

HOLMESTRAND / ROVE

SOLHØYVEIEN 26

Prisantydning: 1 430 000,-

P-rom: 55,3m²

Bra: 58m²

Pen og lys leilighet med stor terrasse for 50+





[Innledning](#)

[Bilder av eiendommen](#)

[Fakta om eiendommen](#)

[Vilkår](#)

[Plantegning](#)

[Nabolagsprofil](#)

[Egenerklæringskjema](#)

[Verdi og lånetakst](#)

[HELP boligkjøperforsikring](#)

[Budskjema](#)

[Forbrukerinfo om budgivning](#)

[Fremgangsmåten ved budgivning](#)

Solhøyveien 26, HOLMESTRAND

Pen og lys leilighet hvor man kan flytte rett inn!

NØKKELINFORMASJON

Adresse	Solhøyveien 26
Prisantydning	1 430 000,-
Omkostninger*	Dok avgift 2,5 % av kjøpesummen ca. kr. 35 750,- Tinglysning av skjøte kr. 525,- Pris pr. pantedokument som skal tinglyses kr. 525,- Pris pr. grunnboksutskrift kr. 172,-
Totalt inkl. omk **	1 466 972,-
Felleskost. totalt***	1 821,-
Felleskost. inkluderer	Bygningsforsikring, brøyting, strøing, adm.kostnader, 500 kr à konto strøm pr mnd.
Kommunale avgifter	2660,-
BRA/P-ROM	58/55,3
Antall soverom****	1
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1972
Etasje	1
Energimerke	Under rekvirering
Garasje/parkering	Biloppstillingsplass. Mulig å leie garasje
Tomt	3262kvm. Eiet



Ansvarlig megler:
Kristine Rage Arntzen
Eiendomsmegler
kristine.arntzen@garanti.no
916 75 177

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

** Prisant.+f.gj.+omk. Hvis salg til prisantydning

*** Rentek.+avdr.+driftsutg

**** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/eller mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.



Kjøkken/stue

Kjøkken med innredning i lønn og fliser over benken. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert platetopp og komfyr. Ventilator med utlufting.

Stue med utgang til terrasse på 23 kvm som er meget solrik. Sol fra kl 10:00 - 22:00.





Bad/soverom

Pent flislagt bad med varmekabler, innredning med servant, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Romslig soverom med stor skyvedørgarderobe.







Fakta om eiendommen

Adresse

Solhøyveien 26,
3085 HOLMESTRAND

Oppdragsnummer

2-0118/14

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Rove med gangavstand til sentrum og til heis som bygges på fjellplatået som skal ta deg ned til Holmestrands nye togstasjonshall inne i fjellet.

God bussforbindelse via Tunnelveien/Barlinveien til Holmestrand sentrum med div sentrumsfunksjoner som jernbane, forretninger, samt småbåthavn og badestrender. Det er kort vei til matvareforretninger både på Holmestrand toppen og Kleivbrottet.

Adkomst

Følg RV 315 fra sentrum mot Hvitvingfoss. Ta til høyre ved skilt Holmestrand sykehjem, inn Barlinveien og følg denne forbi Homestrand sykehjem(Rove) Rovetunet ligger da på venstre hånd, inngang fra oversiden.

Innhold

Felles trappefri inngang. Leiligheten ligger i 1.etg og inneholder:

Romslig gang med garderobeskap som medfølger, flislagt bad, soverom med skyvedørgarderobe, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til stor terrasse. 1 bod medfølger.

Eierne i sameiet disponerer i fellesskap 2 gjesterom som kan benyttes av eierne og besøkende for

overnatting. Det er også 1 fellesstue i 1.etg som er møblert som kan benyttes til sosiale anledninger.

Standard

Pen og lys leilighet hvor man kan flytte rett inn!

Gang med garderobeskap som medfølger salget. Pent flislagt bad med varmekabler, innredning med servant, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Kjøkken med innredning i lønn og fliser over benken. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert platetopp og komfyr. Ventilator med utlufting. Romslig soverom med stor skyvedørgarderobe. Stue med utgang til terrasse på 23 kvm som er meget solrik. Sol fra kl 10:00 - 22:00.

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Det medfølger bod i kjeller på 3 kvm.
-Sprinklingsanlegg og brannalarm.
-Tv uttak i stue og soverom.
-Skyvedørgarderobe på soverom.
-Bevegelses sensor på lys i fellesgang og på bad.

