4 min
Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	23 min 1.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING
Lett 90/100

SPORT

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Nøtterøyhallen Aktivitetshall	6 min 2.5 km
Active Familiesenter	7 min
Spenst Tønsberg	8 min

BOLIGMASSE

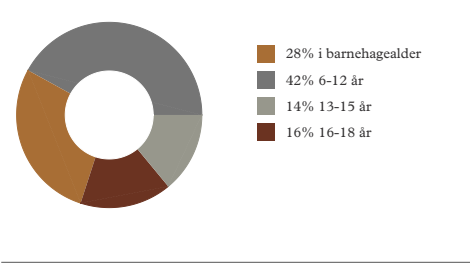
» «Trivelig nabolag i rolige omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent

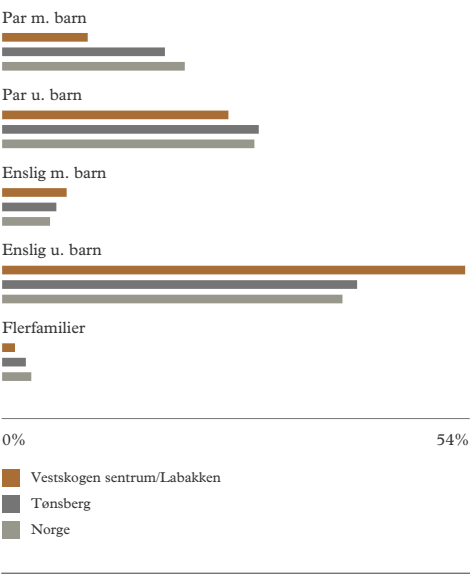
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	5 min
Vitusapotek Vestskogen	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

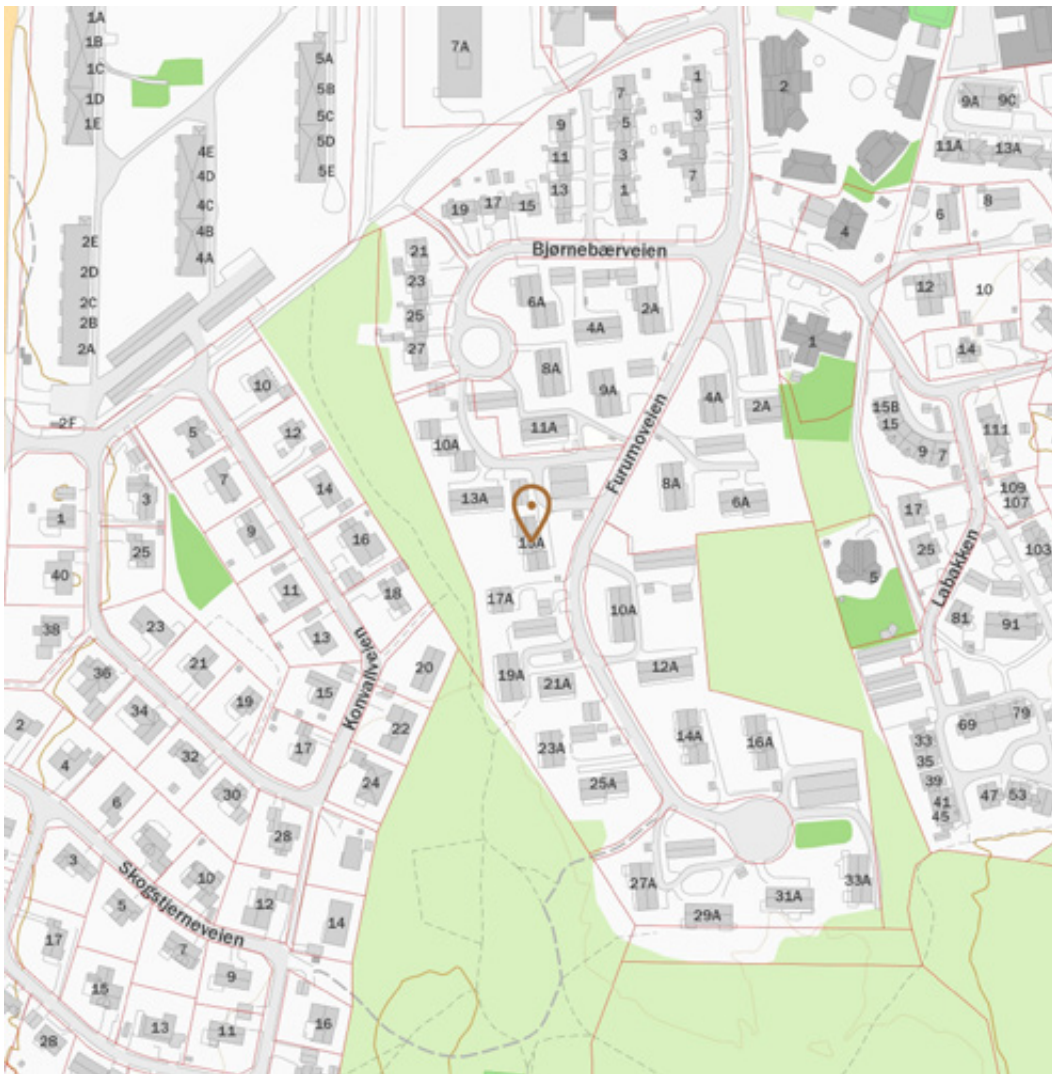


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	34%
Ikke gift	41%	53%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	10%	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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

Furumveien 15 F, 3142 VESTSKOGEN

FÆRDER kommune

gnr. 128, bnr. 219

Andelsnummer 13

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 70 m²



Befaringsdato: 10.05.2023

Rapportdato: 11.05.2023

Oppdragsnr.: 20315-1365

Referansenummer: ZQ4063

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
11.05.2023

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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Furumveien 15 F, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128 - Bnr 219
3811 FÆRDER

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
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
- etasjeskillere
- 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
- løse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggjort (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).

