

& LEINÆS
PARTNERS



SPORTSVEIEN 23B

04

Velkommen til Sportsveien 23B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

26

Plantegning

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



SPORTSVEIEN 23B

Velkommen til Sportsveien 23B!

Drømmer du om å la skogsturen starte på trappa? Komme hjem etter kafétur en lørdag ettermiddag, og la sykkelen ta deg til et avkjølende bad i Farris? Eller hva med å spenne på seg skia i egen hage og gå milevis i oppkjørte skiløyper, samtidig som du har gangavstand til kjøpesenter og alle sentrumsfasiliteter? Vestre Fagerli ligger med skogen og flotte turområder som nærmeste nabo, og gir deg det beste av to verdener. Perfekt for deg som setter like stor pris på bålkaften som kaffe latten!

Leiligheten fremstår lys og luftig med arealeffektiv planløsning, og har en gjennomgående god boligstandard. Leiligheten ble oppført i 2021 og det ble lagt betydelig vekt på å lage løsninger som skulle sikre den beste bocomforten. Leilighetskomplekset er derfor bygget slik at ingen leiligheter ligger vegg i vegg. Dette har gitt muligheten for flere vinduer, bedre lysforhold i leiligheten og ikke minst reduserer det muligheten for støy. For å sikre den beste lyddempingen mellom etasjene er det brukt Webers komfortgulv. Videre er det vannbåren gulvvarme på bad, gang og i oppholdsrommene (ikke soverom).

Ute på verandaen er det gode solforhold med sol frem til ca 21.30 ifølge selger. Det er montert en elektrisk markise, som kan benyttes når en pause fra sola.

Velkommen til visning!

SPORTSVEIEN 23B

Prisantydning	1 947 500
Fellesgjeld	2 250 000
Omkostninger	9 410
Totalpris	4 206 910
Fellesutgifter	12 787 pr. mnd.
P-rom	69 m2
Bruksareal	74.5 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	2
Eierform	Borettslag
Byggeår	2021



Thomas A. Østmo

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

95 99 40 44 / thomas@leinaes.no

**& LEINÆS
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik















BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Fagerli/øvre del av Nanset nordøst for Larvik sentrum. Det er kort vei til alle sentrumsfunksjoner. Fra leiligheten har man direkte adkomst til flotte rekreasjonsområder og det er mange ulike fritidstilbud i umiddelbar nærhet. Tomta er tilnærmet flat og har flere store eiketrær mot nord.

Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettstilbud og dagligvarebutikker. Larvik sentrum ligger en kort vei unna eiendommen og byr på alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Idylliske Bøkeskogen ligger en kort spasertur fra eiendommen. Her går det stier og veier under trekronene med mulighet for god rekreasjon. Bøkekroa tilbyr et variert utvalg av matretter for store og små, og er et naturlig samlingspunkt hele året. Her arrangeres det i tillegg utekonserter.

Vestmarka er et flott turområde sommer som vinter og ligger en kort vei unna eiendommen. Turområdet byr på turstier, fiskevann og løypenett.

En runde med diskolf på Fagerli kan anbefales. Banen er pent opparbeidet i nyere tid hvor du finner 18 hull i skogsområdet. Diskolf har blitt en meget populær idrett i Norge og passer for hele familien.

Batteristranda og Karistranda er flotte badestrender som er ypperlige å besøke på varme sommerdager og ligger i gangavstand fra Nanset. Ta også turen til Farriskilen for en deilig dukkert.



Sportsveien 23B

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nanset	5 min	🚶
Linje 03, 011, 214, 215	0.4 km	
Larvik stasjon	6 min	🚆
Linje RE11, RX11	2.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	18 min	✈️

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
671 elever, 30 klasser	0.7 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
484 elever, 33 klasser	2.8 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
382 elever, 24 klasser	1.4 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	7 min	🚶
1620 elever	3.9 km	
Sandefjord videregående skole	17 min	🚶
1880 elever	16.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Alti Nordbyen	8 min	🚶
---------------	-------	---

«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

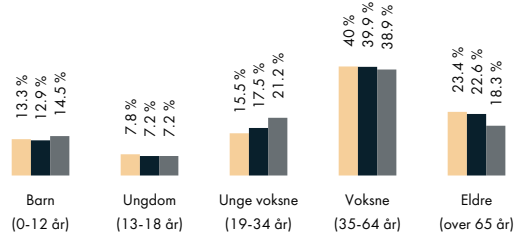


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Fagerli barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
122 barn	0.7 km	
Borgejordet barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
70 barn	1.2 km	
Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
21 barn	1.2 km	