Tomten

3262 kvm.

Felles tomt som er opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

Parkering

Mulighet for å leie garasje plass.

Oppvarming

Varmekabler på bad. Elektrisk oppvarming med panelovner der det er montert.



Størrelse

Bruksareal pr. etg.:
1. etasje: 58kvm

P-Rom 55 kvm
Primærrom består av:
1. etasje: Bad, gang, kjøkken, stue og soverom.

Opgitt areal er hentet fra vedlagt boligsalgsrapport datert den 18.11.2014 utført av Jan- Erik Rossavik

Etasje

1. etg.

Eieform

Eierseksjon

Byggeår

1972

Byggemåte

Bygningen er antatt oppført i betong. Vinduer fra 1993/2007. Nyere balkongdør og entrèdør.

Prisantydning

Kr 1 430 000,- + omk.

Kommunale utgifter

Kr 2660,- pr. 2014.

Totalpris

Kr 1 430 000,-,- (prisantydning + fellesgjeld) + omk

Felleskostnader

Kr 1 821,- pr. mnd

Felleskostnader inkl.

Bygningsforsikring, brøyting, strøing, adm.kostnader, 500 kr à konto strøm pr mnd.

Ligningsverdi

Under rekvirering

Diverse

Sameiet er bygget opp med en senior struktur og min en av beboerne i den enkelte seksjon må være fylt 50 år.

Leiligheten er renoverert i 2010.

Det er gitt tillatelse fra styret til å sette opp pergolatak (2-3 meter) på terrassen. Gjenstår å få det godkjent i kommunen

Eier

Ruth Wollan
tlf. 942 06 616

Betegnelse

Kommunennummer 702
Gårdsnummer 81
Bruksnummer 158
Seksjonsnummer 7

Bebyggelse

Eierseksjonssameiet Rovetunet består av 46 leiligheter og 4 næringsseksjoner samt boder og felles rom.

Sameiet

Eierseksjonssameiet Rovetunet AS

Sameiets regnskap

Fås ved henv megler. Viser ett overskudd på kr 15 413,- for 2013.

Energiattest

Under rekvirering

Vann/vei/kloakk

Offentlig. Vannmåler

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område

Rettigheter og forpliktelser

Sameiet har pant for forfalt ikke betalte felleskostnader

Dyrehold

Må søkes styret.

Overtagelse

Etter avtale med selger.

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse utstedt 02.12.2007 av Holmestrand kommune.

Forretningsfører

Rovetunet AS Ved Marie Kvitberg

Prisantydning og omkostninger

Prisantydning kr. 1 430 000,-
Dokumentavgift 2,5% kr 35 750,-
Hjemmelsoverføring kr 525,-
Tinglysing pantdokument kr 525,- pr. dokument
Grunnboksutskrift kr 172,-
Boligkjøperforsikring kr 6 300,- (valgfritt)
Samlet oversikt over prisantydning og gebyrer ca. kr.1 473 272,-

Betalingsvilkår

Kjøpesum med tillegg av omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest to virkedager før overtagelse.

Finansiering

Garanti eiendom har avtale med Sparebank øst. Megler kan formidle kontakt.

Hvitvasking

Megler plikter etter LOV-2009-03-06-11 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige.

Eierskifteforsikring
Selger har tegnet eierskifteforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 5.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.
Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagte egenerklærings skjema.

Vederlag

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med GARANTI EIENDOMSMEGLING: Fastpris meglerprovisjon kr 32 000,-, markedspakke kr 9600,-.
Dersom handel ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale markedspakke og utlegg.

Løsøre og tilbehør

Liste over løsøre og tilbehør kan lastes ned fra våre hjemmesider www.garanti.no. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overdragelse, dersom dette ikke er som en integrert del av innredning.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har ingen egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Dokumenter på forespørsel

Reguleringsbestemmelser, festekontrakt (i de tilfeller tomten er festet), vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning fra sist avholdte sameiemøte og ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse utleveres på forespørsel til megler.

Produksjonsdato

2015-05-26

Ved dette salget medfølger integrert platetopp og komfyr.