Oppdragsnr.: 20315-1365

Befaringsdato: 10.05.2023

Side: 3 av 16

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 tlnærmet 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.



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på 2 etasjer som er organisert i borettslag. Det medfølger garasjeplass i felles rekegarasje på eiendommen.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har fasader med trepanel og taktekking av betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med isolerglass.

INNENDIG [Gå til side](#)
Gulv: Fliser, teppe og parkett.
Vegger: Malt strie.
Tak: Trepanel.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og malt panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og innredning med vask. Det er parkett på gulvet og ellers malte flater. Rommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over -/underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har en 120 liters varmtvannbereder fra 2011.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vindfang.

OPPVARMING:
- Vedfyring i stuen.
- Elektriske varmekabler i vindfang, gang og bad.
- Panelovner i kjøkken, stue og soverom.

Arealer [Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	35	35	0
1. etasje	35	35	0
Sum	70	70	0

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

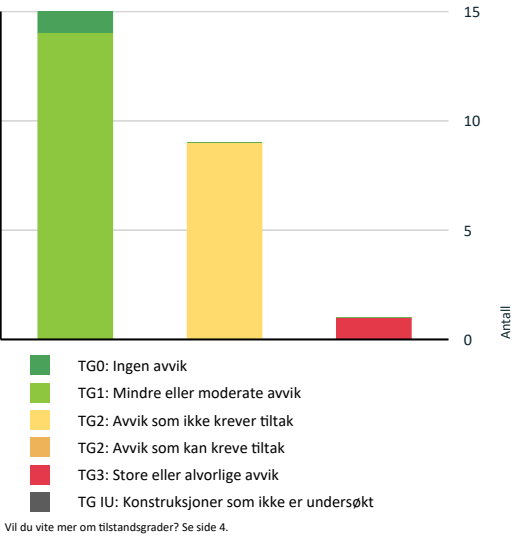
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som bod.

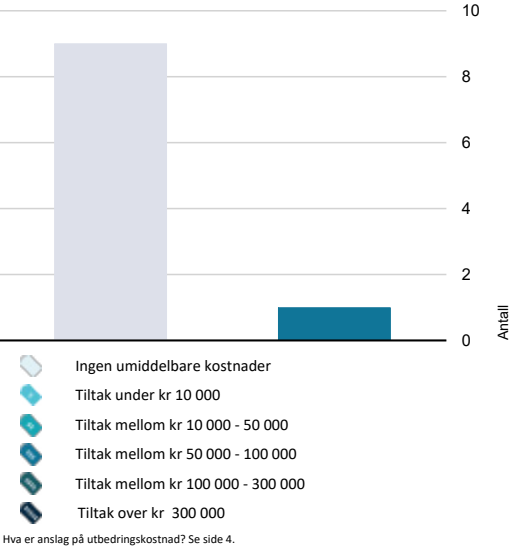


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl.a. at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Eventuelle tilleggsbygninger er ikke vurdert - kun beskrevet og oppmålt. Leiligheten er organisert i et borettslag, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet har ikke sluk, membran eller fuktbestandige overflater, og tilfredsstillende derfor ikke krav som våtrom. Det skal allikevel nevnes at det ikke er registrert noen skader i rommet.
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert fuktskjolder ved pipe, men dette var tørt på befaringsdagen. Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje som er utbedret i regi av borettslaget.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er målt til 90cm som er ihht gjeldende krav ved byggeår. Dagens krav er 100cm.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Dusjvegg har tett list mot gulv, som gjør at eventuell vannlekkasje utenfor dusj ikke blir ledet til sluk.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

BOBIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskjolder ved pipe, men dette var tørt på befaringsdagen. Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje som er utbedret i regi av borettslaget.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Dører

Inngangsdør av tre med 2-lags glass fra 2011.
Terrassedør i 1. etasje av tre med 2-lags glass fra 2005.
Terrassedør i 2. etasje av tre med 3-lags glass fra 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 10m2 og terrasse på mark på ca 15m2. Oppført i trekonstruksjon. Balkonggulv har noe skjevheter som antagelig skyldes at konstruksjonen er bygget med fall ut fra bygningskropp. Terrasse på mark har noe skjevheter som følge av at den ikke er fundamentert telefritt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 90cm som er iht gjeldende krav ved byggeår. Dagens krav er 100cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Fliser, teppe og parkett.
Vegger: Malt strie.
Tak: Trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

Eier opplyser at det er gjennomført radonmåling i 2022 og hvor verdiene i denne leiligheten er under anbefalt grenseverdi.

Pipe og ildsted

Boligen har en stålpipe fra 2009 i tilbygg. Det er montert en lukket vedovn i stuen.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendige dører av malt furu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder, men antatt pusset opp sist rundt år 2000.

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malt panel i taket.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20mm fall fra dør til sluk + oppkant på 60mm under dørterskel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjvegger har tett list mot gulv, som gjør at eventuell vannlekkasje utenfor dusj ikke blir ledet til sluk.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

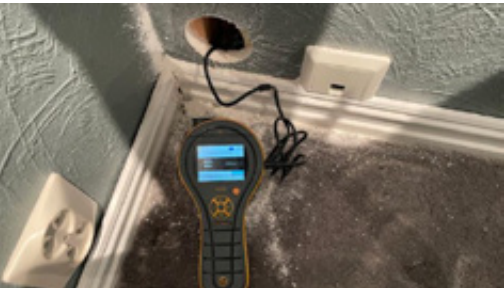
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og innredning med vask. Det er parkett på gulvet og ellers malte flater. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke sluk, membran eller fuktbestandige overflater, og tilfredsstillende derfor ikke krav som våtrom. Det skal allikevel nevnes at det ikke er registrert noen skader i rommet.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over-/underskap.