Dagligvare

Rema 1000 Larvik	4 min	🚶
Kiwi Nanset	5 min	🚶
PostNord	0.3 km	

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel




Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering


Lett 87/100



Støynivået


Lite støynivå 87/100

Sport

- 


Fagerlibanen idrettsplass

Ballspill, fotball


2 min
- 

Månejordet ballbane

Fotball

7 min
- 

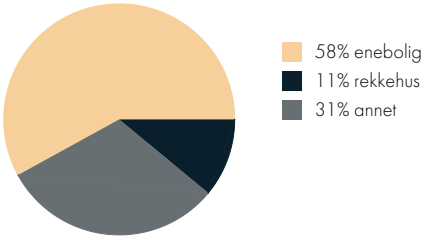
Spent Larvik Nanset

5 min
- 

EVO Larvik

16 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

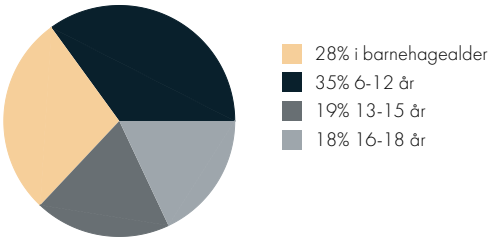
Nordbyen

10 min
- 

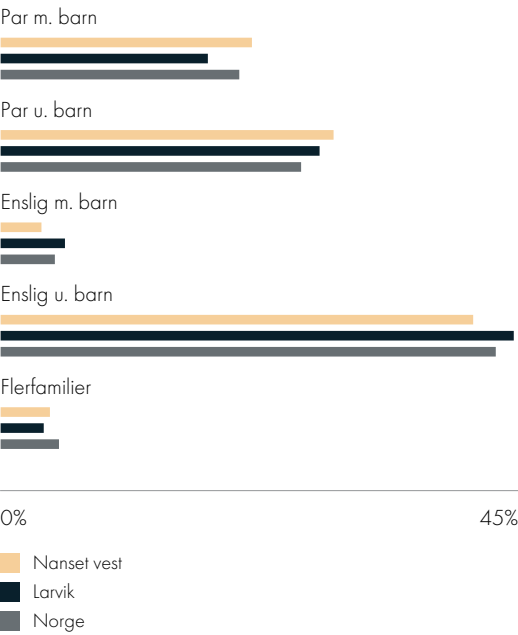
Apotek 1 Nordbyen

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

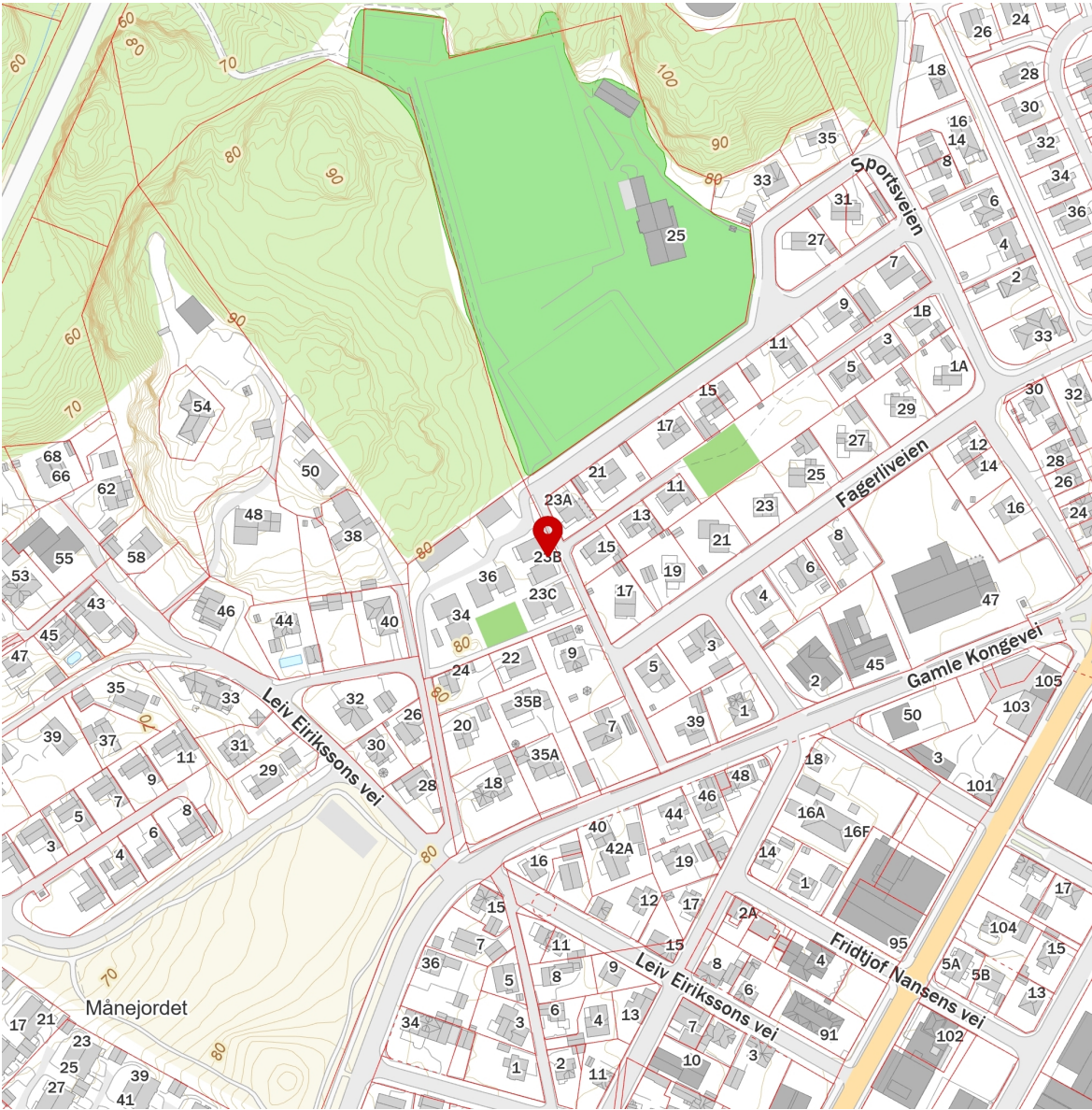
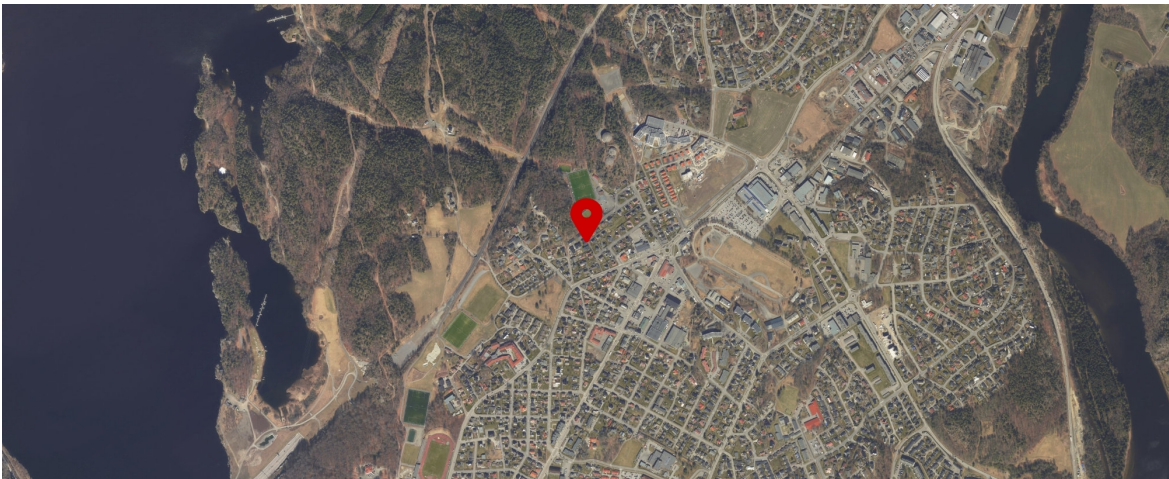


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separeert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