Vilkår

Eierseksjoner kalles ofte selveierleiligheter. Her er seksjonseier sameier i hele bygningen og tomten, videre er det knyttet en enerett (eksklusiv bruksrett) til bestemte deler av eiendommen (seksjonen og eventuelle tilleggsdeler). Forholdet sameierne imellom er regulert i eierseksjonsloven. Øverste myndighet i et eierseksjonssameie utøves av sameiemøte. Viktige dokumenter å gjøre seg kjent med ved kjøp av eierseksjon er vedtekster, husordensregler, regnskap, budsjett og protokoll fra sameiemøte.

De opplysninger som fremgår av denne salgsoppgave er i hovedsak gitt av nåværende eier av eiendommen og fra andre tilgjengelige kilder. Selv om megler har oversikt over de forhold som er av betydning, og som er tilgjengelig via relevante registre og arkiver, har De anledning til selv å foreta de undersøkelser som De mener er vesentlige for Deres eventuelle bud/kjøp av eiendommen.

Herunder f.eks.:

- Besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig person
- Undersøke vann- og kloakkforhold (teknisk etat i kommunen)
- Undersøke reguleringsforhold (teknisk etat i kommunen).

Skulle De få opplysninger som De mener er i strid med salgsoppgaven eller ha ubesvarte spørsmål: ta kontakt med megler som vil kunne bringe klarhet i saken. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. Avhendingsloven §3-9.

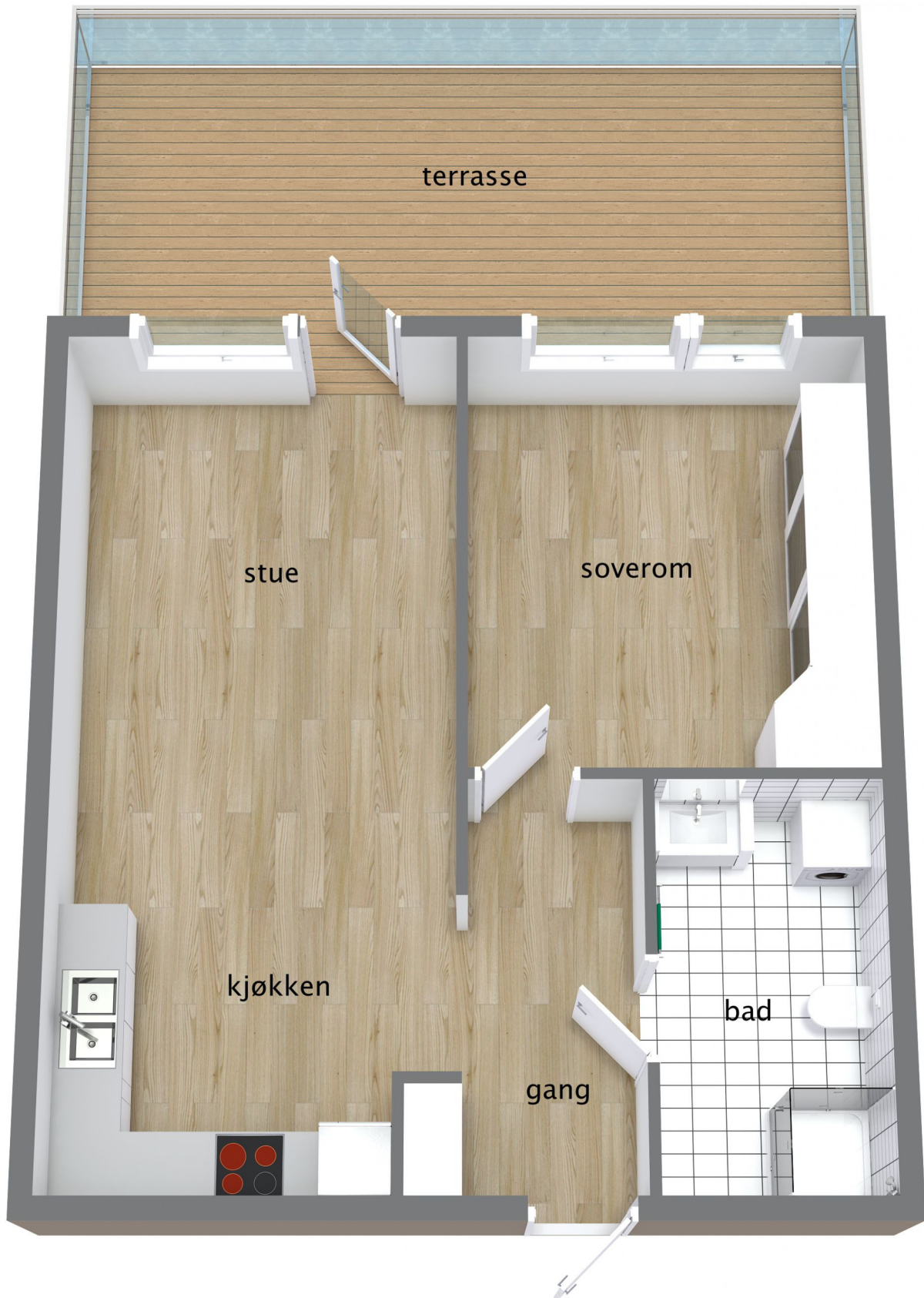
Eiendommen har derfor bare mangel i følgende tilfeller: Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, eller ikke er blitt rettet i tide.

Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren. Det forutsettes at kjøper ikke ønsker at kjøpet skal tinglyses, må det tas spesielt forbehold om dette i bud. I de tilfeller hvor kjøpers kreditor krever forsikring/garantistillelse fra megler utover de krav som stilles i lov om eiendomsmegling må kjøper dekke eventuelle kostnader forbundet med dette.



Solhøyveien 26



GARANTI[®]


zentuvo
- visualising dreams!

Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold.
Avvik kan forekomme.

Løsøre og tilbehør

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overdragelse dersom dette ikke er som en integrert del av innredning.

- | | |
|--|---|
| 01. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte. | lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med. |
| 02. VARMEKILDER: Ovner, kaminer og panelovner, uansett festemåte. Varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom mangler oppvarmingskilde ved besiktigelse, medfølger ikke oppvarmingskilde. | 10. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper). |
| 03. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG: TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeanordning samt musikkanlegg følger likevel ikke med. | 11. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder til disse. |
| 04. BADEROMSINNREDNING: Badekar, dusjkabinett, speil, hyller, håndkle- og glassholdere samt såkalt baderomsinnredning, herunder overskap. | 12. POSTKASSE |
| 05. SPEILFLISER, uansett festemåte. | 13. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende. |
| 06. SKAP: Garderobeskap, kjøkkeninnredning etc., selv om disse er løse. Vitrineskap, skjenk og lignende som ikke er en del av innredningen, følger ikke med. | 14. FLAGGSTANG og fastmontert TØRKESTATIV |
| 07. MARKISER, PERSIENNER OG GARDINOPPHENG | 15. OLJE/PARAFINFAT. Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato. |
| 08. AVTREKKSIVIFTER av alle slag. | 16. GASBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis |
| 09. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder | 17. STIGE: Brannstige og lignende der dette er påbudt, jf. kapittel 2 i Forskrift om brannforebyggende tiltak. Feiestige der dette er påbudt, jf. kapittel 2 i Forskrift om brannforebyggende tiltak. |
| | 18. BRANNSLOKNINGSAPPARAT/
BRANNSLANGE og RØYKVARSLER er påbudt jf. Lov om brann- og eksplosjonsvern § 6 første ledd. |

HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKÅ
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99
post@help.no
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig
3 900,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 500,-

Enebolig, tomannsbolig
(del av eller halvpart), rekkehus,
hytte/fritidsbolig og tomt
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år.
Ingen egenandel.

HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon

TILHØRIGHET

Kommune	Holmestrand
Grunnkrets	Rove
Kirkesogn	Botne

STEDER I NÆRHETEN

Nils Kjær Monumentet	0.5 km*
Rådhuset	0.6 km*
Holmestrand museum	0.7 km*
Backegården	0.7 km*

SKOLER, BARNEHAGER

Ekeberg skole (1-7 kl.)	1.3 km*
Gjøllep ungdomsskole (8-10 kl.)	1.1 km*
Holmestrand videregående skole	1 km*
Sande videregående skole	19.3 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år)	0.7 km
BMBs barnehage (1-5 år)	0.9 km
Gausetangen barnehage (1-5 år)	2 km

TRANSPORT

 Oslo Gardermoen	125.8 km
 Sandefjord Lufthavn Torp	44 km
 Holmestrand	0.4 km*
 Rove	0.1 km*

SPORT

 Hvitstein fotballbaner	0.9 km*
 Høyanghallen	1 km*
 Puls Holmestrand	1.5 km*
 Argus Helse og Velvære	1.5 km*