Tilstandsrapport

Avtrekk

1 TD 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

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

Avløpsrør

1 TD 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Ventilasjon

1 TD 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

1 TD 1

Boligen har en 120 liters varmtvannbereder fra 2011. Det er montert lekkasjesensor på gulv. Varmtvannstanken er bygget inn, og således vurdert utifra mottatte opplysninger.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

1 TD 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Det er elektriske varmekabler i vindfang, gang og bad. Ellers er det panelovner i kjøkken, stue og soverom.

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

Nei

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2021

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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,



Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

1 TD 0

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



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 bygningsloven 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	35	35	0	Stue , Kjøkken	
1. etasje	35	35	0	Vindfang , Gang , Vaskerom , Bad , Soverom	
Sum	70	70	0		

Kommentar

Boligen disponerer garasjeplass på 20m² i felles rekkegarasje på eiendommen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som bod.

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
10.5.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Anne Lise Krogh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	128	219		0	27438.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Furumoveien 15 F

Hjemmelshaver
Søndre Labakken Borettslag, Færder Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG	950302011		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Krogh Anne Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/ZQ4063>

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.	
2230058	
Selger 1 navn	
Anne Lise Krogh	
Gateadresse	
Furumoveien 15F	
Poststed	Postnr
Vestskogen	3142
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	82034584

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak, dør og lister ble malt i 2021

Arbeid utført av

Mørch

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Før jeg overtok ble det meldt at det hadde vært noe fukt ved pipebeslag (loft). Dette ble fulgt opp og tettet av blikkenslager i 2021, ref. styreleder Per Ormsveen. Ny kontroll gjennomført februar 2022. Alt OK.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye stikk og sluttkontroll 07.08.2020 og sluttkontroll og samsvarserklæring 19.03.2021

Arbeid utført av

Moer a/s

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Supplert_med_stikk_vaskerom).pdf

2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf

1NELFO_Sluttkontroll_R1_(Supplert_med_stikk_vaskerom).pdf

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har egne ladestasjoner på området som er for borettslagets medlemmer.

Initialer selger: ALK

2

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alle fasader ble malt av firma i regi av borettslaget. Endevegger på rekkehusene ble etterisolert og ny kledning satt opp i 2021 og 2022. Terrassegulver 1. og 2. etg. ble beiset ved egeninnsats i 2021 og 2023.

Arbeid utført av

Ask og sønn

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble foretatt radonmålinger initiert av styret i et utvalg (ut fra hva jeg kan lese av rapporten ble det 39 leiligheter målt) i b/l høsten 2022, ikke spesifikt min. Resultater av målingene ble kunngjort 28. april 2023 av styreleder Ormsveen. Viser lave årsmiddelverdier som ikke trenger tiltak. Oppgitt tall er gjennomsnitt. Unntak for 1 leilighet der det kan være en feilmåling. Dette skal følges opp av styret.

21.1

Radonmåling

Ar

2022

Verdi

61 Bq/m3 i snitt

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: ALK

3

Document reference: 2230058

Tilleggskommentar

Fuktsensor, stengeventil montert i 2020 på vaskerom. Ny stoppekran montert av rørleggerfirma Terjesen 2022. Ny elektrisk garasjeportåpner ble montert i 2021.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne lise krogh	d93615c79d64bc8cf75fcb1 5eaf2a30a28c3781	15.05.2023 14:10:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230058

- 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>

nets

1805100009N01951571

NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
3140 BORCHEIM

NØTTERØY, DEN 12.sept. 1973

FERDIGATTEST

Arbeidssted: ¹⁵ Furumoveien 32, 39, 41, 43, 45, 47.
Arbeidets art: Nybygg
Bygningens art: 6 stk. 2-roms leiligheter.
Byggherre: Nøtterøy boligbyggelag.
Anmelder: Block Watne & Borregaard A/S.
Ansvarshavende: W.R. Mathisen.
Aut. rerlegger: Evjen & Solhaug.

Arkiv nr.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

For bygnings- og reguleringsseksjonen
[Signature]

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Marianne Aase	Bjørnebærveien 10 A
Styremedlem	Håkon Sparingen	Furumveien 31 B
Varamedlem	Anita Røbech	Furumveien 21 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Kenneth Mortensen	Furumveien 25 C
Maira Nicola Lund Saleem	Furumveien 13 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Søndre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Søndre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950302011, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Bjørnebærveien 10 A-F
 Furumveien 10 A-F
 Furumveien 12 A-F
 Furumveien 13 A-F
 Furumveien 14 A-F
 Furumveien 15 A-F
 Furumveien 16 A-F
 Furumveien 17 A-B
 Furumveien 19 A-D
 Furumveien 21 A-C
 Furumveien 23 A-C
 Furumveien 25 A-D
 Furumveien 27 A-D
 Furumveien 29 A-D
 Furumveien 31 A-D
 Furumveien 33 A-D

Gårds- og bruksnummer:

128 219

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Søndre Labakken Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden:

Styret har avholdt 9. styremøter og behandlet 74 saker.

Videre har vi har vi gjennomført en rekke befaringer, samt byggemøter i regi av OBOS Prosjekt, i forbindelse med malerarbeidet og skifte av endeveggene.

Styret har videreført det forrige styrets arbeide med å benytte OBOS sin løsning Styrommet.no, for gjennomføring og registrering av styrets arbeide og dokumenter, mail korrespondanse m.m. Løsningen sikrer en god kontinuitet for fremtidig styrearbeid.

Vibbo.no er en digital løsning fra Obos som vi har satt i prøvedrift, og som vil bli presentert nærmere under høsten 2022.

Vibbo.no er en tilsvarende løsning som Lettstyrt.no, og vil ta over for denne på sikt. Fordelen med å gå over til Vibbo.no er at det er en integrert del av Obos sine interne systemer og styrets arbeidsverktøy Styrommet.no. Videre er det helle ikke noen kostnader knyttet til løsningen.

Under sensommer/høsten 2021 ble det gjennomført et omfattende malingsoppdrag av alle fasader, av firmaet Tore Ask og Sønn AS

Videre ble det startet opp på slutten av året, skifte av endevegger med firmaet IBYGG AS.