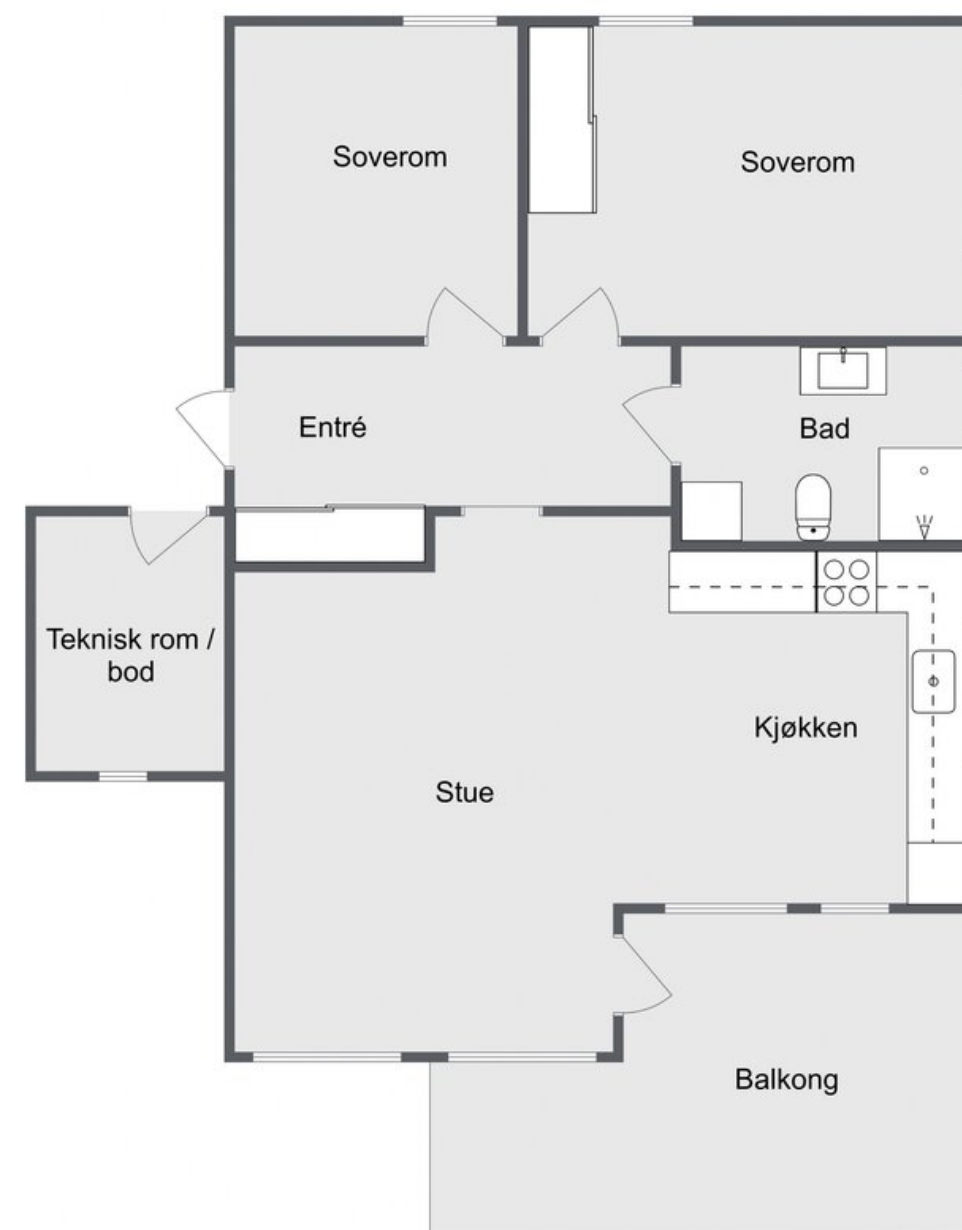
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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

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

PLANTEGNING

Sportsveien 23b

2. Etasje



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 947 500,- (Prisantydning)
2 250 000,- (Andel av fellesgjeld)

4 197 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

9 410,- (Omkostninger totalt)

4 206 910,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

12.787 pr. mnd.
Felleskostnadene er pr. 01.12.2023.

Felleskostnadene fordeles slik:

Renter IN-lån kr. 10.156,-
Felleskostnader drift kr. 2.402,-
Service gulvvarme kr. 130,-
Fiberaksess kr. 99,-

Felleskostnaden inkluderer kommunale avgifter, tilgang til TV/Internett (Altibox Fiberaksess), renter på andel fellesgjeld, strøm fellesområder, forsikring av bygninger, forsikring mot tap av felleskostnader (sikringsordning), revisjon og forretningsførsel, snømåking, plenklipping og andre driftskostnader.

Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune for 2023. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026.

Borettslaget har IN-ordning som gjør det mulig for eier å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Ved nedbetaling av hele fellesgjelden vil det kun betales 2.501,- pr. mnd med dagens felleskostnader. Dette er mulig to ganger i året; mars og september.

Forretningsfører opplyser: Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene, men

kostnadene vil bli spesifisert på avtalegirovarsel/faktura. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Det vil bli en økning i felleskostnadene ved en eventuell beslutning om avsetning til fremtidig vedlikehold på generalforsamlingen i inneværende år. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsnivået (inkl. rentenivået) endrer seg, og at borettslaget fastsetter budsjettet for driftskostnader hvert år.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld for denne boligen utgjør kr. 2.250.000,- pr. siste tilgjengelige opplysninger fra forretningsfører. Avdrag og renter på andel fellesgjeld betjenes gjennom felleskostnadene.

Andel formue

Andel formue utgjør for denne boligen kr. 19.844,-. En slik andel formue brukes ofte til vedlikehold av bygningsmassen, og spares opp gjennom månedlige fellesutgifter.

Borettslag

Borettslag: Vestre Fagerli Borettslag, Orgnr: 927407280, består av 16 andelsleiligheter. USBL er forretningsfører for borettslaget og styreleder er Geir Christoffersen.

Det skal utføres trappevask annenhver uke, utføres av eier. Dugnad 1-2 ganger i året.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Følgende saker har styret jobbet med i 2021:

- Valg av leverandør for utvendig solskjerming. Alle andelseiere er informert om hvilken leverandør og hvilke produkter man kan velge mellom.
- Valg av leverandør av ladeboks for el-bil i carportanlegget. Informasjon er gitt til alle andelseiere.
- Etablert rutine for filterbytte på ventilasjonsanleggene i hver leilighet.
- Valg av leverandør for vindusvask av glassfasade i trappehus.
- Valg av leverandør for plen- og kantklipping.
- Valg av leverandør for snøbrøyting, strøing og eventuelt soping.

Styreleder informerer at det på generalforsamlingen i 2023 vil bli tatt opp spørsmålet om avsetning til fremtidig vedlikehold. Innflytting i byggetrinn 2 vil skje 24. februar 2023, og det er da naturlig at alle andelseierne er med på å beslutte dette (og eventuelt hvor mye avsetningen skal være på). Hvis generalforsamlingen vedtar avsetninger til fremtidig vedlikehold så vil felleskostnader øke. Ellers er det ingen planer.

Vedlikehold:
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også første gangs skifte av varmtvannsbereder, toalett og kraner fra boligene var nye.

Nærmere informasjon om andelseierens/borettslagets vedlikeholdsplikt står i vedtektenes punkt 4. Vedtektene følger vedlagt salgsoppgaven.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning (forsikring mot

tap av felleskostnader) og har IN-ordning. Borettslaget har en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Første mulige innfrielse/nedbetaling på lånet er først når all fellesgjeld er utbetalt. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Fellesgjeld / lånevilkår
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308112163, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.12.2022: 3.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 175
Saldo per 28.12.2022: 19 620 000
Andel av saldo: 2 250 000
Første termin: 30.09.2021. Neste avdrag: 30.06.2041 (siste termin 30.06.2066).
IN-lån | Flytende rente | Avdragsfritt til 30.03.2041.
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra april 2041 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

IN-ordning: Første mulige innfrielse/nedbetaling på lånet er først når all fellesgjeld er utbetalt.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2041 utgjøre ca. kr 4 207,00 per måned for denne boligen.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP3561500

Regnskap
Siste tilgjengelige regnskap er for året 2021. Regnskapet viste et overskudd på 94.384,-. I budsjett for 2022 er det lagt til grunn at selskapet skal gå i null.