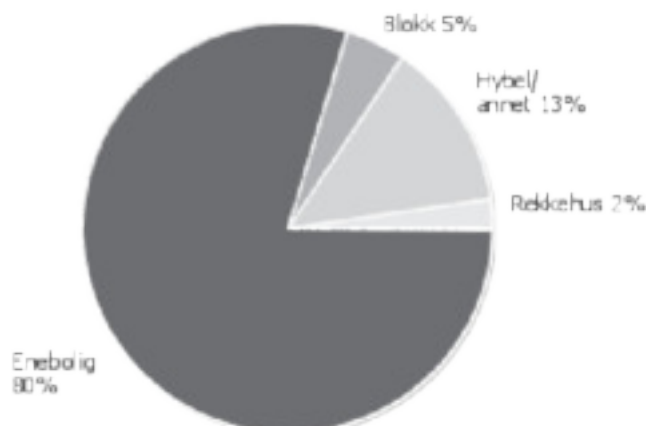
VARER/TJENESTER

 Holmestrand Toppen	0.6 km*
 Kullboden/Passasjen	0.7 km*
 Meny Holmestrand	0.7 km*
 Spar Kullboden	0.7 km*
 Boots apotek Holmestrand	0.8 km*
 Apotek 1 Holmestrand	1.7 km
 Holmestrand Vinmonopol	0.8 km*
 Sande Vinmonopol	16.8 km
 Meny Holmestrand	0.6 km*
 Rema 1000 Toppen	0.7 km*
 Mix Gullhaug Kiosk og Bensin	3.3 km
 Hof Kro & Catering	14.6 km
 Shell Bilbjørn Holmestrand	0.7 km*
 Shell Greaker	1.3 km*

DEMOGRAFI (Rove grunnkrets)

- 39% er gift
- 30% er barnefamilier
- 23% har høyskoleutdanning
- 35% har inntekt over 300.000
- 73% eier sin egen bolig
- 5% eier hytte
- 42% har bolig på over 120 kvm
- 30% av boligene er nyere enn 20 år
- 80% bor i enebolig
- 62% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Rove grunnkrets)





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- fjerdebolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig
 Enebolig eller rekkehus/to- fjerdebolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport Tomt/hytte
 Eierskisjon - alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter Eierskisjon to/fjerdebolig eller rekkehus med snr.
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./Aksjenr.	Festenr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
81	158	HO 120	7	991076190
Adresse				Postnr.
Solhøyveien 2b				3085
Sted				Kommune
Holmestrand				Holmestrand
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	Hvis NEI skriv ut boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
1977/2010	2012	2 år	Ja	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Er villa-/husforsikringen utvidet med søppel/råte dekning? JA NEI

Polise-/avtalenr.

82384810

Ved dødsbo, kryss her: Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørres besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

Avdødes navn

SELGER (1)

Etternavn	WOLLAN	Fornavn	ROH
Tlf. privat		E-post	
	Mobil		
	94206616		
Ny adresse		Postnr.	Sted

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Tlf. privat		E-post	
	Mobil		
Ny adresse		Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
- JA NEI Kommentarer _____
- 1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: Vet ikke
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
- JA NEI Kommentarer _____
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?
- JA NEI Kommentarer _____
- 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- JA NEI Kommentarer _____
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
- JA NEI Kommentarer _____
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
- JA NEI Kommentarer: Eier er pålagt å skifte tak
- 6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: Bygd ut til storterrasse 2013-2014 (Marklerans)
- 6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: Utløst av betjent med erfaring
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
- JA NEI Kommentarer _____
- 7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____ FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI
- 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- JA NEI Kommentarer _____
- 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
- JA NEI Kommentarer _____
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
- JA NEI Kommentarer _____
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
- JA NEI Kommentarer _____
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
- JA NEI Kommentarer _____
- 12.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 JA NEI Kommentarer _____
14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
- JA NEI VET IKKE Kommentarer _____
- 14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI

Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI

Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI

Kommentarer

NYH TAK GÅR PÅ EIER AV BYGGET

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

Usbl Garanti Eiendomsmegling AS

Postboks 382, 3193 Horten
Org.nr. 970 959 645

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

2-0118/14

Firma

Garanti Eiendomsmegling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Kristine Ragn Arntzen

Avdeling

Horten

GARANTI

**Eiendomsmegler
Kristine Ragn Arntzen**

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i **6 - seks måneder** fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slaktning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trev i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trev forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slakt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg forvillet gjennom meglerfadvokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

17/11 2014

Sted

Holmestrand

Selger (1) underskrift

Steffen Kollan

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2014

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

ROVETUNET

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Rovetunet har forretnings-kontor i Holmestrand.