For begge prosjektene var/er prosjektledelsen ved OBOS Prosjekt ved Frode karsen

Under malerarbeidet ble det avdekket råde flere steder og særlig ved mange skillevegger på balkongene. De aller fleste er nå blitt utbedret gjennom 2021 og 2022. Slike større prosjekter avdekker alltid andre feil og mangler, som må utbedres og som fører til ytterligere kostnader.

Malingsprosjektet er ikke blitt utført tilfredsstillende, noe som har medført mye ekstra arbeid for Styret.

Insektnettingen oppunder takutspringene viste seg å være rustne og hullete. Disse ble under vinteren 2021 byttet ut til mer varige rister av Walter Karpinen og Sønn.

Det har blitt foretatt rørleggersjekk av Rørleggergutta AS. Det medførte utbedring av flere anlegg og beredere.

Borettslaget har vannmålere som automatisk leser forbruket, flere av disse har det vært feil på, som har blitt utbedret i perioden.

Lekeplassen er plaget av katte-avføring i sandkassa. Vi har prøvd ut forskjellige løsninger, som har vist seg å ikke fungere tilfredsstillende. Vi vil jobbe videre med løsninger her.

Lekeplassen er blitt godkjent i henhold til gjeldende krav.

Flere søknader om installasjon av varmepumper er innvilget.

Det blitt gjennomført generelt løpende vedlikehold.

Kravene til helse, miljø og sikkerhet, ivaretas ved bruk av Styrommet.no sin modul for registrering og oppfølging av HMS.

Styrets fremtidige planer

I neste periode vil styret følge opp slutføring av prosjektet med endeveggene og maling av disse. Videre er IBYGG engasjert for å bygge opp flere av de skilleveggene som er rapportert dårlige.

Videre er det et omfattende arbeide med å slutføre malingsarbeidet av fasaden fra Tore Ask og Sønn AS. Her gjenstår det arbeide, det er mange reklamasjoner, bobler i malingen, mangler strøk 2, m.m.

Maling av garasjer og søppelboder, var ikke en del av malingsoppdraget og ble opprinnelig vurdert til overkommelig som et dugnadsarbeide. Men da vi mottok et tilbud som var langt rimelige enn tidligere anbud, valgte vi i stedet å gå for det. Det arbeidet har startet i disse dager og skal ferdigstilles i løpet av mai måned.

Lekeplassen, vi vil jobbe videre med løsninger her.

Det er et pågående arbeide med å tilfredsstillende parkeringsløsningene i henhold til kommunens krav. Videre sørge for at kommunens krav til vegetasjon langs Furumveien opprettholdes.

Ivareta og følge opp HMS.

Rettelser av feil ved det elektriske anlegget i flere garasjer.

Da Borettslaget nå har gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekter, med tilhørende store kostnader, er det nå tid for å minimere kostnadene i den nærmeste tiden og kun foreta nødvendig vedlikehold, for å sikre nødvendig likviditet.

Vi har derfor etterlyst egne ressurser, som kan bidra i en vaktmestergruppe for å foreta mindre vedlikehold til en rimelig kostnad. Styret ønsker flere som kan tenke seg å bidra, å melde sin interesse.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 3 821 420.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5892123.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 283 401 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 200 526 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 027 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold. Av dette utgjør kr 6 748 000 større vedlikeholdsarbeid/rehabilitering av bygningsmassen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med solid økning for 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Labakken Borettslag.

Lån

Søndre Labakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
94817223812	24 968 218,00	31.12.21	68 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,55% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Labakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Labakken Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2021 - Resultatregnskap for 2021 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 67MPN-Z58S1-HW3NN-MQKE0-3A3DW-FA4E6

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 945 194	1 422 053	1 945 194	1 200 526
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 283 401	983 357	-4 852 300	-6 062 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	69 389	69 389	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	18 145 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16-16	675 656	-529 605	-633 000	-1 146 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-744 668	523 140	-5 485 300	-7 208 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 200 526	1 945 194	-3 540 106	-6 007 574

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 298 804	1 969 202
Kortsiktig gjeld	-1 098 278	-24 008
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 200 526	1 945 194

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 797 472	3 793 032	3 797 000	4 302 000
Andre inntekter	3	23 948	24 164	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 821 420	3 817 196	3 797 000	4 302 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 039	-20 200	-28 200	-35 000
Styrehonorar	5	-241 417	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-69 389	-69 389	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 286	-7 074	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-141 850	-138 390	-141 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-240 885	-19 550	-250 000	-500 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-3 493 259	-359 731	-5 824 000	-7 027 000
Forsikringer		-208 425	-180 903	-200 000	-217 000
Festeavgift		-44 701	-44 701	-45 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-797 619	-649 223	-750 000	-800 000
Energi/fyring		-56 735	-28 394	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 936	-377 553	-380 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-136 782	-400 683	-355 300	-185 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 892 123	-2 510 590	-8 245 300	-9 701 100
DRIFTSRESULTAT		-2 070 703	1 306 606	-4 448 300	-5 399 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 001	30 438	0	0
Finanskostnader	12	-241 699	-353 687	-404 000	-663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-212 698	-323 249	-404 000	-663 000
ÅRSRESULTAT		-2 283 401	983 357	-4 852 300	-6 062 100
Udekket tap		-2 283 401	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	983 357		

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182
BALANSE

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 394 076	10 394 076
Tomt		558 990	558 990
Andre varige driftsmidler	14	94 539	163 928
SUM ANLEGGSMIDLER		11 047 605	11 116 994
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		310 483	287 616
Driftskonto OBOS-banken		462 749	164 270
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 968	0
Sparekonto OBOS-banken		1 520 604	1 517 316
SUM OMLØPSMIDLER		2 298 804	1 969 202
SUM EIENDELER		13 346 409	13 086 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	15	-8 015 200	-5 731 800
SUM EGENKAPITAL		-8 007 800	-5 724 400
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 911 331	16 441 987
Borettsinnskudd	17	2 344 600	2 344 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 255 931	18 786 587
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 078 085	22 615
Skyldige offentlige avgifter	18	6 637	0
Påløpte renter		1 520	1 348
Annen kortsiktig gjeld	19	12 037	45
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 098 278	24 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 346 409	13 086 196
Pantstillelse	20	27 000 000	22 000 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 25.4.2022, styret i Søndre Labakken borettslag