Vedtekter / husordensregler
Vedtekter følger som vedlegg.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Husdyrhold
Ifølge husordensreglene: Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre andelseiere og beboere. Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på borettslagets område og fortauet utenfor.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun faglært. Firmanavn Pec. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Det ble utført arbeid på vannbåren gulvvarme våren 2022, da det i en kort periode ikke var varme i gulvet. Problemet ble utbedret av profesjonelt rørleggerfirma, i samråd med produsent av anlegget. Ingen problemer med gulvvarme siden. Aldri hatt noen problemer med vann/avløp for øvrig.

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

Ja. Kommentar: Ingen setningsskader, men det har før etårskontroll for overtakelse blitt observert enkelte sprekker i fuge mellom vegg og tak. Dette er imidlertid utbedret av profesjonelt malerfirma i ettertid, for utbyggers regning. Forklaring fra utbygger er at dette ofte skjer med nybygg etter første vinter, grunnet temperaturendringer.

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

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Firmanavn Kjells Markiser. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montering av elektrisk markise på fasade over terrasse i desember 2021. Stifting av markiseledning på fasade, samt skruing av hull til støtteben i gulv, ved egeninnsats våren 2022.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja Kommentar: Egen Easee ladeboks fra 2021 på tilegnet plass i carportanlegg.

Boligens areal
Primærrom: 69 kvm, Bruksareal: 74,50 kvm

2. etasje
Bruksareal: 74,5 m².
Primærrom: 69 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom i leiligheten.

Disponerer 1. stk biloppstillingsplass i carportanlegget med tilhørende sportsbod.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Selger har ikke innhentet tilstandsrapport, og arealene er fra prospektet på selgers kjøp av andelen.

Arealbekreftelse
Alle arealer i denne salgsoppgave er innhentet fra salgsoppgaven ved selgers kjøp. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealene.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra Sportsveien.

Tomt
Areal: 4 673 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomta er delvis opparbeidet med asfalterte veier, grøntområder og utebelysning. Asfaltert gårds plass samt i carportanleggene. I den private internveien er det etablert bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Fellesarealene er utstyrt med gate-/parkbelysning. På areal avsatt til lek er det etablert lekeapparater. Det er delvis nedgravd renovasjonsanlegg på eiendommen.

Garasje / parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i carportanlegget med tilhørende sportsbod på ca. 5 m² med EL-bil lading. Eier har installert elbillader. Ved lading av elbil blir man viderefakturert av USBL to ganger i året. Carportplassen har en bredde på ca. 2,4 meter og en dybde på ca. 5,0 meter.

Byggemåte
Leilighetsbygget er oppført i henhold til (TEK17). Dette sikrer gode energi- og boliklimaforhold samt livsløpsstandard med hensyn til plass og

fremkommelighet der dette kreves. Forskriften innebærer videre strenge krav til boligens varmeisoleringssevne og tetthet. Bygget er oppført i 2. etasjer.

Fundamentering
Leilighetsbyggene er fundamentert med støpt plate isolert mot mark. Radonsperre mot grunn.

Konstruksjon
Over grunn er byggene fundamentert med bærekonstruksjoner i treverk dimensjonert etter gjeldende forskrift.

Yttervegger/Fasader
Yttervegger bygget av tre med fuktbestandig plate og nødvendig isolasjon. Utvendig fasade har stående kledning i 3 ulike bredder. Merk at det må påregnes overgang i kledningen mellom etasjene. Enkelte områder i fasaden har liggende kledning for å skape et spennende uttrykk. Fasadekledningen er i naturtilpassede farger i royalimpregnert utførelse. Royalimpregnert tre er mer miljøvennlig og krever mindre vedlikehold enn annet impregnert trevirke. Det må påregnes at kledningen vil endre farge (bli mer grå) over tid som et resultat av værpåvirkning.

Takkonstruksjon
Yttertakk tekket med høykvalitets takbelegg i sort utførelse. Vann fra takflatene ledes bort i utvendige renner og nedløp på bygget.

Balkong
Gode solforhold på balkongen ifølge selger. Det er montert automatisk markise. Balkong ut fra 2. etasje ligger vestvendt og er bygget som trekonstruksjon med bæresøyler. Undergulv tekket med membran og fall til renne med nedløp. Overliggende tegulv i trykkimpregnert utførelse. Tett rekkverk.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.06.2021 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Barnehage / skole i området
Oversikt over nærmeste barnehage og skoler:
- Fagerli barnehage og barneskole
- Hedrum ungdomsskole
- Thor Heyerdahl Videregående skole

Adgang til utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i

borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år.

Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Oppvarming
Det er vannbåren gulvvarme i gang, bad, WC/vaskerom, stue og kjøkken. Dette er en energifleksibel løsning med hensyn til valg av fremtidig varmekilde. I tillegg spares miljøet for forurensende vedfyring. Det er panelovner i stedet for gulvvarme på soverom.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk
Energiforbruket er i følge selger ca. 11.400 kWh pr. år. Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands siste års forbruk. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden og ønsket innetemperatur.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 849 206 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 057 143 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig
Nei.

Regulering
Eiendommen er hovedsaklig regulert til boligbebyggelse, mindre deler er regulert til bla. parkeringsanlegg, lekeplass, samferdsel og teknisk infrastruktur. Reguleringsplan: Vestre Fagerli, del av gnr. 2009 bnr. 14, vedtatt 24.10.2018.

Ifølge kommunedelplan er eiendommen regulert til boligbebyggelse, vei, uteoppholdsareal og andre typer bebyggelse og anlegg. Hensynssoner eiendommen er berørt av: H910_1 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde), H540_1 (hensyn grønnstruktur), H110_1 (Nedslagsfelt drikkevann) og H740_1 (Båndlegging etter andre lover). For spørsmål vedr. dette, ta kontakt med megler.

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Offentlige planer
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Ingen servitutter/tinglyste rettigheter registrert på andelen.

På borettslagets eiendom er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Vei/vann/avløp
Eiendommen har adkomst fra to kommunale veier, men privat vei som går over borettslagets eiendom. Offentlig vann og avløp. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningene.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Smartlyssystem, vaskemaskin og tørketrommel. Øvrige hvitevarer medfølger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på

Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 99 40 44 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra selgers prospekt ved kjøp av andelen. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om

hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshavers mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om

bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel

Sportsveien 23B, 3269, Larvik, Gnr. 2009 bnr. 447, andelsnr. 7 i Vestre Fagerli Borettslag med orgnr. 927407280 i Larvik kommune

Eier

Anders Steen
Jorunn Flatin Steen

Oppdragsnummer

22-22-0228

Meglers vederlag

Kommuneopplysninger - Larvik kommune - BRL (Kr. 1 528)
Kopi av tinglyst dokument (per dokument) (Kr.200)
Oppgjørshonorar (Kr.6 900)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk - BRL (Kr.480)
Fotografering bolig og drone (Kr.5 750)
Informasjon fra forretningsfører (LABO) (Kr.4 275)
Tilrettelegging kr 13.950,-
Meglerprovisjon 50.000,-.
Eierskiftegebyr - borettslag (Kr.6 215)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinaes AS	Oppdragsnr.	22220228
Adresse	Sportsveien 23B		
Postnr.	3269	Sted	Larvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 6 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring	Polise/avtalensr	SP 3561500
Selger 1 Fornavn	Anders	Etternavn	Steen
Selger 2 Fornavn	Jorunn Flatin	Etternavn	Steen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Pec
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble utført arbeid på vannbåren gulvvarme våren 2022, da det i en kort periode ikke var varme i gulvet. Problemet ble utbedret av profesjonelt rørleggerfirma, i samråd med produsent av anlegget. Ingen problemer med gulvvarme siden. Aldri hatt noen problemer med vann/avløp for øvrig.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Ingen setningsskader, men det har før ettårskontroll for overtakelse blitt observert enkelte sprekker i fuge mellom vegg og tak. Dette er imidlertid utbedret av profesjonelt malerfirma i ettertid, for utbyggers regning. Forklaring fra utbygger er at dette ofte skjer med nybygg etter første vinter, grunnet temperaturendringer.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært

☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kjells Markiser

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montering av elektrisk markise på fasade over terrasse i desember 2021. Stifting av markiseledning på fasade, samt skruing av hull til støtteben i gulv, ved egeninnsats våren 2022.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært

☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Egen Easee ladeboks fra 2021 på tilegnet plass i carportanlegg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☐

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒

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

☐

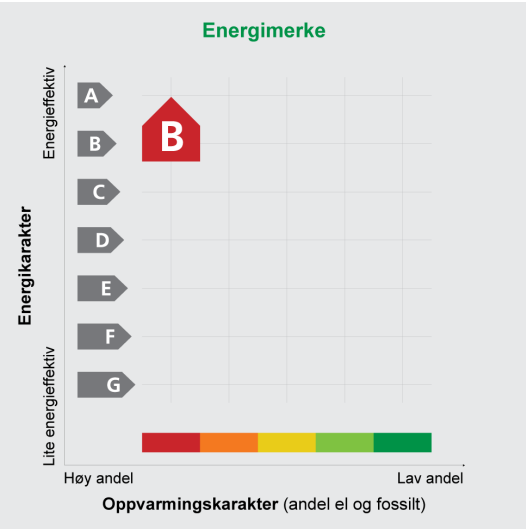
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/11/2023 21:31:20 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

ENNOVA

Adresse	Sportsveien 23 B
Postnr	3269
Sted	LARVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	2009
Bnr.	447
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300754297
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1284878
Dato	29.06.2021



Innmeldt av	Schau Takst AS -
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

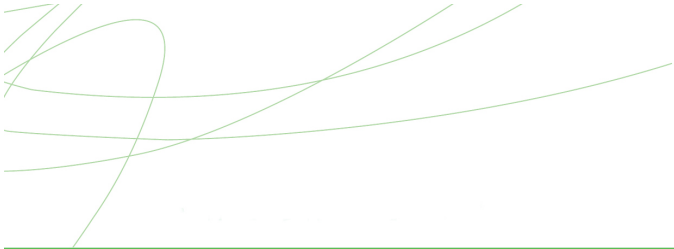
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

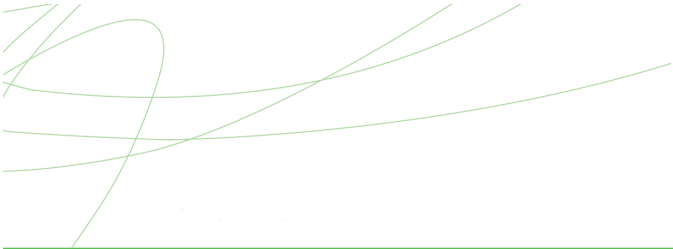
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 2021
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 92
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt
Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): Energiregler 2016
Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon
Oppvarming: Elektrisitet
Ventilasjon: Balansert
Detaljering varmesystem: Elektrisk kjel

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vestre Fagerli Borettslag
Tid og sted: Onsdag 01.06.2022 kl. 17:00 - Hos Heidi og Arvid - 23 C

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2021
- 3 Årsmelding 2021
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
- 6 Andre saker
 - 6.1 Beboermøte etter generalforsamlingen

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling onsdag 01.06.2022:

- 1. Konstituering**
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.
- 2. Godkjenning av årsregnskap 2021**
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.
Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes
- 3. Årsmelding 2021**
Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.
Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.
- 4. Godtgjørelse til styret**
Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 0,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.
Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 0,- godkjennes
- 5. Valg**
Sittende styre består av:
Styreleder, Geir Christoffersen
Styremedlem, Kenneth Normann Hansen
Styremedlem, Stig Christoffersen
Ingen av styremedlemene er på valg
- 6. Andre saker**
 - 6.1 Beboermøte etter generalforsamlingen**

Årsregnskap 2021 Vestre Fagerli Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	94 384	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-32 700 000	0
Oppkøpsavdrag langsiktig gjeld	19 620 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	13 160 000	0
B. Årets endring disponible midler	174 384	0
C. Disponible midler	174 384	0
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	300 367	0
Kortsiktig gjeld	-125 983	0
C. Disponible midler	174 384	0

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

1739 Vestre Fagerli Borettslag Org. nr 927407280

Balanse 2021 Vestre Fagerli Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	32 700 000	0
Sum anleggsmidler		32 700 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		1 664	0
Kundefordringer		4 184	0
Forsikringsbetalte kostnader		43 919	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		250 599	0
Sum omløpsmidler		300 367	0
SUM EIENDELER		33 000 367	0

1739 Vestre Fagerli Borettslag Org. nr 927407280

Resultatregnskap 2021 Vestre Fagerli Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	313 381	0	338 128	575 197
Sum leieinntekt		313 381	0	338 128	575 197
Sum inntekt		313 381	0	338 128	575 197
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energi/kostnad	3	5 050	0	8 000	8 000
Kostnad eiendom/lokale	4	26 250	0	45 160	67 660
Kommunale avgifter/renovasjon	5	33 302	0	182 440	85 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	30 000	0
Revisjonshonorar		4 453	0	4 383	4 383
Forretningsførerhonorar		8 333	0	46 750	20 000
Andre honorar		0	0	0	6 860
Kontorkostnad		0	0	1 500	1 500
TV/bredband		0	0	19 008	9 504
Forsikring		12 127	0	56 400	33 750
Andre kostnader	6	485	0	4 000	4 000
Sum kostnad		90 000	0	397 641	240 657
Driftsresultat før IN		223 382	0	-59 513	334 540
Driftsresultat etter IN		223 382	0	-59 513	334 540
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32	0	0	0
Rente/kostnad		129 030	0	121 408	334 540
Netto finansposter		128 998	0	121 408	334 540
Årsresultat		94 384	0	-180 921	0
Overført til/fra annen egenkapital		94 384	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		94 384	0	0	0

1739 Vestre Fagerli Borettslag Org. nr 927407280

Balanse 2021 Vestre Fagerli Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		80 000	0
Sum innskutt egenkapital		80 000	0
Oppløst egenkapital			
Annen egenkapital		94 384	0
Sum oppløst egenkapital		94 384	0
Sum egenkapital	7	174 384	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantlegjeld	8	19 620 000	0
Borettsinnskudd		13 080 000	0
Sum langsiktig gjeld		32 700 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 983	0
Sum kortsiktig gjeld		125 983	0
Sum gjeld		32 825 983	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 000 367	0
Pantstillelser	9	32 700 000	0
Sedt	Dato:_____		
Geir Christoffersen Syreleder	Sig Christoffersen Syremedlem	Kenneth Normann Hansen Syremedlem	

1739 Vestre Fagerli Borettslag Org. nr 927407280

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Anregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelse, god regnskapspraksis og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omsetningsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi der som verdifallst ikke forventes å være løbende.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er opplørt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningsplan for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Drekte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer illegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og innkretses i takt med opptjening.

Inntekstføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringsstidspunktet.

Tjenester innkretses etter hvert som de opptjenes.

Skatterekk

Ved lønnskjøring overføres skatterekk til en felles skatterekskonto i Uslb.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetode løsningen. Ekstrainntekster fra eiene klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	83 140	0
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	103 632	0
3618 Leietillegg strøm	4 184	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/Internett	3 960	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	118 465	0
Sum	313 381	0

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	32 700 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 700 000
Anskaffelsesår :	2021
Annatt levetid i år :	

Borettslaget består av 8 andeler.

Eiendommer er opplørt på g.nr 2009, b.nr 447 i Larvik kommune. Eiertomt på 4673,3 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.SP3561500.

Note 3 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	5 050	0
Sum	5 050	0

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnaden høyere enn normalt.

Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt.

Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6391 Smøking/strømgjeing	17 000	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 250	0
Sum	26 250	0

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	33 302	0
Sum	33 302	0

Note 6 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	485	0
Sum	485	0

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 25. mars 2022
KPMG AS

Thomas Altheim

Thomas Altheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Vestre Fagerli Borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Christoffersen
Styremedlem, Kenneth Normann Hansen
Styremedlem, Stig Christoffersen

Styret i Vestre Fagerli Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Vestre Fagerli Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vestre Fagerli Borettslag ligger i Larvik kommune, og har organisasjonsnummer 927407280. Vestre Fagerli Borettslag består av 16 boliger (hvorav 8 boliger er under oppføring) og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forrettingsfører er Boligbyggelaget Uslbi.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vestre Fagerli Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalen SP3561500. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Vestre Fagerli Borettslag er under bygging og styret har ikke etablert et system men dette er under utarbeidelse.

Styrets arbeid

Følgende saker har styret jobbet med i 2021:

- Valg av leverandør for utvendig solskjerming.

Alle andelseiere er informert om hvilken leverandør og hvilke produkter man kan velge mellom.

- Valg av leverandør av ladeboks for el-bil i carportanlegget.

Informasjon er gitt til alle andelseiere.

- Etablert rutine for ritterbyte på ventilasjonsanleggene i hver leilighet.
- Valg av leverandør for vindusvask av glassfasade i trappetuis.
- Valg av leverandør for plen- og kantklipping.
- Valg av leverandør for snøbrøyting, strøing og eventuelt soping.

Det er blitt gjennomført et borettslagsmøte den 2. september.

På møtet ble styret presentert og vedtektene utdelt og gjennomgått.

Diverse praktiske ting ble tatt opp og drøftet.

Det var planlagt høstdugnad 20. oktober, men denne måtte dessverre utgå på grunn av været.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

for Vestre Fagerli Borettslag org. nr. 927 407 280, vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

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

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

7-2 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.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE FAGERLI BORETTSLAG

§1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre andelseiere og beboere et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at borettslagets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 GENERELT

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instruks for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som gjelder for borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for egne husstandsmedlemmer, besøkende og andre andelsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til boligen. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 RO

Boligen må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i boligene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskaplighet utover kl. 23.00, skal andre beboere i samme leilighetsbygg varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 07.00 på hverdager og kl. 20.00 og kl. 10.00 på lørdager og søndager/helligdager. Ombygging eller oppussing som vil vare i mer enn en uke og medfører støy- og/eller støvplager for andre i borettslaget, skal forhånds- godkjennes av styret.

§4 FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i trappehus. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal oppbevares i den enkelte bolig / bod.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg. Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner. Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til borettslaget. Av hensyn til brannfare må det utvises stor forsiktighet ved bruk av fakler. De skal stå minst 2 meter fra bygningsdel.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfaren.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område eller fra balkonger og terrasser.

Lys i fellesområder slukkes automatisk.

Andelseier er ansvarlig for skader som blir påført borettslagets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin bolig.

All montering av utstyr som berører bygningenes fasader, slik som markiser, balkongglass, antenner, utelamper og liknende, krever forhåndsgodkjennelse av styret, og monteres i overensstemmelse med de spesifikasjoner/krav styret vedtar.

§5 VASKING AV TRAPPEOPPGANGER

Rutiner og hyppighet for vasking av trappetur avtales mellom berørte leiligheter i det enkelte leilighetsbygg.

§6 PARKERING / CARPORTANLEGG / BILOPPSTILLINGSPLASSE

Det er ikke tillatt å parkere på områder som ikke er tiltenkt for dette formålet. Det er videre ikke tillatt å parkere på internveien og gangstier. Det tillates kun kort stopp for av og pålessing. Stopp må ikke skje slik at det hindrer fremkommeligheten for andre. Det er forbudt å sette motorkjøretøy på plenen. Feilparkerte biler kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel. Gjesteparkering må foretas kun på biloppstillingsplasser foran carportanlegg.

Parkering av motorkjøretøy i carportanleggene skal skje innenfor oppmerkede plasser. Carportplassen skal fortrinnsvis brukes til parkering. Sykler skal primært settes i sportsboden eller i sykkelstativ utvendig ved hvert leilighetsbygg.

Parkering av biler, campingvogner, bobiler, tilhengere etc. på utendørs biloppstillingsplasser, og som blir stående over lengre tid, er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Eventuelle skader på carportanleggene skal umiddelbart rapporteres til styret. Kostnader ved utbedring av skade må dekkes av den som har forvoldt skaden.

§7 SKILTING

Navnemerking på dørklokketavle ivaretas av den enkelte andelseier. Ved eierskifte plikter andelseier å sørge for at merkingen blir oppdatert.

Også merking av postkasser besørges av andelseier. Merkingen skal gjøres mest mulig i harmoni med øvrig merking i borettslaget.

§8 BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER OG HAVER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på fellesarealene som f.eks. trampoline, benker, bord o.l., som virker skjemmende og er til sjenanse for andre beboere uten styrets skriftlige samtykke.

Vinduer, trapper, terrasser og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av matter, teppe, dyner og liknende, slik at dette er til sjenanse for øvrige beboere.

§9 SØPPEL

Renovasjonsløsningen i borettslaget er beregnet for følgende kildesorteringer – papp/papir, plast, matavfall, glass/metall og restavfall. Dette kan endres i tråd med nye offentlige krav til kildesortering. **Andre typer avfall skal ikke legges i avfallsbeholderne.** Brannfarlig avfall, store gjenstander, juletrær, elektriske artikler, møbler, tekstiler, trevirke og andre typer spesialavfall må den enkelte beboer sørge for å bringe til mottakssted for slikt avfall. Det er viktig at alle beboere er påpasselig med å benytte riktig avfallsbeholder. Beboere oppfordres til spesielt å påse at matavfall er godt innpakket i bioposer, slik at man unngår søl og lukt.