Sameiet består av 46 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.06.2010.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 158 i Holmestrand kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter hovedregel seksjonenes BRA areal.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

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

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi procura.

§ 9

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10

SAMEIERMØTET

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

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

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

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

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at

skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13

OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 PARKERINGSPLASSER

Seksjonseiere som har fått tildelt parkeringsplass som er Handicap-plass (HC-plass) som tilleggsdel plikter å medvirke til bytte dersom det oppstår behov for HC-plass hos andre eiere av garasjeplass. Behov for HC-plass må dokumenteres med gyldig kommunal HC-dokumentasjon. Ved bytte er det behov for resekjonering der tilleggsdelene byttes.

§ 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Styret i sameiet skal spesielt begrense seksjonseierens behov for å stille til foreksempel dognad og lignende, men samtidig opprettholde tilfredsstillende nivå på foreksempel; pynting av fellesarealer til helligdager, gartner, snørydding og generelle vaktmestertjenester.

Sameiet er bygget opp med en senior struktur og minimum en av beboerne i den enkelte seksjon må være fylt 50år.

§ 23

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

* * * *

**Årsregnskap 2013
for**

Eierseksjonssameiet Rovetunet

Foretaksnr. 996698769

Årsberetning 2013

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet består av 50 seksjon. Sameiet har ikke økonomisk formål og skal kun ivareta fellesfunksjoner for eierne.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og viser et overskudd på kr 15 413. Overskuddet foreslås å gå til dekning av tidligere års tap.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2013 og stillingen pr 31.12.2013. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning ved bedømmelsen av sameiet.

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stedet og begrunner denne vurderingen med den positive resultatutviklingen og at styret følger tett opp den økonomiske situasjonen slik at nødvendige tiltak kan settes i verk ved behov. Et av tiltakene som styret vil legge frem forslag om er økning av innkrevningen fra seksjonseierne.

Styret er gjort kjent med at boligsameiet er belastet med betydelig høyere strømkostnader enn hva summen av måleravlesninger for leilighetene tilsier. Dette har medført at avviket belastes boligsameiet uten at det kan viderefaktureres til strømforbruker. Styret vil følge denne saken opp videre for å avdekke hvordan avviket kan ha oppstått.

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Sameiet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 15 413:

Dekning av tidligere udekket tap	15 413
Totalt	15 413

Holmestrand den _____

Marie Kvitberg
Styreleder

Arvid Karlsen
Styremedlem

Ruth O. B. Wollan
Styremedlem

Resultatregnskap

	Note	2013	2012
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Innkrevning av felleskostnader	4	614 457	728 791
Annen driftsinntekt		8 500	25 660
Sum driftsinntekter		622 957	754 451
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 900	4 900
Annen driftskostnad	1,5	602 537	1 116 657
Sum driftskostnader		607 437	1 121 557
DRIFTSRESULTAT		15 520	(367 106)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		19	12
Annen finansinntekt		559	0
Sum finansinntekter		578	12
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		685	1 446
Sum finanskostnader		685	1 446
NETTO FINANSPOSTER		(107)	(1 434)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		15 413	(368 540)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		15 413	(368 540)
ÅRSRESULTAT		15 413	(368 540)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		0	(368 540)
Fremføring av udekket tap	3	15 413	0
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		15 413	(368 540)

Balanse pr. 31.12.2013

	Note	31.12.2013	31.12.2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	1 800	6 700
Sum varige driftsmidler		1 800	6 700
SUM ANLEGGSMIDLER		1 800	6 700
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	1 343
Fordringer på konsernselskap		0	53 421
Andre kortsiktige fordringer		40 567	15 127
Sum fordringer		40 567	69 891
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 589	4 374
SUM OMLØPSMIDLER		89 156	74 265
SUM EIENDELER		90 956	80 965
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	(70 472)	(85 885)
Sum opptjent egenkapital		(70 472)	(85 885)
SUM EGENKAPITAL		(70 472)	(85 885)
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 531	119 579
Annen kortsiktig gjeld		50 897	47 272
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 428	166 850
SUM GJELD		161 428	166 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 956	80 965

Holmestrand den _____

Marie Kvitberg
StyrelederArvid Karlsen
StyremedlemRuth O. B. Wollan
Styremedlem

Noter 2013

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak og eierseksjonsloven.