Per Omsveen /s/

Marianne Aase /s/

Håkon Springen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	3 414 744
Mediaprodukter	382 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 797 472

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lader	23 405
Nettinnbetalinger	543
SUM ANDRE INNETEKTER	23 948

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 039
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 039

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 241 417.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 994, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 286.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 250
OBOS Prosjekt AS	-213 554
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 081
SUM KONSULENTHONORAR	-240 885

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-81 250
Malerfirma tore Ask & Sønn AS	-2 936 151
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 017 401
Drift/vedlikehold bygninger	-173 226
Drift/vedlikehold VVS	-82 444
Drift/vedlikehold elektro	-42 241
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-173 046
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 300
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-2 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 493 259

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-499 411
Kommunale avgifter	-298 208
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-797 619

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 299
Vaktmestertjenester	-76 821
Andre fremmede tjenester	-33 346
Trykksaker	-155
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kostnader tillitsvalgte	-994
Andre kontorkostnader	-763
Telefon, annet	-2 168

Porto	-2 387
Bank- og kortgebyr	-2 549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 782

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 288
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 713
SUM FINANSINNTEKTER	29 001

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-45 581
Handelsbanken	-66 246
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-129 872
SUM FINANSKOSTNADER	-241 699

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	10 394 076
SUM BYGNINGER	10 394 076

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.219

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Kostpris	70 438	
Tilgang 2018	34 631	
Avskrevet tidligere	-71 260	
Avskrevet i år	-21 014	
		12 795
Vannbehandling + bereder		
Kostpris	33 369	
		33 369
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	241 875	
Avskrevet tidligere	-145 125	
Avskrevet i år	-48 375	
		48 375
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	94 539	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-69 389
--------------------------------	----------------

NOTE: 15

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-14 713 060
Nedbetalt tidligere	2 528 776
Nedbetalt i år	12 184 284

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	742 297
Nedbetalt i år	4 257 703

0

Handelsbanken

Opprinnelig 2021

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-18 145 000

18 145 000

-17 911 331

-17 911 331

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 911 331
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd 1973	-2 344 600
---------------------------	------------

SUM BORETTSSINNSKUDD	-2 344 600
-----------------------------	-------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 968
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 669

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 637
---	---------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-12 037
--------------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 037
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 344 600
Pantelån	17 911 331
TOTALT	20 255 931

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 394 076
Tomt	558 990
TOTALT	10 953 066

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Styret har kontor følgende e-post: sondrelabakken@styrommet.no.

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82034584. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Etterisolering av endevegger	Alle endevegger inklusiv i sprang ved forskyving er etterisolert og ny GU og kledning er montert.
2021 - 2022	Utvendig malearbeid	Alle vegger på langsider er malt i 2021 og endevegger i 2022.
2016 - 2016	Asfalt/parkering	Alle veier er asfalterte, både inn til boligene og foran garasjene, og det er laget oppmerkede parkeringsplasser.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold - vvs	Det er gjort tiltak i form av avskjæringsgrøfter i enkelte hager som samler vann ved store nedbørsmengder(Vest og sydside av nr 27, sydside av nr 29. Vestside av nr 16, sydside av nr 14 . I tillegg er det lagt nye vannledninger og spillvannsledninger/rør, samt overvann fra kommunal kum til husvegg, og nye stoppekraner. Til stoppekranene er det kjøpt inn 10 nøkler(1 nøkkel til hvert tun) disse ligger i fellesgarasje. Det er videre levert og montert 6. stk Vannmålere i separate kummer slik at vi etter hvert får målt og kan betale for nøyaktig vannbruk og ikke stipulert slik det er i dag. Dette vil over noe tid gi besparelser i kommunale avgifter fra Nøtterøy kommune.
2015 - 2015	Drenering/kummer	Alle 4 roms leiligheter med kjeller er drenert rundt alle 4 sider, kjellervegger er isolert med matte . Noen leiligheter har for egen regning kjøpt nye store kjellervinduer .Det er videre pigget i fjell ved 33A, og lagt nye / og utbedret sandfangkummer. Entreprenør som ble valgt er Tore B Haraldstad maskinentreprenør, se hjemmesiden her: http://www.toreharaldstadco.no
2014 - 2014	Høytrykkspyling/impregnering av tak	Høytrykkspyling og impregnering av alle tak i 16 husrekker utført av Nøtterøy vedlikeholdsservice ved Kristoffer Strøm og Takfornyng privat 3142 Vestskogen fra september til november 2014
2014 - 2014	Spyling/inspeksjon av kloakkledninger	Høytrykkspyling og kamerainspeksjon av kloakkledninger er utført i juni av Spyleteknikk. Vi mottok en rapport om kloakknett og vi vil sette i gang med drenering og utskifting av kloakkrør og vannledninger i hele borettslaget