Avfall skal ikke oppbevares på borettslagets fellesareal, balkonger, terrasser eller utenfor boligens entredør.

§10 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre andelseiere og beboere. Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på borettslagets område og fortauet utenfor.

§11 Utleie av plass i carportanlegg og sportsbod

Utleie av plass i carportanlegg med tilhørende sportsbod må meddeles skriftlig til styret for godkjenning. Ved utleie beror det økonomiske ansvar for andel felleskostnader og eventuelle skader på fellesanlegg hos andelseier. Utleie kan kun skje til andre andelseiere / beboere.

§12 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig hovedsakelig via e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.

For å oppnå de best mulige forhold mellom beboerne er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt. Ved uoverensstemmelser, forsømmelser, bråk osv. bør følgende fremgangsmåte benyttes:

- Snakk selv med vedkommende, prøv å ordne opp selv.
- Om det ikke hjelper:
- Send rapport/kontakt styret. Styret vurderer saken og gjør de nødvendige tiltak.

Beboer som oppdager skader på borettslagets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

Informasjon fra styret blir gitt via e-post.

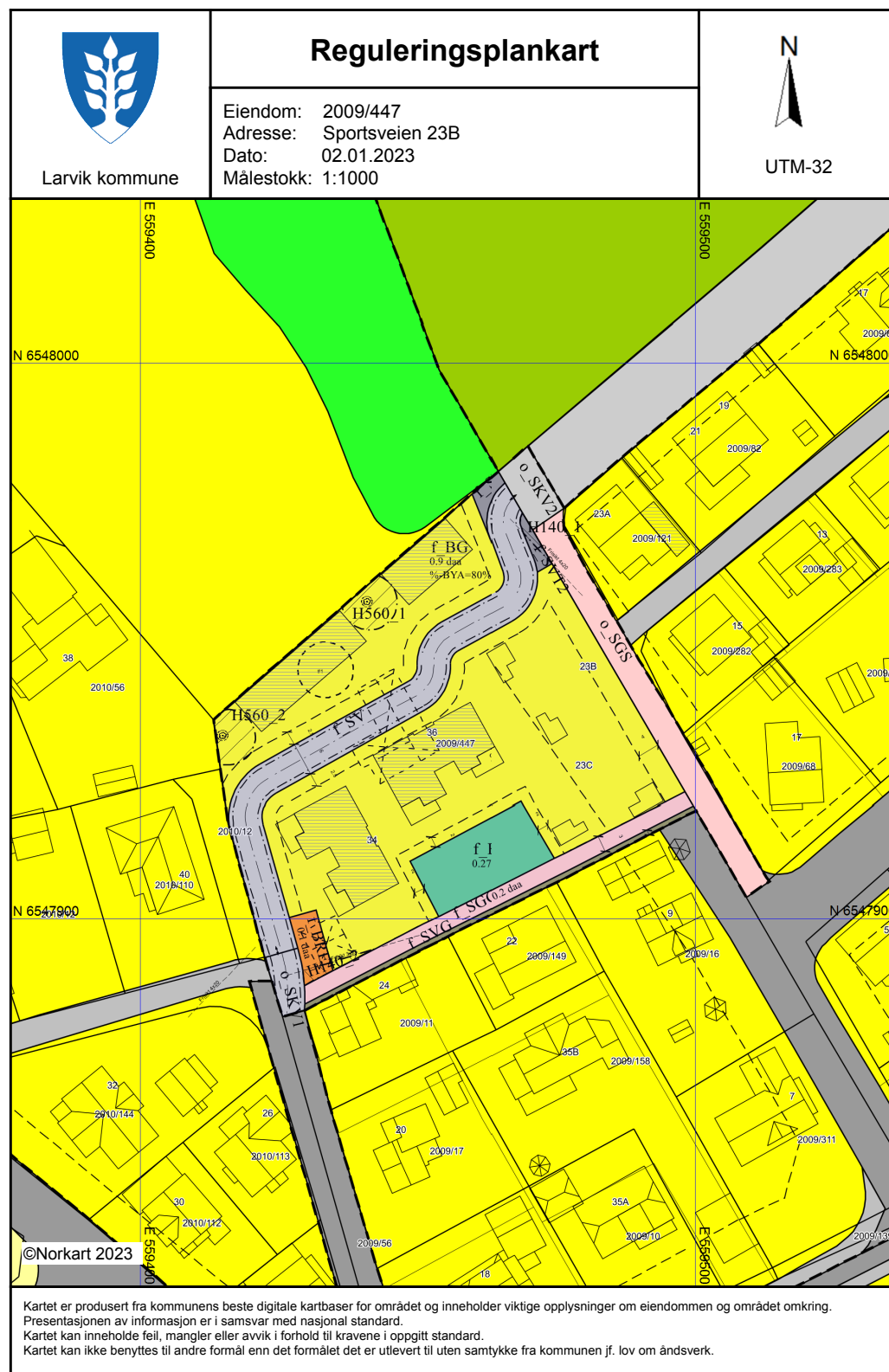
Jeg/vi bekrefter med dette at husordensreglene er lest og forstått.

Dato:

Underskrift:

 Larvik kommune		Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak) Vedtaksdato: 23.06.2021 Planutvalget saksnr: 911/21 Vår ref.: 2021083407		
Ansvarlig søker: Norsk Byggservice AS Johan Sverdrups gate 3 3256 LARVIK		Tiltakshaver: Vestre Fagerli AS Elligers gate 4 3264 LARVIK		
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:				
Adresse: Sportsveien 23B og 23C med tilhørende del av parkeringsanlegg		Gårdsnr. 2009	Bruksnr. 447	Seksjonsnr.
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: 300754297 og 300754398		Tiltakets/ byggets art. To firemannsboliger med tilhørende parkeringsanlegg		
Midlertidig brukstillatelse omfatter: Byggetrinn 1. To firemannsboliger i Sportsveien 23B og 23C med tilhørende del av parkeringsanlegg. Frist for ferdigstillelse settes til 01.01.2022 . Arbeid som gjenstår er: renovasjonsanlegg (midlertidig løsning akseptert av kommunen).				
Dato for søknad om Midlertidig brukstillatelse:		17.06.2021		
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak				
Vedtaksdato: 12.07.2019		Delegert saksnummer. 941/19		
Merknader: Virksomhet byggesak har ellers ingen merknader til søknaden.				
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				

Sted Larvik	Dato 23.06.2021	Underskrift Silje Vestre
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur		