Inntektsføring

Innkrevning av felleskostnader inntektsføres i den perioden de vedrører (de er opptjent).

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter 2013

Note 1 - Lønn, honorarer til styret, revisor og mellomværende til tilknyttede selskap

Lønn og honorarer

Da sameiet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lovm obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt styregodtgjørelse i 2013.

Honorar til revisor inkl mva består av:

Revisjon	21 875
Samlet honorar til revisor	21 875

Mellomværende tilknyttede selskap

Kortsiktig gjeld:

Rovetunet AS	6 196
Nilof AS	9 998
Tønsberg Bolig AS	64 317

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå for varige driftsmidler

	Driftsløsere inv verktøy kontorm
Anskaffelseskost pr. 1/1	16 490
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	16 490
Akk. av/nedskr. pr 1/1	9 790
+ Ordinære avskrivninger	4 900
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	14 690
Balanseført verdi pr 31/12	1 800
Prosentstans for ord.avskr	33-33

Noter 2013

Note 3 - Egenkapital

	Annen egenkapital
Pr 1.1.	-85 885
+Tilført fra årsresultat	15 413
Pr 31.12.	-70 472

Note 4 - Innkrevning av felleskostnader

Inntektene innkreves i hht budsjett og sameiebrøk.

Note 5 - Annen driftskostnad

Posten består av:

	2013	2012
Renovasjon, vann, avløp o.l.	61 076	44 234
Lys, varme	313 898	315 843
Brøyting, strøing o.a. rydding	20 575	88 399
Inventar	500	0
Rekvisita	546	0
Reperasjon og vedlikehold bygning	0	108 612
Løpende drift	25 352	0
Revisjonshonorar	21 875	11 000
Regnskapshonorar	0	96 921
Regnskapshonorar Vekstra	36 834	0
Vaktmestertjenester m.m.	80 939	386 131
Datakommunikasjon	9 146	4 047
Forsikringspremie	40 094	61 274
Diverse	-8 300	195
Sum	602 537	1 116 657

BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Flermannsbygg



SERTIFISERT TAKSTMANN

Jan-Erik Rossavik

Telefon: 930 09 950

E-post: jan-erik@byggvurdering.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Veumåsen 3, 3133 DUKEN

Telefon: 93 00 99 50

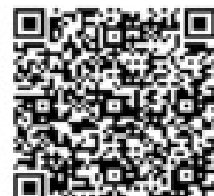
Organisasjonsnr: 990 519 773



Dato befaring: 18.11.2014

Utskriftsdato: 21.11.2014

Oppdrag nr: 200





Matrikel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



Forutsetninger

BOLIGSAIGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITØ Takst og kan kun utlæses av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eienskiifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eienskiifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egenklagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (Tilstandsrapport) og NS 3451 (Bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonsvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tili det.
- Flater som er skjult av sne eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Linnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkåkninger. Stikkåkninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



Matrikel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av "Byggeforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007".

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og lisdeder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettning av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014". Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiler for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommets bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takkonstruksjoner og utluffing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere da det ofte ikke gjøres kontroll på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkkes. Når det er en del snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Det er viktig å merke seg boliger som har innredede kjellere med utforede vegger og oppforet treverk mot mur. Dette vil alltid være en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Det er viktig å merke seg at selger gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra selger. Dette må bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp.

Denne boligsalgsrapport er gyldig i 6 måneder fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og da ved ny



Matrikkel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



gjennomgang. Dersom rapporten er eldre enn 6 måneder faller ansvar for rapportens innhold tilbake til selger. Dette gjelder også hvis oppdraget ikke er betalt.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Dette er en forenklet boligsalg rapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Det vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger bod i kjeller på 3 kvm. Tilhørende veranda på 23 kvm er ikke vurdert. Opprinnelig er bygget oppført rundt 1972. Selve leiligheten er renoveret/etablert rundt 2010 iflg. selger.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten gir et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at bygger er oppført i henhold til de krav som gjaldt på seketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

DUKEN, 21.11.2014

Jan-Erik Rossavik

Jan-Erik Rossavik
Takstmann og Eiendomsøkonom
Telefon: 930 09 950



Matrikkel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Rekvirent:	Ruth Wollan
Takstmann:	Jan-Erik Rossavik
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.11.2014. - Jan-Erik Rossavik og selger, Takstmann og Eiendomsøkonom, Tlf. 930 09 950