2013 - 2013	Vannsjekk/Inspeksjon av kloakk	Vannsjekk er foretatt i alle leiligheter høsten 2013 av Rørleggergutta. Kamerainspeksjon av kloakkledning i 2 husrekker foretatt mars 2013. Inspeksjon ble foretatt av firma Nytt Rør i Stathelle http://rorfornying.no/forhandler/vestfold-telemark/nytt-ror-as-2/
2012 - 2012	Skiftet vindskier	Skiftet vindskier og lagt på beslag på samtlige rekker.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Etterisolert loft med innsprøytet Glava, gulvet midtparti og ny loftsluke. Byttet ut finerplater ved vinduer på begge sider av leilighet med tilleggs isolasjon og liggende kledning. Kledning under vinduer på veranda i 2.etg og under vinduer på samme side i 1.etg er ikke skiftet/isolert. Alle vinduer skiftet til type husmorvinduer fra Norgesvindu. Ny terrasse/verandadør i 2.etg fra Norgesvindu. Etterisolert i front av leilighet(kjøkkenside) med ny kledning, unntatt er vegg til høyre for inngangsdør/trapp og endevegger. Totalleverandør var Oseberg Bygg .
2010 - 2010	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag ved blikkenslager Walther Karpinen
2007 - 2007	Oppsetting av 10 søppelhus	Oppsetting av 10 søppelhus bygget av byggmester Kjell R Jørgensen
2005 - 2006	Skifte av dører i 1. etg.	Utskiftet entredører fra Diplomat og terrassedører i 1.etg til alle leilighetene.
2004 - 2005	Ny vedovn i stue	Ny vedovn i stue (bruksanvisning på denne skal følge leiligheten, er levert og montert av murmester Odd Rui i firma Dag Arne Nilsen) Det finnes ulike typer installert bla.Dovre, Jøtul og Sagapeisen. Firma som solgte Sagapeisen eksisterer ikke lenger.



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos

Ny vedtektsbestemmelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ser at det i de siste årene er en økende interesse for private utbygginger. Det spenner seg fra mindre tiltak som markiser og uttrekkbare leegger til verandaer, plattinger og større utvidelser av balkongene.

Slik styret oppfatter det er det langt på vei en innarbeidet praksis og oppfatning at andelseier selv er ansvarlig for alle tiltak som etableres i privat regi. Styret mener imidlertid at et slikt ansvar bør tydeliggjøres gjennom vedtektene.

Styret har derfor utarbeidet et forslag til en ny bestemmelse i vedtektene. Bestemmelsen baserer seg på at vedlikeholdsansvaret for alle private installasjoner og utbygginger hviler på den enkelte andelseier. Slik styret ser det gir det mest rimelig resultat dersom ansvaret påhviler den andelen som får fordel av tiltaket. Dersom vedlikeholdsansvaret skal hvile på borettslaget vil det bety at fellesskapet belastes for tiltak som kun kommer enkelte til gode.

Når det gjelder mindre tiltak og installasjoner anser styret det som mest hensiktsmessig at både det faktiske og økonomiske ansvaret bør påhvile tiltakshaver. Når det gjelder større utbygginger som i større grad blir en del av selve konstruksjonen, som påbygg og utvidelse av balkonger, mener styret at det mest hensiktsmessige er at det faktiske vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Det er i samsvar med den alminnelige oppfatningen av borettslagsloven på nåværende tidspunkt. Vi viser videre til at større vedlikehold og rehabiliteringer fortrinnsvis bør gjøres samlet for hele bygningsmassen. Det økonomiske ansvaret for de økte vedlikeholdskostnadene bør likevel påhvile den enkelte som ønsker utbygging. Det kan enklest løses ved at det inngås en avtale mellom borettslaget og den som ønsker utbyggingen. I avtalen kan det gjøres et overslag over hva utbyggingen vil medføre av økte vedlikeholdskostnader. Disse kostnadene vil deretter bli lagt til den enkelte andelens felleskostnader.

Styret gjør oppmerksom på at for de som allerede har fått tillatelse til en slik større utbygging, vil en slik avtale måtte basere seg på frivillighet. Slik vi vurderer det er det ikke grunnlag i gjeldende vedtekter til å kreve en slik avtale inngått i etterkant. Det burde i så fall vært stilt som krav fra generalforsamlingen da det ble gitt tillatelse.

Den nye vedtektsbestemmelsen vil imidlertid gi virkning for andre eksisterende private tiltak, som plattinger, verandaer etc. Slike tiltak er ikke på tilsvarende måte den av konstruksjonen. Den vil også få betydning ved vedlikehold i borettslagets regi fra den vedtas.

En konsekvens av å ikke ha en tydelig bestemmelse om hvor vedlikeholdsansvaret skal ligge, vil kunne medføre at felleskostnader må øke som følge av borettslagets økte utgifter.

Styret foreslår at følgende bestemmelse tas inn som nytt punkt 5-4 i vedtektene:

"Private tiltak

Andelseier må selv vedlikeholde tiltak i tilknytning til andelen som gjennomføres i privat regi. Det gjelder for eksempel plattinger eller veranda på bakkeplan, skillevegger mellom andeler på bakkeplan, inngjerding, markiser, utvendige vannkraner, innsetting av vinduer i kjeller m.m. Andelseier som får tillatelse til private tiltak kan gis vilkår som sikrer at tiltaket ikke er til hinder for en hensiktsmessig forvaltning av bygningsmassen fremover. Andelseier er ansvarlig for de- og remontering av private tiltak ved rehabilitering av bygningsmassen, eller andre nødvendige tiltak i borettslagets regi.

Borettslaget kan pålegge andelseier å fjerne private tiltak som ikke blir vedlikeholdt, dersom disse blir skjemmende eller utgjør fare for skade på person eller bygningsmasse.

Ved større tiltak, som utvidelse av balkonger eller andre tilbygg, skal det inngås avtale mellom andelseier og borettslaget som sikrer at økte kostnader til fremtidig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar. De økte kostnadene skal beregnes og legges til andelens felleskostnader. Vedlikeholdet utføres av borettslaget.

Samtlige tiltak forutsetter forutgående tillatelse fra styret eller generalforsamlingen."

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til ny punkt 5-4 i vedtektene

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nytt punkt 5-4 i vedtektene. Bestemmelsen skal lyde slik:

"Private tiltak

Andelseier må selv vedlikeholde tiltak i tilknytning til andelen som gjennomføres i privat regi. Det gjelder for eksempel plattinger eller veranda på bakkeplan, skillevegger mellom andeler på bakkeplan, inngjerding, markiser, utvendige vannkraner, innsetting av vinduer i kjeller m.m. Andelseier som får tillatelse til private tiltak kan gis vilkår som sikrer at tiltaket ikke er til hinder for en hensiktsmessig forvaltning av bygningsmassen fremover. Andelseier er ansvarlig for de- og remontering av private tiltak ved rehabilitering av bygningsmassen, eller andre nødvendige tiltak i borettslagets regi. Ansvarer gjelder også fremtidige eiere av andelen.

