PRIVATMEGLEREN

BARLINVEIEN 33B

Vedlegg



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Barlinveien 33B, 3084 Holmestrand
Gnr. 4, Bnr. 130, andelsnr. 38 i BARLIN BORETTSLAG, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234250011

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Barlinveien 33 B, 3084 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 4, bnr. 130

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20312-1408 **Referansenummer:** MS5445

Autorisert foretak: G Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Gunnerud **Vår ref:** Geir Gunnerud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

G Takst AS

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud

Uavhengig Takstingeniør

geigunn@online.no

917 26 489

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig i borettslag oppført i 1973. Utvendig bod på ca. 6 m2.
Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter.
Leiligheten er kun innvendig vurdert, da borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikeholde av fellesarealer.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte avvik. Det meste av dette må kunne tilskrives alder og vurdering etter strengere standard.

Det er behov for oppgradering av våtrom innen rimelig tid.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til retningslinjer FOR TAKSTBRANSJENS RETNINGSLINJER FOR AREALMÅLING. 2014, 2 UTGAVE.
Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Malt ytterdør med isolerglass.
Terrasse oppført av impregnert virke med rekkverk. Fundamentert på løse betongblokker.
Platting av impregnert virke ved inngangsparti.
Trapp oppført av impregnert virke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område i NGU Radon aktsomhetsgrad er definert med "moderat til lav "aktsomhetsgrad.
Boligen har lakkerte tretrapper.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad hvor det er utført noe oppussing av overflater. I tidligere salgsopplysninger er det opplyst at det er foretatt noe oppussing på overflater ca. 2010.
Dette kan ikke verifiseres av takstmannen.
Badets generelle tilstand tilsier behov for oppgradering innen rimelig tid.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er eldre og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat kum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Nytt lufting over tak i 2019 i følge eier.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med trelaminat på gulv, tapet på vegger og panel i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på toalettrom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Tavleskap med skrusikringer. Hovedsikringer av 35 A:
Det er montert røykdetektorer og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

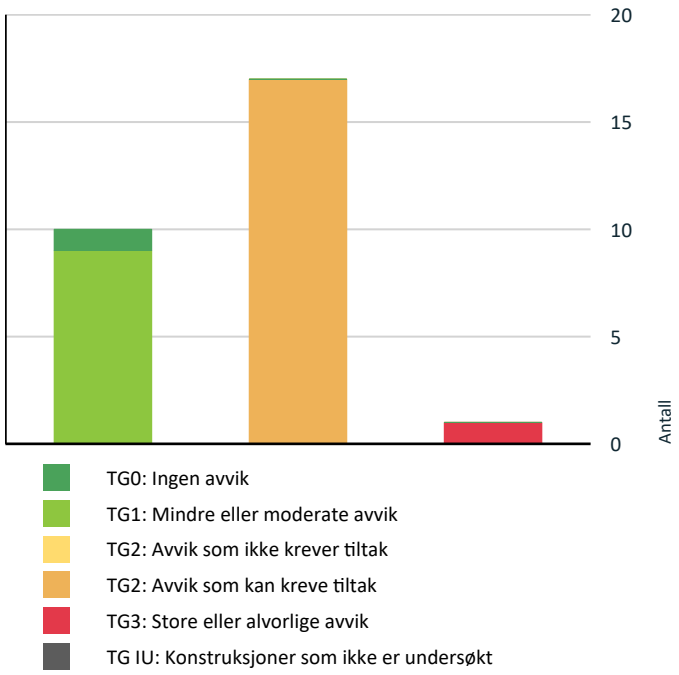
Tomannsbolig

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

Tegninger fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

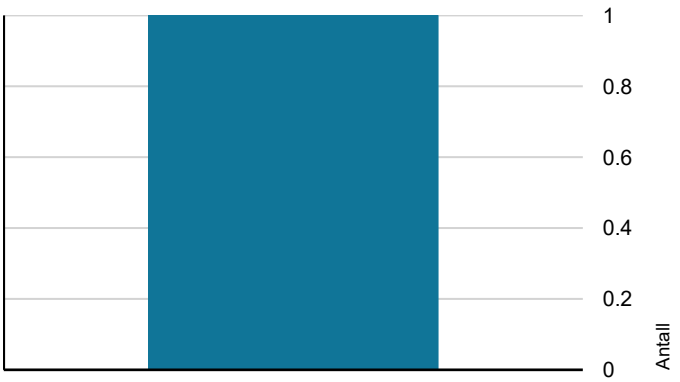
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en forenklet rapport beregnet for borettslag og sameier. Leiligheten er kun innvendig vurdert, da borettslag har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det gjøres oppmerksom på at for bygningsdeler som gis tilstandsgrad 2, kan dette også være gitt på bakgrunn av alder eller forventet levetid på konstruksjonen/bygningsdelen. Det bør følgelig påregnes tiltak for oppgradering.
Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre innredninger og lagrede gjenstander.
Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk.
Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tillegsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist andre avvik:

Fundamenteringen på terrassen virker noe provisorisk og vil kunne gi skjevheter.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på vegg.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bom i fliser i vf og gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte skjevheter og knirk i gulv.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

I utforet vegg er er det registrert plast. Dette var relativt vanlig på et tidligere tidspunkt, men er i dag ikke å anbefale grunnet fare for kondensskader.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tavleskap med skrusikringer. Hovedsikringer av 35 A:
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.
Generelt anbefales det en kontroll på anlegg som ikke har hatt dette de siste 5 år.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tapetskjøter er ikke tette

Utette rørføringer i vegger.
Veggplater er ikke forseglet i bunn.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er gitt utslag på noe forhøyde verdier i gulv på badet. Årsak er ukjent, men det kan skyldes fukt i støpt gulv som følge av utetthet ved sluket.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er påvist andre avvik:

Det er gitt utslag på noe forhøyet fukt i gulv.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1973

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt ytterdør med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført av impregnert virke med rekkverk. Fundamentert på løse betongblokker.
Platting av impregnert virke ved inngangsparti.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Fundamenteringen på terrassen virker noe provisorisk og vil kunne gi skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp oppført av impregnert virke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget antas å være fundamentert med støpt plate på komprimert grus eller sand. Bindingsverksvegger med trekledning. Tak tekket med papp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

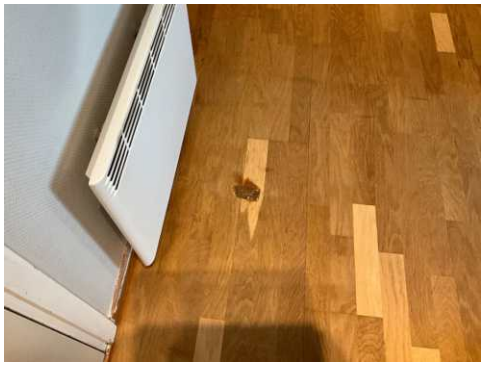
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bom i fliser i vf og gang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter må selv vurderes behov for oppussing/tiltak.

Tilstandsrapport



Skade i overflate



Bom i fliser i vf og gang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt måling i stue, samt i gang og soverom i underetasje. På grunn av møblering og lagring er det vanskelig og få nøyaktige målinger. Høydeforskjeller som er målt er indikasjon på forskjeller, men det gjøres oppmerksom på at disse kan variere og er ikke absolutte.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte skjevheter og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må skjevheter og knirk rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder.
Dersom boligen en gang skal renoveres kan slike tiltak vurderes.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område i NGU Radon aktsomhetsgrad er definert med "moderat til lav "aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes en radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I utforet vegg er er det registrert plast. Dette var relativt vanlig på et tidligere tidspunkt, men er i dag ikke å anbefale grunnet fare for kondensskader.

Nærmere undersøkelser bør vurderes. Konstruksjonen bør overvåkes over tid for forandringer/fuktproblemer.
Ved forandringer må tiltak iverksettes.

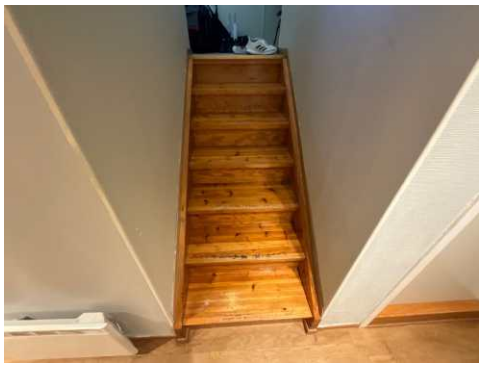


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

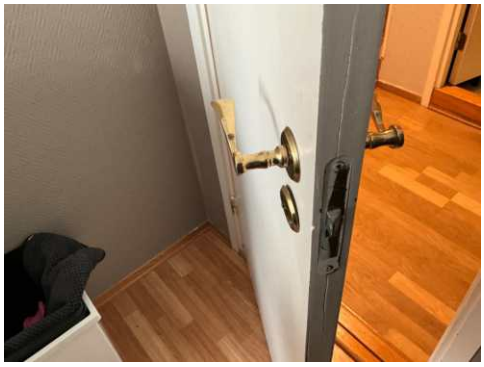


TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skade i dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad hvor det er utført noe oppussing av overflater. I tidligere salgsopplysninger er det opplyst at det er foretatt noe oppussing på overflater ca. 2010. Dette kan ikke verifiseres av takstmannen.
Badets generelle tilstand tilsier behov for oppgradering innen rimelig tid. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette

Utette rørføringer i vegger.
Veggplater er ikke forseglet i bunn.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Utette rørføringer medfører fare for skader i vegg ved lekkasje. Manglende forsegling på veggplater kan medføre fuktopptrekk i nekant plater som medfører skade.



Veggplater



Rørføring i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

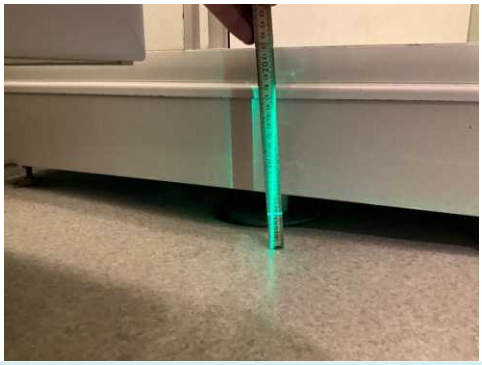
Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt i vegg i på toalett. Hulltaging er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er gitt utslag på noe forhøyde verdier i gulv på badet. Årsak er ukjent, men det kan skyldes fukt i støpt gulv som følge av utetthet ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser bør utføres.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er eldre og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Direktoratet for Byggkvalitet(DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 Skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte i sluket. Dette er forhold som kjøper må får vite. Det vurderes ikke uvanlig at eldre bad på dette grunnlag kan få høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Vaskerommet er fra byggeåret og eldre enn forventet levetid. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk. enten på grunn av materialvalg, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring"innen kort tid" og skal gis TG 3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG: 3

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke membran på vegger.



Eldre sluk, rustne skruer

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i gang.
Dette er en stikkontroll på et begrenset sted og utelukker ikke avvik andre steder.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Nytt lufting over tak i 2019 i følge eier.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Toalettrom med trelaminat på gulv, tapet på vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Det er gitt utslag på noe forhøyet fukt i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Nærmere undersøkelse av gulv bør utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på toalettrom. Takstingeniøren er ikke godkjent innafor området VVS, det kan derfor vurderes å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget. Anlegget er kun visuelt vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover en visuell visuell kontroll i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tavleskap med skrusikringer. Hovedsikringer av 35 A: Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.
Generelt anbefales det en kontroll på anlegg som ikke har hatt dette de siste 5 år.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på el-anlegget. Det bør vurderes en el-kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykdetektorer og brannslukkingsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

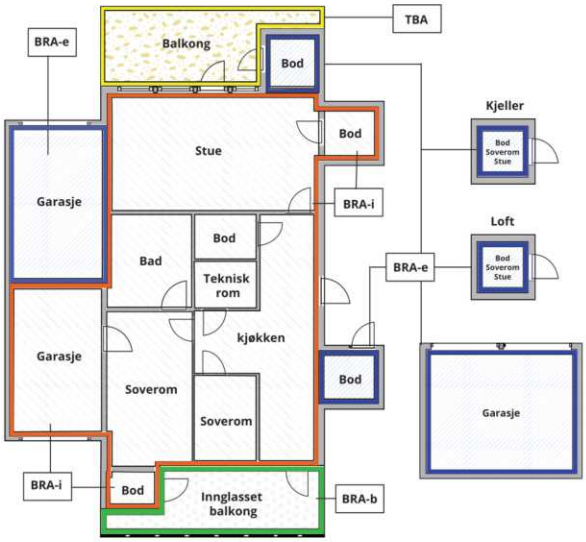
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	46			46	35
1 Etasje	60	5		65	15
SUM	**106**	**5**			**50**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Soverom 3		
1 Etasje	Vindfang, Vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er oppført etter byggeårets krav. Det må følgelig kunne forventes et avvik i forhold til gjeldene forskriftskrav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montering av terrasse og platting utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	100	8

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Andre Nakjem	Kunde
11.9.2023	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Andre Nakjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3802 HOLMESTRAND	4	130		0	30283.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Barlinveien 33 B

Hjemmelshaver
Barlin Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BARLIN BORETTSLAG	847008172			Nakjem Andre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.09.2023	
2	13.09.2023	
3	14.09.2023	
4	14.04.2025	

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MS5445

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234250011

Selger 1 navn
Andre Nakjem

Gateadresse
Barlinveien 33B

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3084

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250011

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Koblet opp utekontakter. Gjort av faglært elektriker, men gjort svart.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Koblet opp El-bil lader i garasje. Gjort av Xperias installasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt av terrasse er bygget selv (av eier).

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250011

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 4 leiligheter på nederste tun, ble totalt renovert i 2021. Dette grunnet at det hadde kommet inn Rotter via en åpning i fundamentet. Gjort undersøkelser på resterende leiligheter, og ingen av de andre har denne oppbygningen på fundamentet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 234250011

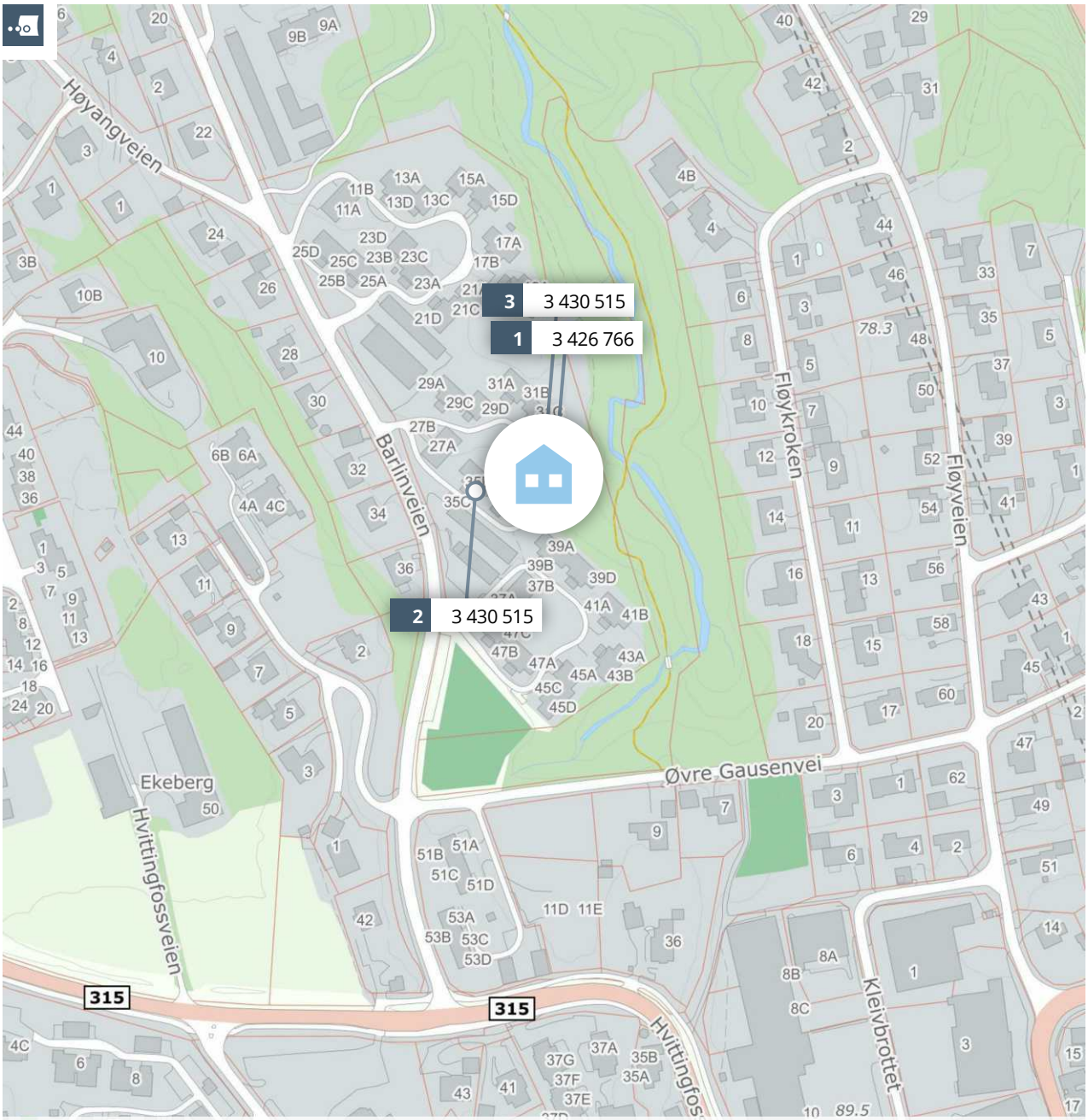
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Nakjem	fc7b2449242019454cc27d2 dec9ec3f431a8cb2b	01.05.2025 15:38:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 234250011

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



Meglers verdivurdering

BARLINVEIEN 33 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 07.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Barlinveien 33 B, 3084 HOLMESTRAND

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 4 BNR 130 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Barlin

Verdivurdert til

2 850 000

560 331	3 410 331	32 170
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	5 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	9 448
Formue	31 323
Soverom	3
Etasjer	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Barlinveien 33 A 106 m² 1973	30,3 daa	3 sov		29.04.2021	2 690 000	**2 850 000**	576 766	3 426 766	**32 328**
2	Barlinveien 35 C 99 m² 1973	30,3 daa	3 sov		24.05.2023	2 890 000	**2 850 000**	580 515	3 430 515	**34 652**
3	Barlinveien 31 D 100 m² 1973	30,3 daa	2 sov		09.05.2023	2 790 000	**2 850 000**	580 515	3 430 515	**34 305**

Et koselig andelsrekkehus med stille og barnevennlig plassering mot. Korte avstander til barnehage/skole, dagligvarebutikker, treningssenter, jernbane og sentrum av Holmestrand. Det er også nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i marka og bl.a. turstier i Bassengparken.
Dette fremstår som et lyst og velholdt hjem med god plass til hele familien. Her kan man vente seg et delvis åpent kjøkken, 3 soverom på samme plan, baderom, separat wc og vaskerom, romslig stue/spisestue samt godt med lagringsplass. Boligen kan også skilte med nye terrasser og en disponibel felleshage med meget gode solforhold. Garasjeplass i felles rekke medfølger

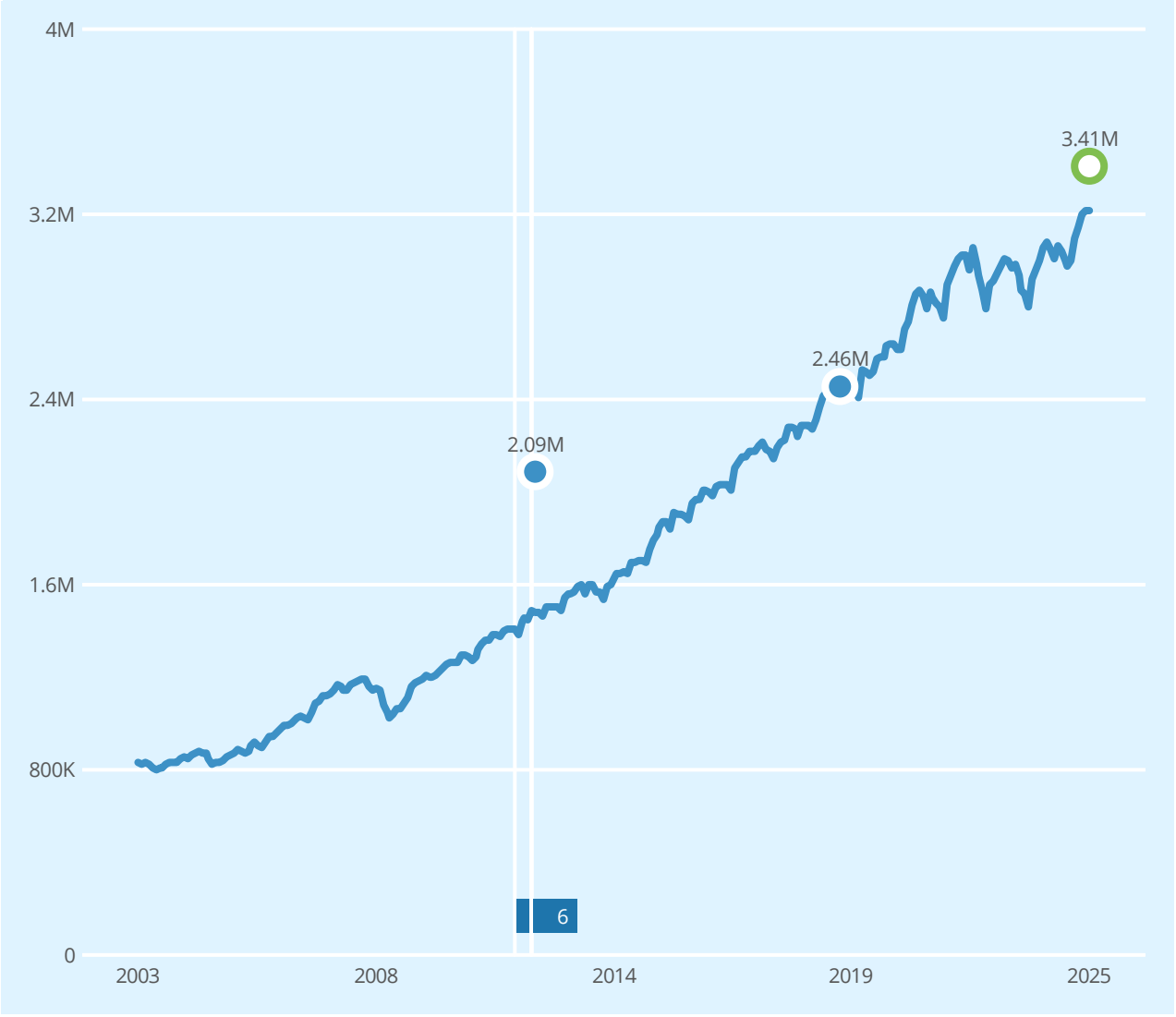
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.06.2019	19.07.2019	06.09.2019	1 900 000	1 910 000	548 669	2 458 669
10.05.2012	25.05.2012	15.06.2012	1 500 000	1 500 000	586 500	2 086 500

Tomannsboliger til salgs i HOLMESTRAND kommune nå

3
tomannsboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 376 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Tomannsboliger solgt i HOLMESTRAND kommune siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

4.4M
4 220 000 Prisantydning i snitt
4 119 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
180
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

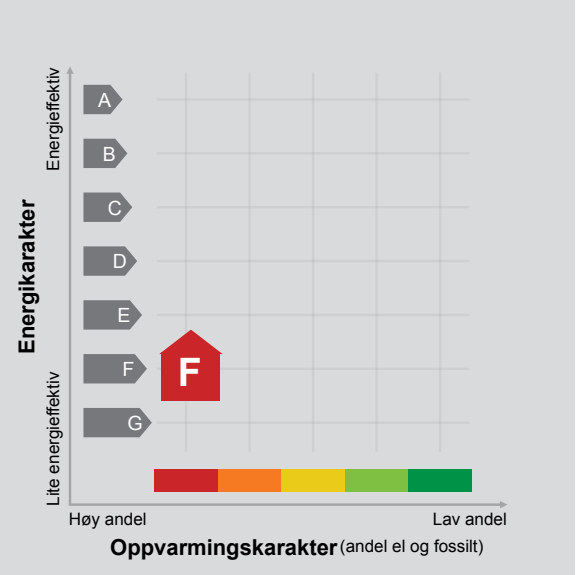
41 830 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 9 mnd

35 659 Vestfold fylke i snitt siste 9 mnd

32 170 Barlinveien 33 B Totalpris 3 410 000

ENERGIATTEST

Adresse	Barlinveien 33B
Postnummer	3084
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21823953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110785
Dato	25.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av gulv mot grunn
- Vask med fulle maskiner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Barlin Borettslag	V³ r ref.:	206/24	Fŋdselsdato eier: 27.10.1994
Barlinveien 33 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
3084 HOLMESTRAND	Eiere:	Andr¶ Nakjem	
Organisasjonsnr: 847 008 172	Andelsnr:	38	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 9 448

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	940
	TV	568
	Felleskostnader	4 388
	Renter fellesl³ n	2 668
M³ ler:	206 Styret avleser - Strŋm elbil : Enhet: 206/24 (2061 - 12)	500
Objekt:	Garasje nr 38 i Barlin BRL (2061 - 38)	384

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	560 331	Gjeld siste ³ rsoppg.:	560 331
Klient ajourf. l³ n:	30 414 665	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	30 571 410

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94817230940, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 24.03.2025: 30 571 411

Andel av saldo: 560 331

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2048)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Runar Lundhaug
Adresse:	Barlinveien 39 D
Postnr/-sted:	3084 HOLMESTRAND
Telefon:	Mob.: 94833557
E-post:	barlin@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	560 331	Andre inntekter:	908
Annen formue:	31 323	Utgifter:	32 200		

Boligopplysninger:

Barlin Borettslag	V³r ref.:	206/24	Fødselsdato eier: 27.10.1994
Barlinveien 33 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
3084 HOLMESTRAND	Eiere:	Andr¶ Nakjem	
Organisasjonsnr: 847 008 172			

6: Ligning - 2024

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	33 000
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1973		
G³rds/bruksnr:	4/130		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	30303

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2095612

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.1973	SSBnr:	H0101
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Dyrehold jfr. husordensregler.

Det er vedtatt økning i felleskostnader drift p³ 11,3% fra 01.01.2023 .

Det er vedtatt økning av tv/internett fra 432,- til 462,- fra 01.01.2023.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Barlin Borettslag	V³ r ref.:	206/24	Fnjdselsdato eier:	27.10.1994
Barlinveien 33 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
3084 HOLMESTRAND	Eiere:	Andr¶ Nakjem		
Organisasjonsnr: 847 008 172				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2024

Barlin Borettslag

Onsdag 20.03.2024 kl. 19:00
D47 - Langata i Holmestrand

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Barlin Borettslag

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 19:00 - D47 - Langata i Holmestrand

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 saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Etablering av privat parkeringsplass ved siden av leilighet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

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

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke 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 orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at honoraret for 2023-2024 forblir slik det har vært: 100.000,- kr. Styret fordeler selv summen seg imellom.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av privat parkeringsplass ved siden av leilighet

Det har kommet ønske om etablering av parkeringsplass til bil ved siden av en leilighet inne på en av tunene i boretslaget. Styret ser utfordringene med lite plass på parkeringspasser, men MÅ oppfordre til å benytte garasje eller parkere ved neste tun, hvis parkeringsplass som normalt blir brukt er full av biler.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til vedtak:

Søknaden innvilges ikke.

Begrunnelse 1: Vi ser ikke å kunne innvilge dette i henhold til Husordensregel nr 6:

" Bare strengt nødvendig kjøring tillates inne på eiendommen. Bileiere skal i størst mulig utstrekning plassere bilen i tildelt garasje eller parkere på oppmerkede plasser. Parkering på plener er ikke tillatt." (Utdrag fra Husordensregel nr. 6.)

Begrunnelse 2: Vi har styrevedtak på at det ikke skal etableres flere parkeringsplasser inne på tunene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Runar Lundhaug
Styremedlem, Frank Borgersen
Styremedlem, Hugo Andre Randsby
Styremedlem, Gunhild Hvidsten
Styremedlem, Kari Osbakken
Varamedlem, Kim Olsen Ødegård
Varamedlem, Roger Trandem
Varamedlem, Anne-Karin Grøtterud

6.1 Valg av leder

Styret foreslår Runar Lundhaug. Velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Gunhild Hvidsten, velges for 2 år.

Kari Osbakken, velges for 2 år.

Hugo Randsby, velges for 1 år.

Frank Borgersen, velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Roger Trandem, velges for 1 år.

Anne-Karin Grøtterud, velges for 1 år.

Kim Ødegård, velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

Elin Nesvoll Vangsnes, velges for 1 år.

Andre Nakjem, velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	836 869	1 848 667
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 122 852	-3 254 027
Tilbakefŋring av avskrivning	12 427	12 427
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-698 375	2 229 801
B. ¡ rets endring disponible midler	436 904	-1 011 799
C. Disponible midler	1 273 773	836 869
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 508 122	1 392 000
Kortsiktig gjeld	-234 349	-555 131
C. Disponible midler	1 273 773	836 869

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.

Resultatregnskap 2023 Barlin Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 347 476	4 286 240	4 852 831	5 728 546
Sum leieinntekt		5 347 476	4 286 240	4 852 831	5 728 546
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	500	0	0
Sum annen inntekt		0	500	0	0
Sum inntekt		5 347 476	4 286 740	4 852 831	5 728 546
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	75 004	93 832	62 946	62 946
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	12 427	12 427	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		0	33 021	44 100	44 100
Kostnad eiendom/lokale	5	281 480	224 658	170 000	240 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 038 853	893 409	951 500	1 170 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	31 483	27 453	28 800	28 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 237	10 982	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	8	222 412	4 272 882	533 000	617 000
Revisjonshonorar		6 664	6 235	6 700	6 700
Forretningsførerhonorar		183 124	177 963	178 000	188 000
Andre honorar		25 423	175 133	45 000	45 000
Kontorkostnad		0	2 705	0	0
TV/bredb³ nd		337 824	312 484	332 800	372 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		14 918	7 244	10 000	10 000
Kontingent og gaver		19 030	20 448	18 000	18 000
Forsikring		323 889	346 811	394 420	342 000
Eiendomsskatt		114 829	65 709	65 700	143 000
Andre kostnader		11 168	8 555	20 000	20 000
Sum kostnad		2 805 765	6 791 951	2 990 966	3 437 546
Driftsresultat		2 541 711	-2 505 211	1 861 865	2 291 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 776	10 945	0	0
Rentekostnad		1 444 635	759 762	1 089 758	1 687 000
Netto finansposter		1 418 859	748 816	1 089 758	1 687 000
Årsresultat		1 122 852	-3 254 027	772 107	604 000
Overført til/fra annen egenkapital		1 122 852	-3 254 027	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 122 852	-3 254 027	0	0

Balanse 2023 Barlin Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	275 500	275 500
Bygninger	4	7 052 063	7 052 063
P³ kostninger	4	807 671	807 671
Garasjer	4	1 186 778	1 186 778
Andre fellesanlegg	4	34 176	46 604
Sum anleggsmidler		9 356 188	9 368 616
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 197	26 382
Kostnader til avregning		65 952	0
Andre kortsiktige fordringer		-2 100	160 453
Forskuddsbetalte kostnader		455 220	416 259
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		982 853	788 906
Sum omløpsmidler		1 508 122	1 392 000
SUM EIENDELER		10 864 311	10 760 615

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-22 352 586	-23 475 438
Sum opptjent egenkapital		-22 352 586	-23 475 438
Sum egenkapital	9	-22 346 586	-23 469 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	31 160 648	31 859 023
Borettsinnskudd		1 815 900	1 815 900
Sum langsiktig gjeld		32 976 548	33 674 923
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 739	530 963
Skyldig off. myndigheter		13 919	8 465
Påløpne renter		9 305	6 459
A konto til avregning		43 500	0
Annen kortsiktig gjeld		28 885	9 243
Sum kortsiktig gjeld		234 349	555 131
Sum gjeld		33 210 897	34 230 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 864 311	10 760 615
Pantstillelser	11	32 976 548	33 674 923

Sted:_____ Dato:_____

Runar Lundhaug Styreleder	Hugo Andre Randsby Styremedlem	Kari Osbakken Styremedlem
Frank Borgersen Styremedlem	Gunhild Hvidsten Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³vŊre forbig³ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

M³lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strŋm elbil lading, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 653 744	2 139 552
3609 Leie parkering	276 480	276 480
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	332 736	311 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 417 070	698 256
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	667 446	860 912
Sum	5 347 476	4 286 240

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	500
Sum	0	500

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	46 700	51 000
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	8 700
5150 P³ lønne feriepenger	6 678	8 079
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	2 100
5400 Arbeidsgiveravgift	20 685	22 814
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	942	1 139
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	175 004	193 832

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0,12%.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Avfallssystem	Traktorklipper	Lekeplass	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 186 778	807 671	131 500	124 275	275 500	7 052 063
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 186 778	807 671	131 500	124 275	275 500	7 052 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	131 500	90 099	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	1 186 778	807 671	0	34 176	275 500	7 052 063
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	12 427	0	0
Anskaffelses³r :	2012	2012	2016	2016	1972	1972
Antatt levetid i ³r :			5	10		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 30 303 kvm. G.nr 4, b.nr 130 i Holmestrand kommune med en verdi p³ kr 275 500,-.
Borettslaget best³r av 60 andeler.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP2095612.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	40 070	46 534
6390 Andre driftskostnader	0	1 655
6391 Snjm³king/strjing/feiing	240 211	170 706
6392 Containerleie/trjmming	0	5 763
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	1 199	0
Sum	281 480	224 658

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	4 995	1 278
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	26 488	26 175
Sum	31 483	27 453

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	5 561	5 545
6551 Njkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 437
6552 Driftsmateriell	1 676	0
Sum	7 237	10 982

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	3 114 398
6602 Vedlikehold VVS	114 976	8 485
6603 Vedlikehold elektro	35 214	7 953
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	16 050	47 344
6619 Dugnadsutbetaling	0	9 000
6630 Egenandel forsikring	0	772 908
6641 Malerarbeider	6 175	251 132
6642 Snekkerarbeid	49 997	48 413
6648 Vedlikehold drŋrer og porter	0	13 250
Sum	222 412	4 272 882

Konto 6602- Spyling,fresing og rŋrfornying.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 000	0	6 000
Sum innskutt egenkapital	6 000	0	6 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-23 475 438	1 122 852	-22 352 586
Sum opptjent egenkapital	-23 475 438	1 122 852	-22 352 586
Sum egenkapital	-23 469 438	1 122 852	-22 346 586

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt
Form³l:	Vedlikehold
L³nenummer:	94817230940
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2022
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig l³nebelnp:	32 300 000
L³nesaldo 01.01:	31 859 023
Avdrag i perioden:	698 375
L³nesaldo 31.12:	31 160 648
Saldo 5 ³r frem i tid:	27 889 943

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94817230940	8	588 457	4 707 656
	34	571 131	19 418 454
	6	438 723	2 632 338
	12	366 850	4 402 200

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfnrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfnrt langsiktig gjeld	31 160 648
Innskuddskapital	1 815 900
Boligselskapets pantesikrede gjeld	32 976 548
Bokfnrt verdi av pantsatt eiendom	9 356 188

Borettslagets bokfnrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 1 815 900,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Barlin Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Barlin Borettslag

Styreleder	Runar Lundhaug (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Frank Borgersen (sign.)	09.02.2024
Styremedlem	Kari Osbakken (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Hugo Andre Randsby (sign.)	10.02.2024
Styremedlem	Gunhild Hvidsten (sign.)	12.02.2024

KPMG AS

Telephone
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Barlin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Barlin Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: HQKGJ-C3C0Z-GMWCQ-185BE-JKIPX-HK51S

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen 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 rettvisende 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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HQKGJ-C3C0Z-GMWCQ-185BE-JKIPX-HK51S

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-19 14:32:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HQKGJ-C3C0Z-GMWCQ-185BE-JKIPX-HK51S

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Barlin Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Runar Lundhaug
Styremedlem, Frank Borgersen
Styremedlem, Hugo Andre Randsby
Styremedlem, Gunhild Hvidsten
Styremedlem, Kari Osbakken
Varamedlem, Kim Olsen Ødegård
Varamedlem, Roger Trandem
Varamedlem, Anne-Karin Grøtterud

Styret i Barlin Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Barlin 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. Barlin Borettslag ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 847008172
Barlin Borettslag består av 60 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Barlin Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2095612. 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.

Barlin borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Utbedring av lekeapparater på lekeplass

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter og behandlet 29 saker. I tillegg har styret hatt løpende kontakt via What's app.

Oppsummering av året:

Generalforsamling for Barlin borettslag ble avholdt 27.04.2023.

Vi hadde dugnad med sosialt samvær for hele borettslaget 04.05.2023.

Vi hadde sommerfest med grilling 26.08.2023. Barlin borettslag hadde 50-års jubileum i 2023. Dette markerte vi på sommerfesten. Leder Runar Lundhaug holdt tale og vi delte ut blomster til tre beboere som har bodd i borettslaget i 50 år. 28 beboere deltok på sommerfesten.

Følgende har blitt utført i 2023:

- Hugget noen store trær som sto i skråningen mot Knutseskogen borettslag.
- Beskjært noen trær på tun 3.
- Merket opp parkeringsplasser og fartsdumper med maling som skal holde lengre enn den vi hadde.
- Ryddet i alle tre tungarasjene. Kastet mye som vi ikke trengte.
- Utbedret avløp mellom grunnmur og avløpskum tilhørende leilighet nr 29 A og B.
- Satt opp nye elektriske musefeller i borettslaget. Barlin borettslag er det første borettslaget i kommunen som får prøve disse. Disse kommer i tillegg til foringsbokser vi allerede har.
- Byttet ut alle utelampene som står på tunene til lamper med led-lys. Dette vil vi spare mye strøm på.
- Byttet strømselskap fra Fjordkraft til Norges Energi, dette vil vi også spare mye strøm på.
- Utbedret huske på lekeplassen.

Det ble solgt 4 leiligheter i Barlin borettslag i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Barlin Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 19:00 - D47 - Langata i Holmestrand

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Barlin Borettslag onsdag 20.03.2024 kl. 19:00 - D47 - Langata i Holmestrand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ HARALD RØED

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: HARALD RØED

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: HUGO ANDRE RANDSBY

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at honoraret for 2023-2024 forblir slik det har vært: 100.000,- kr. Styret fordeler selv summen seg imellom.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av privat parkeringsplass ved siden av leilighet

Det har kommet ønske om etablering av parkeringsplass til bil ved siden av en leilighet inne på en av tunene i boretslaget. Styret ser utfordringene med lite plass på parkeringspasser, men MÅ oppfordre til å benytte garasje eller parkere ved neste tun, hvis parkeringsplass som normalt blir brukt er full av biler.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til vedtak:

Søknaden innvilges ikke.

Begrunnelse 1: Vi ser ikke å kunne innvilge dette i henhold til Husordensregel nr 6:

" Bare strengt nødvendig kjøring tillates inne på eiendommen. Bileiere skal i størst mulig utstrekning plassere bilen i tildelt garasje eller parkere på oppmerkede plasser. Parkering på plener er ikke tillatt." (Utdrag fra Husordensregel nr. 6.)

Begrunnelse 2: Vi har styrevedtak på at det ikke skal etableres flere parkeringsplasser inne på tunene.

Vedtak: SOM STYRETS INNSTILLING.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styret foreslår Runar Lundhaug. Velges for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: RUNAR LUNDHAUG for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Gunhild Hvidsten, velges for 2 år.
Kari Osbakken, velges for 2 år.
Hugo Randsby, velges for 1 år.
Frank Borgersen, velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: GUNHILD HVIDSTEN for 2 år.
Valgt ble: KARI OSBAKKEN for 2 år.
Valgt ble: HUGO RANDSBY for 1 år.
Valgt ble: FRANK BORGERSEN for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Roger Trandem, velges for 1 år.
Anne-Karin Grøtterud, velges for 1 år.
Kim Ødegård, velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: ROGER TRANDEM for 1 år.
Valgt ble: ANNE-KARIN GRØTTERUD for 1 år.
Valgt ble: KIM ØDEGÅRD for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: STYRET OPPNEVNER

6.5 Valg av valgkomite

Elin Nesvoll Vangsnes, velges for 1 år.

Andre Nakjem, velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: ELIN NESVOLL VANGSNES OG ANDRE NAKJEM.

Møteleder

Protokollvitne

Vedtekter

for Barlin borettslag org.nr. 847 008 172

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand

vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.03.04.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Barlin 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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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) I tillegg har…… rett til å eie inntil ……..av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. **Andelseier skal rydde snø av tak, boder og garasjer.**

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtatt på generalforsamlingen 4. mars 2004

Husordensregler
For
Barlin Borettslag

1.Formål og omfang
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2.Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen, som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager kl. 07.00 - 20.00
- i helg og helligdager kl. 10.00 - 18.00

3.Vedlikehold og bruk av bolig
Det henvises til vedtektenes pkt. 5 og §7 i husleiekontrakten.

a. Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved selve bygningen eller felles ledninger og anlegg.
b. Andelseier skal behandle boligen og fellesarealer forøvrig, med tilbørlig aktsomhet. All skade som eier eller andre gitt adgang til boligen er skyld i, må erstattes.
c. Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. Borettslagslovens §§ 5 – 3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4.Forsikring
Bygningene i borettslaget er forsikret. Oppstår skader som dekkes av forsikringen, må borettslagets leder øyeblikkelig varsles.

5.Fellesarealer

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, glass, plast og matavfall skal sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Den enkelte andelseier har ansvar for klipping av gress inntil grunnmur og gjerder.
Hvis det ikke klippes, vil styret varsle andelseier med frist til å gjøre jobben. Overholdes ikke fristen, må andelseier betale det det koster for å få utført jobben.
Eventuell beplantning på fellesarealer skal godkjennes av styret.

Snøbrøyting til brøytet vei ordnes av borettshaver.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
Styret retter en henstilling til andelseierne om at alle gjør sitt beste for å holde anlegget og utstyret forøvrig i best mulig stand, da dette er borettshavernes felles eiendom.

6.Kjøring og parkering

Bare strengt nødvendig bilkjøring tillates inne på eiendommen. Bileiere skal i størst mulig utstrekning plassere bilen i tildelt garasje. Besøkende må parkere på oppmerkede plasser. Parkering på plener er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller henlegge båter med henblikk på vinter-opplag i bomiljøet. Parkering av uskiltede biler er ikke tillatt.
Garasjedører skal til enhver tid være lukket og låst, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.
Utleie av garasjer tillates bare til beboere i Barlin borettslag.

7.Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men det er en forutsetning at eierne sørger for at disse ikke er til sjenanse for naboer. Alle husdyr må føres i bånd ved lufting. Ekskrementer må eier fjerne umiddelbart.

8.Varmepumpe

Det **må** søkes styret om oppsetting av varmepumpe, og vedtatte regler må følges. Søknad og regler for montasje og drift av varmepumper for Barlin Borettslag følger vedlagt.

9. Oppladbar hybrid- og el-bil.

Det er ikke lov å lade el-bil/hybrid i borettslaget uten at det er tilrettelagt for godkjent lading. Det skal dokumenteres at dette er utført av autorisert elektrobedrift.

Alle søknader og henvendelser til styret skal skje skriftlig.

Oppdatert juni 2021

Søknad om å montere varmepumpe i Barlin Borettslag.

Regler for montasje/drift av varmepumper for Barlin Borettslag.

1. Før bestilling/montering av varmepumpe **SKAL** styret ha mottatt en søknad om montasje av varmepumpe. En representant fra styret, samt en representant fra autorisert varmepumpeleverandør skal på befaring for å anvise plass for montasje av varmepumpens utedel. Utedelen til varmepumpen skal monteres slik at det er til minst mulig sjenanse for andre beboere, og skal i størst mulig grad monteres på innsiden av eget gjerde og inntil egen vegg.
2. Varmepumpen skal være av en slik kvalitet at utedelen maksimalt støyer under 50 desibel.
3. Det SKAL inngås skriftlig serviceavtale med autorisert varmepumpeforhandler på varmepumpen. Ved unormal støy fra varmepumpens utedel, kan styret forlange at varmepumpen skrus av inntil servise er tatt og unødvendig støy er fjernet.
4. Det skal benyttes autorisert elektriker for det elektriske anlegget til varmepumpen.
5. Ved salg av leilighet forplikter selger å informere ny eier om regelverket for varmepumpe. Ny eier av leilighet MÅ inngå ny serviseavtale med autorisert varmepumpeforhandler.
6. Leilighetseier er ansvarlig for alle kostnader vedrørende varmepumpe.

Holmestrand 7 oktober 2020

Navn: _____

Leilighet nr: _____

Søknadsdato: _____

BARLIN BORETTSLAG.

Sjekkliste ved salg av 2roms 4 roms og 5 roms leiligheter.

Ved salg skal dette følge med leilighetene:

Panelovner i 2 roms:

1stk. Stue – 1stk. Kjøkken – 1stk Gang – 1stk. Soverom.

Panelovner i 4 roms og 5 roms:

3stk. Stue – 1stk. Gang – 1stk. i hvert Soverom.

Det skal også være en form for oppvarming på bad, varmekabel, panelovn eller varmelist.

Alle leiligheter:

1stk. Brannslukker 6Kg.

1stk. Røykvarsler.

1stk. Tråløs dørklokke

1stk. Postkasse.

1stk. HD boks til tv med kabler. (Canal Digital.)

1stk. Modem til pc med kabler. (Canal Digital.)

3stk. Nøkler til Utgangsdør.

3stk. Nøkler til Boddør.

2stk. Garasje åpnere (Tråløse)

1stk. Nødnøkkel til garasje.

NB. *Det er selgers ansvar at alt dette skal følge med ved salg.*

Tapte ting fra denne listen erstattes av selger.

Holmestrand 14.03.2013.

Styret i BarlinBL.

Skatteetaten

Dato
05.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Organisasjonsnr 847 008 172 Andelsnr 38

Eiendommens adresse:

Barlinveien 33B, 3084 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 649 851
Som sekundærbolig:	kr 2 599 405

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Telefon: 930 04 797 E-post: feier@vibr.no	Dato: 24.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**4**	Bnr:	**130**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Barlinveien 33B, 3084 HOLMESTRAND**						

I vår database er det ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Vi har ikke mottatt melding om dette og er derfor ikke innom denne adressen på hverken feiing eller tilsyn.

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:0
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

Kommentar:

Feiing og tilsyn blir foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

STM Forvaltning og Prosjekt

Telefon: 33059500
E-Post:
postmottak@holmestrand.kommune.no

24.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 4/130 Adresse: Barlinveien 33 B, 3084 Holmestrand

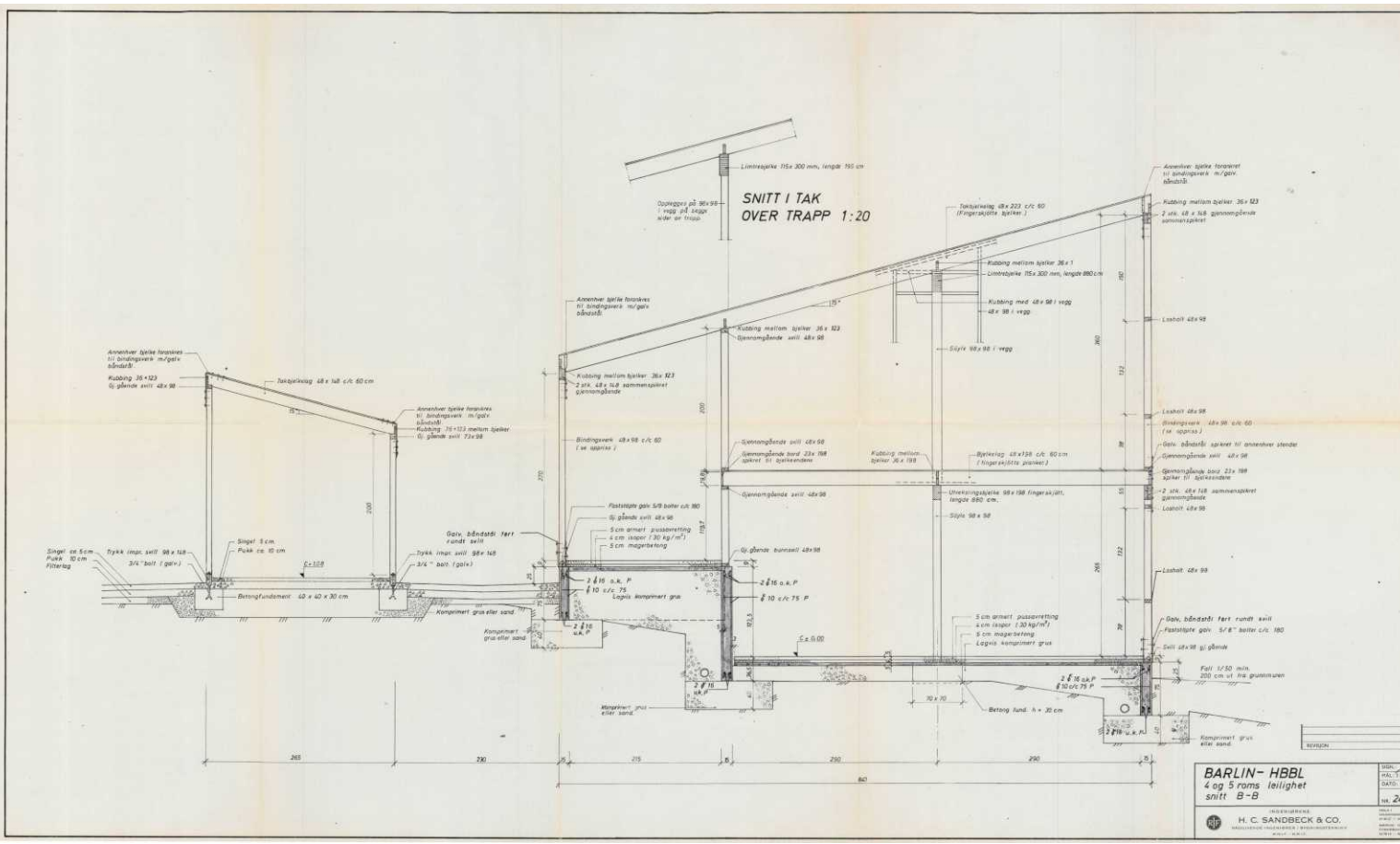
	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	x		
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	
Vannmåler:			Nei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

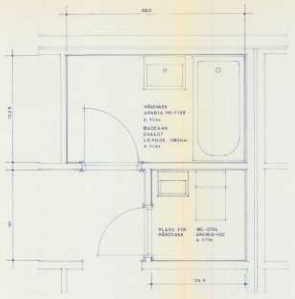
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

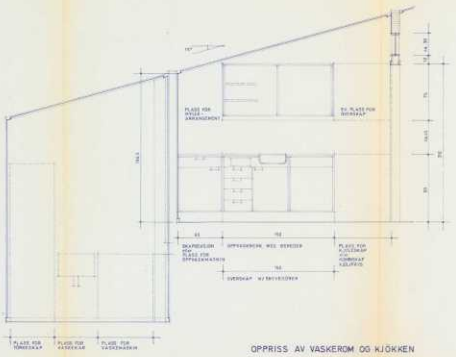
716 Barlin 4-5 rooms


SNITT I TAK
OVER TRAPP 1:20
Limtrebjelke 115x300 mm, lengde 195 cm
Opplegges på 98x98 i vegg på skråge sider av trapp.
Takbjelkelag 48x223 c/c 60 (Fingerskjøtte bjelker)
Kubbing mellom bjelker 36x123
2 stk. 48 x 148 gjennomgående sammenspikret
Kubbing mellom bjelker 36x1
Limtrebjelke 115x300 mm, lengde 880 c/c
Kubbing med 48 x 98 i vegg
48 x 98 i vegg
Losholt 48x98
Sålbk 98x98 i vegg
Annenhver bjelke forankres til bindingsverk m/galv. båndstål.
Kubbing 36x123
Gj. gående svill 48x98
Takbjelkelag 48 x 148 c/c 60 cm
Annenhver bjelke forankres til bindingsverk m/galv. båndstål.
Kubbing 36x123 mellom bjelker
Gj. gående svill 73x98
Bindingsverk 48x98 c/c 60
(se oppriss)
Gjennomgående svill 48x98
Gjennomgående bord 23x198 spikret til bjelkeendene
Kubbing mellom bjelker 36x198
Bjelkelag 48x198 c/c 60 cm (fingerskjøtte planker)
Galv. båndstål spikret til annenhver stender
Gjennomgående svill 48x98
Gjennomgående bord 23x198 spikret til bjelkeendene
2 stk. 48x148 sammenspikret gjennomgående.
Losholt 48x98
Flatstål galv. 5/8 bolter c/c 180
Gj. gående svill 48x98
5 cm armert pussavretting
4 cm isopor (30 kg/m³)
5 cm magerbetong
Gj. gående bunnsvill 48x98
Utveksling bjelke 98x198 fingerskjøtt, lengde 880 cm.
Sålbk 98 x 98
Losholt 48x98
Singel ca 5 cm
Pukk 10 cm
Filterlag
Trykk. impr. svill 98 x 148
3/4" bolt i galv.
Singel 5 cm.
Pukk ca. 10 cm
C = 10.8
Betongfundament 40 x 40 x 30 cm
Komprimert grus eller sand.
Galv. båndstål ført rundt svill
Trykk. impr. svill 98x148
3/4 " bolt i galv.
2 Ø 16 o.k. P
Ø 10 c/c 75
Losholt 48x98
Galv. båndstål ført rundt svill
Flatstålgalv. 5/8" bolter c/c 180
Svill 48x98 gj. gående
Fall 1/50 min. 200 cm vil trekk grunnmuren
2 Ø 16 u.k. P
Betong fund. h = 20 cm
Komprimert grus eller sand.
265
290
215
290
290
60
BARLIN- HBBL
4 og 5 roms leilighet
snitt B-B
H. C. SANDBECK & CO.
REVISJON

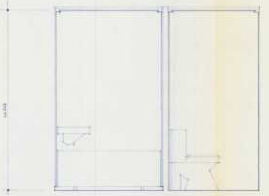
NB! ALLE ROMMÅL ER C.A. INNVENDIG FERDIG VEGG. MÅ KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASSEN !



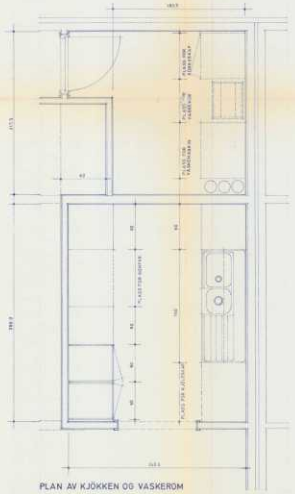
PLAN AV BAD OG WC



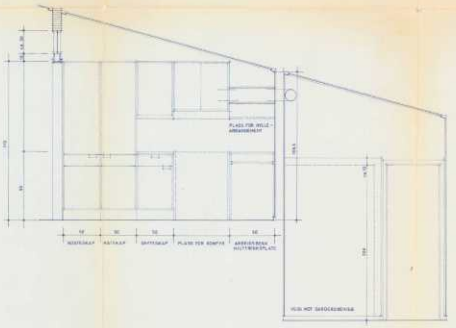
OPPRISS AV VASKEROM OG KJØKKEN



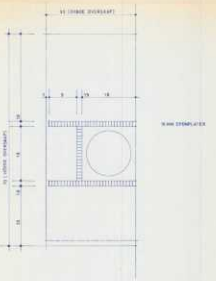
OPPRISS AV BAD OG WC



PLAN AV KJØKKEN OG VASKEROM



OPPRISS AV KJØKKEN OG VASKEROM



DETALJ AV INNKASSING AVTREKKSKANAL
MÅL 1:5

TEGN. NR 125

SKJEMA FOR
KJØKKEN, BAD OG VASKEROM
4 ROMS LEILIGHET OG
5 ROMS LEILIGHET

MÅL 1 : 20

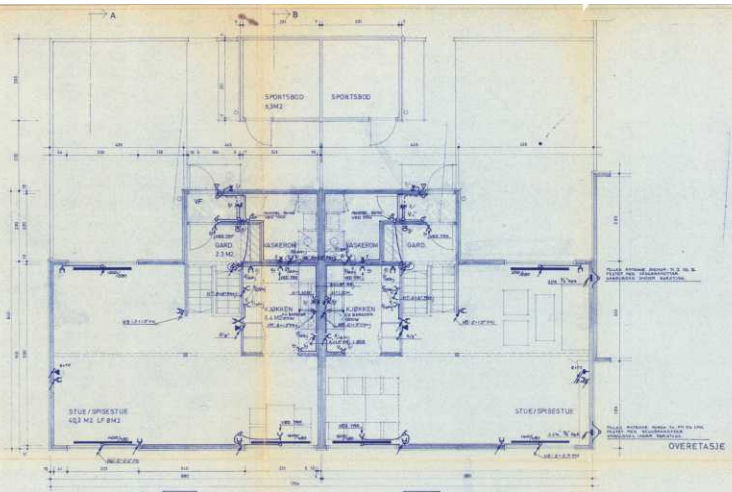
OSLO

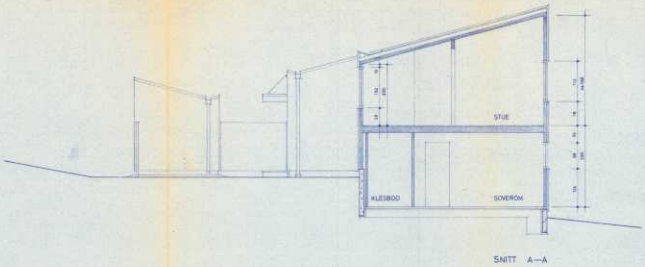
ANBUD 24. MARS 1972

REV.

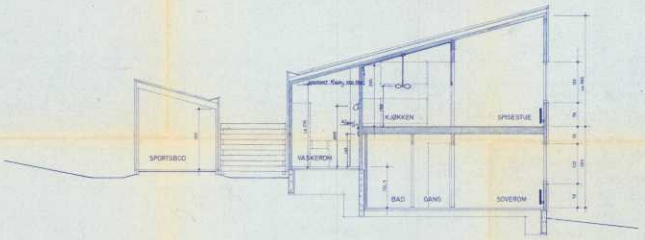
B A R L I N
BOLIGFELT FOR HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG

OSLO-HOLMESTRAND
ARKITEKTER MNAL
BAGSTEVOLD, BERUM, VARDUND
BOGSTADVEIEN 11
OSLO 3 TLF.: 89045
89046

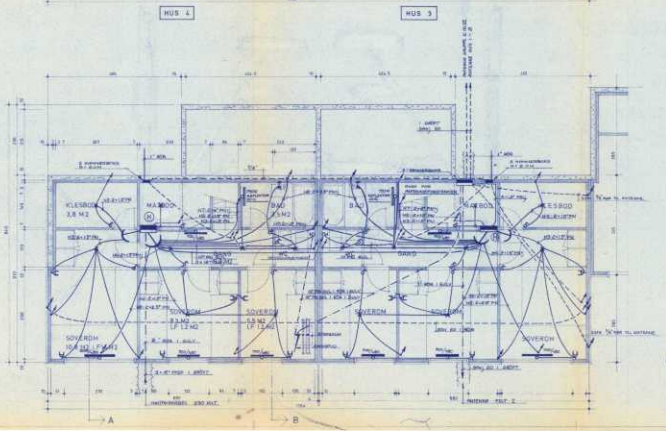


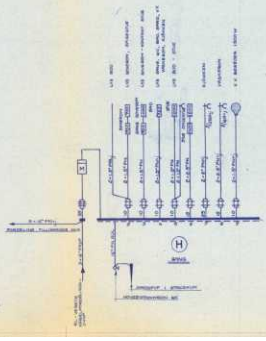


SNITT A—A



SNITT B—B





TEGN. NR 1001

4-ROMS LEILIGHET - PLANER, SNITT

MÅL 1 : 50

OSLO 10. NOV. 1971

RAH 15. JAN. 1972

REV. 4. FEB. 1972

D	BOLIGBREVA ENDRET	2.12.72
A	ENDRET ENTREPARTIET	24.7.72

HUS 3 OG 4 FELT 1

BARLIN HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG

ELEKTRISKE ANLEGG — MÅL 1:50 — DATO 10.3.72

4-ROMS LEILIGHET — TEGN. NR. 132 — 208

INGENIØRENE ANDERSEN OG ASKJEM RÅDGIVENDE INGENIØRER - ELEKTROTEKNIKK TELEFON 11 08 08

BARLIN

BOLIGFELT FOR HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG

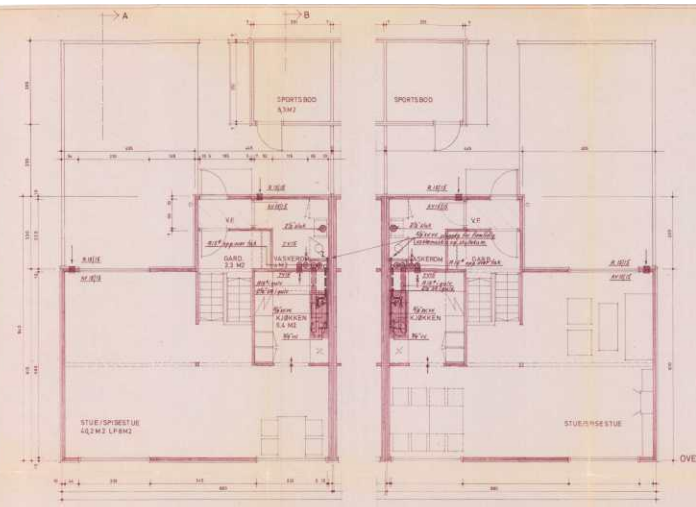
OSLO-HOLMESTRAND

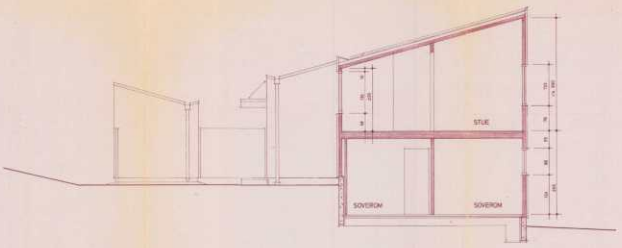
ARKITEKTER MNAL

BAGSTEVOLD, BENUM, KARLSEN

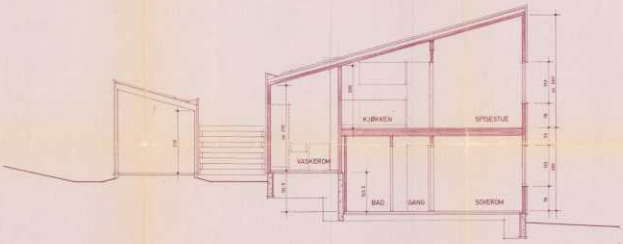
ROSSTADVEIEN 11

OSLO 3 TLF. 60 15 60 / 60 15 20

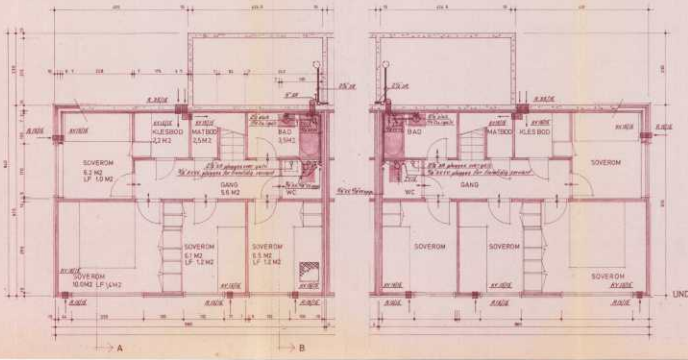


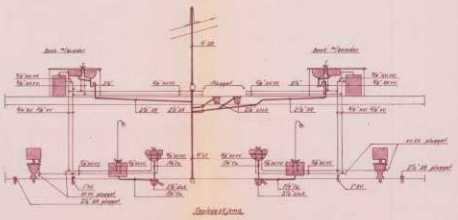


SNITT A–A



SNITT B–B





TEGN. NR 103

5-ROMS LEILIGHET
PLANER, SNITT

MÅL 1:50

DATO 15 JAN 1972

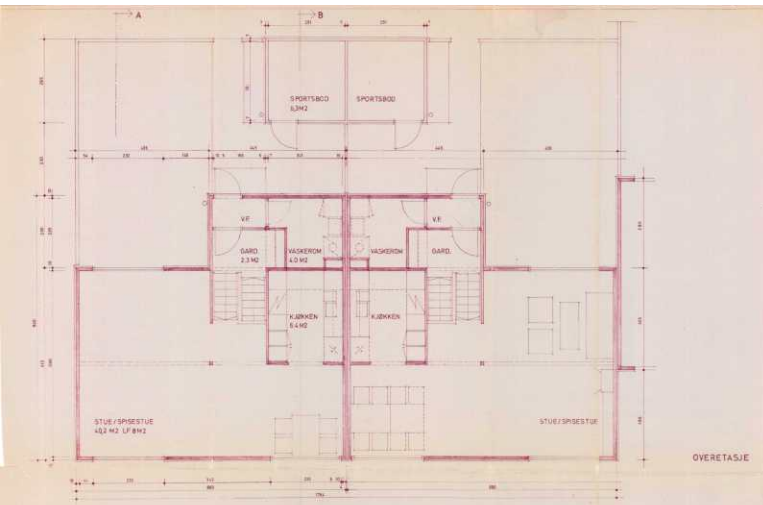
BARLIN BOLIGFELT HOLMESTRAND
5-ROMS LEILIGHET
SANITÆR OG VENTILASJON

Målestokk	Tegn. nr.	Kontrollert
1:50	3	3
Godkjent for	719	111

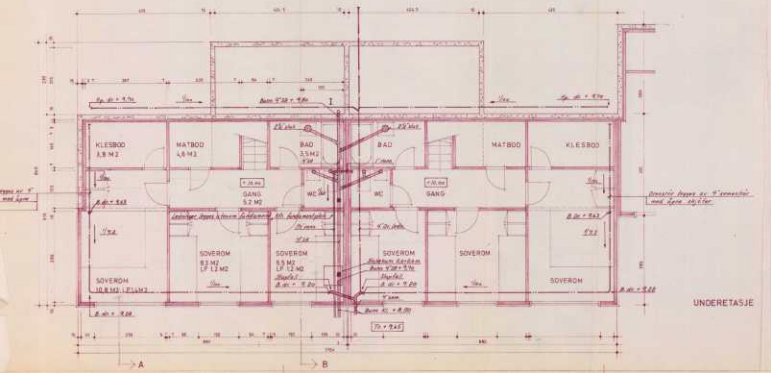
JØRGENSEN OG GRINDE
RÅDGIVENDE INGENIØRER I VVS-TEKNIKK
DRAMMENSVEIEN 30 A. OSLO 2. TLF. (47) 46

BARLIN
BOLIGFELT FOR HOLMESTRAND
BOLIGBYGGELAG

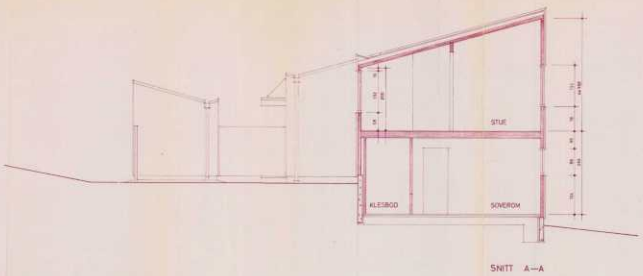
OSLO-HOLMESTRAND
ARKITEKTEN MNAL
BAGSTEVOLD, RENUM, VARDUM
BOGSTADVEIEN 11
OSLO 3 TLF.: 83 11 53
08 03 45



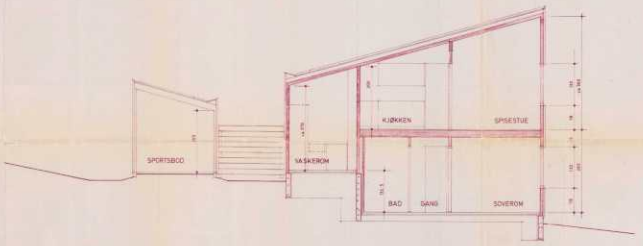
OVERETASJE



UNDERETASJE



SNITT A—A



SNITT B—B

NB! PÅFØRTE KOTEHØYDER ER VALGTE

TEGN. NR 101

4—ROMS LEILIGHET - PLANER, SNITT

MÅL 1 : 50

OSLO 15 NOV. 1971

ANM. 15 JAN. 1972

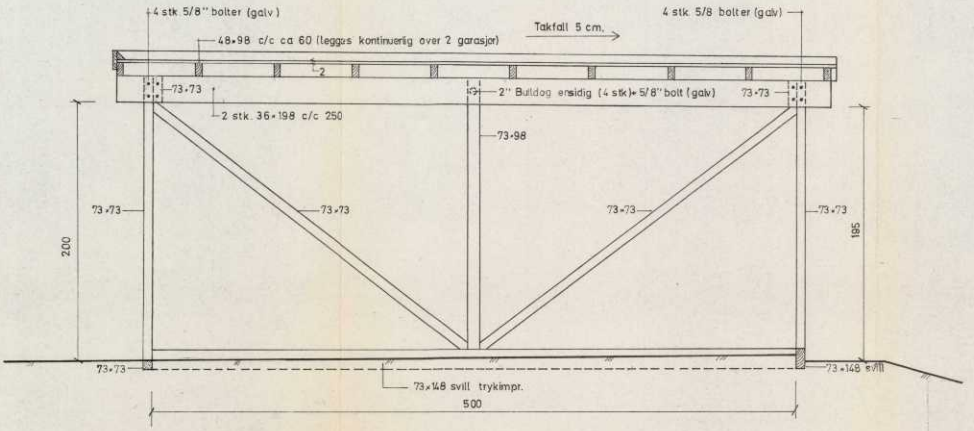
REV 4. FEB. 1972

BARLIN BOLIGFELT HOLMESTRAND 4-ROM LEILIGHET BUNNLEDNINGER	Målestokk 1:50	Tegn. Trac. Kfr.	Dato 3.3 1972
	Erstatning for:		
JØRGENSEN OG GRINDE RÅDGIVENDE INGENIØRER I VVS-TEKNIKK DRAMMENSVEIEN 38 A. OSLO 2. TLF. 60 94 80	Oppdrag nr. 719	Tegn. nr. 107	
	Erstatter nr.		

BARLIN

BOLIGFELT FOR HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG

OSLO-HOLMESTRAND ARKITEKTER MNAL RAGNAR D. BENUM, VARDUND BOGSTADVEIEN 11. OSLO 3 TLF.: 69 11 15 69 15 45



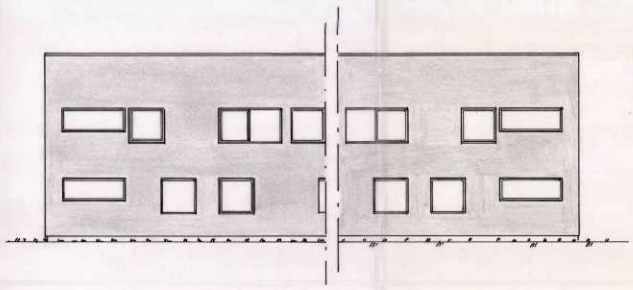
REVISJON	SIGN.	DA

BARLIN – HBBL

TVERRSNITT – GARASJER

SIGN.:
MÅL: 1:20
DATO: 8-6-73.
NR. 2474-60

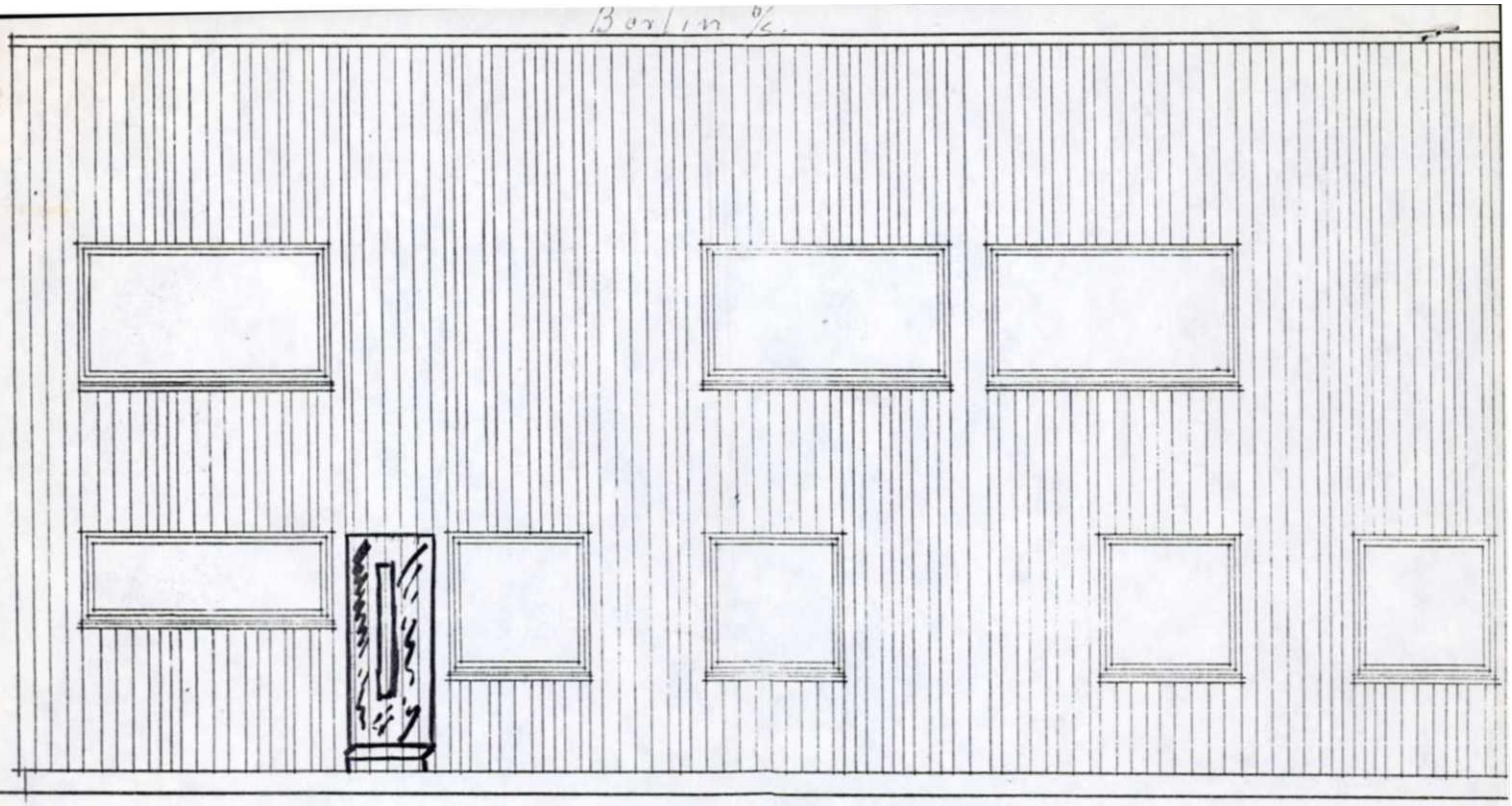
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGNINGSTEKNIKK
M.N.I.F. – M.R.I.F.
OSLO 1 DRAMMENSVEIEN 16
BÆRUM, 1304 LYSAKER FORNEBUVEIEN 74



FORANDRING AV FASADER BARLIN B/L	TEGN NR. 2	DATO 25/6-85
ANMELDER: HOBB		

mål: 1:100

Berlin ½.



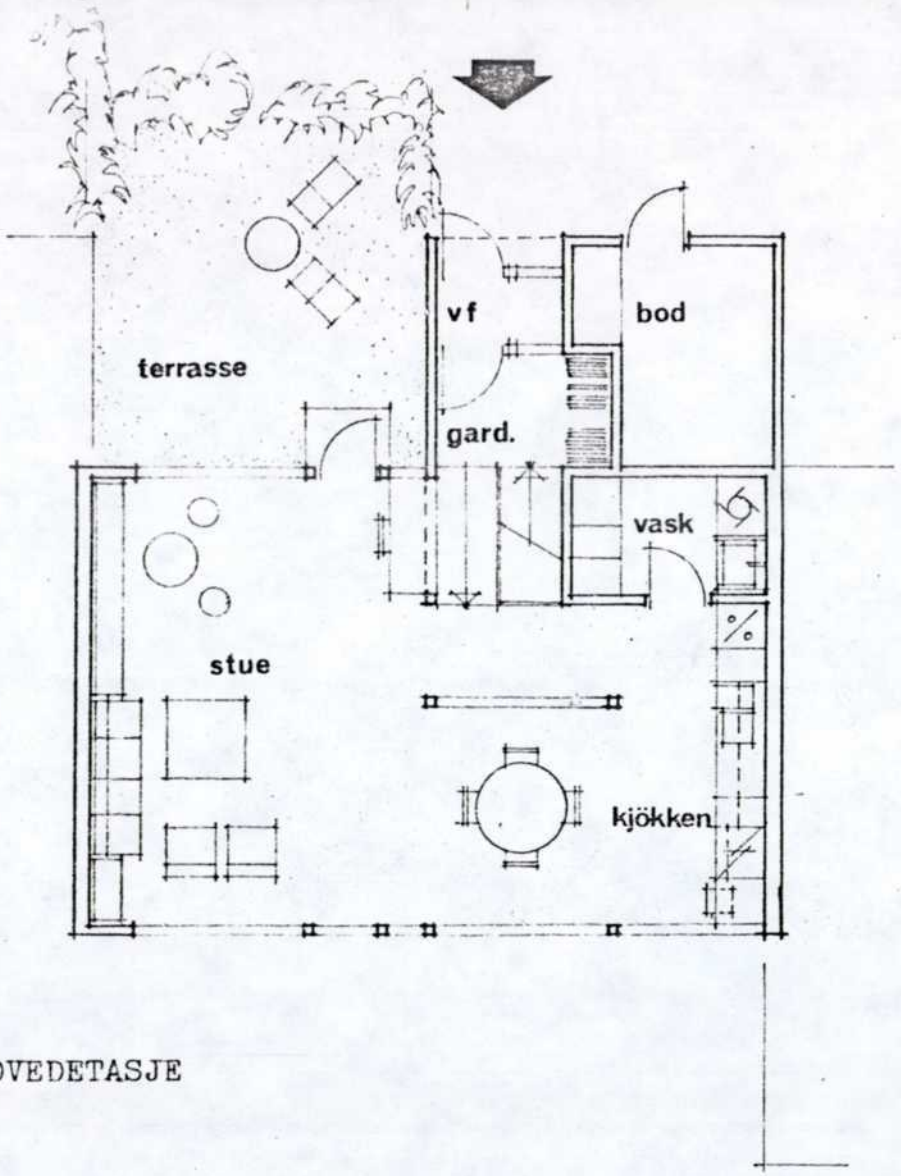
4 ROMS

4 ROMS

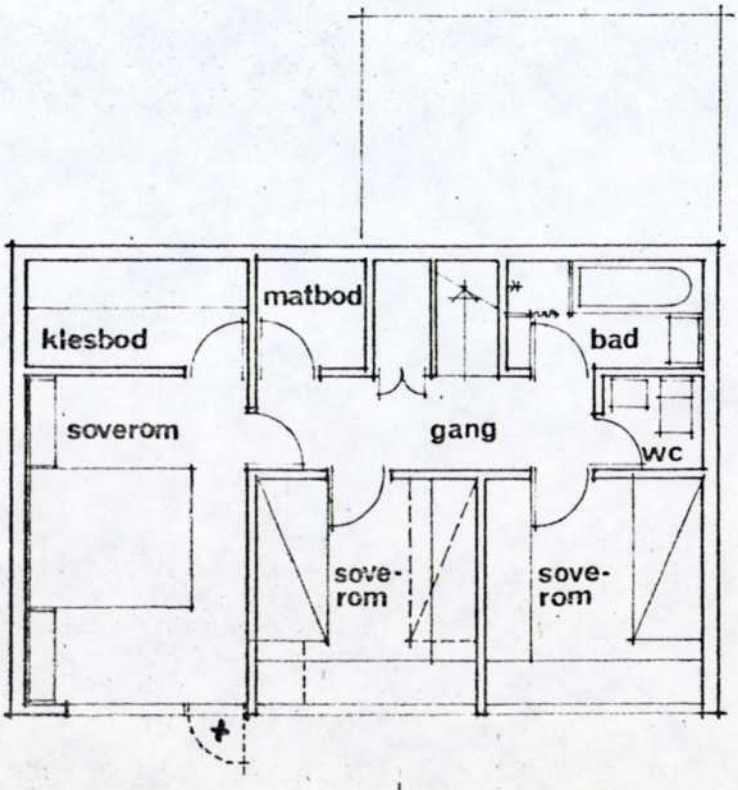
FASADE A

SAK NR. 52/80 - 4
Godkjent 17/4 1980 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand byggningsråd den 21/4 1980
B Sclaud

M&L 1/50

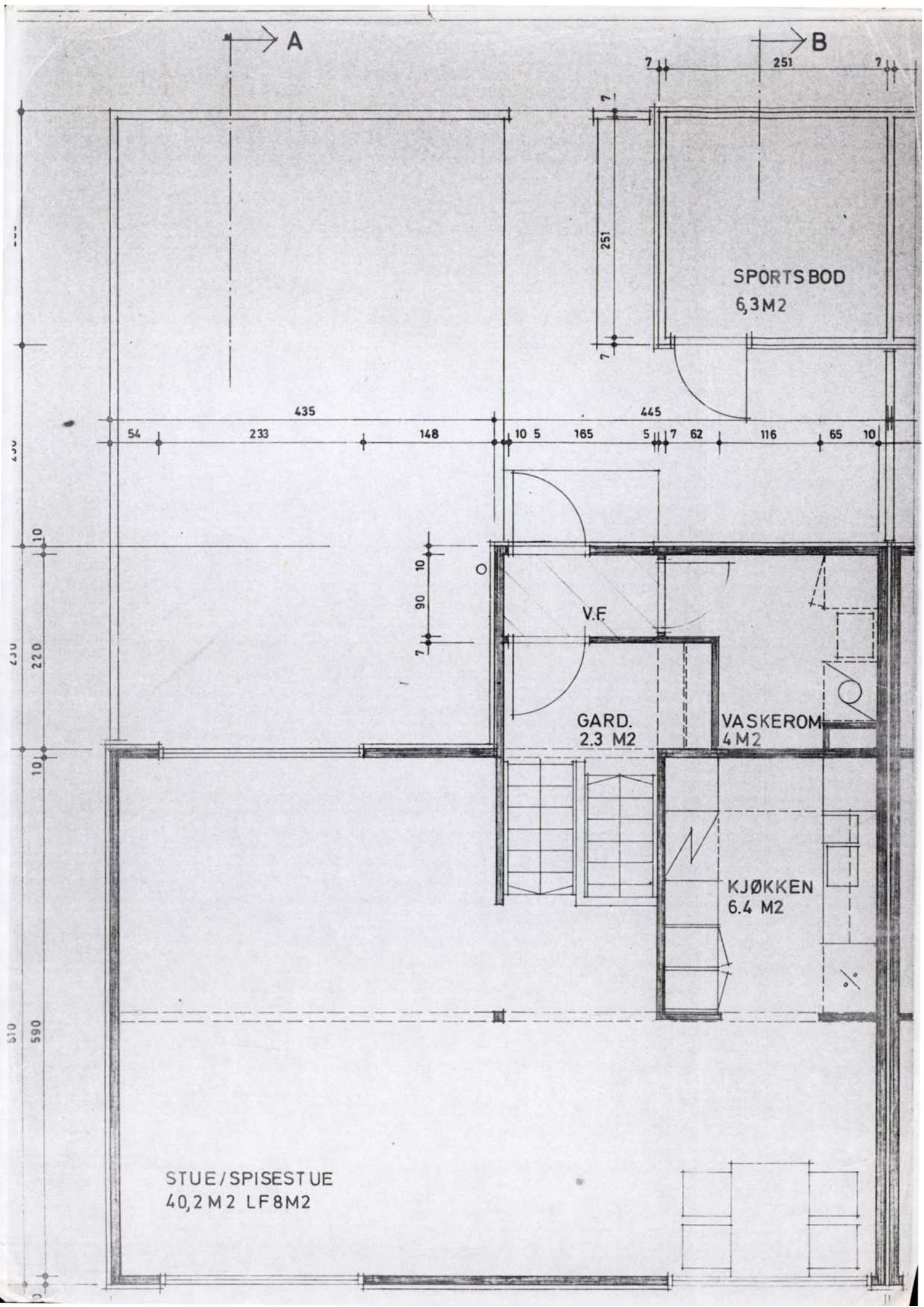


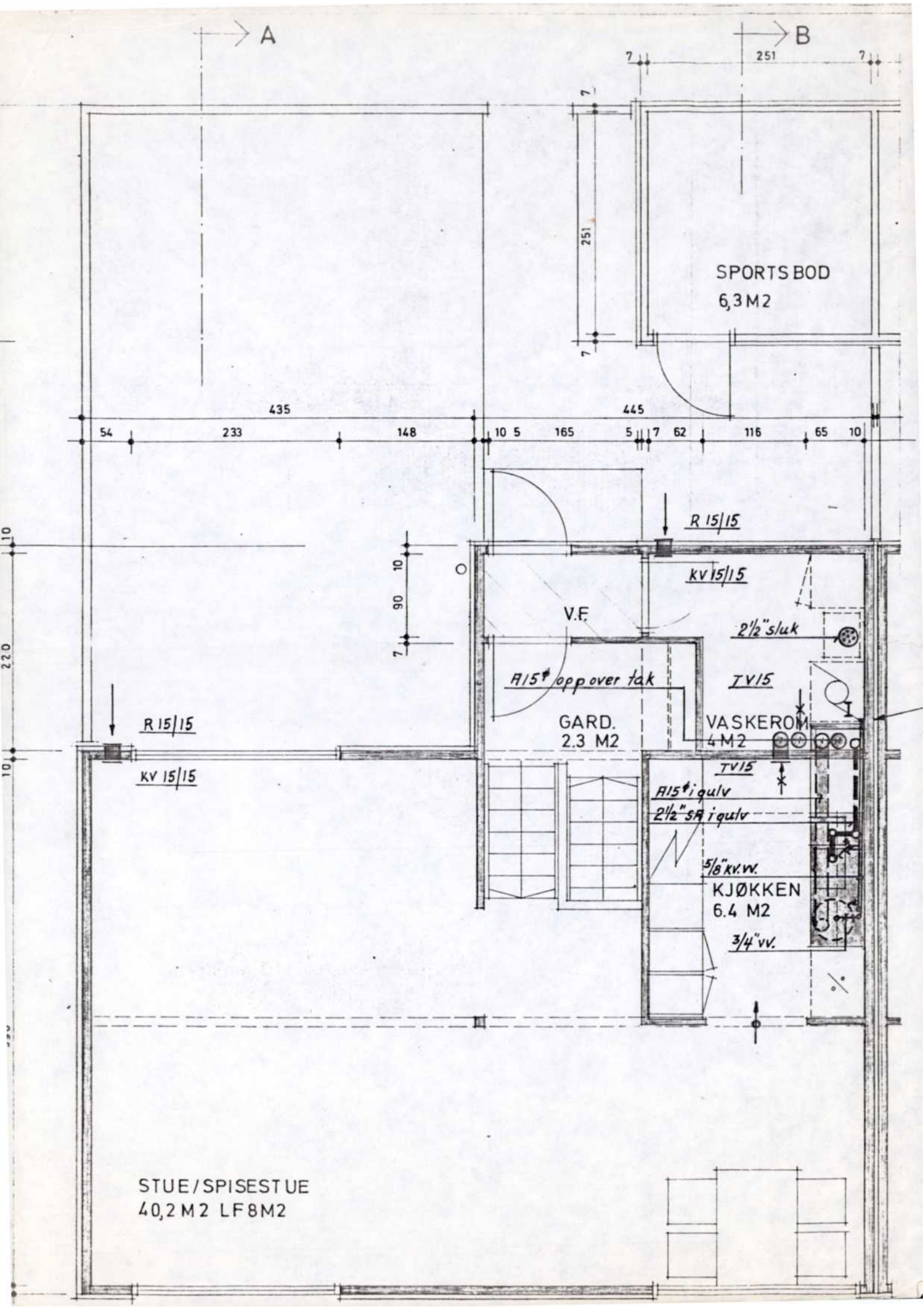
PLAN HOVEDETASJE

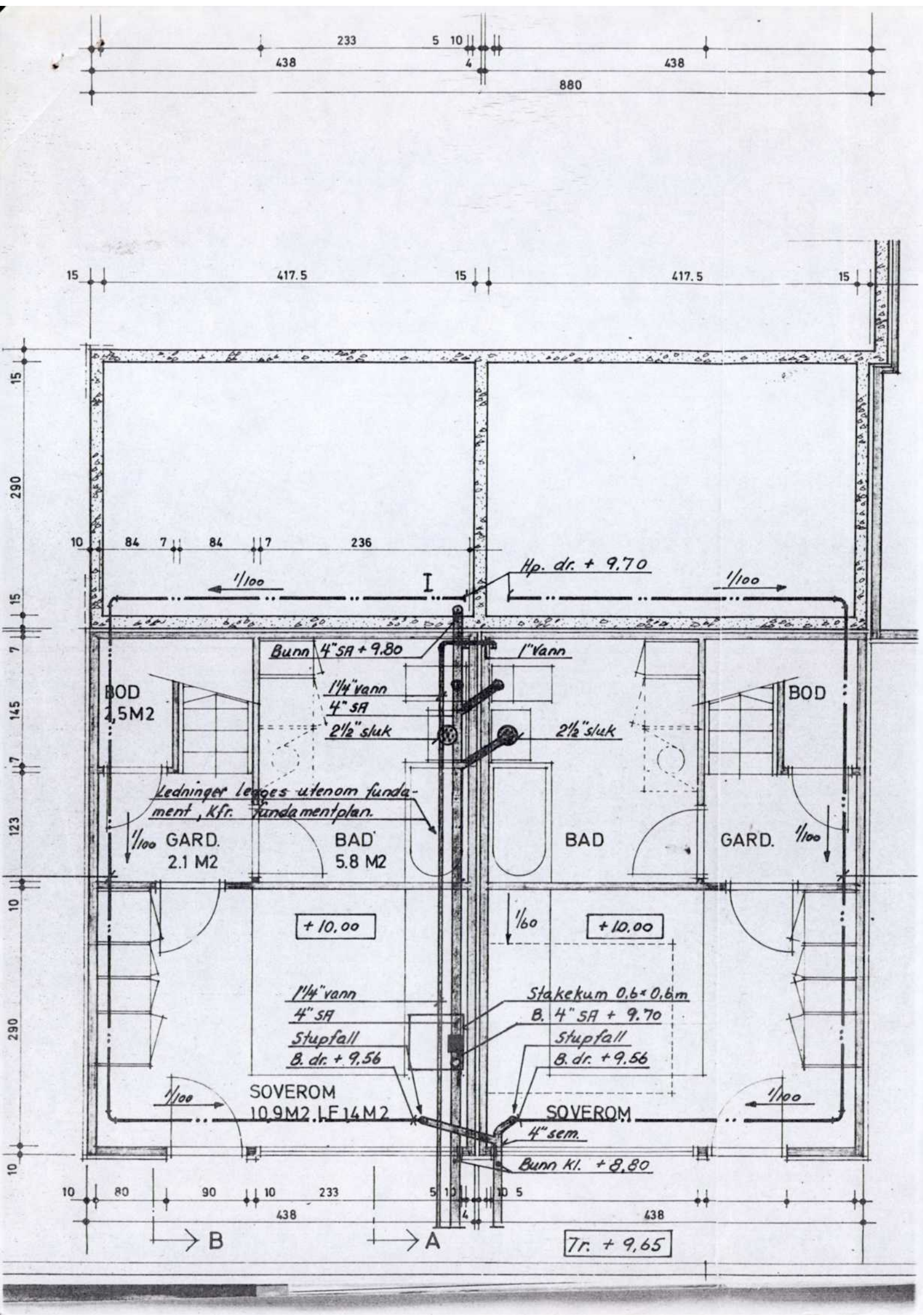


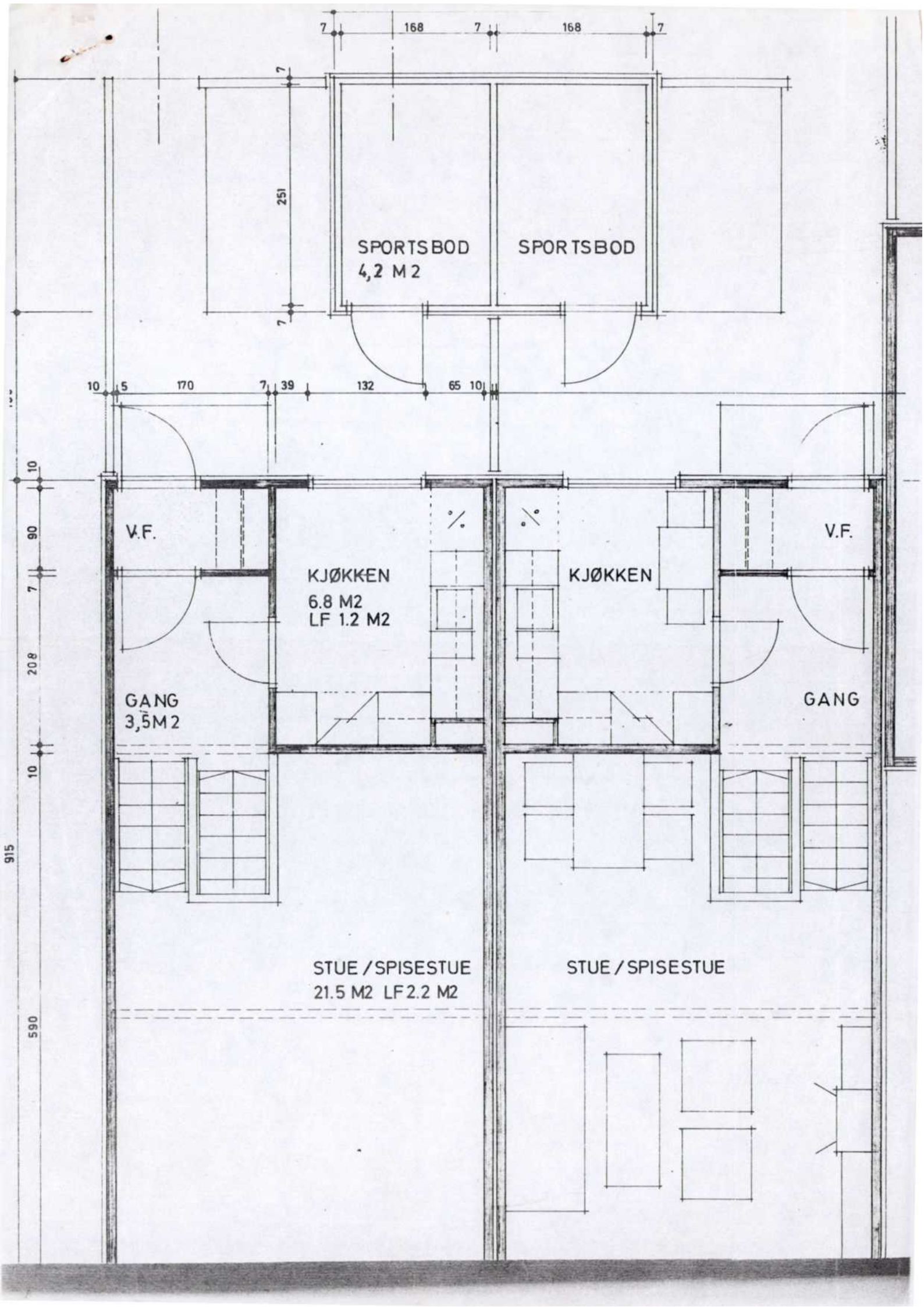
PLAN UNDERETASJE

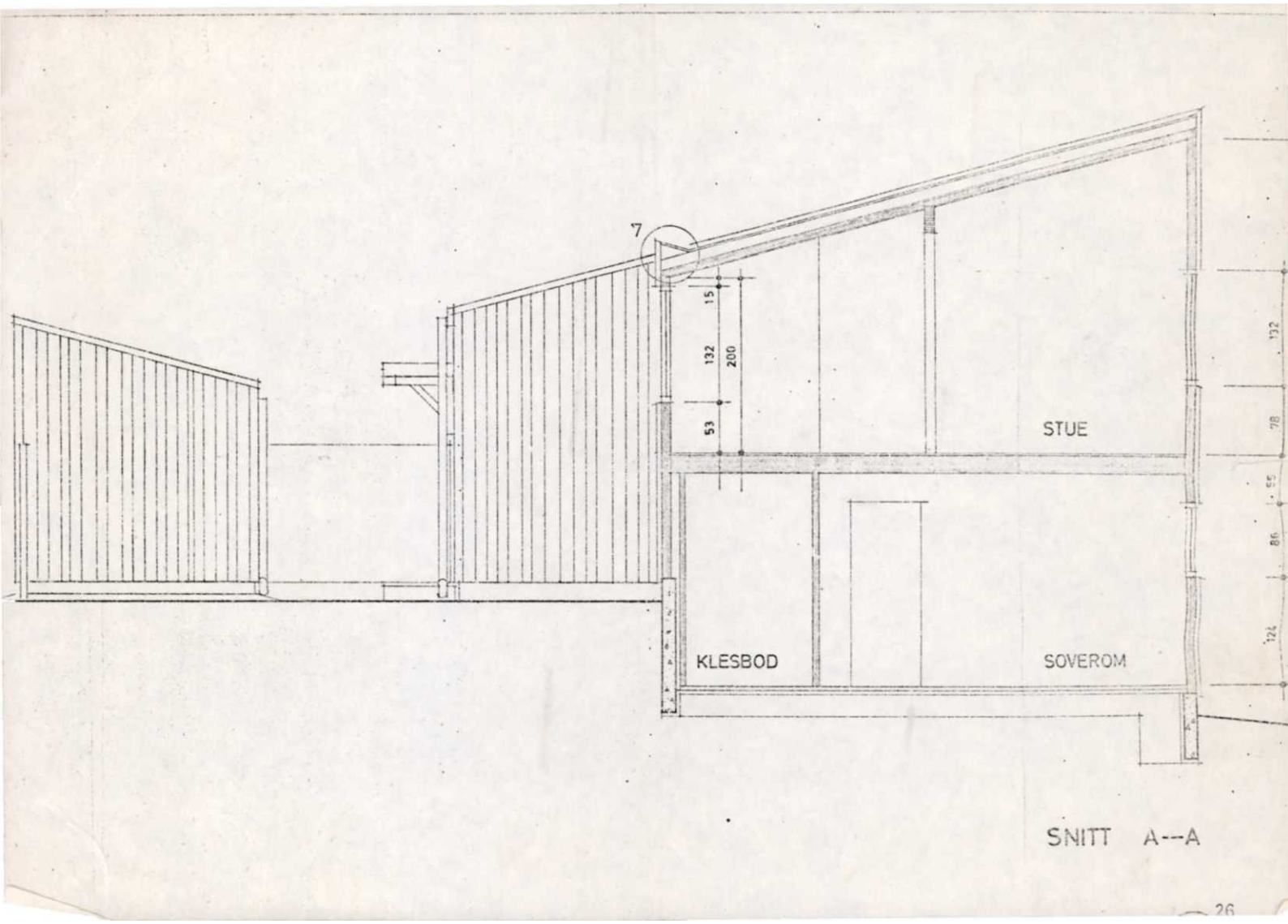
M 1:100


A
B
7
251
7
7
251
7
SPORTSBOD
6,3M2
435
445
54
233
148
10
5
165
5
7
62
116
65
10
10
90
7
V.F.
GARD.
2.3 M2
VASKEROM
4 M2
KJØKKEN
6.4 M2
10
220
10
590
STUE/SPISESTUE
40,2 M2 LF 8M2

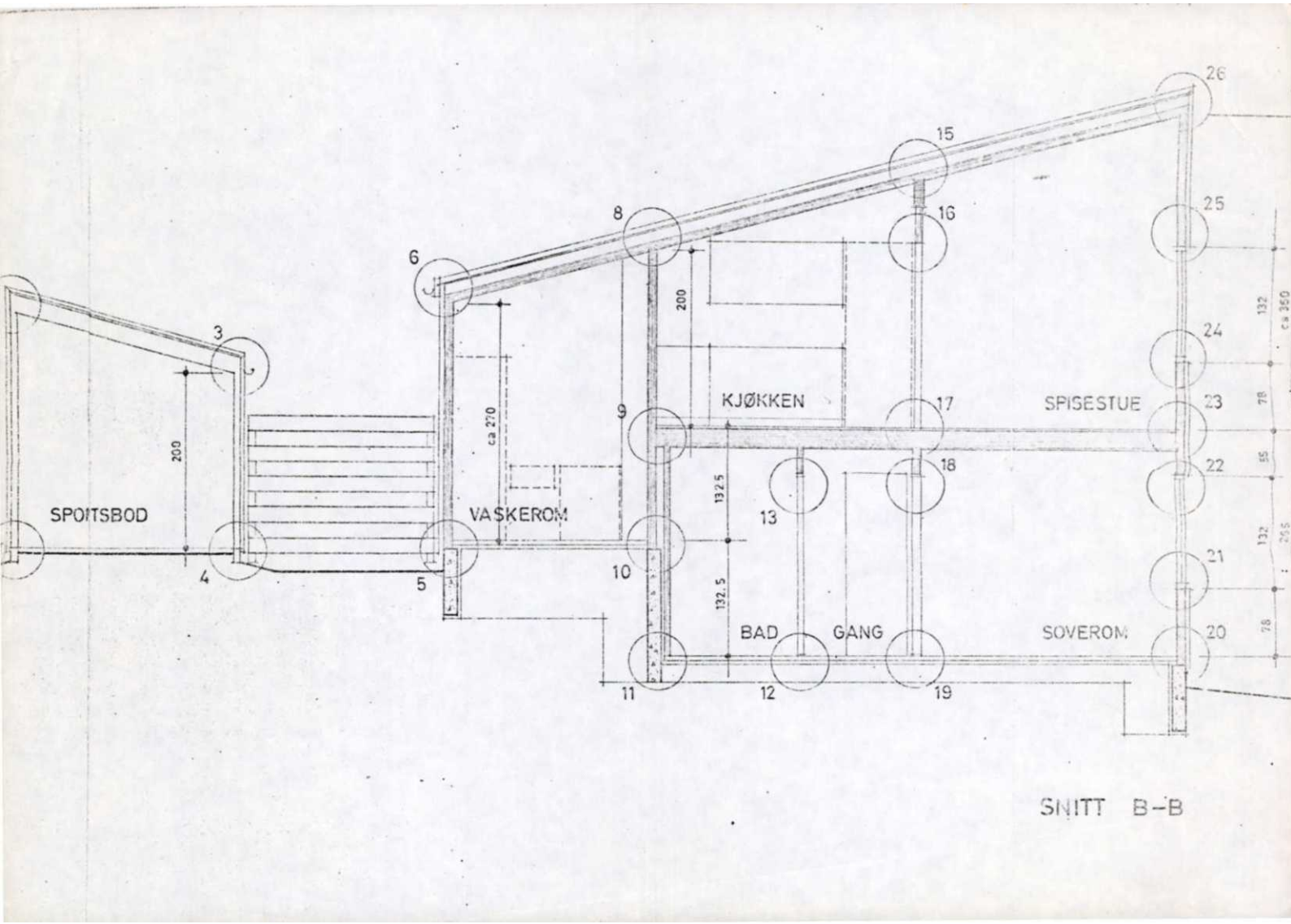

A
B
7
251
7
7
251
7
SPORTS BOD
6,3 M2
435
445
54
233
148
10
5
165
5
7
62
116
65
10
10
90
7
R 15/15
KV 15/15
V.F.
2½" sluk
A15" opp over tak
TV15
GARD.
2.3 M2
VASKEROM
4 M2
R 15/15
KV 15/15
TV15
A15" i gulv
2½" SR i gulv
5/8" KV. VV.
KJØKKEN
6.4 M2
3/4" VV.
220
10
10
STUE/SPISESTUE
40,2 M2 LF 8M2


233
5 10
438
4
438
880
15
417.5
15
417.5
15
290
10
84
7
84
7
236
1/100
I
Hp. dr. + 9.70
1/100
Bunn 4" SA + 9.80
1" vann
1¼" vann
4" SA
2½" sluk
2½" sluk
BOD
1,5M2
BOD
Ledninger legges utenom fundament, Kfr. fundamentplan.
1/100
GARD.
2.1 M2
BAD
5.8 M2
BAD
GARD.
1/100
+ 10,00
1/60
+ 10,00
1¼" vann
4" SA
Stupfall
B. dr. + 9,56
Stakekum 0,6×0,6m
B. 4" SA + 9.70
Stupfall
B. dr. + 9,56
1/100
SOVEROM
10,9M2. LF 14M2
SOVEROM
1/100
4" sem.
Bunn Kl. + 8,80
10
80
90
10
233
5 10
10 5
438
4
438
B
A
Tr. + 9,65

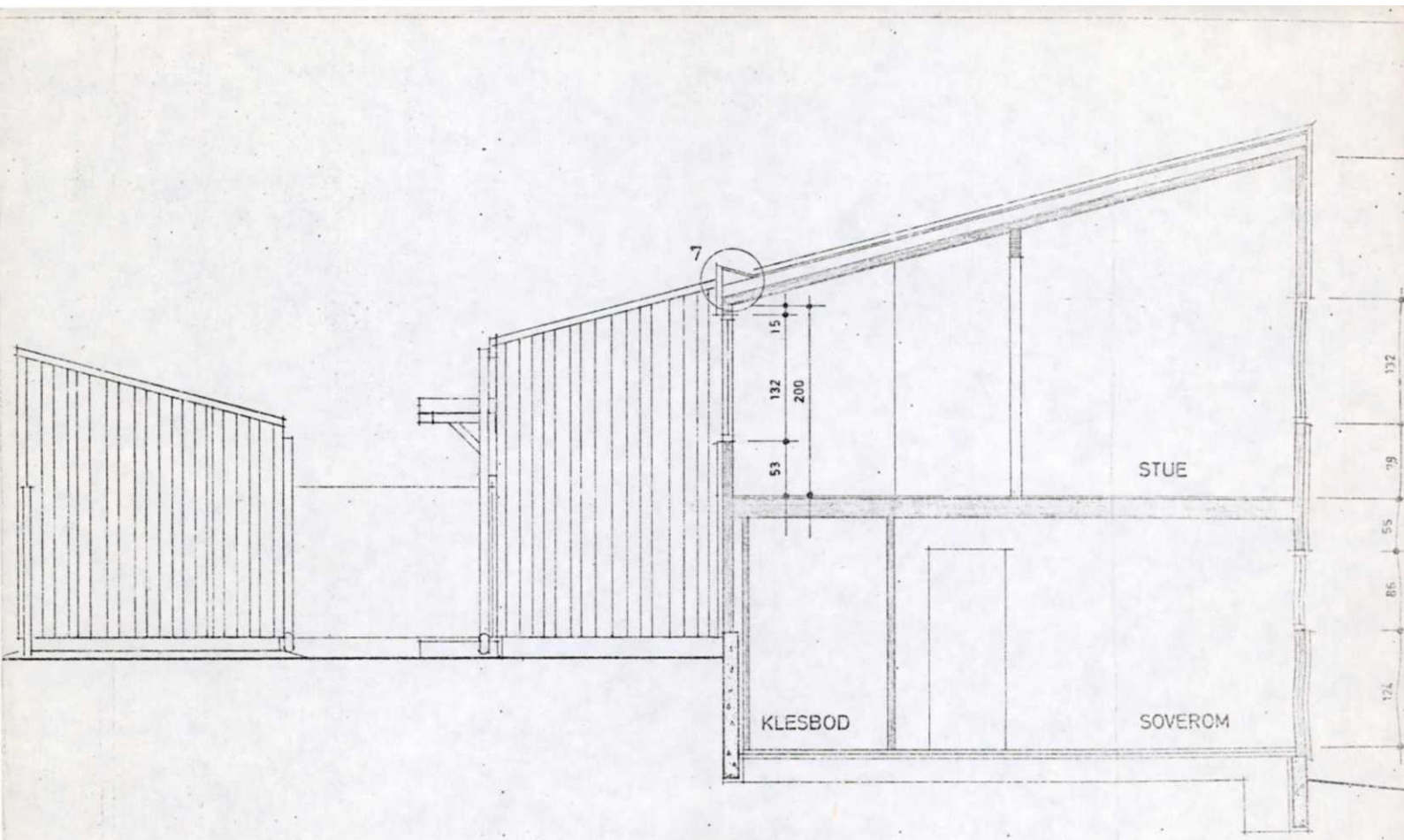

7
168
7
168
7
7
251
7
SPORTSBOD
4,2 M2
SPORTSBOD
10
5
170
7
39
132
65
10
10
90
7
208
10
915
590
V.F.
KJØKKEN
6.8 M2
LF 1.2 M2
KJØKKEN
V.F.
GANG
3,5M2
GANG
STUE / SPISESTUE
21.5 M2 LF 2.2 M2
STUE / SPISESTUE



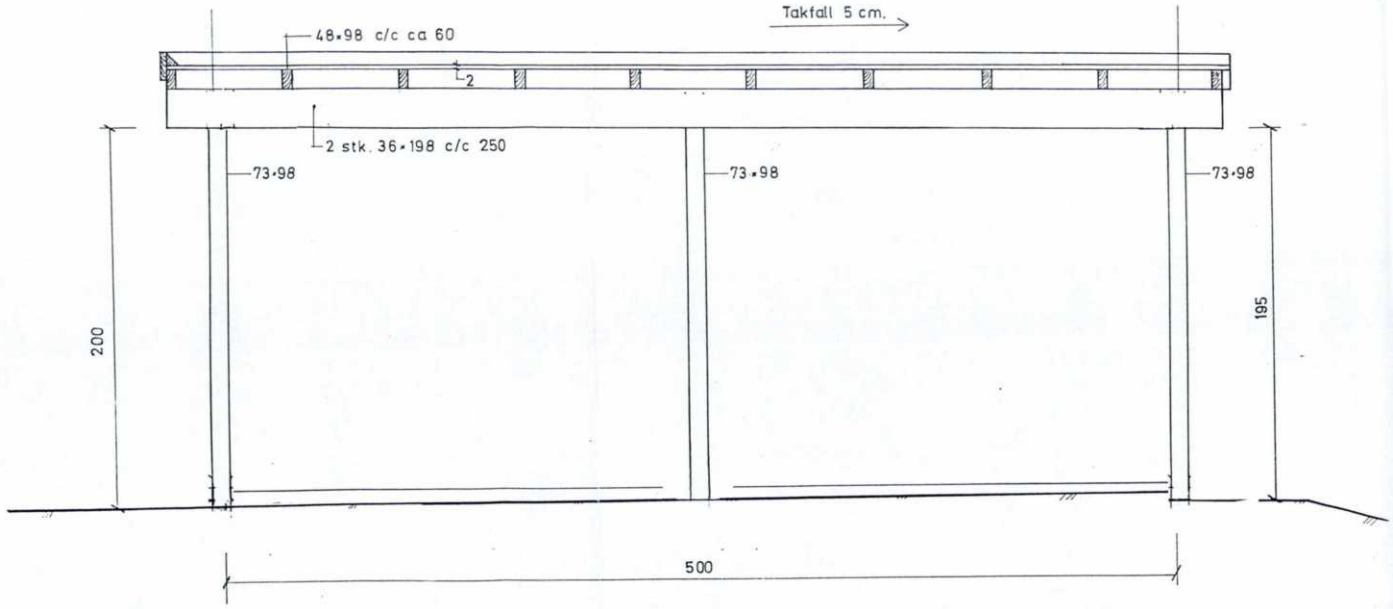
SNITT A--A


SPOITSBOD
VASKEROM
KJØKKEN
SPISESTUE
BAD
GANG
SOVEROM
200
ca 270
132,5
132,5
ca 350
132
78
85
132
255
78
3
4
5
6
8
9
10
11
12
13
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

SNITT B–B

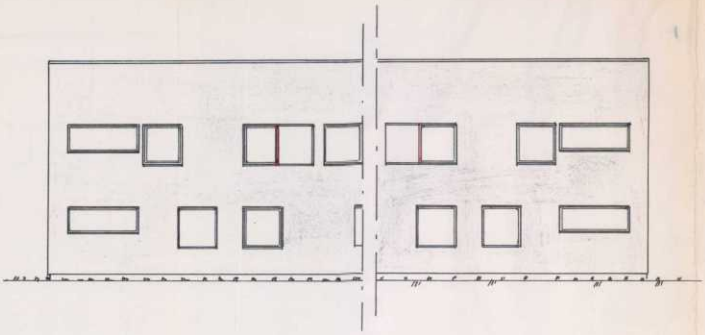


SNITT A—A



Holmestrand og Omegn
Boligbyggelag
HOBB Bilet 12 – 3080 Holmestrand

Barlin BRL. M = 1 : 20. 28.09.98
Tak over avfallscontainere.
Et takoverbygg for hvert tun.
Tun I ved Barlinv. 37.
Tun II ved Barlinv. 29.
Tun III ved Barlinv. 25.
Taket følger taket på eksisterende garasjerekker.
Mål ca. 2,5 m x 5 m.



SAK NR. 98/85-43
Godkjent 22/3 19 85 ved utforelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
KJELLFRID E. Hjelseth

FORANDRING AV FASADER
BARLIN B/L
ANMELDER:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: Holmestrand Boligbyggelag

Adr. Rådhusgt. 6,
3080 Holmestrand

Arbeidssted. Barlin Gr.nr.4, br.nr.2.(Husgruppe I - II iflg. sit.plan).

Arbeidets art. Nybygg

Bygningens art. Boligbygg i rekker

Byggherre. HBBL, Holmestrand

Byggemelder. Ark.Bagstevold-Benum-Vardun, Bogstadvn. 11, Oslo 3.

Ansvarshavende. Byggm. E. Åsen, Ekebergvn. 60, Holmestrand.

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:

Alle avtrekkskanaler skal utføres og isoleres til topp takhatt.
Bad i leilihet for handikappede:
Avtrekkskanal bør kasses inn og isoleres til topp takhatt.
Friskluft tilførsel må anordnes , min. 100 cm2 spalte i dør/ut.
Baderomsgulv skal ha et fall mot sluk min. 1/100.

Ovennevnte arbeide må være utført innen Utgangen av desember 1973.

Holmestrand, den 3 / 10 1973.

S. Seland

S. Seland.

Sendes:
Byggherren
Anmelderen
Ansvarshavende.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: Holmestrand Bolig- og Byggelag,

Adr. Rådhusgt. 6,

3080 Holmestrand.

Arbeidssted. ~~Berlin, gr.nr. 4, br.nr. 3 (Husgruppe III)~~

Arbeidets art. ~~Nybygg~~

Bygningens art. ~~Boligbygg i rekke.~~

Byggherre. ~~H.B.B.L. Holmestrand.~~

Byggemelder. ~~Ark. Bagstevold-Benum-Vardun, Bogstadveien 11, Oslo 3~~

Ansvarshavende. ~~Byggmester E. Åsen, Ekebergveien 60. Holmestrand.~~

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:

Alle avtrekkskanaler skal føres med tette forbindelser og isoleres til topp takhatt.

Bad i leilighet for handekappede:
Avtrekkskanaler bør kasses inn og isoleres til topp takhatt.
Friskluftttilførsel anordnes ved fjerning av slepelist på badedør.
Baderomsgulv skal ha et fall mot sluk min 1/100.

Ovennevnte arbeide må være utført innen ..**utgangen av mars** ....19 **74.**

Holmestrand, den **14/12-19 73**

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLØREN

xxxxxxxxxxx
Svein Schjerven.

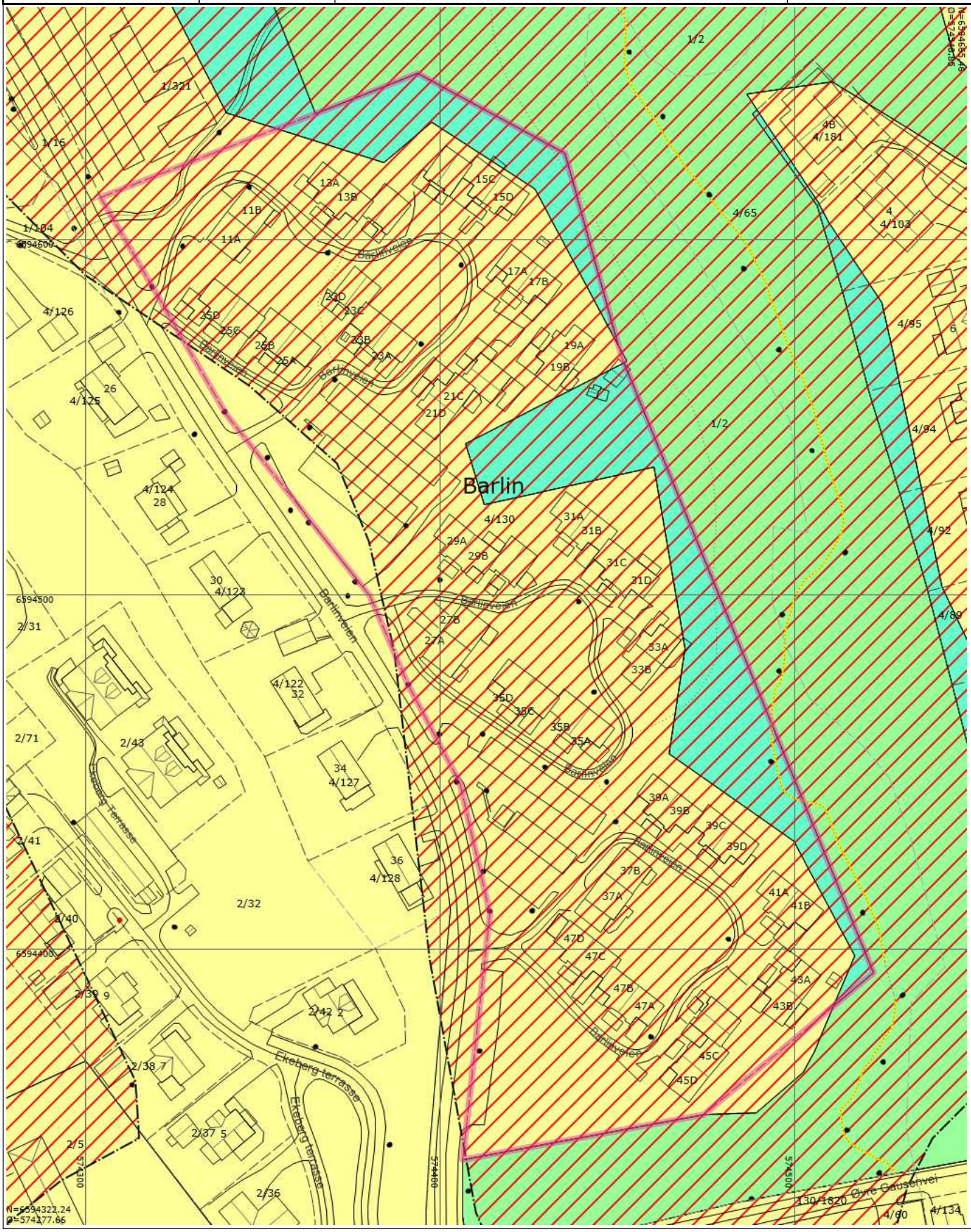
Sendes:
1 Byggherren
Anmelderen
1 Ansvarshavende.
1 Bygg m. Skolebl 14/12-73 Sch
2. Sparebanken

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Barlinveien 33B 3084 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Holmestrand kommune

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

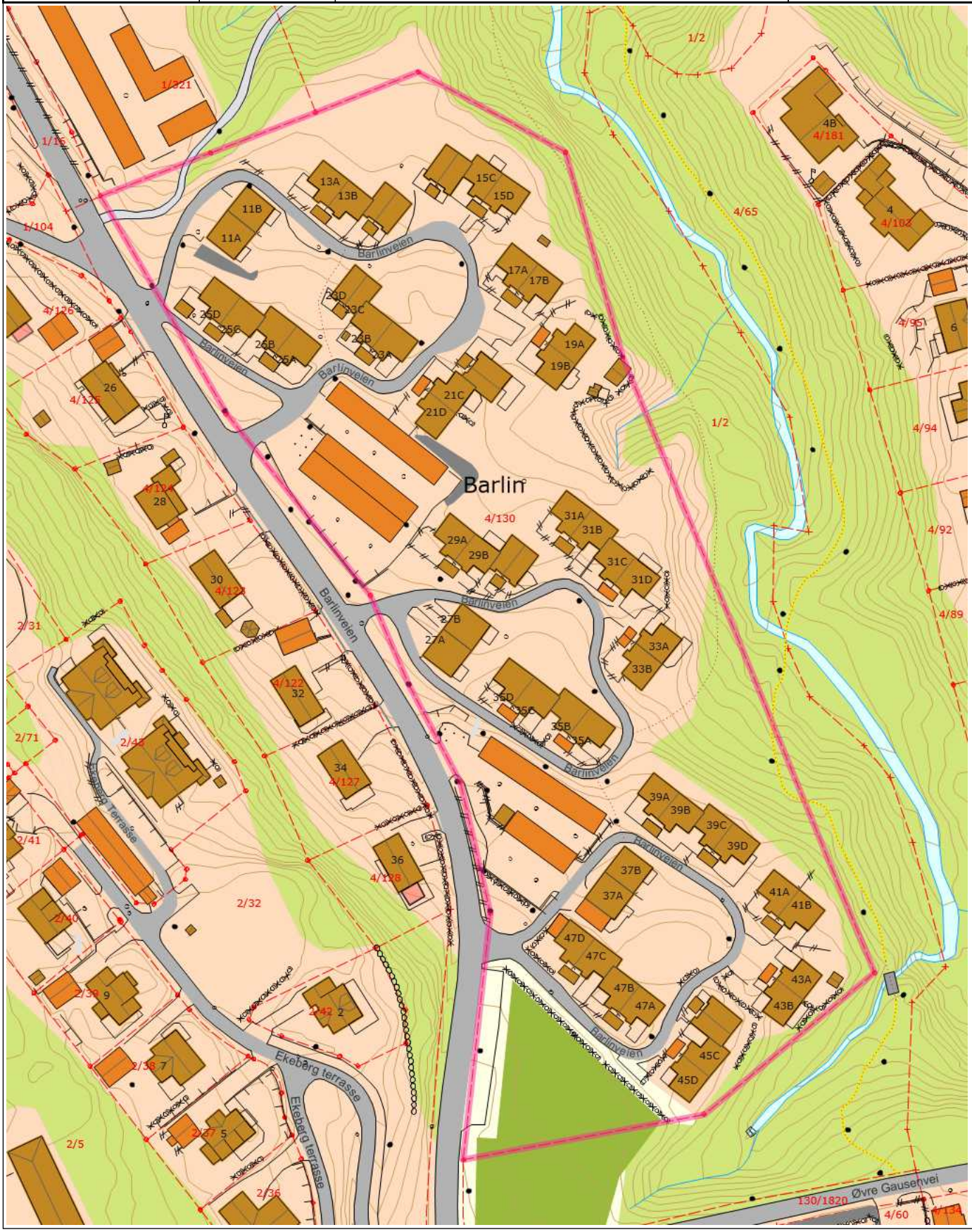
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Elvekant
- Elv og bekk
- Høydekurve

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Barlinveien 33B 3084 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Sluk
- Kumlokk
- Matrikkelnummer
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Flaggstang
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Steingjerde
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Hekk
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Avfallsbeholder
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Bru
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Teiggrense
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Lekeplass
- Elv
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**4**	**130**	**0**	**0**	Barlinveien 11A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 11B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 13A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 13B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 13C, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 13D, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 15A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 15B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 15C, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 15D, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 17A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 17B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 19A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 19B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 21A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 21B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 21C, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 21D, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 23A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 23B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 23C, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 23D, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 25A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 25B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 25C, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 25D, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 27A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 27B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 29A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 29B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 29C, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 29D, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 31A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 31B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 31C, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 31D, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 33A, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 33B, 3084 HOLMESTRAND Barlinveien 35A, 3084 HOLMESTRAND

Barlinveien 35B, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 35C, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 35D, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 37A, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 37B, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 39A, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 39B, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 39C, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 39D, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 41A, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 41B, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 43A, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 43B, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 45A, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 45B, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 45C, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 45D, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 47A, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 47B, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 47C, 3084 HOLMESTRAND
Barlinveien 47D, 3084 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
- Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	4493.54m^2
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	25789.9m^2
Gang/sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	29350.57m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

Telefon: 33059500
E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no

24.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	4/130/0/0	
Adresse:	Barlinveien 33B, 3084 Holmestrand	
Vann:	Kr	518.535,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr.	657.810,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr.	184.238,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr.	12.327,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr.	109.476,00 pr år

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen. Renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning. Kommunale eiendomsgebyr faktureres borettslaget i sin helhet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

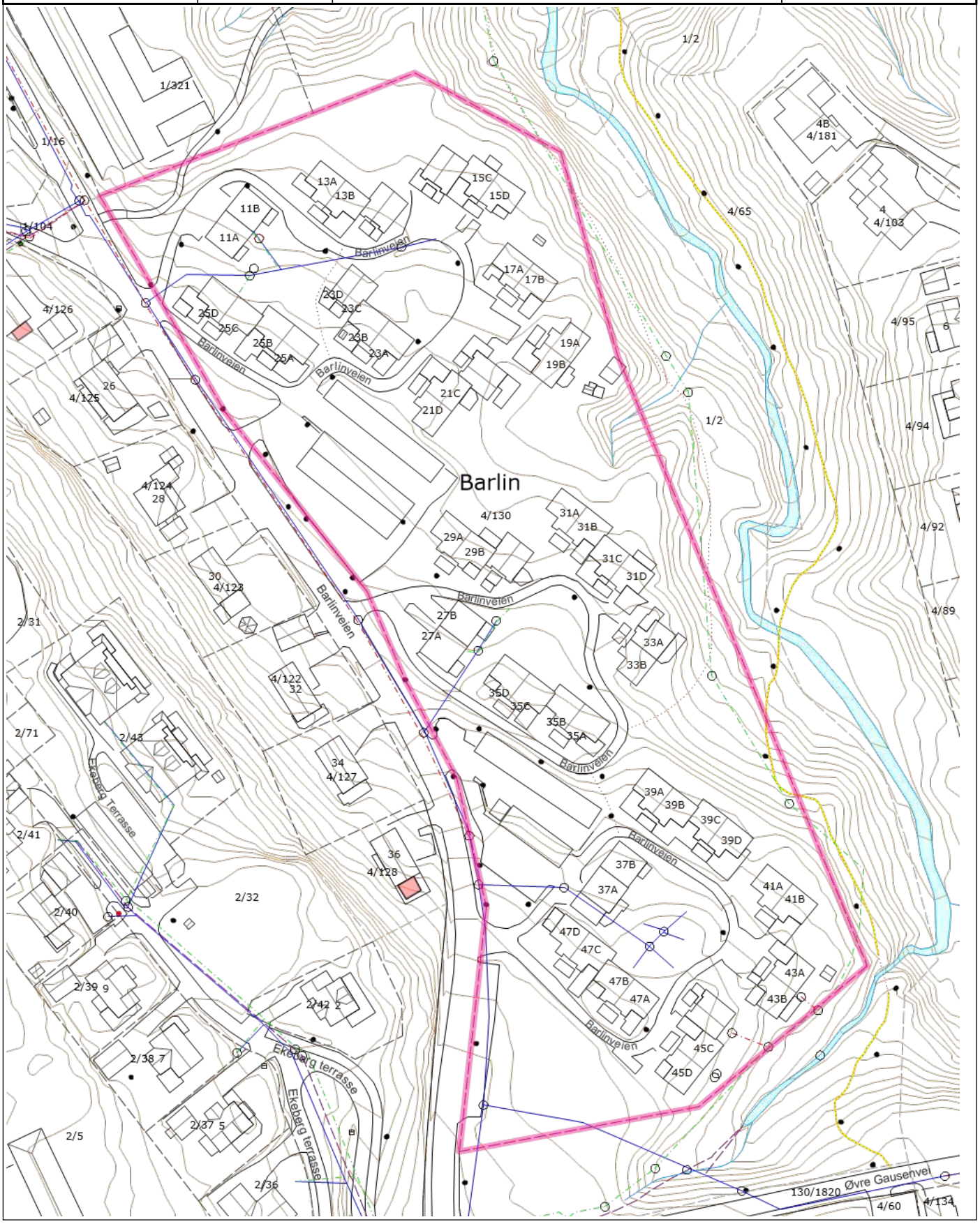
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Barlinveien 33B 3084 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Kran	Kum - annen eier	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti på bru
Sti	Sti/traktorveg med belysning	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Elvekant	Elv og bekk	Høydekurve
Elv		

Holmestrand kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	**4**	**130**	**0**	**0**	Grunneiendom	BARLIN	Ja	30283,6	30303	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.01.1973	Nei	Nei	Nei			Nord: 6594500,44 Øst: 574421,8 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			4/130	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			4/130	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			4/130	0
Oppmålingsforretning	18.12.2012	18.12.2012	12/2704		0/0	0
					2/18	0
					2/35	0
					1/321	0
					1/104	0
					4/123	0
					4/122	0
					2/32	0
					1/16	0
					4/125	0
					4/127	0
				Mottaker	130/1040	5190,3
					4/128	0
					4/124	0
					1/2	0
					4/162	0

				4/126	0
				2/26	0
				4/130	0
Kart- og delingsforretning	12.01.1973		Mottaker	4/130	30303
			Avgiver	4/2	-30303

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21823953	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Barlinveien	33	B		Nord: 6594478,84 Øst: 574457,03 System: EPSG:25832		Kirkesokn 4-Botne Tettsted 2501-Holmestrand Grunnkrets 212-Barlin Stemmekrets 3-Botne/Gjøklep SKOLEKRETS 1-Ekeberg Postnummerområde 3084-HOLMESTRAND

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 1546

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
30283,6	Nord: 6594500,44014591 Øst: 574421,79999545 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Barlinveien 33B

Nabolaget Hvitstein/Solhøy - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Holmestrand Internasjonale Montess... 106 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Holmestrand	13 min
Havnegaten Holmestrand	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Barlin Linje 42, 45, 46, 47	5 min 0.4 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	13 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 0.6 km
Holmestrand Montesssoribarnehage (... 67 barn	13 min 1.1 km
Eikelund barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kleivbrottet	8 min
Rema 1000 Holmestrand	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kullboden/Passasjen	16 min
Boots apotek Holmestrand	16 min
Holmestrand Vinmonopol	15 min

SPORT

Ekeberg skole	9 min
Hvitstein Stadion	10 min
Sporty24 Holmestrand	8 min
MOVA Holmestrand	9 min

«Kort vei til "alt". Gode turmuligheter. Kort vei til skole, idrettsanlegg o.l»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

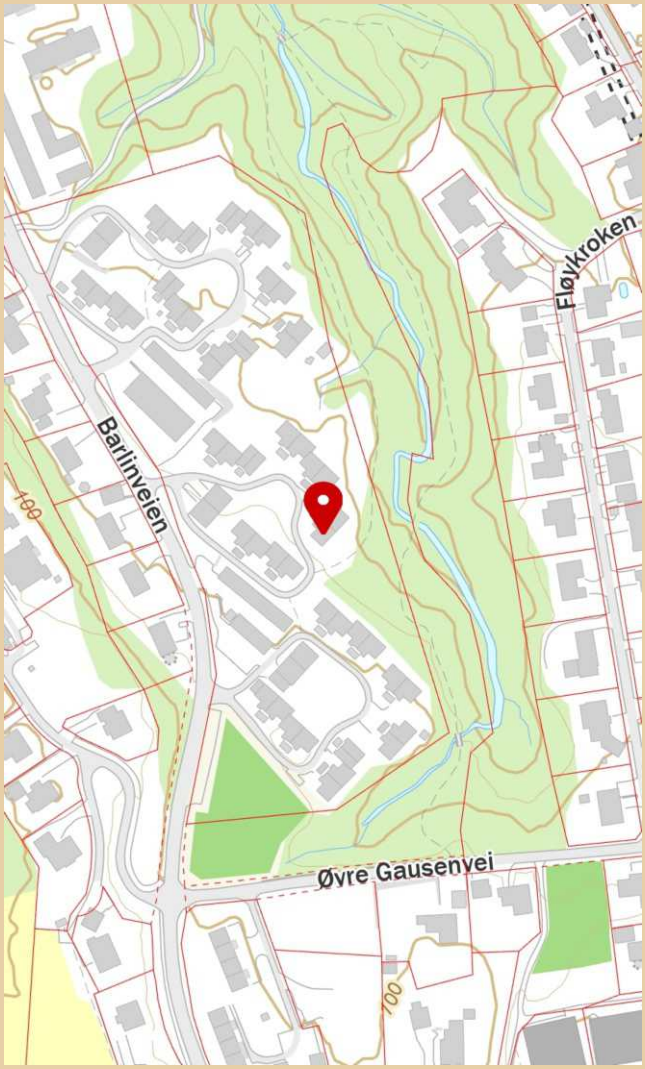
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Notater