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse :	Fiermannsbygg
Andre forhold:	Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgsrapport hvor det kun gjøres vurderinger inne i leiligheten. Det er ikke vurdert fellesarealer, loft, takkonstruksjoner, verandaer, kjellere, utvendig konstruksjoner, boder, opparbeidelser og annen bebyggelse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0702 HOLMESTRAND Gnr: 81 Bnr: 158 Seksjon: 7
Hjemmelshaver:	Rith Wollan
Adresse:	Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Ikke noe avvik fra selgers egenerklæring og takstmanns oppfatning av eiendommen annet en det som fremkommer i boligsalgsrapporten.	



Matrikkel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1972 Kilde: Antatt byggeår

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	60	55	55		Et soverom, kjøkken, bad, stue og gang
Kjeller	3	3		3	En kjellerbod opprundet til hel kvm.
Sum bygning:	63	58	55	3	

Regel for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og takstbransjens veileder for arealmålinger fra 2009. Arealmålinger og romfordelinger tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, soverom	
Kjeller		Bod



Matrikel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet	
Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Overflater som er antatt fra rundt 2010. Det er siste året malt en del vegger og tak. Parkett på gulv, malte vegger og tak. En del lagrede ting begrenser observasjonsmuligheter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert noen vesentlige feil eller skader. TG: 1
Vinduer og dører - Leilighet	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer som er fra 2007 og 1993.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige punkteringer på denne beferingen. Normal aldersslitasje. TG: 1
Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdør og verandadører som er fra antatt 2007.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal aldersslitasje. TG: 1
Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører som er fra antatt 2007.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte skjevheter, forøvrig aldersslitasje. TG: 1
Etasjeskillere - Leilighet	
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.	
Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Det er ingen etasjeskille i leiligheten. Det er støpt gulv inne i leiligheten fra 1972.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av gulvplaser er det ikke registrert noen vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik. Det er enkelte ujevnheter som er påregnelig som følge av alder. TG: 1



Matrikkel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktlaget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktlages og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Støpt gulv med membran og fliser fra antatt 2010.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluk er under dusjkabinett, sluk og fall er ikke vurdert. Det er fall på utsiden av kabinettet. Normal aldersslitasje. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vegger med antatt rupanel, gips, smøremembran og fliser fra rundt 2010.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet bruk av dusjkabinett er ikke vegger utsatt for vannbelastninger. Normal aldersslitasje. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad som inneholder innredning, servant, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Alt er fra rundt 2010 og kabinett er fra 2013.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal aldersslitasje. TG: 1

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning som er fra antatt 2010. Innredning i slett lønn utførelse, ventilator med utlufting. Det er fliser mellom skaper.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble med fuktindikator ikke registrert skadelige fuktverdier. Normal bruksslitasje. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Anlegg inne i leiligheten som er antatt fra rundt 2010. Varmtvann via felles bereder i kjeller. Det er rør i rør system med vannskap på badet. Avløp i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Anlegget er forøvrig ikke vurdert. TG settes som følge av alder. Skal anleggets tilstand avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. TG: 1



Matrikel: Gnr 81: Bnr 158 (snr: 7)
Kommune: 0702 HOLMESTRAND KOMMUNE
Adresse: Solhøyveien 26, 3085 Holmestrand

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan
Erik Rossavik
Veumåsen 3, 3133 DUKEN
Telefon: 93 00 99 50



Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Det er antatt mekanisk lufteanlegg med lufteluke på kjøkken, bad og soverom. Ellers er det luftespalter i noen vinduer.

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	El-anlegg inne i leiligheten som er antatt fra rundt 2010. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 40 amp. og automatsikringer. Det er gulvvarme på badet.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger ingen innholdsfortegnelse eller samsvarserklæring. Selger skal trolig fremskaffe dette. Det henvises til selger for informasjon. TG settes som følge av alder.	

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innen for fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider

på www.garanti.no. For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.



Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innen for EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

- Gyldig legitimasjon er:
- Pass, eller
 - Nasjonalt ID-kort utstedt innen for EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innen for EØS-området

Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.



Garanti Horten
Torvet 6 A | 3181 Horten
T:08750 | F: 33 03 06 10

Org.nr: 970 959 645
Eiendomsmegler: Kristine Rage Arntzen
www.garanti.no