Borettslaget kan pålegge andelseier å fjerne private tiltak som ikke blir vedlikeholdt, dersom disse blir skjemmende eller utgjør fare for skade på person eller bygningsmasse.

Ved større tiltak, som utvidelse av balkonger eller andre tilbygg, skal det inngås avtale mellom andelseier og borettslaget som sikrer at økte kostnader til fremtidig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar. De økte kostnadene skal beregnes og legges til andelens felleskostnader. Vedlikeholdet utføres av borettslaget.

Samtlige tiltak forutsetter forutgående tillatelse fra styret eller generalforsamlingen"

Rehabilitering av endevegger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Den 11.11.2019 vedtok generalforsamlingen å rehabilitere endeveggene i borettslaget.

Slik styret har orientert om kom det i kort tid etter generalforsamlingen et brev fra Færder kommune som gjorde at styret måtte prioritere arbeid med å bringe parkeringsplasser og avkjørslene våre i lovlige former. Dette arbeidet pågår fremdeles.

I samråd med OBOS har vi kommet til at det er forsvarlig å fortsette arbeidet med rehabilitering av endeveggene.

I tillegg har vi i prosessen kommet til at det mest hensiktsmessige vil være å utvide prosjektet til også å omfatte maling av samtlige fasader.

Prosjektet med rehabilitering av endeveggene blir imidlertid dyrere enn først antatt. Når styret i tillegg mener at prosjektet bør utvides til også å omfatte maling av samtlige fasader, anser styret det mest riktig at generalforsamlingen får anledning til å stemme over beslutningen. Prosjektet vil medføre en økning i felleskostnadene.

Nærmere om prosjektet

Med bistand fra OBOS har vi laget en tilbudsbeskrivelse på rehabilitering av endeveggene som ble sendt til 6 tilbydere. 4 aktører leverte tilbud. OBOS har anbefalt oss å velge tilbudet fra iBygg. De har god erfaring med iBygg som leverandør. Dette er også det rimeligste tilbudet. Styret mener derfor også at vi bør velge tilbudet fra iBygg.

Tilbudet fra iBygg er på totalt kr. 6 341 975. Det er kr. 2 130 975,- høyere enn det prisoverslaget styret fikk i 2019. Vi har sammen med OBOS sammenlignet tilbudet fra iBygg med det prisoverslaget vi fikk i 2019. Grunnen til at prisen nå blir høyere er at tilbudet er mer komplett, samt den generelle prisoppgangen på varer og tjenester.

Styret har tidligere orientert om at vi jobber med en løsning for en helhetlig plan for maling av fasadene våre.

Parallelt med innhenting av tilbud for rehabilitering av endevegger har vi derfor sett på behovet for maling og vurdert hva som er den beste løsningen for å male fasadene våre. Vi har gjennomført en befaring med teknisk avdeling hos OBOS. Slik styret ser det ville det beste være å male samtlige av våre fasader samtidig som endeveggene rehabiliteres. Den nye kledningen på endeveggene må uansett males og flere av fasadene våre er modne for maling. Slik styret har redegjort for i fellesskriv tidligere anser vi det mest hensiktsmessig at fasadene males samtidig. Samlet sett vil det være rimeligere å ta fasadene samlet. Videre vil det gjøre vedlikeholds- og budsjettplanleggingen fremover mer forutsigbar. Når alt er tatt samtidig, vil det være lettere å forutse når vedlikeholdet bør gjennomføres neste gang. Mindre vedlikehold, samt vask må selvsagt påregnes.

Vi har fått et overslag på maling på 1,5 millioner. I tillegg kommer prosjektkostnader til OBOS.

Virkning for felleskostnader:

Kostnader for rehabilitering av endevegger vil bety en økning i felleskostnader på kr. 154,- for de små leilighetene og 243,- for de store leilighetene. Styret har da tatt utgangspunkt i en budsjettert kostnad på 7 millioner og en noe høyere rente enn de betingelsene vi får ved inngåelse av låneavtalen.

Et prosjekt med maling av samtlige fasader med et kostnadsoverslag på 1,5 millioner vil gi en ytterligere økning av felleskostnader på kr. 77,- for de små leilighetene og kr 121,- for de store.

Økningen i felleskostnadene er diskutert med OBOS og gjenspeiler deres anbefaling. OBOS har tatt i betraktning at vi har en god økonomi i borettslaget. Styret har videre vært i kontakt med Handelsbanken om våre eksisterende lån og styret kommer til å forsøke å samle alle våre eksisterende lån og ev. nye i etterkant. Det er forholdsvis lik løpetid på lånene, noe som vil gjøre det mer ryddig.

Endring av farge:

Styret ser også at de lyse fargetonene vi har på flere av våre bygg er lite holdbare. Vi er plassert tett inntil skogen og det blir fort synlig på flere av fasadene. Styret vil derfor også be generalforsamlingen ta stilling til om vi bør skifte farger, og heller gå over til gråtoner. Styret har hengt opp noen forslag på fellesgarasjen ved Furumveien 10. Disse er ment som illustrasjoner. Styret mener at endelig fargevalg bør tas i samråd med det malerfirmaet som eventuelt får i oppdrag å male fasadene.

Til orientering ble det på generalforsamling den 18.3.2019 vedtatt at

“Generalforsamlingen ber styre utarbeide fargeforslag i forhold til fremtidig utvendig maling av rekkehusene. Dette gjelder i første rekke Furumveien 10 og 12.”

Dersom resultatet av generalforsamlingen blir at borettslaget skal beholde gjeldende farger, vil det bli en egen prosess med beboere i Furumveien nr. 10 og 12, om valg av ny farge innen de eksisterende fargene i borettslaget.

Styrets innstilling

Styrets mening er at prosjektet med rehabilitering av endeveggene bør gjennomføres som vedtatt. Det er videre vår mening at prosjektet bør utvides til også å gjelde maling. Slik vi ser det er begge deler arbeider som må gjennomføres på sikt. Det vil ikke bli rimeligere å vente.

Videre er det styret sitt syn at å gjennomføre malingen som et helhetlig prosjekt vil være svært fordelaktig for fremtidig vedlikeholds- og budsjettplanlegging. Når all malingen er gjennomført vil det være forutsigbart når et tilsvarende prosjekt bør gjennomføres på nytt. Det vil da være mulig for fremtidige styrer å sette av en konkret sum pr. år, slik at borettslaget har oppsparte midler øremerket til maling neste gang.

Generell informasjon

Styrets innstilling til generalforsamlingen er derfor å vedta gjennomføring av rehabilitering av endevegger, samt maling som et helhetlig prosjekt.

Styret innstiller videre på å endre farger til ulike gråtoner. Slik vi vurderer det vil gråtoner være mer bestandig, slik at fasadene holder seg penere lengre. Styret bør stå for endelig fargevalg i samråd med maler.

Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar prosjektet i to alternativer. Enten ved å skifte farge, eller å ikke skifte farge. De som ikke ønsker å gjennomføre prosjektet kan stemme i mot begge forslag.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen vedtar rehabilitering av endevegger, samt maling av alle fasader uten å skifte farge

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar rehabilitering av endevegger, samt maling av alle fasader. Fasadene skifter farge til gråtoner. Styret står for endelig fargevalg i samråd med maler.

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG

Hver enkelt beboer kan bidra til trivsel og hygge i Søndre Labakken borettslag ved at leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre.

Husorden innebærer imidlertid ikke **bare** plikter, men skal først og fremst sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

- Etter kl.23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre.
- Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at de blir klippet og ryddet.
- I tråd med lov om helligdagsfred er det ikke tillatt å klippe gress, eller bruke andre støyende redskaper på søndager og helligdager eller etter kl.19.00 på lørdager.
- Bare strengt nødvendig bilkjøring på veiene foran husene er tillatt. Bileiere må plassere sine kjøretøy slik at de ikke hindrer adgang til andres leiligheter eller garasjer. Vis hensyn ! Gjester parkerer på parkeringsplassene.
- Garasjedører skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst.
- Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag i boligområdet. Egne biler bør stå i garasjene.
- Det må ikke kastes andre ting enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut og lignende kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendige store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettsshaver.
- Det er tillatt å holde hund og katt. Det er imidlertid en selvfølge at husdyrholdet må praktiseres slik at det ikke sjenerer naboene. Utekatter bør kastreres/steriliseres.
- Borettsshaverne bør ta det hensyn og vise hverandre den respekt at de sørger for at klesvask blir fjernet fra tørkestativene før helligdager og offentlige høydager.
- Enhver borettsshaver har rett og plikt til å meddele styret ting som bør gjøres med eiendommene, eller klager som denne ellers ønsker å fremsette. Slike henvendelser til styret bør skje skriftlig.

- Stikkontakt i garasjen er ment for sporadisk bruk til f.eks motorvarmer, støvsuger og lignende. Strøm i garasjen skal ikke brukes til mer permanente installasjoner som fryseboks/-skap og lignende.
- Andelseierens vedlikeholdsplikt - se vedtekter.

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag. Ordensreglene er ment å være en nøkkel for å oppnå godt naboskap, hygge og trivsel for alle ved å bo i vårt borettslag

Vedtekter

For **SØNDRE LABAKKEN borettslag** org nr 950 302 011

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1973, generalforsamling 21. april 2005. Revidert på generalforsamling 18. april 2013, 11. mai 2016, 17. april 2018, 18.mars 2019 og sist 3. mars 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Søndre Labakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boretts og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som vannrør fra egen vannlås/sluk til innredning, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk/takrenne på veranda, balkonger og egen garasje.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier har vedlikeholdspunkt for verandaer og verandadører, herunder vask, beising, oljing og maling av veranda og verandadører.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, herunder stikkledning fra den enkelte leilighet som ligger under den enkelte såle frem til utvendig kum, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

Dette gjelder også veranda i 2. etasje med tilhørende skillevegg mot nabo og bærende konstruksjoner for denne. Det plikter dog at andelseier overholder sin vedlikeholdspunkt, se punkt 5-1 avsnitt 9.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Private tiltak

Andelseier må selv vedlikeholde tiltak i tilknytning til andelen som gjennomføres i privat regi. Det gjelder for eksempel plattinger eller veranda på bakkeplan, skillevegger mellom andeler på bakkeplan, inngjerding, markiser, utvendige vannkraner, innsetting av vinduer i kjeller m.m. Andelseier som får tillatelse til private tiltak, kan gis vilkår som sikrer at tiltaket ikke er til hinder for en hensiktsmessig forvaltning av bygningsmassen fremover. Andelseier er ansvarlig for de- og remontering av private tiltak ved rehabilitering av bygningsmassen, eller andre nødvendige tiltak i borettslagets regi. Borettslaget kan pålegge andelseier å fjerne private tiltak som ikke blir vedlikeholdt, dersom disse blir skjemmende eller utgjør fare for skade på person eller bygningsmasse.

Ved større tiltak, som utvidelse av balkonger eller andre tilbygg, skal det inngås avtale mellom andelseier og borettslaget som sikrer at økte kostnader til fremtidig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar. De økte kostnadene skal beregnes og legges til andelens felleskostnader. Vedlikeholdet utføres av borettslaget. Samtlige tiltak forutsetter forutgående tillatelse fra styret eller generalforsamlingen.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av

andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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:
Furumoveien 15F, 3142 Vestskogen

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/innngivelse 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.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@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