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Gang/sykkelveg
Frittliggende småhusbebyggelse	Gangveg/gangareal/gågate
Konsentrert småhusbebyggelse	Sykkelveg/-felt
Blokkbebyggelse	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Område for forretning	Annen veggrunn - grøntareal
Område for industri/lager	Holdeplass/plattform
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Parkeringsplasser med bestemmelser
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehus)	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr.
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
Kjøreveg	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)
Annen veggrunn	Friområde
Gang-/sykkelveg	Park
Gangveg	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft
	Landbruksformål
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
Friområder	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
Turveg	Faresone - Høyspeningsanlegg (inkl. høyspeningsanlegg)
Anlegg for lek	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Anlegg for idrett og sport	Sikringsone - Frisikt
Annet friområde	Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	Båndlegging etter lov om kulturminner
Parkbelte i industristrøk	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Bestemmelseområde
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)
Bevaring av bygninger og anlegg	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	Angitt hensynsgrense
Felles avkjørsel	Båndlegginggrense nåværende
Felles gangareal	Bestemmelsegrense
Felles parkeringsplass	Regulerthøyde
Felles lekeareal for barn	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Felles grøntanlegg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Planens begrensning
Forretning/Kontor	Faresonegrense
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Formålsgrense
Grense for bevaringsområde	Regulert tomtegrense
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	Eiendomsgrense som skal oppheves
Boligbebyggelse	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Byggegrense
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Planlagt bebyggelse
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Forretninger	Regulert senterlinje
Tjenesteyting	Frisiktslinje
Institusjon	Regulert kant kjørebane
Idrett	Regulert parkeringsfelt
Skiløype	Regulert fotgjengerfelt
Andre idrettsanlegg	Regulert støyskjerm
Energianlegg	Tunnel
Vannforsyningsanlegg	Målelinje/Avstandslinje
Renovasjonsanlegg	Stenging av avkjørsel
Øvrige kommunaltekniske anlegg	Avkjørsel
Lekeplass	Eksisterende tre som skal bevares
Annet uteoppholdsareal	Påskrift feltnavn
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Bolig/tjenesteyting	Påskrift areal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)	Påskrift utnyttning
Veg	Påskrift bredde
Kjøreveg	Påskrift kotehøyde
Fortau	Påskrift plantilbehør

naturmangfoldsloven. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade trærne eller rotsystemet innenfor hensynssonene.
b) Nødvendig beskjæring av trærne tillates. Beskjæring skal gjøres i samarbeid med arborist med ETW eller ISA sertifisering.

§ 6 – BESTEMMELSESONOMRÅDE

§ 6.1 Bestemmelsesgrense #1

- a) Eksisterende eiketree markert med bestemmelsesgrense på plankart tillates felt.
- b) Det felte eiketreet skal bevares i området, kommunens arborist skal gi veiledning om optimal plassering.

Larvik kommune, Areaplan, 05.11.2018

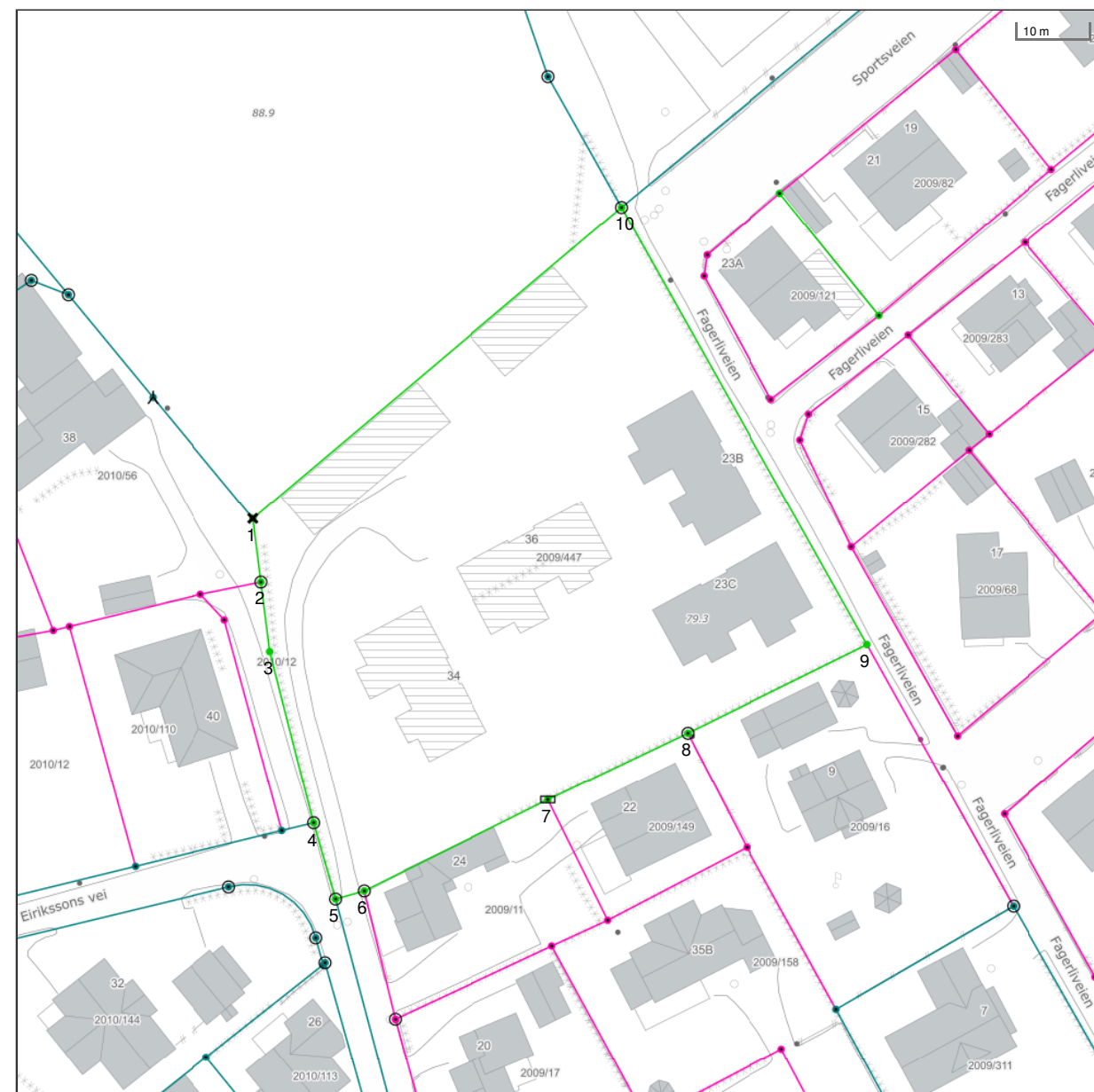
Hege Eick
virkssomhetsleder

Reguleringsbestemmelser for Vestre Fagerli, datert 25.9.2017, sist revidert 10.9.2018

Side 5 av 5

Eiendomskart for eiendom 3805 - 2009/447//

Utskriftsdato: 02.01.2023



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 673,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6547944,5	Øst	559447,98

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547935,9	559413,09	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	68,13	
2	6547926,94	559414,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,05	
3	6547917,17	559415,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	9,87	
4	6547893,07	559422,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,98	
5	6547882,34	559425,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,21	
6	6547883,55	559429,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,21	
7	6547896,87	559455,38	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	29,01	
8	6547906,6	559474,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,88	
9	6547919,48	559500,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	28,24	
10	6547980,64	559464,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	70,79	

Egne notater Sportsveien 23B

[illegible]



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innbeforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

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 EiendomNorge.

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 og kjøper? Les mer på neste side!



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!

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, støtemurer, 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.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

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.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 avvike 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22220228

Adresse: Sportsveien 23B, 3269 Larvik

Betegnelse: GNR 2009, BNR 447 i Larvik kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO